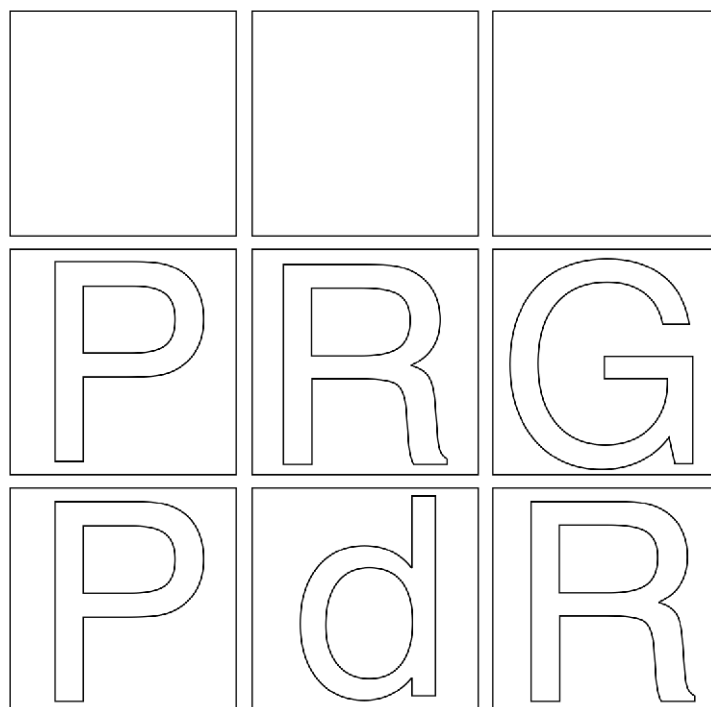


Provincia di Modena

COMUNE DI NOVI DI MODENA



## PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PRG  
IN ADEGUAMENTO AL  
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - 2° STRALCIO

ai sensi della L.R. n. 16/2012

"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012"  
e dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013

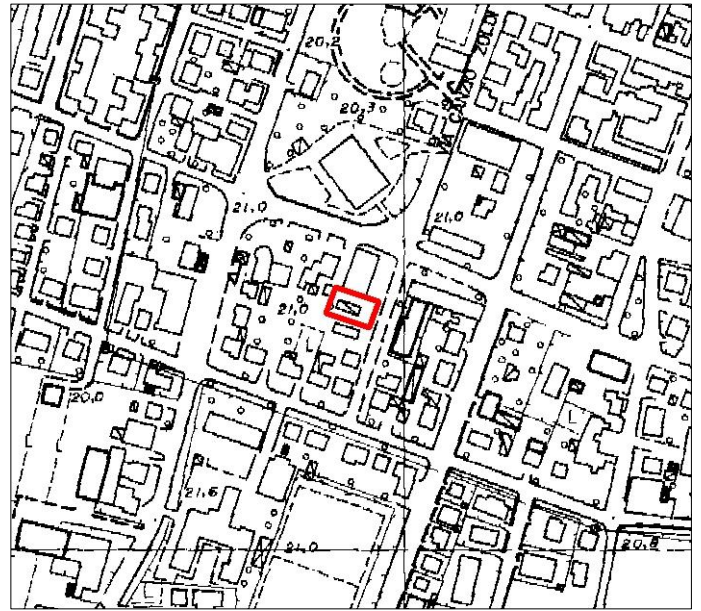
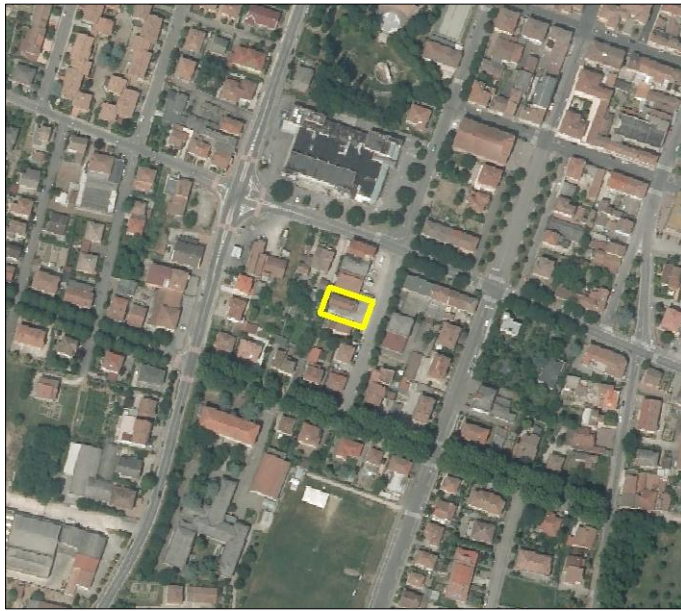
Approvata con delibera di consiglio comunale n. ... del 27/07/2015

**SCHEDE DI VARIANTE**  
**alla Tav. 3 "ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO"**  
**del PRG (Piano Regolatore Generale)**

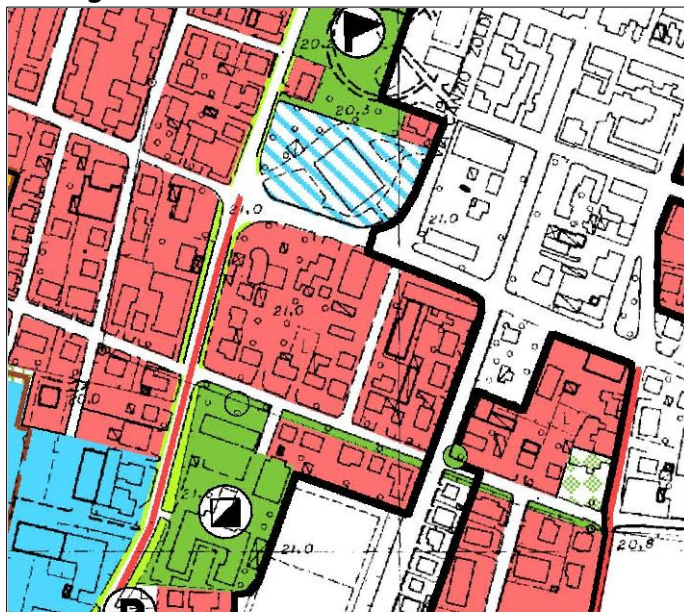
Sindaco  
**Luisa Turci**

a cura di:  
**Arch. Carla Ferrari**


Servizio Programmazione e Gestione Territorio  
Arch. Mara Pivetti - Responsabile  
collaboratori:  
Ivan Passuti  
Giulia Gadda



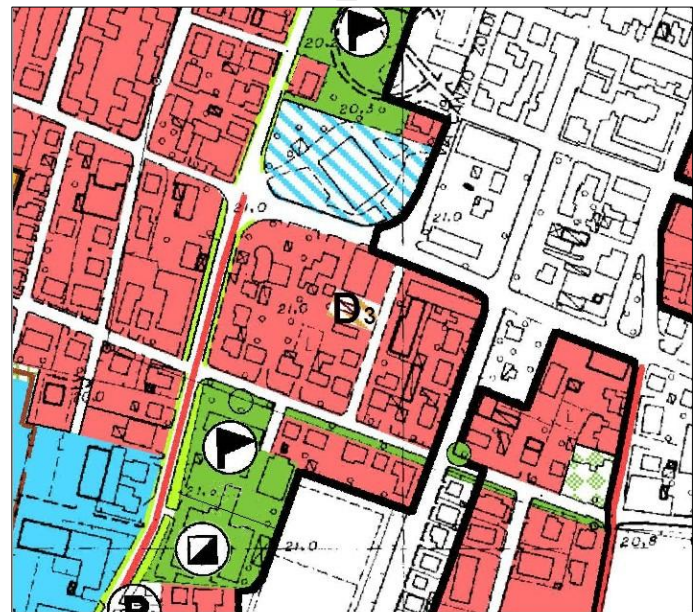
PRG vigente




Classificazione dell'area (vigente):

 ZONA OMOGENEA DI TIPO B.1  
Zona residenziale consolidata

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

 ZONA OMOGENEA DI TIPO D.3  
Zona per attrezzature di carattere generale

**ANPI/ARCI - NOVI**

**Descrizione della modifica al PRG:**

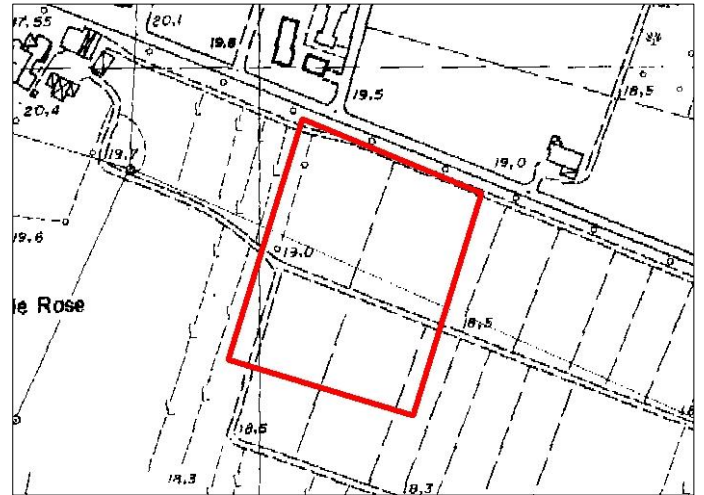
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area residenziale (B.1), al fine di ammettere l'insediamento di associazioni culturali, riclassificandola come D.3 "Zona per attrezzature di carattere generale".

**PRG vigente:**

- B.1 "Zona residenziale consolidata"

**PRG variante:**



- D.3 "Zona per attrezzature di carattere generale"



PRG vigente





Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E1  
Agricola normale
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E2.2  
Agricola di rispetto alle aree urbane

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE COMUNI

**NUOVA CASA PROTETTA INTERCOMUNALE - NOVI**

**Descrizione della modifica al PRG:**

modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area agricola (parte E.1 e parte E.2.2), recependo la previsione di realizzazione della nuova casa protetta, operata in fase di emergenza, riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con una prescrizione particolare che assegna all'area un indice di edificabilità UF = 0,7 mq/mq.

**PRG vigente:**

- parte: E.1 "Zone agricole normali"
- parte: E.2.2 "Zone agricole di rispetto alle aree urbane"

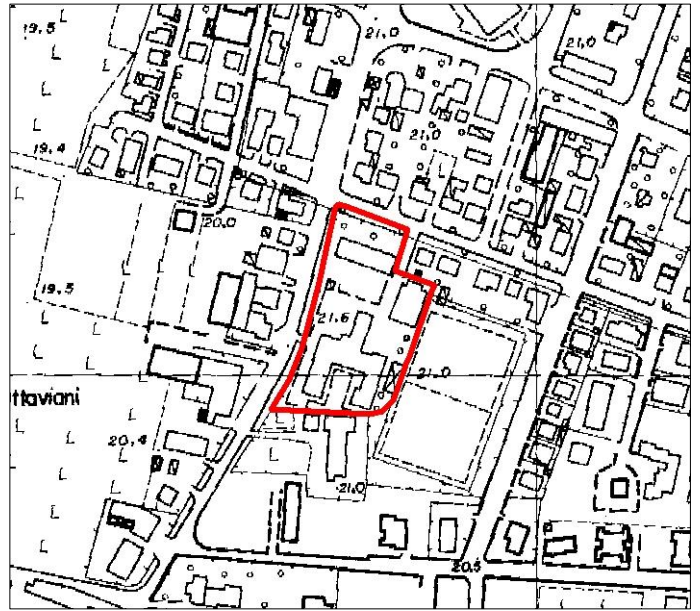
**PRG variante:**

- intera area: G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature comuni"

**NTA PRG variante:**

modifica all'art. 34 delle NTA del PRG, alla voce "Prescrizioni particolari":



"nell'area catastalmente identificata al Fg. 30 mapp. 318, destinata alla realizzazione della nuova Casa Protetta Intercomunale, è previsto un indice di Utilizzazione fondiaria UF = 0,6 mq/mq, con una dotazione minima di parcheggi, pubblici e di pertinenza, pari a 70 posti auto. Secondo quanto prescritto nella "Relazione Geologica e Sismica" relativa all'area della nuova Casa Protetta Intercomunale, in fase esecutiva, il progetto dovrà indagare con specifiche verticali penetrometriche CPTU, le porzioni d'area interessate dall'edificazione, calcolando per ognuna l'Indice di Potenziale Liquefazione attraverso una metodologia confrontabile con quella utilizzata per questo studio. Qualora i risultati confermassero l'alto rischio liquefazione, occorrerà prevedere opportuni interventi di mitigazione, finalizzati ad aumentare, in modo passivo o attivo, la resistenza degli spessori sabbiosi e limo-sabbiosi ad una sollecitazione sismica da definirsi sulla base di una nuova analisi di risposta sismica locale, non potendo utilizzare gli approcci semplificati."



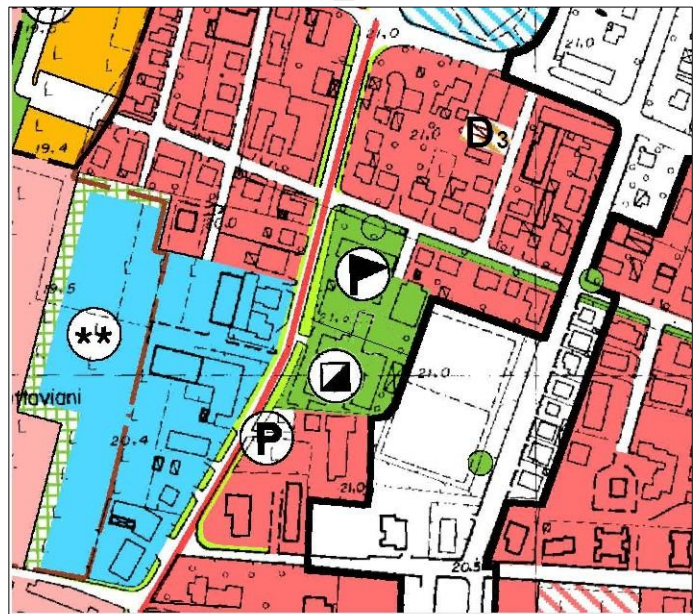
PRG vigente



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G1 ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO SPORT
-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
-  VERDE PUBBLICO

**NUOVE SCUOLE ELEMENTARI E MEDIE - NOVI**

Descrizione della modifica al PRG:

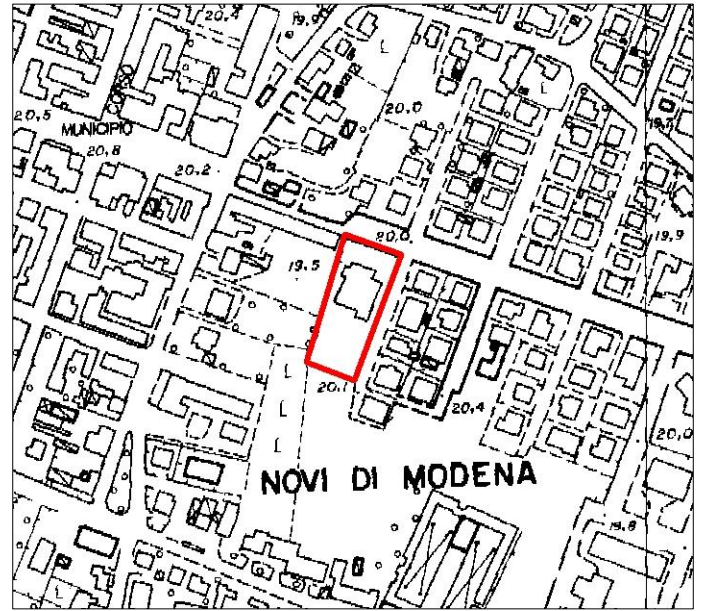
- **modifica alla classificazione urbanistica del PRG** relativamente ad un'area classificata come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature per l'istruzione", da riclassificare in parte a G.1 "Attrezzature per lo svago e lo sport" con la simbologia del "verde pubblico" e confermando la restante parte come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature per l'istruzione",

**PRG vigente:**

- G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature per l'istruzione"

**PRG variante:**


- parte a sud: G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature per l'istruzione"  
 - parte a nord: G.1 "Attrezzature per lo svago e lo sport", con la simbologia del "verde pubblico"



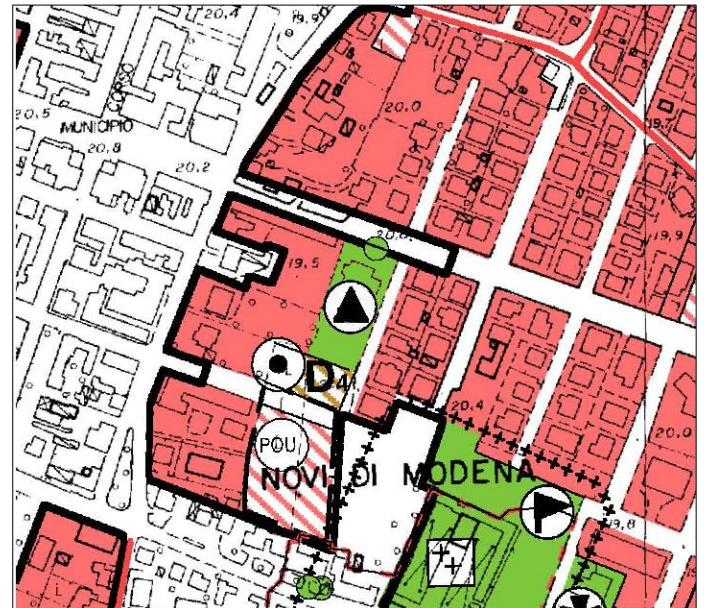
PRG vigente





Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.1  
Zona residenziale consolidata

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G.2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE COMUNI

**POLO CULTURALE E SCUOLA DI MUSICA - NOVI**

Descrizione della modifica al PRG:

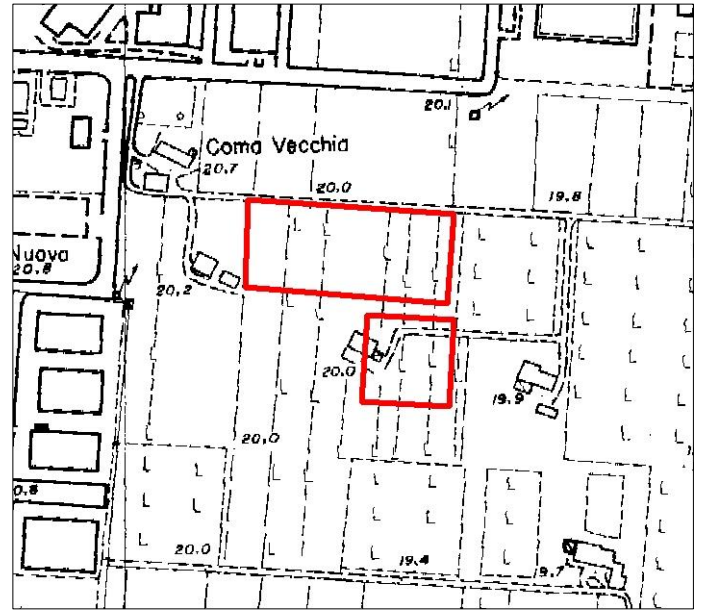
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area residenziale (B.1), al fine di ammettere la realizzazione del polo culturale e della scuola di musica, riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio".

PRG vigente:

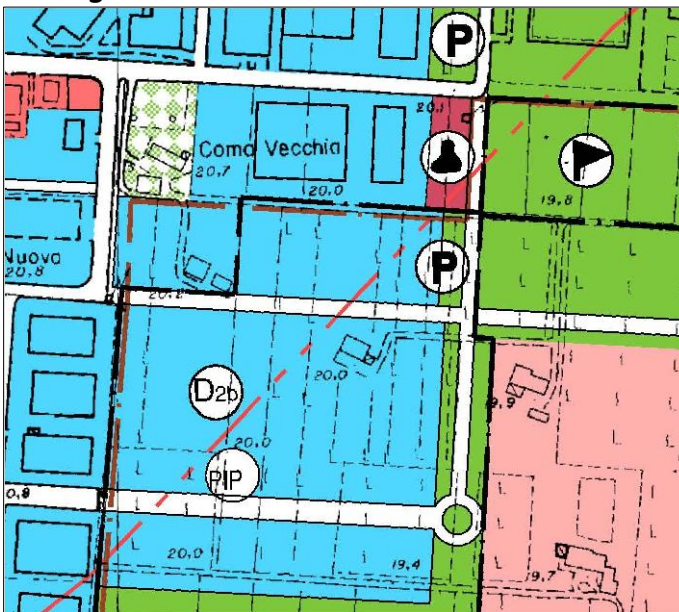
- B.1 "Zona residenziale consolidata"

PRG variante:

- G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature comuni"



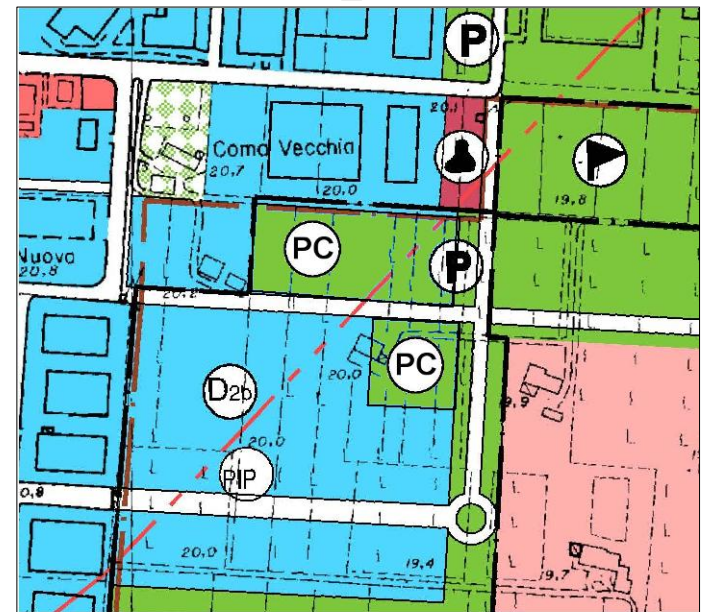
PRG vigente



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

- D2b** ZONA OMOGENEA DI TIPO D.2b  
Zona artigianale/industriale di espansione
- PIP** AREE DA ASSOGGETTARE A PIANO  
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

- G2** ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
- PC** PROTEZIONE CIVILE

**AREA MAP - NOVI**

**Descrizione della modifica al PRG:**

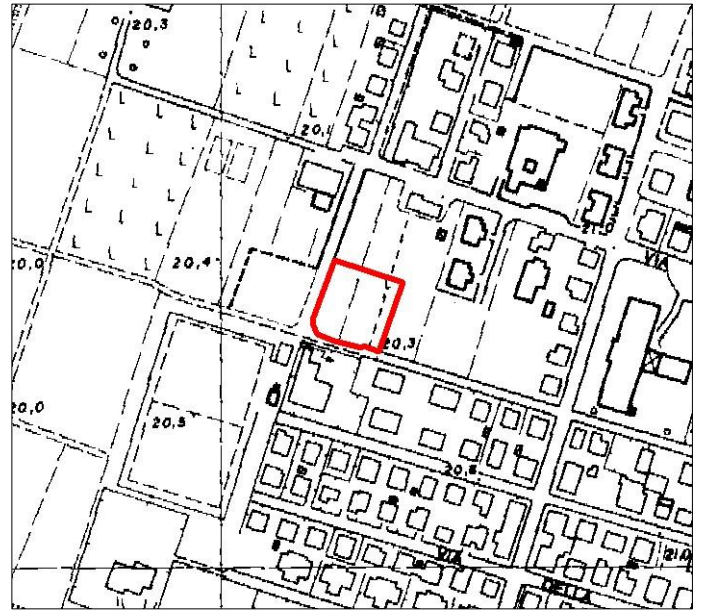
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente a due aree del comparto produttivo (D.2b/PIP), a sud dell'abitato di Novi, acquisite in fase di emergenza per la messa in opera dei Moduli Abitativi Provvisori (MAP), riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con una nuova simbologia "Protezione civile".

**PRG vigente:**

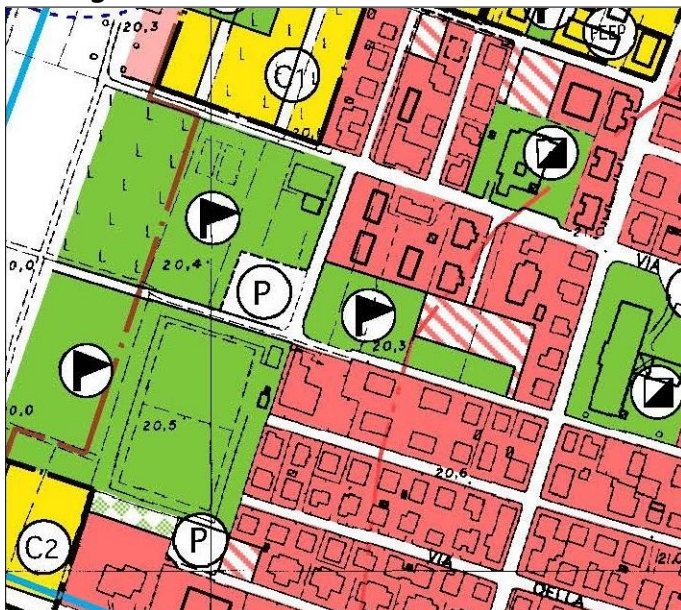
- D.2b "Zona artigianale/industriale di espansione" ricompresa nel comparto di intervento unitario PIP

**PRG variante:**



- G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia "Protezione civile"



PRG vigente





Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  G1 ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO SPORT
-  VERDE PUBBLICO

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE COMUNI

**CENTRO POLIFUNZIONALE / CASA DELLA SALUTE - ROVERETO**

Descrizione della modifica al PRG:

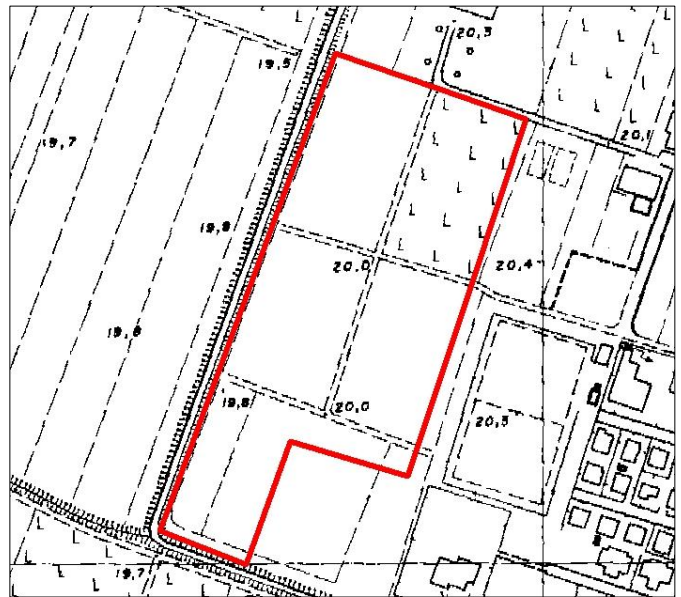
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area a verde pubblico (G.1), al fine di ammettere l'insediamento del Centro Polifunzionale/Casa della Salute, riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio".

PRG vigente:

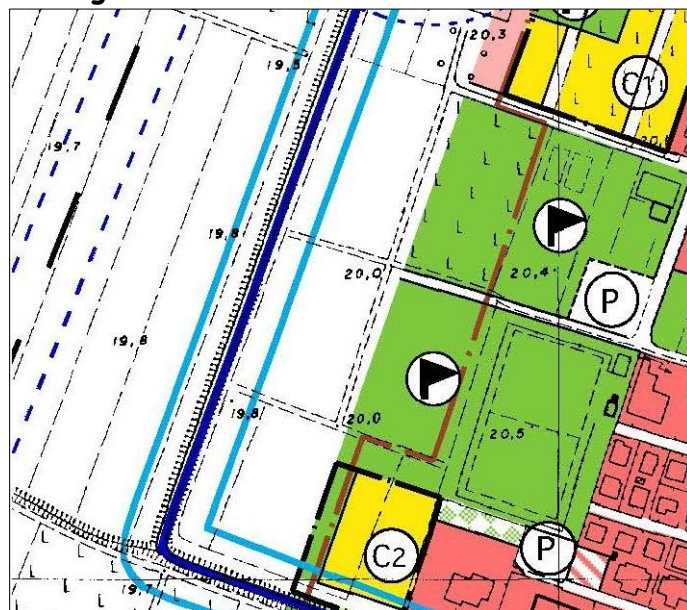
- G.1 "Attrezzature per lo svago e lo sport", con la simbologia del "verde pubblico",

PRG variante:



- G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature comuni".



PRG vigente



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  G1 ATTREZZATURE PER LO SVAGO E LO SPORT
-  VERDE PUBBLICO
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E1  
Agricola normale

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  PC PROTEZIONE CIVILE

**AREA MAP - ROVERETO**

**Descrizione della modifica al PRG:**

modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area parte agricola (E.1) e parte a verde pubblico (G.1), ad ovest dell'abitato di Rovereto, acquisita in fase di emergenza per la messa in opera dei Moduli Abitativi Provvisori (MAP), riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con una nuova simbologia "Protezione civile".

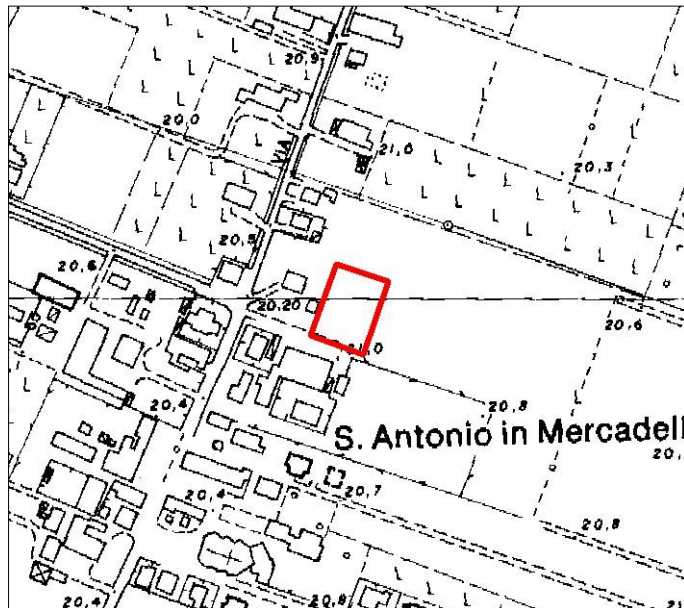
**PRG vigente:**

- parte: G.1 "Attrezzature per lo svago e lo sport", con la simbologia del "verde pubblico",
- parte: E.1 "Zona agricola normale", interessato parzialmente dalla fascia di rispetto del "reticolo idrografico minore",

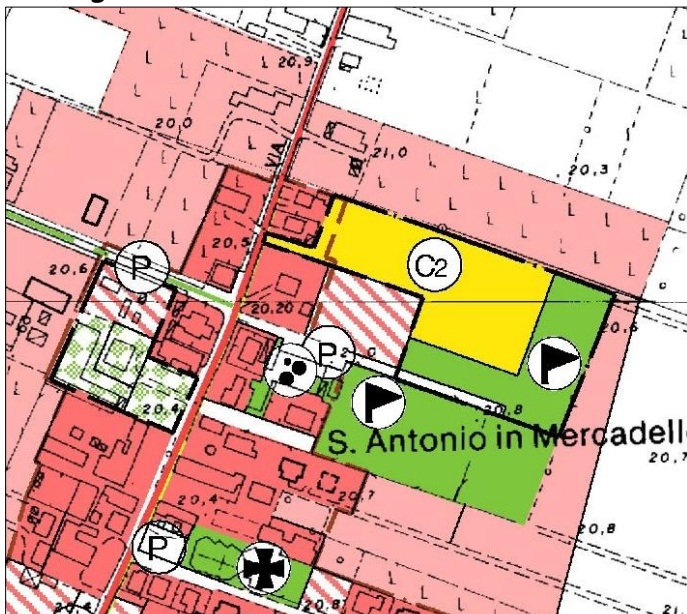
**PRG variante:**

- intera area: G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia "Protezione civile"
- lotto di risulta fra comparto C2 e zona MAP: G.1 "Attrezzature per lo svago e lo sport"






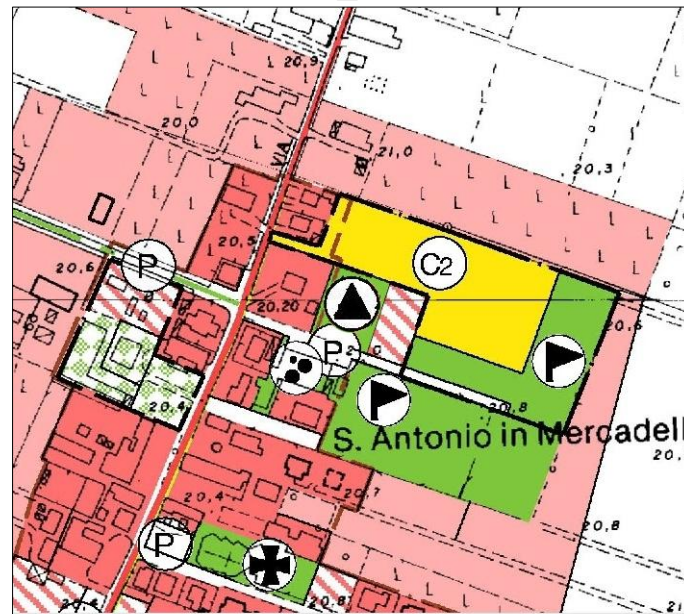
PRG vigente



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.2  
Zona residenziale di completamento

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE COMUNI

**PALA-ROTARY - SANT'ANTONIO**

**Descrizione della modifica al PRG:**

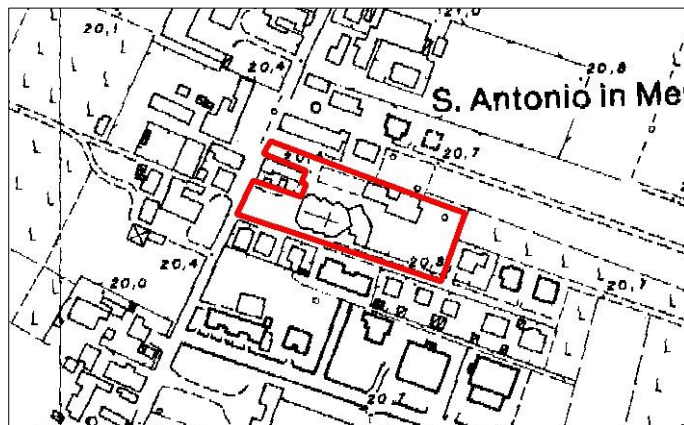
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area residenziale (B.2), al fine di ammettere l'insediamento del Pala-Rotary, riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature comuni".

**PRG vigente:**

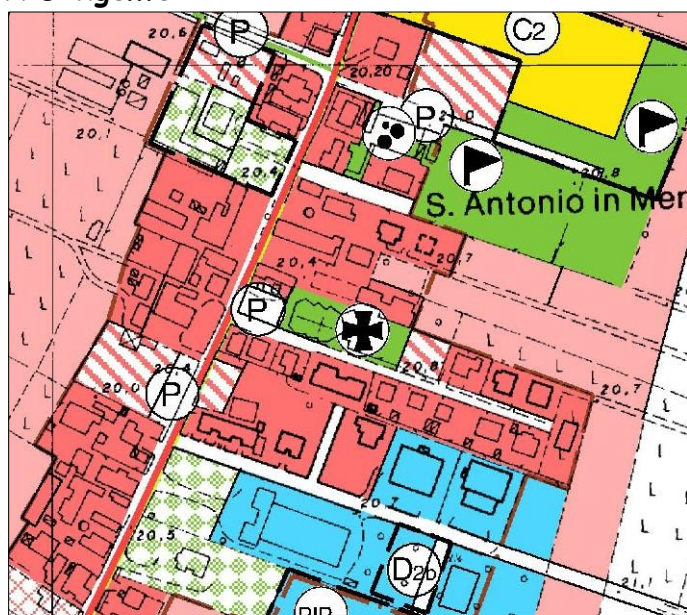
- B.2 "Zona residenziale di completamento",

**PRG variante:**





- G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature comuni"



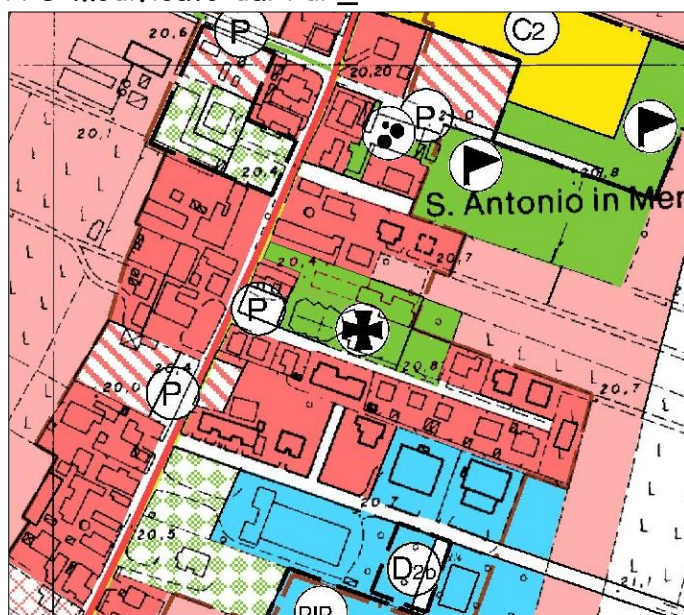
PRG vigente





Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.1  
Zona residenziale consolidata
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.2  
Zona residenziale di completamento
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E.2.2  
Agricola di rispetto alle aree urbane
-  PARCHEGGI PUBBLICI

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  G.2 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
-  ATTREZZATURE RELIGIOSE
-  PARCHEGGI PUBBLICI

#### ATTREZZATURE PARROCCHIALI - SANT'ANTONIO

##### Descrizione della modifica al PRG:

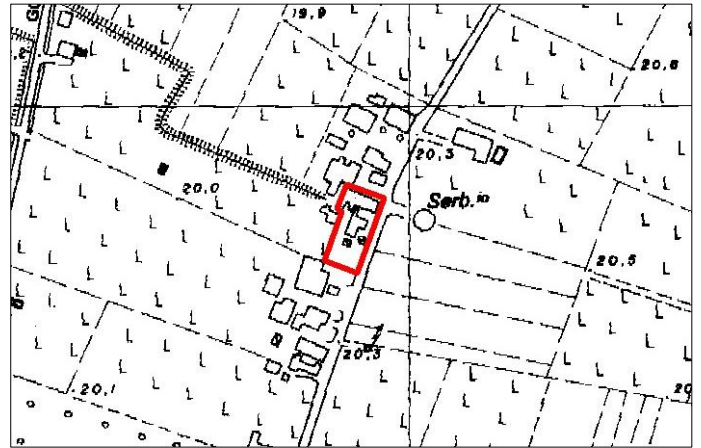
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area parte residenziale (B.1 e B.2) e parte agricola (E.2.2), al fine di ammettere l'insediamento di attrezzature parrocchiali, riclassificandola come G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature religiose".

##### PRG vigente:

- parte: B.1 "Zona residenziale consolidata",
- parte: B.2 "Zona residenziale di completamento",
- parte: E.2.2 "Zone agricole di rispetto alle aree urbane",
- parte: Parcheggi,

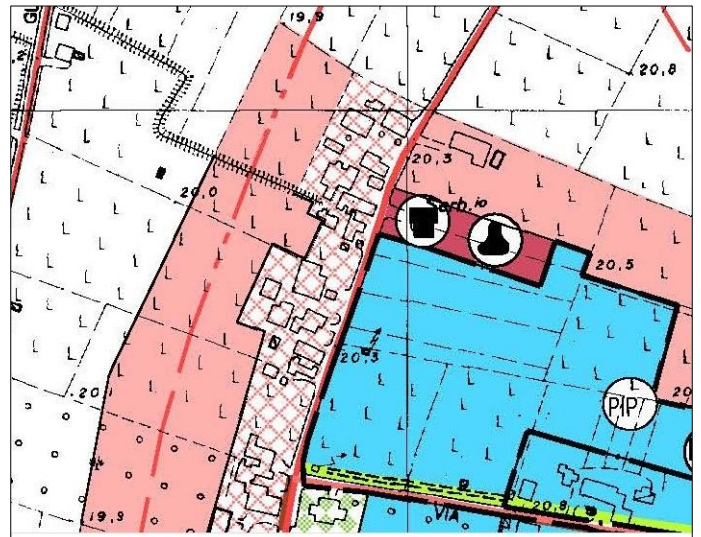
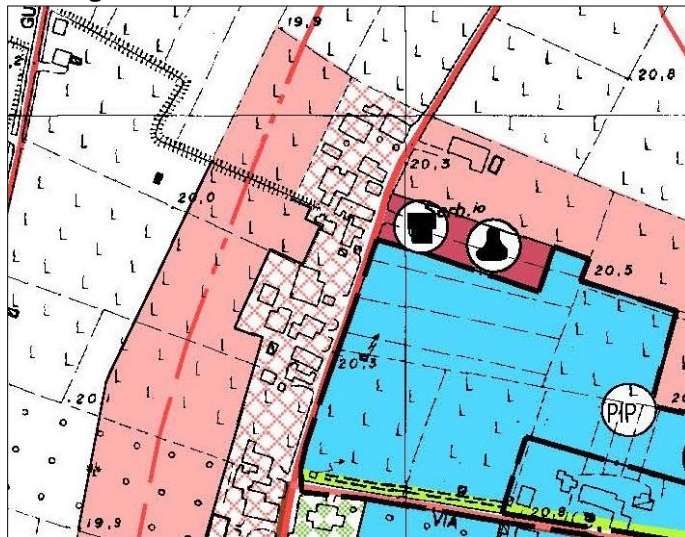
##### PRG variante:

- parte: G.2 "Attrezzature pubbliche di servizio", con la simbologia delle "attrezzature religiose"
- parte: Parcheggi



PRG vigente


PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

 ZONA OMOGENEA DI TIPO B.3  
 Zona residenziale di recupero

 ZONA OMOGENEA DI TIPO B.3  
 Zona residenziale di recupero

**AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO B.3 - VIA LUGLI**

**Descrizione della modifica alle NTA PRG:**

**modifica alle NTA del PRG** relativamente ad un'area residenziale a sud di Rovereto, a ridosso dell'area produttiva, in via Lugli, identificata come "Unità di Intervento da valutare in sede di Piano della Ricostruzione" e individuata dal PdR\_2 in quanto necessita di una modifica alla pianificazione urbanistica e, in particolare di una **modifica all'art. 22 delle NTA del PRG** relativo alle zone B.3 "Zona residenziale di recupero".

**PRG vigente:**

- B.3 "Zona residenziale di recupero"

**PRG variante:**

- B.3 "Zona residenziale di recupero" (invariato)

**NTA PRG variante:**

modifica all'art. 22 delle NTA del PRG, nella scheda relativa alle zone residenziali di recupero (B.3):

- alla voce "Interventi ammessi":

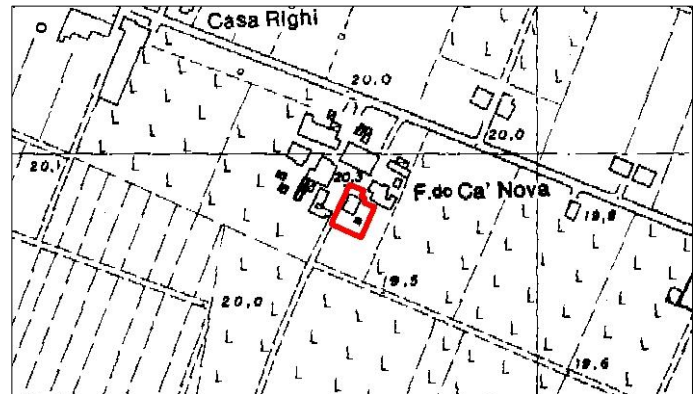
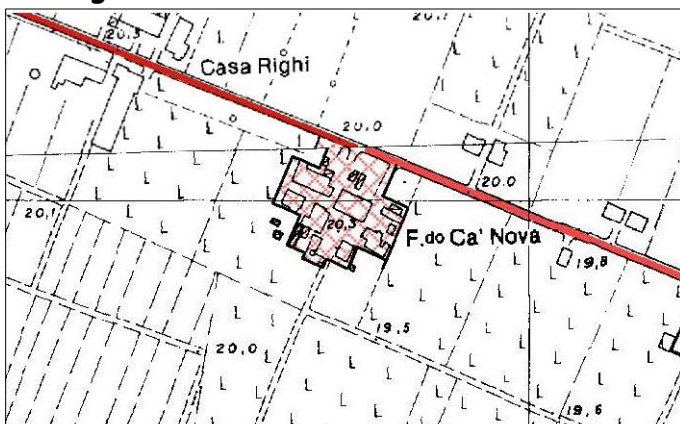
*"Tutti, ad esclusione della demolizione, che potrà avvenire solo per le parti incongrue al fine della tutela e valorizzazione ambientale degli insediamenti.*

*In attuazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, per gli edifici danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con sagoma e sedime diversi da quelli originari, nel rispetto dei criteri del presente articolo, con riferimento alla SU+SA esistente alla data del sisma 2012, eventualmente incrementabile nel rispetto dell'indice di edificabilità di cui al presente articolo. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato."*



- alla voce "Parcheggi":

*"Come definiti all'art.11 (parcheggi pubblici eventualmente monetizzabili con Delib. C.C.).*

*Il parametro relativo ai parcheggi di pertinenza si intende soddisfatto anche considerando i posti auto scoperti."*

**PRG vigente**

Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.3  
Zona residenziale di recupero
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E1  
Agricola normale

**PRG modificato dal PdR\_2**

Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.3  
Zona residenziale di recupero

**AREA RESIDENZIALE DI RECUPERO B.3 - FONDO CA' NOVA****Descrizione della modifica al PRG:**

**modifica alla classificazione urbanistica del PRG** relativamente all'ampliamento di un'area B.3 "Zona residenziale di recupero" a ovest dell'abitato di Rovereto (Fondo Ca' Nova), per poter ricostruire l'edificio danneggiato dal sisma 2012, spostandolo dalla posizione originaria, in modo da risolvere le criticità connesse alla densità dell'edificato esistente. A tal fine il PdR\_2 prevede un modesto ampliamento della zona B.3 interessando una porzione dell'area E.1 "Zona agricola normale" ed introducendo una **modifica all'art. 22 delle NTA del PRG** relativo alle zone B.3 "Zona residenziale di recupero".

- parte: B.3 "Zona residenziale di recupero",
- parte: E.1 "Zona agricola normale",

**PRG variante:**

- intera area: B.3 "Zona residenziale di recupero"

**NTA PRG variante:**

modifica all'art. 22 delle NTA del PRG, nella scheda relativa alle zone residenziali di recupero (B.3):

- alla voce "Interventi ammessi":

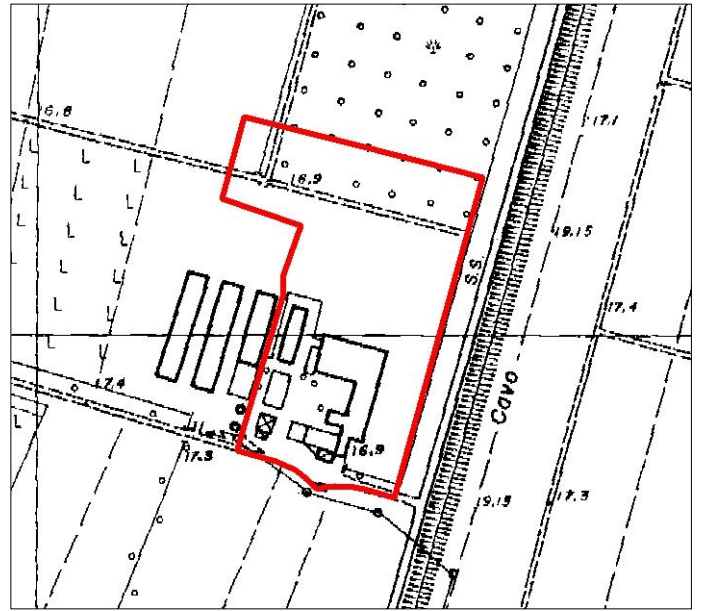
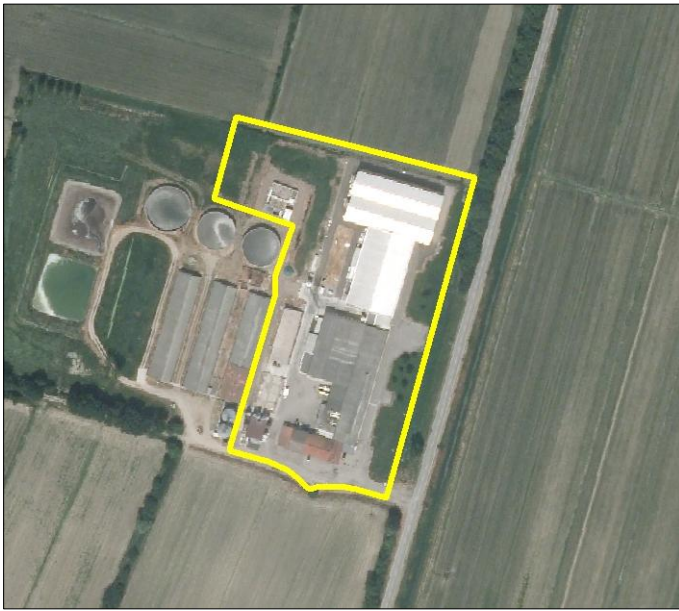
*"Tutti, ad esclusione della demolizione, che potrà avvenire solo per le parti incongrue al fine della tutela e valorizzazione ambientale degli insediamenti.*

*In attuazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, per gli edifici danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con sagoma e sedime diversi da quelli originari, nel rispetto dei criteri del presente articolo, con riferimento alla SU+SA esistente alla data del sisma 2012, eventualmente incrementabile nel rispetto dell'indice di edificabilità di cui al presente articolo. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato."*

- alla voce "Parcheggi":

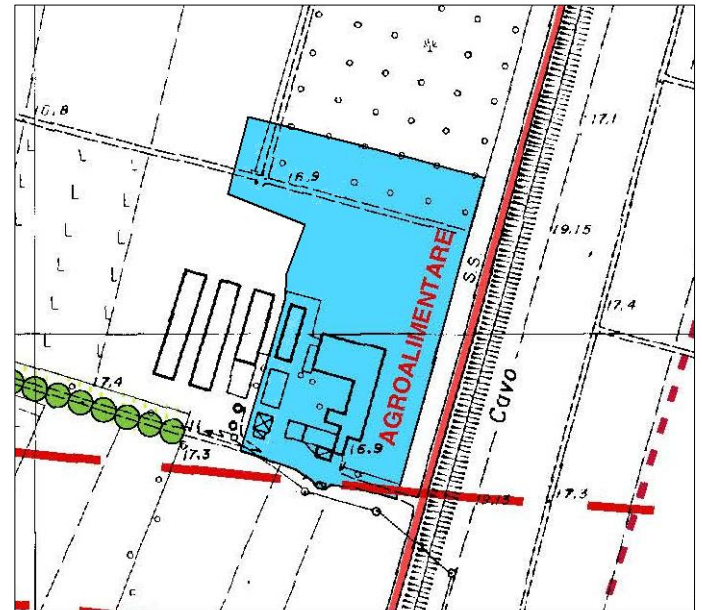
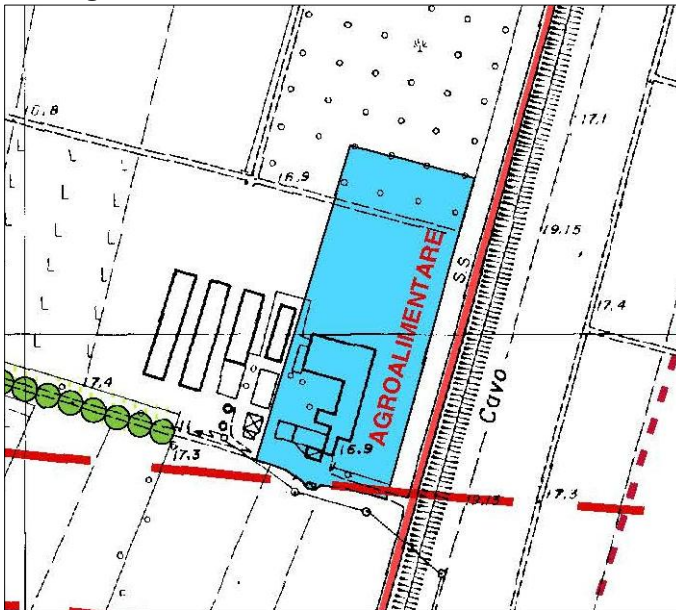
*"Come definiti all'art.11 (parcheggi pubblici eventualmente monetizzabili con Delib. C.C.).*

*Il parametro relativo ai parcheggi di pertinenza si intende soddisfatto anche considerando i posti auto scoperti."*





PRG vigente


PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO D.1  
Zona artigianale/industriale di completamento
-  ZONA OMOGENEA DI TIPO E1  
Agricola normale

Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO D.1  
Zona artigianale/industriale di completamento

**CASEIFICIO RAZIONALE NOVESE**

**Descrizione della modifica al PRG:**

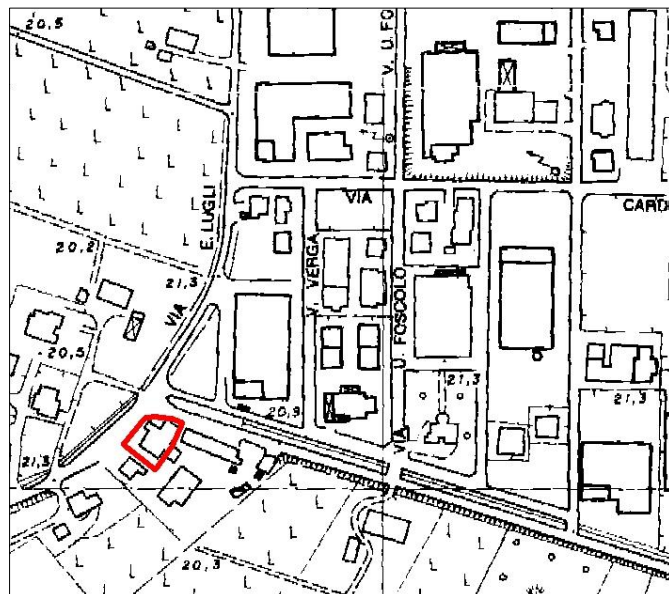
modifica alla classificazione urbanistica del PRG relativamente ad un'area agricola (E.1) a nord del centro urbano di Novi, per ammettere l'ampliamento del Caseificio Razionale Novese, riclassificandola come D.1 "Zona artigianale/industriale di completamento - agroalimentare", in ampliamento alla zona D.1 agro-alimentare esistente, per la quale è ammesso l'insediamento dell'uso F/10 (Conservazione e trasformazione prodotti agricoli)

**PRG vigente:**

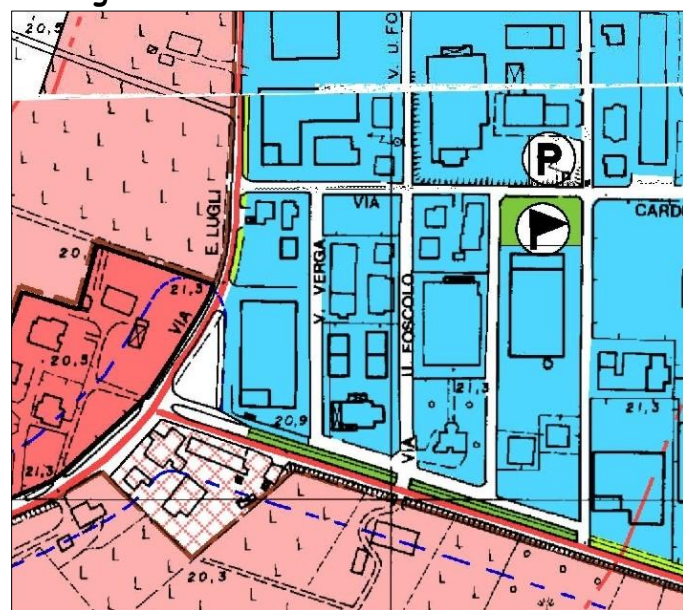
- E.1 "Zona agricola normale",
- D.1 "Zona artigianale/industriale di completamento - agroalimentare"

**PRG variante:**

- intera area: D.1 "Zona artigianale/industriale di completamento - agroalimentare"



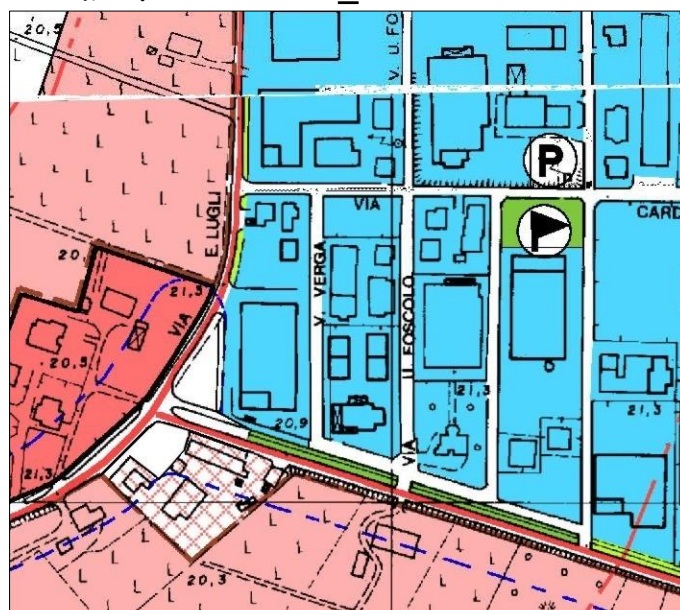
PRG vigente




Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

-  ZONA OMOGENEA DI TIPO B.3  
Zona residenziale di recupero

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

-  ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

**BOTTEGHE DI FERRARI - area di decollo - ROVERETO**

**Descrizione dell'intervento:**

Delocalizzazione del complesso di edifici residenziali "Botteghe di Ferrari", gravemente danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, ubicati a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, la cui area di sedime, delocalizzando gli edifici esistenti, risulta strategica per la realizzazione di una rotonda che risolva le criticità infrastrutturali esistenti.

**Descrizione della modifica al PRG:**

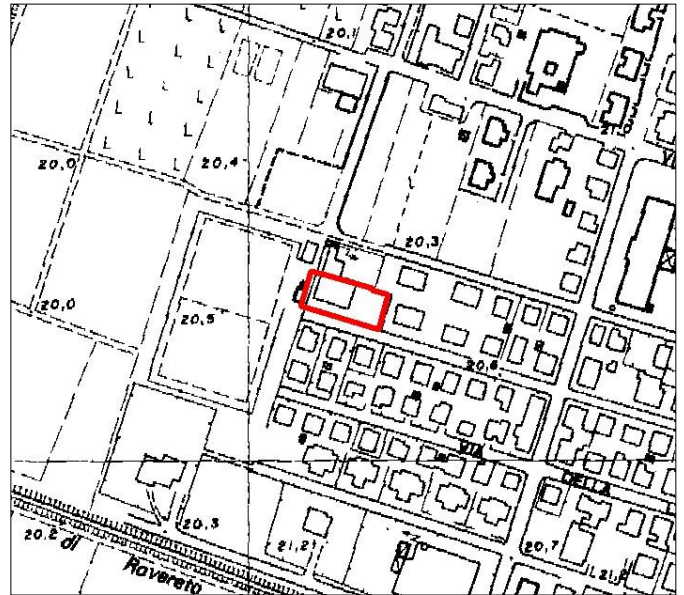
**modifica alla classificazione urbanistica del PRG** relativamente ad un'area "B.3 - Zone residenziali di recupero", riclassificandola come sede stradale "Zone destinate alla viabilità".

**PRG vigente:**

- B.3 - "Zone residenziali di recupero"

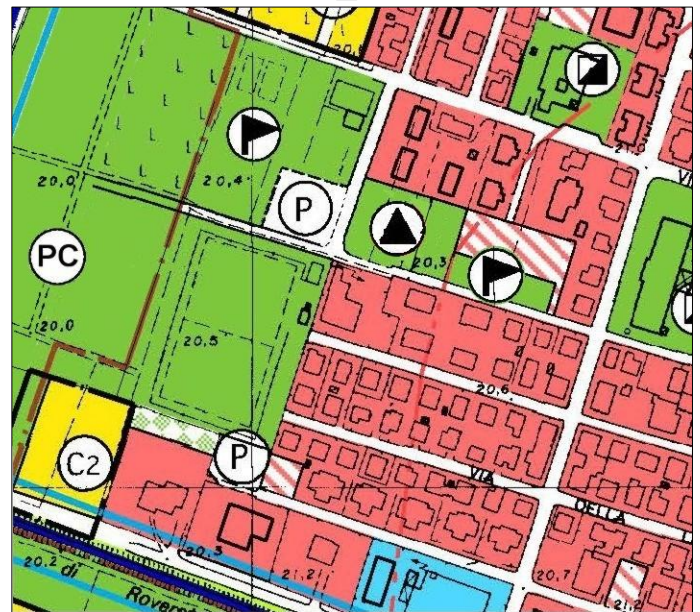
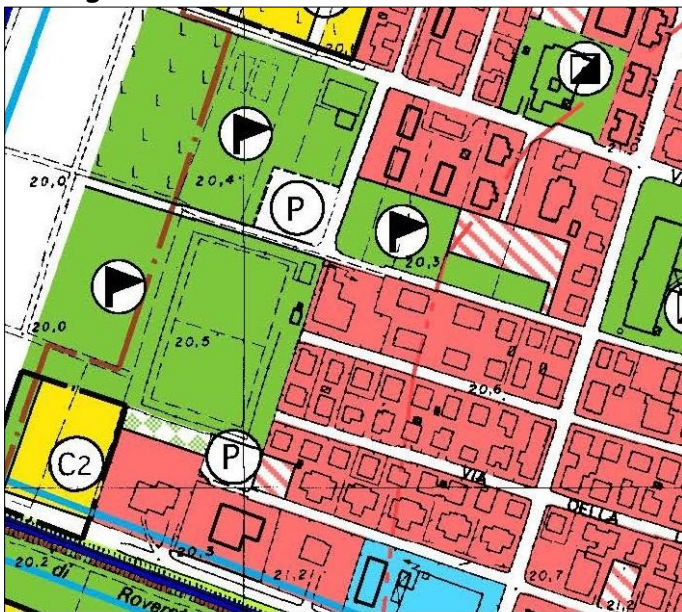
**PRG variante:**

- "Zone destinate alla viabilità"




PRG vigente

PRG modificato dal PdR\_2



Classificazione dell'area oggetto di intervento (vigente):

 ZONA OMOGENEA DI TIPO B.1  
Zona residenziale consolidata

Classificazione dell'area oggetto di intervento (variante):

 ZONA OMOGENEA DI TIPO B.1  
Zona residenziale consolidata

**BOTTEGHE DI FERRARI - area di atterraggio - ROVERETO**

**Descrizione dell'intervento:**

Area di atterraggio dell'intervento di delocalizzazione del complesso di edifici residenziali "Botteghe di Ferrari".

**Descrizione della modifica al PRG:**

nessuna modifica alla classificazione urbanistica del PRG.

**NTA PRG:**

- modifica all'art. 22 delle NTA del PRG " B.1 - Zona residenziale consolidata" delle NTA del PRG, aggiungendo la seguente prescrizione particolare:

*Nell'area B.1 "Zona residenziale consolidata" catastalmente identificata al Fg. 54 mapp. 81p di Rovereto e perimetrata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione è ammessa una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di ospitare la delocalizzazione del complesso edilizio Botteghe di Ferrari, gravemente danneggiato dal sisma 2012 ed ubicato in posizione interferente con la viabilità.*