



Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030
Piazza della Liberazione, 2
41015 Nonantola (MO)
nonantolaprogetto2030@gmail.com

Al Sindaco del Comune di Nonantola

Oggetto: Variante specifica n. 1_2019 al Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola adottata con deliberazione consiliare n. 24 del 4 aprile 2019: OSSERVAZIONI

Il sottoscritto Alessandro di Bona, per conto del gruppo consigliere Nonantola Progetto 2030, vista la deliberazione consiliare n. 24 del 04/04/2019 di adozione della variante al Piano Regolatore in oggetto formula le osservazioni riportate di seguito.

OSSERVAZIONE 1

Osservazione generale

La variante adottata apporta numerose modificazioni al piano regolatore, di cui alcune di particolare rilevanza in quanto comportano ulteriore occupazione di suolo agricolo per un'estensione complessiva di 27.976 metri quadrati. Non può, infatti, considerarsi recupero di territorio rurale la rimozione dell'edificabilità dalla striscia di terreno compresa fra la Tangenziale e la via Gazzate. Particolarmente incidente sul consumo di suolo è la variante 1, che da sola va a impegnare 21.176 metri quadrati di territorio agricolo con un insediamento a bassissima densità.

Va osservato che la nuova legge regionale urbanistica limita l'incremento del territorio urbanizzato, fino al 2050, a un massimo complessivo del tre per cento del territorio urbanizzato. Il territorio urbanizzato di Nonantola, misurato per analoghe finalità di risparmio di suolo dal PTCP 2009, risulta dell'estensione approssimativa di 269,18 ettari, il cui 3% corrisponde un incremento massimo di 80.754 metri quadrati: la maggior superficie di 27.976 metri quadrati che sarebbe resa urbanizzabile dalla variante adottata esaurirebbe oltre un terzo dell'incremento totale ammesso dalla legge regionale per i prossimi trent'anni.

Riteniamo quindi che il provvedimento debba essere riconsiderato nel suo complesso, allo scopo di contenere a quanto strettamente indispensabile l'ulteriore occupazione di suolo, e il conseguente negativo impatto sull'ambiente.

OSSERVAZIONE 2

Osservazione generale

L'articolo 37 della legge regionale 24/2017, iterando l'articolo 19 della legge regionale 20/2000 in materia di Tavola dei vincoli, così dispone:

1. Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "tavola dei vincoli". In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un elaborato,

denominato "scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

[...]

3. La tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti. A tale scopo il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano contiene la tavola dei vincoli di cui al comma 1.

Fra gli elementi costitutivi della variante elencati dalla deliberazione consiliare di adozione non risultano comprese né la Tavola dei vincoli né la Scheda dei vincoli, prescritte dal comma 3, a pena di illegittimità.

Riteniamo pertanto che la variante adottata non sia legittima, in quanto difforme dalle prescrizioni tassative della legge regionale.

OSSERVAZIONE 3

Variante n. 1

La variante n. 1 destina 21.176 metri quadrati di superficie territoriale a "zona residenziale di espansione C", con una capacità insediativa di 3.197 metri quadrati di superficie utile, per un indice di utilizzazione territoriale di 0,15 mq/mq. Tale ridottissima densità, oltre a configurare uno spreco di territorio contrastante con buone politiche ambientali e con la nuova legge regionale 24/2017, viola la disposizione dell'articolo 38, ultimo comma, della legge regionale 47/1978, relativo alle Zone per nuovi insediamenti residenziali - Zone territoriali omogenee C tuttora pienamente in vigore per i provvedimenti che riguardano piani regolatori:

In tali zone, l'indice territoriale previsto dal piano regolatore generale non dovrà essere inferiore a 0,75 mc/mq o a 0,25 mq/mq.

Riteniamo pertanto che la variante adottata non sia legittima, in quanto difforme da questa prescrizione tassativa della legge regionale.

OSSERVAZIONE 4

Variante 3.1

In merito all'accordo previsto nella variante in oggetto, non si ravvisa, in questa specifica operazione, una previsione di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale come richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000. Non mettiamo in discussione che la permanenza della caserma dei Carabinieri costituisca un rilevante interesse per la comunità, ma riteniamo che lo strumento adottato (art. 18 della L.R. 20/2000) richieda che tale interesse sia di tipo "territoriale", ossia migliorativo di una situazione urbanistica preesistente. In altre parole, nell'accordo non si ravvisa una motivazione di carattere pianificatorio coerente con obiettivi strategici contenuti in piani urbanistici esistenti.

Inoltre l'immobile oggetto di intervento dovrà comunque essere liberato da beni e persone entro il 31/12/2023, mentre il beneficio concesso al proprietario in forma di compensazione urbanistica avrà carattere permanente.

Si ritiene infine che i diritti edificatori compensativi e permanenti concessi debbano essere quantificati non solo in termini di superfici, ma anche in termini economici includendo il valore della plus-valenza.

Per tale motivo si ritiene che questo oggetto dovrebbe essere stralciato e rivisto nella sua formulazione.

OSSERVAZIONE 5

Variante 3.2

Con l'introduzione della modifica all'articolo 20 delle NTA per la sottozona G - Fondazione Villa Emma con l'inserimento degli usi, già individuati all'Articolo 16 delle NTA : A/10 - Uffici privati (solo per Zona G di Villa Emma), non è chiaro a quale specifico ambito urbanistico si faccia riferimento.

La variante viene introdotta per la realizzazione di un edificio di rilevante interesse pubblico nell'area di Prato Galli, ma nell'articolato e nella figura di localizzazione si evidenziano possibili estensioni delle suddette modifiche ai parametri urbanistici, a zone non meglio identificate.

Si chiede di dichiarare esattamente quali sono le intenzioni dell'Amministrazione comunale e chiarire in maniera puntuale l'oggetto della modifica.

OSSERVAZIONE 6

Variante 3.3

Nella descrizione della variante si specifica che:

“La suddetta variante si rende necessaria al fine del recepimento di un errore cartografico oltre alla valorizzazione delle aree pubbliche in coerenza con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica scaturito a seguito della fase attuativa della tangenziale di Nonantola.”

In realtà riguarda l'attuazione di un accordo pregresso finalizzato all'acquisizione a verde pubblico, fra le altre cose, quello relativo al parco della villa "ex-Paganelli". La non destinazione dell'area ulteriore acquisita come extra standard dall'Amministrazione Comunale sarebbe, e riteniamo debba, rientrare all'interno della riflessione sulla Variante generale al PRG e quindi non dovrebbe essere oggetto di trasformazione urbanistica ai soli fini economici e in assenza di specifiche motivazioni e necessità da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per questo motivo si chiede di rivedere tale scelta stralciando la variante specifica.

OSSERVAZIONE 7

Variante 3.6

Anche in questo caso riteniamo che l'Amministrazione Comunale utilizzi uno strumento urbanistico per realizzare un obiettivo, senza tenere conto che dovrebbe limitarne l'uso ai soli accordi preesistenti e approvati dal Consiglio Comunale antecedenti all'uscita della nuova Legge Regionale e rinviare tutti questi interventi alla variante Generale in modo da evitare di utilizzare a spot il margine risicato di previsioni in zona agricola che la Regione consente dopo il 2017.

Considerato inoltre che:

1. l'eventuale acquisizione del terreno potrebbe avvenire anche con altre modalità, quali per esempio l'esproprio;
2. nulla vieta di rivedere l'organizzazione degli eventuali parcheggi;
3. si dovrebbe coinvolgere preliminarmente Sorgea essendo l'area limitrofa alla Centrale di potabilizzazione.

Per queste ragioni chiediamo lo stralcio di questa variante specifica.

OSSERVAZIONE 8

Variante n. 4

Non è condivisibile la modifica all'articolo 11, comma 6.2 delle norme di attuazione, mediante l'aggiunta del punto 4 qui di seguito riprodotto:

In caso di interventi di recupero edilizio ai fini abitativi di fabbricati uni-bifamiliari preesistenti alla data di adozione del PRG vigente (Delibera CC n.84 del 26/07/1994), finalizzati ad un adeguamento abitativo o nel caso di creazione di un ulteriore alloggio si consente anche il recupero delle autorimesse esistenti e l'individuazione del posto auto anche in aree pertinenziali scoperte.

È infatti contraddittorio ammettere da un lato incrementi del numero di abitazioni (e quindi del fabbisogno di spazi per la sosta e la custodia di autovetture) e dall'altro lato abolire l'obbligatorietà della dotazione di autorimesse, e anzi consentirne la conversione a funzione abitativa, riducendo in misura sostanziale la disponibilità. Esigenze che gli attuali dispositivi delle norme non sono in grado di soddisfare, come quelle a cui questa modifica intende rispondere, possono e devono essere risolte con innovazioni sostanziali, ma semplici alla disciplina del territorio urbanizzato, abbandonando le dannose limitazioni alla superficie utile e alla superficie accessoria, e disciplinando il numero di abitazioni quale effettiva espressione del carico urbanistico: è il numero di famiglie che risiedono in una parte di territorio urbano che ha importanza per gli obiettivi di governo del territorio, non farle vivere in stanze strette al minimo o metterle in condizione di rinunciare all'autorimessa. Modena da trent'anni applica questo principio, che consente inoltre di semplificare le norme in misura sostanziale.

Nell'immediato può essere introdotta senza particolari difficoltà una norma che consenta e disciplini la possibilità di ampliamenti senza aumento del carico urbanistico, che cioè amplino le abitazioni esistenti o realizzino autorimesse o altri spazi intrinsecamente non abitabili quanto ad altezze strutturali e rapporti aeroilluminanti.

Chiediamo pertanto lo stralcio o la riformulazione sostanziale di questo specifico punto.

OSSERVAZIONE 9

Variante n. 4

In ordine alla possibilità di derogare alle distanze tra confini di zona nei casi in cui gli interventi ricadono su due zone confinanti della medesima proprietà o nel caso di accordo fra diverse proprietà introdotta con l'aggiunta del comma 3 all'articolo 19, riteniamo che possa essere ammessa fra zone destinate all'utilizzazione privata, ma esclusa per le zone F e G (rispettivamente per attrezzature generali e per verde pubblico e servizi), allo scopo di non compromettervi la confacente realizzazione delle sistemazioni e delle costruzioni di pubblica utilità.

Chiediamo quindi che la possibilità di deroga sia esclusa quando la distanza di norma riguardi una zona F o una zona G.

OSSERVAZIONE 10

Variante n. 4

La nozione di ristrutturazione edilizia è stata fortemente innovata dal d.lgs. 222/2016 o decreto Madia. Nella Tabella A allegata al decreto, alla Sezione II – Edilizia, i punti 7 e 8 subordinano entrambe le definizioni

di ristrutturazione edilizia leggera e di ristrutturazione pesante alla condizione che gli interventi non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente.

È evidente che lo spostamento del fabbricato da ricostruire in posizione diversa da quella originaria ne implica la completa demolizione, e quindi non può essere considerato un intervento di ristrutturazione edilizia. Ove si voglia mantenere la possibilità dello spostamento di fabbricati dalle fasce di rispetto a viabilità (peraltro di dubbia opportunità), è indispensabile che la disposizione sia integralmente riformulata, come disciplina di interventi di nuova costruzione.

CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi e delle considerazioni qui espressi, riteniamo che la variante adottata debba essere oggetto di sostanziali rielaborazioni e modifiche, allo scopo ridurre in misura drastica l'occupazione di suolo agricolo (anche a tutela di esigenze future che potranno manifestarsi nel trentennio a venire) e rendere il provvedimento conforme alle disposizioni della normativa vigente.

Nonantola, 15 giugno 2019

Gruppo Consigliare Nonantola Progetto 2030

Il Capogruppo