Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Class. 07 - 02 F. 49.27

OGGETTO: PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI NONANTOLA – VERBALE STRUTTURA TECNICA OPERATIVA N° 1 DEL 15/11/2024

Con nota PEC n. 38957 del 11/11/2024 la Provincia di Modena ha convocato il primo incontro della Struttura Tecnica Operativa del CUAV e contestualmente ha reso disponibile la documentazione trasmessa dal Comune. La Struttura Tecnica Operativa si è riunita il giorno 15/11/2024 e dopo essersi insediata ha affrontato il seguente ordine del giorno:

1) approfondimento della discussione avviata nella prima seduta di CUAV del 18/10/2024;
2) perimetrazione del territorio urbanizzato e rigenerazione;
3) disciplina del territorio urbanizzato;
4) varie ed eventuali

La seduta si è svolta con modalità mista (in presenza e online) ed erano presenti i seguenti componenti della STO:

Regione Emilia-Romagna	Marcello Capucci Irene Evangelisti, Francesca Morana, Emanuele Moretti
Provincia di Modena	Daniele Gaudio, Denis Bertoncelli, Gualtiero Agazzani, Matteo Rapinatore, Roberto Saloni, Jacopo Villa.
Comune di Nonantola	Assessore all'urbanistica: Enrico Piccinini Responsabile ufficio di piano: Gianluigi Masetti Consulenti: Carla Ferrari, Lorenzo Minganti
ARPAE	Marcella Zombini
AIMAG e AS-RETIGAS	Marco Negrelli
AMO	Daniele Paolino

Intervento della Provincia di Modena	**Sintesi**
Apre la prima seduta di STO per l'istruttoria del PUG del Comune di Nonantola, elencando i temi all'ordine del giorno ed invitando il Comune ed i relativi consulenti ad esporre eventuali rilievi, considerazioni o approfondimenti in merito alle tematiche emerse nella precedente seduta di CUAV. Evidenzia che, in ogni caso, i riscontri alle richieste di chiarimenti ed alle osservazioni effettuate dovranno pervenire in tempo utile prima della prossima seduta di CUAV relazionando puntualmente all'interno di un apposito elaborato.	*Apertura lavori STO*

Intervento del Comune di Nonantola	**Sintesi**
Sottolinea che non sono presenti i consulenti che si sono occupati della stesura del documento di Valsat, ma che le tematiche trattate nel precedente CUAV sono state puntualmente considerate e che sono in corso di redazione gli elaborati nei quali verranno forniti riscontri in merito alle osservazioni sollevate.	*Approfondimento della discussione avviata nella prima seduta di CUAV.*

Intervento Provincia di Modena	**Sintesi**
Prende atto delle valutazioni del Comune e sviluppa le tematiche all'ordine del giorno, formulando alcune osservazioni. Chiede chiarimenti in merito all'approccio metodologico che ha portato all'inserimento o all'esclusione dal perimetro del Territorio Urbanizzato di alcune frazioni. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rileva che la frazione di Bagazzano è al di fuori del perimetro del TU, a differenza di Rubbiara e Redù, pur	*Criteri metodologici per la ricognizione del T.U. al 2018*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

presentando caratteristiche simili.	
Rileva che negli elaborati di piano è stato riportato unicamente il perimetro del TU al 2018, individuato con le modalità previste all'art. 32 della LR 24/2017. Nell'ambito di tale perimetrazione occorre rappresentare i comparti in attuazione individuandone la perimetrazione effettiva in luogo delle grafie ideogrammatiche impiegate. Chiede inoltre di approfondire tale individuazione rappresentando anche il perimetro del TU al termine del periodo transitorio ("T.U. di piano"), eliminando i riferimenti a comparti inattuati, non approvati/convenzionati e rappresentando gli effettivi perimetri dei comparti vigenti.	*T.U. di piano*
Rileva un elemento potenzialmente critico nella disciplina. L' art. 70 della suddetta (Trasferimento diritti edificatori) fa salva la normativa di PRG relativamente ad aree oggetto di accordi con privati legati alla realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali, individuando capacità edificatorie a favore di soggetti privati, presumibilmente espropriati, localizzate in aree in gran parte situate al di fuori del territorio urbanizzato e non più attuabili a seguito dei dettami normativi intervenuti con la L.R. 24/2017. Chiede chiarimenti in merito alle ricadute ed all'attuabilità di tale articolo, la cui attuale scrittura non pare coerente con la L.R. 24/2017	*Art. 70 Disciplina – Trasferimento diritti edificatori*
Rileva l'imposizione, all'interno della disciplina, di alcuni aggravi normativi e la riscrittura di norme statali e regionali, che avrebbero ricadute sui soggetti attuatori. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, segnala che all'art. 38 viene prevista la redazione di una "valutazione della sicurezza sismica degli edifici" anche per le casistiche non previste dalle NTC 2018. Invita a verificare se, sulla base del principio di competenza di cui all'art. 24 della L.R. 24/2017, il PUG abbia facoltà di intervenire sulle tematiche energetiche e sismiche, ampliando o dettagliando le normative sovraordinate.	*Riscrittura disposizioni normative e principio di competenza*
Propone di verificare che gli elaborati assunti siano stati effettivamente coordinati in sede di adozione sulla base delle controdeduzioni alle osservazioni accolte o parzialmente accolte, prendendo atto che tali modifiche, sulla base di quanto affermato dal progettista nella dichiarazione di sintesi, non risultano essere sostanziali. In particolare, chiede di verificare che le osservazioni accolte/parzialmente accolte abbiano trovato riscontro negli elaborati del PUG adottato, con particolare riferimento alla disciplina. Vengono inoltre chiesti alcuni chiarimenti su elementi di dettaglio riguardanti la disciplina del territorio urbanizzato, rimandando le valutazioni sulla disciplina del territorio rurale e su vincoli e tutele alle prossime sedute di STO.	*Coordinamento tra elaborati assunti ed osservazioni pervenute*
Si sottolinea che la disciplina adottata non prende in considerazione attività riconducibili ad usi urbani collocate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. Anche alla luce dei procedimenti conclusi durante il periodo di salvaguardia del PUG e dei rilievi sollevati in sede di CUAV si invita a disciplinare nel PUG tali insediamenti e a individuarli graficamente sugli elaborati relativi all'assetto del territorio, rivedendo di conseguenza il consumo di suolo ammissibile ad oggi e la matrice di valutazione del beneficio pubblico.	*Disciplina e graficizzazione di usi urbani in territorio rurale*
Si evidenzia che negli artt. da 54 a 56 la categoria di intervento del Restauro e risanamento conservativo, associata agli edifici di valore storico-testimoniale, viene approfondita graduando gli interventi su tre diverse categorie (A, B, C). Si chiede di verificare che tutti gli interventi ammessi nelle suddette categorie afferiscano alla definizione di restauro e risanamento conservativo contenuta nel D.Lgs. 380/2001 e nell'Allegato 1 alla L.R. 15/2013.	*Disciplina degli interventi di restauro e risanamento conservativo*
Si pone l'attenzione sul complesso "Borgo della Riviera", vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui all'art. 50 della Disciplina di Piano. Si rileva come la disciplina del PUG preveda la possibilità di operare con interventi diretti sui singoli fabbricati, previo ottenimento dell'Autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. Si sottolinea l'opportunità di rivalutare tale modalità attutiva alla luce della struttura complessa e articolata del Borgo, la cui rifunzionalizzazione, qualora non attuata con uno strumento unitario, dovrebbe quantomeno essere coordinata da un piano urbano/masterplan che inquadri i singoli interventi nell'ottica di una cornice urbanistica omogenea, al fine di indirizzare anche la progettazione degli interventi edilizi.	*Intervento sul Borgo della Riviera*
Si chiedono chiarimenti in merito alla disciplina del centro storico, relativamente agli edifici che non	*Disciplina del Centro Storico*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

sono stati classificati quali edifici di valore storico-architettonico o culturale-testimoniale soggetti a restauro scientifico o restauro e risanamento conservativo. In particolare si chiede di chiarire quali siano gli interventi ammessi su tali fabbricati e le modalità di intervento, anche in relazione alle opportunità offerte dall'art. 32 comma 7 della LR 24, che si riporta qui di seguito per estratto: *"Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, Il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 6, lettere a), b) e c), da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica. Il PUG individua, inoltre, le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, lettere a) e b), per l'eliminazione degli elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani."*	
Si rileva che la disciplina del PUG consente la desigillazione di aree pubbliche nella zona produttiva di Nonantola in luogo dell'ottemperanza al RIE e del rispetto dell'indice di permeabilità, qualora non sia possibile il pieno soddisfacimento in loco di tali parametri. Si chiede di esplicitare le modalità di attuazione di tale strategia, attraverso eventuali simulazioni, evidenziando fin da ora la complessità dell'attuazione di interventi su area pubblica, connessi ad interventi diretti, a carico di soggetti privati. Si sollevano inoltre alcune perplessità in merito alla possibilità di non rispettare il RIE nel singolo lotto di intervento, con il conseguente potenziale incremento di aree impermeabilizzate ed isole di calore nei tessuti consolidati. Tale aspetto non pare essere in linea sia con gli obiettivi della L.R 24/2017, sia con la Valsat del PUG, derivante dal Quadro Conoscitivo Diagnostico, che mette in luce la presenza di un medio-alto livello di impermeabilizzazione dei suoli principalmente nell'ambito industriale, ma anche nell'ambito residenziale, dove sono presenti ampie zone residenziali pavimentate, con conseguente formazione di isole di calore. Si chiede inoltre di chiarire su quale parametro di superficie si applichi il RIE.	*Desigillazione aree pubbliche in luogo dell'ottemperanza a RIE e I.P.*
L'art. 75 della Disciplina (*Infrastruttura verde di ingresso all'abitato di Nonantola*) norma l'attuazione di una delle azioni strategiche del PUG, prevedendo un generale potenziamento dell'infrastruttura verde lungo la via Provinciale Ovest. Si chiedono chiarimenti in merito all'attuazione di tale disciplina nella sua versione organica, così come disciplinata all'art. 75. Occorre chiarire inoltre in quale circostanza venga attribuito ai privati interessati l'onere della realizzazione di tale infrastruttura verde. Si propone a tal proposito di elaborare alcune simulazioni al fine di valutare la ricaduta sul territorio delle scelte pianificatorie effettuate.	*Infrastruttura verde di ingresso all'abitato di Nonantola*
Si rileva che la ripianificazione effettuata dal PUG dei piani attuativi incompleti e con convenzione scaduta o i cui termini per la realizzazione delle opere risultino progressivamente scaduti a seguito dell'adozione del PUG, prevede l'attuazione unicamente tramite Accordo Operativo. Alla luce delle possibili casistiche e dei diversi strumenti messi a disposizione dalla L.R. 24/2017 per l'attuazione dei lotti liberi all'interno del perimetro del T.U. si chiede di valutare una graduazione degli strumenti attuativi previsti sulla base dell'entità delle opere da realizzare. La disciplina del PUG nell'ambito della ripianificazione di tali comparti prevede, inoltre, che in quelli a prevalente destinazione residenziale con convenzione scaduta ed opere di urbanizzazione realizzate, sia prescritta una quota minima percentuale (10%) da destinare ad ERP dei nuovi alloggi complessivi in progetto. Nell'ottica di valutare le ricadute sul territorio delle scelte pianificatorie del PUG si chiedono chiarimenti in merito alla casistica in cui, a causa dell'esiguità delle nuove costruzioni da realizzare, non si raggiunga l'unità abitativa ERP. Si effettuano considerazioni affini per quanto riguarda i comparti produttivi con strumento attuativo scaduto a seguito dell'adozione del PUG. L'art. 65 della Disciplina associa alla ripianificazione di tali comparti la cessione gratuita al Comune di spazi da utilizzare per attività quali co-working, spazi per start-up e promozione dell'imprenditoria. Si condivide l'obiettivo strategico che si vuole attuare mediante tale scelta, tuttavia si chiede di valutare, anche ricorrendo a simulazioni, le ricadute di tale azione sul territorio comunale, in quanto, in alcuni casi, gli interventi potrebbero generare spazi di cessione di esigue dimensioni, disseminati sul territorio, che potenzialmente non consentirebbero il raggiungimento delle finalità previste. Di conseguenza si propone di correlare tali cessioni alla graduazione degli strumenti urbanistici attuativi descritta sopra.	*Ripianificazione dei piani attuativi con convenzione scaduta o progressivamente scaduti dopo l'adozione del PUG*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Si segnala inoltre un probabile refuso relativo all'art. 67 della disciplina, nel quale viene associata alla ripianificazione dei comparti produttivi con strumento urbanistico scaduto, la realizzazione e cessione di alloggi ERP nella misura del "10% degli alloggi realizzati": in tali ambiti non è prevista la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale.	

Intervento della Regione Emilia-Romagna	**Sintesi**
Riprende il rilievo già formulato nel corso della prima seduta a proposito della impropria resa grafica dei comparti in stato di vigenza nello schema strutturale. Questi sono rappresentati in modo ideogrammatico come areali, mentre occorre che siano delimitati dal loro perimetro e non dal segno ideogrammatico presente nello schema strutturale. Questa condizione è essenziale per poter successivamente riconoscerne la localizzazione rispetto al perimetro del TU. Occorrerà integrare tali informazioni con quelle relative alla funzione principale di tali ambiti, alle capacità complessive previste e in generale ad elementi utili a consentire di valutarne le effettive criticità/potenzialità, anche in termini di coerenza con le strategie di piano.	*Perimetro del T.U.*
In generale occorre aggiornare tutta la Disciplina in risoluzione dei rilievi formulati in prima seduta e relativi a: • necessità di aggiornamento della documentazione per il fatto che il periodo transitorio di applicazione della LR 24/2017 è scaduto: non esistono più piani attuativi in itinere e, di quelli espressamente nominati, è oggi chiaro e fermo lo stato di vigenza in virtù dello stato di convenzionamento intervenuto entro i termini di detto periodo transitorio; • opportunità di valutare con attenzione l'introduzione di istituti anche innovativi, in relazione a possibili profili di contestabilità quali l'introduzione di meccanismi compensativi e di ulteriori oneri in convenzioni già stipulate e vigenti. Non sembra previsto lo strumento del PdCC per la rigenerazione urbana: per quanto riguarda i tessuti della città da riqualificare (artt. 61 e 62), si afferma che necessitano di interventi di qualificazione energetica e sismica e che si attuano per intervento diretto, ma anche che è ammessa la presentazione di AO/PAIP. Potrebbe essere opportuno individuare criteri per l'applicazione anche dei PdCC graduandoli rispetto alla complessità dell'intervento. Inoltre, la disciplina dei comparti con convenzione scaduta (artt. 66 e 67) prevede la ripianificazione e l'attuazione con AO/PAIP. Questa disciplina si applica anche ai comparti con convenzione che progressivamente scadrà, ma, a fronte del caso di completamenti che potrebbero essere residuali, si potrebbe valutare di prevedere la possibilità di attuarli almeno con PdCC. In tal senso occorrerebbe graduare anche la percentuale richiesta di alloggi ERP. In ogni caso occorre limitare la previsione dei PAIP agli interventi effettivamente caratterizzati da una rilevante azione pubblica. Per quanto riguarda la scrittura delle norme di disciplina, si richiama l'attenzione su alcune disposizioni che riguardano materie su cui si esprimono norme di competenza sovracomunale e che per il principio di competenza è opportuno richiamare senza ri-editarle, visto anche il rischio, in taluni casi, di possibili contestazioni di legittimità. È il caso di: • artt. 58 comma 2, 61 comma 2, 62 comma 2 e 78 comma 4, che prevedono che gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti "dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici e sismici": per questi aspetti è opportuno richiamare direttamente le norme specialistiche della tecnica delle costruzioni e sulla prestazione energetica degli edifici che, con riferimento alla norma nazionale ed europea, disciplinano e dettagliano, anche nel caso degli ampliamenti, gli obblighi per conseguire un innalzamento delle prestazioni degli edifici. Resta sempre facoltà del Comune introdurre premialità qualora sia dimostrato il volontario superamento delle prestazioni minime richieste dalle norme sovraordinate; • art. 6 comma 2 lett. a) e b) sulla salvaguardia, per cui è opportuno riferire direttamente l'istituto all'art. 27 della LR 24/2017.	*Disciplina del T.U.*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

L'art. 70 recita: "Con riferimento agli Accordi precedenti alla redazione del PUG, stipulati dall'Amministrazione comune ai fini della realizzazione della Tangenziale di Nonantola e di una Dotazione Territoriale, il PUG assume i contenuti degli accordi stessi, richiamandone i contenuti essenziali ai fini della localizzazione, rinviando per la loro attuazione agli Accordi stessi". Non è chiara la natura giuridica di questi accordi e soprattutto se si tratta di pattuizioni giuridiche ancora in vigore. Se non sono in vigore occorre sviluppare le questioni nel PUG poiché i rimandi diretti della Disciplina a strumenti attuativi decaduti conferiscono agli stessi un'indebita ultrattività, sottraendoli ai dovuti sviluppi in linea con la nuova legge urbanistica. Anche se fossero in qualche modo in vigore, al PUG spetta il compito di censirli nel quadro conoscitivo e tenerne conto in tutto il suo sviluppo.	

Intervento di ARPAE Servizi Territoriali	**Sintesi**
Evidenzia che gran parte delle osservazioni formulate in sede di consultazione preliminare sono state sostanzialmente accolte nella stesura del PUG adottato. Si sofferma tuttavia sul tema acustico. Sottolinea come il PUG debba essere correlato con la zonizzazione acustica comunale sia per quanto riguarda le analisi dello stato di fatto, sia per quanto riguarda la disciplina. Prende atto che il Quadro Conoscitivo Diagnostico del PUG adottato tiene conto della zonizzazione acustica approvata nel 2010, mettendo in luce alcune criticità in materia acustica, che sono state attribuite principalmente alla Nonantolana. Tali criticità, che ricadono anche sulla scuola situata lungo tale asse stradale, non paiono essere state risolte, né tantomeno affrontate nella Strategia del PUG. Chiede pertanto chiarimenti in merito alle strategie che si intendono mettere in atto al fine di rispettare quanto disciplinato dall'art. 78 del vigente PTCP in materia di protezione e risanamento dall'inquinamento acustico e dall'art. 21 della L.R. 24/2017, che attribuisce alla Strategia la finalità di "*migliorare il clima acustico del territorio urbano*". Segnala inoltre che l'art. 78 comma 4 del vigente PTCP fornisce una direttiva relativa non solo agli ambiti di nuovo insediamento, ma anche a quelli oggetto di rigenerazione, nella quale viene previsto che le porzioni residenziali di tali ambiti debbano essere concepite progettualmente in modo da conseguire i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondente alla classe III.	*Correlazione tra la disciplina e la strategia del PUG, la zonizzazione acustica e le criticità acustiche rilevate*
Pone all'attenzione dei partecipanti una riflessione in merito all'espressione del parere di competenza da parte di ARPAE. Per i procedimenti ex art. 53 L.R. 24/2017 e per gli accordi operativi è prevista l'espressione del parere di ARPAE nell'ambito del procedimento di ValSAT, mentre non è chiaro in quale modalità sia prevista l'espressione di ARPAE nell'ambito dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire convenzionati e negli interventi diretti. Si fa riferimento in particolare all'art. 31 della disciplina dove è prevista l'espressione di ARPAE, nell'ambito della procedura per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, solo relativamente al tema della criticità idraulica, mentre non pare venga prevista l'espressione di ARPAE in riferimento alle ulteriori matrici ambientali.	*Espressione del parere di Arpae in caso di PdC convenzionati e titoli abilitativi*
Esprime alcune perplessità in riferimento alla possibilità, fornita dalla disciplina del PUG, di compensare il raggiungimento non integrale del RIE o dell'indice di permeabilità sul lotto di intervento mediante desigillazione di spazi pubblici pavimentati situati nella zona produttiva di Nonantola. Condivide la necessità di intervenire sull'area produttiva di Nonantola al fine di migliorarne le condizioni di permeabilità, sottolinea tuttavia che la formulazione attuale di tale strategia andrebbe ulteriormente esplicitata al fine di far comprendere al cittadino che non risiede nella zona produttiva, su cui tale operazione graverebbe, che il miglioramento della permeabilità nell'area produttiva creerà giovamento all'intera comunità.	*Desigillazione aree pubbliche in luogo dell'ottemperanza a RIE e I.P.*
Relativamente all'ambito produttivo richiama l'attenzione sull'art. 24 delle NTA del previgente PRG, che prevedeva che le aree produttive situate nel territorio comunale fossero ad impatto moderato, con particolare attenzione alla limitazione delle attività soggette a rischio di incidenti rilevanti, insalubri, con presenza di gas tossici ecc. Il PRG prevedeva inoltre che anche le attività già insediate, in caso di intervento edilizio, dovessero presentare un programma di riqualificazione ambientale, per conformarsi a tale aspetto. Tale norma di PRG ha contribuito, almeno parzialmente, a ridurre gli impatti del tessuto produttivo di Nonantola su alcune matrici ambientali; pertanto, chiede che anche il PUG affronti questa tematica, con gli aggiornamenti necessari.	*Aree produttive ad impatto moderato previste dal previgente PRG*
Chiede se nell'ambito dei lavori del CUAV il Comune metterà a disposizione una bozza di regolamento edilizio in quanto le disposizioni contenute in tale documento possono avere risvolti ambientali.	*Bozza di regolamento edilizio*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Intervento del Comune di Nonantola	
Vista la molteplicità delle osservazioni e dei chiarimenti richiesti fornisce alcuni elementi nella STO, demandando la trattazione integrale al contributo comprensivo anche di quanto richiesto in sede di CUAV, che verrà messo a disposizione degli enti prima della prossima seduta.	
Per quanto riguarda il perimetro del territorio urbanizzato nel PUG rimarca che si è provveduto alla rappresentazione del perimetro al 01/01/2018. Tale perimetro coincide con il "Perimetro di piano": si ritiene che nessuno dei piani attuativi approvati durante il Periodo Transitorio e degli strumenti approvati durante il periodo di salvaguardia del PUG abbia caratteristiche tali da ricondurli all'interno del perimetro del T.U. del PUG. Il PUG comprende un unico perimetro del territorio urbanizzato anche al fine di evitare incomprensioni da parte dei soggetti interventori. Si provvederà alla rappresentazione dei perimetri dei comparti approvati, che sono disciplinati dalle rispettive convenzioni, ma che sono soggetti al rispetto delle normative in materia di riduzione del rischio idraulico introdotte dal PUG, che derivano da un approfondimento conoscitivo riportato nel Quadro Conoscitivo.	*Coincidenza del perimetro del TU del PUG e TU al 01/01/2018*
Per quanto riguarda il Borgo della Riviera evidenzia che nel passato l'attuazione tramite uno strumento unitario non ha trovato compimento a causa della eccessiva partizione delle proprietà, facendo venir meno la sottoscrizione di una convenzione unitaria, nonostante il piano particolareggiato prevedesse meccanismi incentivanti quali l'incremento di capacità edificatoria. Questa è la ragione cha ha portato a consentire, nella disciplina di intervenire con singoli fabbricati con titoli edilizi.	*Borgo della Riviera*
In riferimento alle azioni poste a carico dei soggetti attuatori dei piani con convenzione scaduta (cessione di ERP o spazi per coworking ecc.) sono in corso valutazioni che coinvolgono i progettisti del piano e l'Amministrazione Comunale su come dare attuazione alle strategie di piano nei casi di spazi di cessione esigui. Relativamente ai medesimi strumenti attuativi incompleti e con convenzione scaduta ripianificati dal PUG introdurremo la graduazione proposta dagli enti, disciplinando nel PUG anche lo strumento del permesso di costruire convenzionato.	*Ripianificazione dei comparti con convenzione scaduta*
Per quanto concerne la suddivisione degli interventi di restauro e risanamento conservativo in tre categorie (A, B, C), sottolinea che la disciplina non si prefigge l'obiettivo di fissare nuove categorie di intervento, ma di dettagliare, le modalità di intervento sulla base delle caratteristiche degli edifici, rimanendo però all'interno della definizione di restauro e risanamento conservativo di cui alla L.R. 15/2013. Tale suddivisione è già stata introdotta in molteplici piani previgenti nella Provincia di Modena.	*Classificazione degli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo*
In riferimento al "contributo aggiuntivo" evidenzia che la giurisprudenza, la L.R. 24/2017 ma ancor prima l'art. 23 della Costituzione hanno sancito l'impossibilità per le Amministrazioni comunali di introdurre oneri ulteriori a carico dei cittadini rispetto a quelli stabiliti da fonte legislativa. Evidenzia come l'istituto introdotto nel PUG abbia caratteri di novità e necessiti di essere precisato, rivedendone la stesura. Espone pertanto la revisione prevista. Il contributo richiesto va inteso in un'ottica solidaristica-ambientale, in coerenza con l'art. 9 della Costituzione. Gli interventi edilizi su tutto il territorio sono tenuti al rispetto del RIE, contribuendo così allo sviluppo dei servizi ecosistemici. La revisione della disciplina porterà, nei vari tessuti ad individuare un valore di RIE minimo per garantire la sostenibilità ("x") ed un valore di RIE obiettivo ("y"). Qualora non si raggiunga il RIE obiettivo ("y") andrà comunque raggiunto il RIE minimo ("x"), valore imprescindibile per poter attuare la trasformazione. In tal caso sarà possibile monetizzare la differenza e tali fondi confluiranno nel progetto relativo all'incremento dei servizi ecosistemici nell'area produttiva di Nonantola.	*Contributo aggiuntivo strettamente correlato al RIE*

Intervento della Regione Emilia - Romagna	**Sintesi**
Esprime una sostanziale condivisione delle finalità della Strategia del PUG, con particolare riferimento alla possibilità che anche le trasformazioni minute possano contribuire al miglioramento della città pubblica oppure alla realizzazione di housing sociale. Pone tuttavia all'attenzione la necessità di garantire la sostenibilità e l'attuabilità di questi interventi, mediante una cornice normativa solida e coerente con la normativa sovrordinata, che non sia passibile di contestazioni di legittimità. Ritiene che solo attraverso una sinergia tra pubblico e privato sia possibile dare attuazione a tali strategie.	*Condivisione delle finalità della strategia del PUG e osservazioni in merito all'attuazione delle stesse.*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Intervento del Comune di Nonantola	**Sintesi**
Accoglie favorevolmente le richieste di Provincia e Regione relative alla redazione di approfondimenti e simulazioni al fine di valutare le possibili ricadute degli obiettivi strategici sul territorio, con particolare riferimento sia al RIE ed alle relative possibilità di "monetizzazione", sia alla realizzazione di housing sociale o spazi per coworking ecc. In riferimento alle richieste di ARPAE in merito alla stesura del regolamento edilizio comunica che il regolamento è in fase di elaborazione in collaborazione con gli uffici comunali ma che sarà completato solo a seguito della chiusura del CUAV. Sottolinea tuttavia che la traccia utilizzata come riferimento è il "Regolamento edilizio tipo".	*Riscontri alle osservazioni formulate*
Pone all'attenzione della STO una situazione puntuale relativa a comparto situato in località Casette oggetto di un PEEP che non ha mai trovato attuazione in quanto il piano attuativo non è stato presentato nei termini previsti all'art. 4 della L.R. 24/2017 (entro il 31/12/2021). Evidenzia che si tratta peraltro di un'area a forte criticità idraulica, classificata come P1 dal PUG, pertanto inattuabile. L'Amministrazione Comunale non ha mai avviato il procedimento espropriativo e non sono mai stati stipulati accordi con i proprietari ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, pertanto non vi sono impegni tra le parti. Nell'area non vi sono opere di urbanizzazione, ad eccezione di una connessione fognaria realizzata come opera extra-comparto nell'ambito dell'edificazione di un comparto situato a sud dell'area in esame. Tale opera, tuttavia, non è da considerarsi quale opera di urbanizzazione del comparto PEEP, ma come un collettore necessario per connettere alla rete fognaria il comparto che è stato attuato. Alla luce di tali considerazioni il comparto non è stato incluso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La proprietà, che ha avanzato la possibilità di avviare un contenzioso con l'Amministrazione, addebitando all'Amministrazione il fatto di non aver mai intrapreso un'azione pubblica sull'area. L'Amministrazione Comunale conferma la propria posizione, proponendo un confronto con i presenti.	*Tema puntuale posto all'attenzione della STO: comparto inattuato in località Casette*
Pone, inoltre, all'attenzione della STO il tema del PRA, in vista del prossimo incontro nel quale verrà trattato il tema del territorio rurale e della relativa disciplina. In particolare, considerato che la disciplina del territorio rurale introdotta dal PUG prevede che qualsiasi intervento di nuova costruzione a servizio dell'attività agricola sia assoggettato a permesso di costruire convenzionato e PRA, chiede un chiarimento sulle competenze dei vari enti in merito alla valutazione dei PRA, vista l'assenza di competenze specifiche sia a livello comunale, sia a livello provinciale.	*Valutazione dei PRA*

Intervento della Regione Emilia - Romagna	**Sintesi**
In riferimento al comparto inattuato situato in località Casette, sulla base degli elementi forniti in sede di STO dall'Amministrazione Comunale, ritiene che la posizione del Comune sia piuttosto solida, in quanto non vi sono state azioni di diniego da parte dell'Amministrazione, ma la proprietà non ha colto l'opportunità che veniva fornita dal periodo transitorio della L.R. 24/2017. La realizzazione di singole opere tecnologiche non si ritiene rilevi ai fini dell'introduzione dell'area all'interno del perimetro del T.U.	*Riscontro al Comune sul comparto in località Casette*
In riferimento all'attuazione tramite PdC convenzionato e PRA di interventi di nuova costruzione in territorio rurale anticipa che, da un confronto con il Servizio Giuridico del Territorio della Regione Emilia-Romagna è emerso che l'assoggettamento degli interventi a PdC convenzionato e non a semplice titolo abilitativo edilizio è passibile di contestazioni di legittimità in quanto viene prevista una modalità attuativa più gravosa rispetto alla disciplina regionale vigente. Si riserva di effettuare alcuni approfondimenti con gli uffici regionali competenti in merito alla valutazione dei PRA.	*Riscontro al Comune su valutazione dei PRA*

Intervento della Provincia di Modena	**Sintesi**
In riferimento al comparto inattuato in località Casette, alla luce dei soli elementi forniti dall'Amministrazione, condivide sostanzialmente le valutazioni della Regione Emilia-Romagna. Specifica poi che il Comune, nell'ambito della stesura del PUG, ha adottato la medesima posizione anche in riferimento ad altre situazioni analoghe, quale ad esempio un comparto produttivo, situato sempre in località Casette, in merito al quale la società proprietaria ha già avanzato un ricorso al PUG. Su tale area il	*Riscontro al Comune sul comparto in località Casette*

Provincia di Modena

Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

PUG ha peraltro individuato una infrastruttura verde-blu, con relativa fascia di tutela. In riferimento all'attuazione degli interventi previsti nel territorio rurale demanda la trattazione specifica del tema al prossimo incontro. In riferimento al PRA cita tuttavia l'Atto di Coordinamento approvato con DGR 623 del 29 aprile 2019, che, in coerenza con l'art. 36 comma 2 della L.R. 24/2017, prevede che la valutazione dei PRA sia effettuata dal Comune e in particolare: 1) per gli interventi subordinati a permesso di costruire mediante controllo a campione effettuato dal Comune stesso (o dall'Unione dei Comuni) nell'ambito delle tempistiche e del procedimento; 2) per gli interventi subordinati a SCIA o a CILA, indicati rispettivamente dall'art. 13, commi 1 e 2, e dall'art. 7, comma 4, LR 15/2013, il PRA si configura come allegato necessario della SCIA o della CILA, e per tali atti valgono le specifiche modalità di controllo previste dalla legge. Il committente dell'intervento edilizio presenta il relativo titolo (richiesta di permesso di costruire, SCIA o CILA), unitamente al PRA asseverato, allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP), a norma dell'art. 5, L.R. 15/13, e tale sportello, qualora non eserciti anche le funzioni di Sportello unico per l'edilizia (SUE) a norma dell'art. 4, co. 3, trasmetterà tutta la documentazione al SUE, il quale provvederà sia in ordine al titolo edilizio, sia in ordine alla valutazione del PRA.	*Riscontro al Comune su valutazione dei PRA*

Intervento del Comune di Nonantola	**Sintesi**
Prende atto delle posizioni espresse da Regione e Provincia ed invita ad effettuare ulteriori approfondimenti in merito alla competenza dei vari Enti in merito alla valutazione dei PRA, ribadendo che il Comune non ha al suo interno figure professionali con specifiche competenze in materia agraria.	

Intervento della Provincia di Modena	**Sintesi**
Dichiara conclusa la seduta. Alla luce di quanto prospettato dal Comune propone che all'avvio della prossima seduta si valutino i riscontri a quanto sollevato dagli enti nella presente. Ricorda che la successiva seduta di STO si terrà il 6 dicembre dalle ore 14.30. Dichiara inoltre che provvederà a inviare il verbale agli Enti partecipanti per la verifica preliminare dei contributi espressi, per poi procedere alla sottoscrizione dello stesso.	*Conclusione della STO*