

Variante al PRG

adottata con Del. C.C. n. 20 del 10/04/2019

CONTRODEDUZIONI

ai PARERI degli Enti e alle OSSERVAZIONI

PARERE TECNICO

Arch. Carla Ferrari

novembre 2019

INDICE

CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEGLI ENTI

- **ARPAE**
Distretto Area Sud, sede di Maranello
prot. ARPAE prat. SinaDOC n. 14543/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 11213 del 31/05/2019 pag. 3

- **AUSL**
Servizio Sanitario Regionale – Emilia-Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - Sede di Vignola
 - prot. AUSL n. 0063100/19 del 25/07/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 15230 del 26/07/2019 pag. 4
 - Integrazione parere - prot. AUSL n. 0095633/19 del 25/11/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 23140 del 25/11/2019 pag. 4

- **PROVINCIA DI MODENA**
Servizio Sanitario Regionale – Emilia Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - Sede di Vignola
prot. n. 07-04-05 fasc. 2626/2019 del 27/09/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 19231 del 27/09/2019 pag. 5

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

1)	Ufficio Tecnico Comune di Castelvetro prot. ric. Comune di Castelvetro n. 12690 del 20/06/2019	pag.	10
2)	Il Lago Srl prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13069 del 26/06/2019	pag.	10
3)	Govoni Raffaella prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13256 del 27/06/2019	pag.	11
4)	Arch. Maurizio Tarantola per Donadelli Costruzioni Srl – Immobiliare Francy Spa prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13293 del 28/06/2019	pag.	11
5)	Geom. Galloni Mirco prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13318 del 28/06/2019	pag.	12
6)	La Serra sul fiume Soc. Agr. s.s. prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13319 del 28/06/2019	pag.	12
7)	Govoni Raffaella prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13320 del 28/06/2019	pag.	12
8)	Geom. Galloni Mirco prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13330 del 28/06/2019	pag.	12
9)	Soc. Pano Srl prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13434 del 1/07/2019	pag.	13
10)	Ferrari Roberto prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13435 del 1/07/2019	pag.	13
11)	Prime Capital Srl prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13436 del 1/07/2019 prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13448 del 1/07/2019	pag.	14
12)	Geom. Pier Paolo Bergonzini prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13437 del 1/07/2019	pag.	14
13)	Lamberto Cavallini Srl prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13439 del 1/07/2019 prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13441 del 1/07/2019	pag.	15
14)	Geom. Galloni Mirco prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13442 del 1/07/2019 prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13443 del 1/07/2019	pag.	15
15)	Lori Massimo prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13497 del 1/07/2019	pag.	16
16)	Geom. Galloni Mirco prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13541 del 2/07/2019 (pervenuta l' 1/07/2019 e protocollata il giorno successivo)	pag.	17
17)	Lamber + Lamber prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13584 del 2/07/2019 (pervenuta l' 1/07/2019 e protocollata il giorno successivo)	pag.	18

- ARPAE
Distretto Area Sud, sede di Maranello
prot. ARPAE prat. SinaDOC n. 14543/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 11213 del 31/05/2019
-

Parere

Esprime parere favorevole, formulando le seguenti osservazioni:

- 1) la delimitazione del **Territorio Urbanizzato** *"appare essere in alcuni punti o in determinati casi imprecisa, in quanto si osservano aree che sono rimaste escluse dalla perimetrazione pur essendo palesemente urbanizzate ed altre invece incluse anche se attualmente inedificate"*

Controdeduzione

Con riferimento a quanto segnalato, si precisa che in relazione alle Riserve della Provincia di Modena **si ritiene preferibile confermare la perimetrazione del Territorio Urbanizzato vigente, eliminando la tavola di variante al PRG introdotta in sede di adozione.**

- 2) la riclassificazione delle due aree alle quali era stata estesa per errore la fascia della *"Zona di tutela fluviale"* appare *"ridondante in quanto associato con la successiva proposta di modifica inerente l'art. 42 delle NTA del PRG"*.

Controdeduzione

A tale proposito si precisa che, le due aree sono state riclassificate proprio in considerazione del fatto che l'applicazione dei limiti della *"Zona di tutela fluviale"* del PTCP, per queste due sole aree, avrebbe creato un *vuoto di classificazione urbanistica*, considerato che non si tratta di aree di tutela fluviale e che il limite di PTCP le esclude dalla zona di tutela. La riclassificazione si rende quindi indispensabile e la classificazione urbanistica ritenuta più aderente allo stato di fatto è appunto la classificazione agricola.

Quanto al fatto che il perimetro di PTCP sia disegnato ad una scala minore, si fa presente che nella redazione degli strumenti urbanistici si opera importando *"esattamente"* gli shapefiles dei perimetri delle zone di tutela del PTCP, dai quali non ci si può discostare interpretando il perimetro in ragione di un presunto maggior dettaglio di scala cartografica.

- 3) Relativamente al PP il Lago non sono stati espressi rilievi. Nel parere si fa riferimento alla Relazione geologica allegata alla documentazione.

Controdeduzione

Si prende atto che non sono stati espressi rilievi, pur dovendo precisare che la Relazione geologica allegata alla documentazione, come esplicitato anche nel titolo dell'elaborato, riguarda esclusivamente la zona del Cimitero degli animali d'affezione.

- 4) Relativamente al ridimensionamento della zona Gallerana, **non vengono sollevate osservazioni.**
- 5) Relativamente alla definizione del parcheggio pertinenziale **si da atto** della limitata estensione dell'area e la scarsa rilevanza in termini ambientali degli interventi.
- 6) Relativamente ai ricoveri per i cavalli e per gli animali d'affezione si chiede di esplicitare se *"il limite dimensionale di 30 mq di SU massima ammissibile sia da considerare in termini complessivi per ciascun edificio residenziale esistente ovvero limite da non superare singolarmente in caso di costruzione di più di un ricovero."*

Controdeduzione

La norma intendeva prevedere una sola struttura per nucleo residenziale per un massimo di 30 mq di SU. In considerazione anche delle riserve della Provincia di Modena, **si propone di riformulare il comma riducendo la dimensione da 30 a 10 mq e specificando che, ove ammessa, potrà essere ammessa una sola struttura di pertinenza per nucleo edificato.**

- AUSL
Servizio Sanitario Regionale – Emilia-Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Sede di Vignola
 - prot. AUSL n. 0063100/19 del 25/07/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 15230 del 26/07/2019
 - Integrazione parere - prot. AUSL n. 0095633/19 del 25/11/2019
prot. ric. Comune di Castelvetro n. 23140 del 25/11/2019
-

Parere

Esprime parere favorevole a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni di ARPAE;
- la realizzazione di ricoveri per cavalli sia preventivamente valutata dal Servizio Veterinario Aziendale per le valutazioni di competenza;
- che siano adottate misure volte a limitare inconvenienti ambientali e igienico-sanitari per tutti gli animali di affezione, in relazione anche al numero di animali posseduti al fine di prevenire in area urbana, non rurale, esposti per rumore, odori e richiamo di animali molesti.

Integrazione parere

Esprime parere favorevole alla previsione del Cimitero per gli animali d'affezione all'interno della fascia di rispetto del Cimitero di Levizzano, non lasciando prefigurare possibili impatti igienico sanitari negativi con il contesto, andando ad integrare l'attività cimiteriale già in essere.

Controdeduzione

- Con riferimento al richiamo alle prescrizioni di ARPAE, si vedano le controdeduzioni al parere relativo.
- Con riferimento alla realizzazione di **ricoveri per cavalli e per animali d'affezione**, in ottemperanza a quanto richiesto (e recependo anche le prescrizioni ARPAE), **si propone di aggiungere alla norma l'obbligo della "valutazione favorevole da parte del Servizio Veterinario Aziendale"**.

Si propone inoltre di aggiungere, a conclusione del comma adottato, **la seguente prescrizione:**

"Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di misure volte a limitare inconvenienti ambientali e igienico-sanitari per gli animali ospitati, in relazione anche al numero di animali presenti, al fine di evitare problematiche odorigene ed acustiche e il richiamo di animali molesti."

- Con riferimento all'integrazione del parere relativa alla previsione del Cimitero per gli animali d'affezione all'interno della fascia di rispetto del Cimitero di Levizzano, **si prende atto del parere favorevole.**

Formula i seguenti pareri:

- **Variante 1 – Perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi della LR 47/78**

Parere

La Provincia di Modena segnala che la LR 24/2017 detta nuove indicazioni relative alle modalità di perimetrazione del Territorio Urbanizzato e che quindi, introducendo un nuovo perimetro del territorio urbanizzato, pare necessario applicare come riferimento temporale la data di entrata in vigore della nuova disciplina.

Controdeduzione

Considerato che la perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi della nuova LR 24/2017 comporta una ricognizione dello stato di attuazione di tutti gli ambiti soggetti a PP/PUA e dei permessi di costruire rilasciati nelle zone di completamento al margine dell'edificato, che sarà compito del nuovo PUG di cui il Comune di Castelvetro dovrà dotarsi nei prossimi mesi e ritenendo che la perimetrazione introdotta in adozione rispondesse esclusivamente ad una necessità di corretta applicazione del dispositivo normativo che aveva generato il perimetro originario (LR 47/78), **si ritiene preferibile confermare la perimetrazione del Territorio Urbanizzato vigente, eliminando la tavola di variante al PRG introdotta in sede di adozione.**

Si propone pertanto di eliminare la "Tavola 0 - Perimetro del Territorio Urbanizzato, ai sensi del punto 3 comma 2 dell'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.", modificando conseguentemente il fascicolo della Variante al PRG, ove citato e confermando l'originaria indicazione del "Perimetro dell'ambito urbanizzato ed urbanizzabile" indicato nella Legenda del PRG.

- **Variante 2 e Variante 7.2**

- Con riferimento alle **due aree esterne alla zona di tutela ordinaria:**

Parere:

... non pare possibile considerare tali "difformità" come errori materiali anche se riferibili ad aree eventualmente prive delle caratteristiche geomorfologiche e ambientali tali da richiederne la tutela. Queste aree erano già delimitate dalle norme di tutela dello strumento comunale.

2.1 Pare pertanto necessario verificare e documentare la non sussistenza, in queste due aree, delle caratteristiche geomorfologiche di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b del PTCP e prevederne la conseguente riclassificazione, considerando anche che l'adeguamento al PTCP rispetto alle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua è un contenuto della presente Variante al punto 7.2.

- Con riferimento al **richiamo al PTCP** introdotto all'art. 42 delle NTA del PRG,

Parere:

- ... lo stralcio di voci della Legenda con il collegato richiamo all'articolo 42 delle NTA elimina, oltre che le "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua", anche le aree individuate come "Invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua" disciplinati dall'Articolo 41 del PRG, mentre l'articolo 42, come modificato in adeguamento all'articolo 9 del PTCP, non ricomprende il richiamo all'Articolo 10 del PTCP "Invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua" e l'articolo 41 del NTA del PRG non viene modificato.

2.2 Si ritiene pertanto necessario coordinare la disciplina di tutela anche relativamente alla disciplina di "Invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua"

- l'eliminazione totale dell'efficacia delle perimetrazioni del PRG relativo a queste zone di tutela e l'integrale sostituzione con quelle riportate nel PTCP, rende esplicito quanto già previsto dalla pianificazione sovraordinata relativamente al valore delle prescrizioni, tuttavia, la relazione recita che: "non potendo procedere ad una revisione cartografica sistematica per le caratteristiche della documentazione di PRG, essendo disponibili solo file pdf, si ritiene necessario far prevalere, attraverso un richiamo espresso nell'art. 42 delle NTA del PRG, le perimetrazioni di PTCP, segnalando, nella legenda del PRG, il rinvio alla cartografia del PTCP".

Si evidenzia che tale rinvio ha sicuramente piena efficacia per aree non tutelate dal PRG e tutelate dal PTCP, mentre nell'eventualità di aree tutelate dal PRG e non dal PTCP verrebbe a mancare

l'effettiva disciplina di zona. A riprova il fatto che, nel caso della Variante 2, per le due aree non tutelate dal PTCP ed oggetto di ripermimetrazione è stata stabilita una specifica disciplina di zona.

2.3 - Si ritiene necessario, considerato che la proposta di adeguamento avviene per via normativa, proporre una articolazione della norma che eviti l'eventuale creazione di situazioni prive di disciplina di zona.

Controdeduzione

Ritenendo necessario rendere più efficace la lettura delle zone di PTCP che la Variante al PRG ha inteso richiamare e al fine di evitare l'eventuale creazione di situazioni prive di disciplina di zona, **si propone di prevedere:**

- **la modifica della cartografia del PRG, operando per stralci cartografici, dovendo intervenire sui file pdf, introducendo la corretta perimetrazione delle seguenti zone, in coerenza con le medesime zone individuate al PTCP:**

- **Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41 NTA PRG e art. 10 PTCP),**
- **Zone di tutela ordinaria (art. 42 NTA PRG e art. 9 PTCP),**
- **Fasce di espansione inondabili (art. 42 NTA PRG e art. 9 PTCP).**

Si propone di riportare le modifiche cartografiche di cui sopra in uno specifico **"Allegato - Stralci cartografici relativi alle zone di tutela dei corsi d'acqua"** della Variante 2019 al PRG, in scala 1:10.000,

- **l'adeguamento delle NTA del PRG:**

- **modificando l'art. 41 delle NTA del PRG**, sia nel titolo che deve essere cambiato da "Gli invasi dei corsi d'acqua" a **"Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua"** che nel testo normativo per adeguarlo ai contenuti dell'art. 10 del PTCP,
- **disciplinando le**
 - **Zone di tutela ordinaria**
 - **Fasce di espansione inondabili**

sostituendo integralmente il testo dell'art. 42 delle NTA del PRG "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", in coerenza con l'art. 9 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" del PTCP.

In conseguenza dell'assunzione delle perimetrazioni del PTCP nella cartografia del PRG, risulta evidente che le due aree che erano state evidenziate dalla variante al PRG, in adozione, erano le uniche due aree che, conformando le perimetrazioni a quelle del PTCP, risultavano prive di disciplina di zona e che, per questo motivo, erano state riclassificate nel modo seguente:

- l'area posta in prossimità della SS16, come E2 - "Zone agricole Normali dell'Alta Pianura" di cui all'art. 74 delle NTA del PRG,
- l'area posta in prossimità dell'abitato di Ca' di Sola, come E1-UP1 "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art. 72 delle NTA del PRG.

Come richiesto, si è provveduto a verificare la non sussistenza, in queste due aree, delle caratteristiche geomorfologiche di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b del PTCP, come riportato di seguito:

L'area più a nord cade in destra idraulica del Torrente Guerro, in un tratto dove quest'ultimo disegna sul territorio quattro evidenti anse. A valle della SP 16 il torrente prosegue il suo corso con andamento dell'alveo praticamente rettilineo.

Le aree prossime al torrente in destra e sinistra idraulica nel tratto a meandri a monte della SP16, dove si colloca l'area in esame, si differenziano in modo sostanziale. Mentre le prime sono fortemente caratterizzate dalla presenza di attività produttive (INALCA S.p.A. e Panini Tonino S.p.A.) sviluppate sino in prossimità del corso d'acqua, le seconde hanno conservato caratteristiche agricole con, a luoghi, compagini boschive ben sviluppate sia di tipo ripariale che di tipo planiziale.

L'area in oggetto, raccolta tra l'INALCA S.p.A. ad est, la Panini Tonino S.p.A. a nord ed il torrente Guerro ad est e sud, se, come detto, ha ormai perso i caratteri di naturalità, sembra poco integrata con il contesto paesaggistico ed idraulico del corso d'acqua, anche dal punto di vista morfologico ed altimetrico. L'evoluzione del corso d'acqua è compromessa e controllata dalle opere di difesa e delimitazione delle attività produttive, confinando, di fatto, le aree di stretta pertinenza del corso d'acqua alla sola fascia parallela e prossima al torrente, dove è insediata e ben sviluppata anche una cortina arboreo-arbustiva.

L'area più a sud è collocata ai margini meridionali dell'abitato di Cà di Sola, in continuità con l'edificato della frazione ed in sinistra idrografica del Torrente Guerro nella parte terminale del tratto a canali anastomizzati.

L'area è attualmente destinata in parte al servizio dell'insediamento agricolo presente ed in parte alla produzione agricola intensiva ed è completamente scollegata dal contesto morfologico ed idraulico del corso d'acqua. Infatti mentre la fascia sottoposta a tutela dal PTCP in prossimità del torrente possiede quote di 86-87 m s.l.m., l'area in oggetto possiede quote di 92-94 m s.l.m., distinguendosi nettamente dal contesto idro-morfologico del corso d'acqua, a dimostrazione che anche in epoche l'area non è stata interessata dalle vicende idrodinamiche del torrente.

In definitiva, per la prossimità all'abitato esistente, per l'uso consolidato e per le caratteristiche geomorfologiche, si ritiene che le due aree possano essere considerate prive delle caratteristiche proprie delle zone da sottoporre a tutela ai sensi dell'art. 9, comma 2, lettera b del PTCP.

In ragione della non sussistenza, in queste due aree, delle caratteristiche geomorfologiche di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b del PTCP, si propone, conseguentemente, di confermare quanto previsto in adozione, riclassificando le due aree all'uso agricolo, in continuità con la tipologia di zona agricola esterna alla zona di tutela. In particolare:

- per l'area posta in prossimità della SS16, si propone di riclassificare l'area come E2 - "Zone agricole Normali dell'Alta Pianura" di cui all'art. 74 delle NTA del PRG,
- per l'area posta in prossimità dell'abitato di Ca' di Sola, si propone di riclassificare l'area come E1-UP1 "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art. 72 delle NTA del PRG.

- Variante 3 - Perimetrazione area agricola soggetta al P.P. "Il lago"

Parere:

Con riferimento alla proposta di riportare la perimetrazione del Piano Particolareggiato per "attività ricreativa e di servizio al tempo libero" approvato nel 2005 e modificato nel 2008, all'interno di una zona agricola e di tutela e all'inserimento di uno specifico comma all'articolo 72 delle NTA del PRG per coordinare quanto contenuto nel PP e le discipline di tutela e di zona agricola, la Provincia di Modena segnala:

- che tale piano particolareggiato, né la successiva variante, risultano trasmessi alla Provincia ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e s.m.,
- che, in particolare, la variante 2008 non risulta verificata in relazione ai contenuti del D.Lgs. 152/2006,
- che la destinazione "per attività ricreative e di servizio" non trova coerenza con la disciplina attuativa della zona agricola del PRG vigente su cui è stato riportato il perimetro del Piano Particolareggiato.

Controdeduzione

Alla luce della segnalazione della Provincia, avendo verificato:

- che il Piano Particolareggiato "Il Lago", approvato con Del. C.C. n. 65 del 07.11.2005 non è stato trasmesso alla Provincia ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e s.m.,
- che la variante 2008 del Piano Particolareggiato è stata trasmessa alla Provincia per il parere di competenza ma, alla richiesta di chiarimenti da parte di quest'ultima, circa l'approvazione del Piano Particolareggiato originario, non è stato dato riscontro,

si ritiene che il Piano Particolareggiato debba perfezionare il proprio iter e che, nelle more di tale perfezionamento, il PRG non possa assumerne la perimetrazione, né possa introdurre alcuna disciplina al riguardo.

Si propone quindi di stralciare, dalla variante al PRG, la previsione di perimetrazione del Piano Particolareggiato e la relativa modifica all'art. 72.

- Variante 4 - Cimitero animali d'affezione

Parere:

Con riferimento alla previsione di un **cimitero per animali di affezione** in località Levizzano, la Provincia di Modena richiama la legislazione di riferimento regionale, LR 19/2004 – Disciplina in materia funeraria e polizia mortuaria, che, all'art. 7 "Regolamenti Comunali", comma 3 prevede:

"Il regolamento di cui al comma 1 (Regolamento Comunale) può altresì prevedere le modalità per la costruzione dei cimiteri per gli animali d'affezione, da parte di soggetti pubblici o privati, definendone i

requisiti. L'autorizzazione alla costruzione dei cimiteri per gli animali d'affezione viene concessa dal Comune, previo parere favorevole espresso dall'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. La Provincia richiama inoltre anche l'art. 4 "Realizzazione di cimiteri e crematori" che tuttavia è relativo a cimiteri per umani e non a cimiteri per animali.

La Provincia di Modena richiama:

- la necessità del rispetto dei regolamenti comunali vigenti in materia di cui all'articolo 7 comma 3 della LR 19/2004,
- la necessità di uno specifico preventivo parere da parte dell'AUSL relativamente alla costruzione del cimitero per animali di affezione, alla collocazione degli interventi nelle fasce di rispetto e alla definizione dell'ampiezza di tali fasce, in riferimento ai contenuti dei commi 2 e 3 dell'Articolo 4 della medesima legge.

Controdeduzione

Alla luce della segnalazione della Provincia, il Comune ha provveduto a richiedere lo specifico preventivo parere da parte dell'AUSL, pervenuto agli atti con parere favorevole prot. AUSL n. 0095633/19 del 25/11/2019.

Si precisa che entro la fascia dei 200 metri dal Cimitero degli umani di Levizzano, dove non sono ammesse costruzioni, la variante al PRG non prevede costruzioni nessun tipo ma esclusivamente la sepoltura degli animali, avendo previsti esplicitamente, all'art. 81 aggiunto alle NTA del PRG che la costruzione dell'edificio di servizio al cimitero degli animali d'affezione è ammessa esclusivamente nella zona esterna alla fascia di rispetto del Cimitero di Levizzano.

Ritenendo utile richiamare anche nel fascicolo della Variante al PRG il riferimento all'art. 7, comma 3 della LR 19/2004, si propone di aggiungere i riferimenti alla legge stessa sia nel testo descrittivo che nell'incipit dell'art. 81, aggiungendo anche il riferimento ai Regolamenti di Polizia mortuaria e allo specifico "Regolamento Comunale per il funzionamento e la gestione del Cimitero per animali d'affezione".

- Variante 7.4 - Modifica all'Articolo 72 "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale E1_UP1" delle NTA del PRG per disciplinare la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente.

Parere:

Con riferimento alla norma specifica prevista dalla Variante al PRG per ammettere la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente e di un annesso di servizio, in una zona agricola contigua alla zona urbana, disciplinando l'intervento al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, rispetto al fondale costituito dal Castello, la Provincia di Modena ritiene che tale modalità di intervento non sia assentibile con una "categoria di intervento diretto" di demolizione e ricostruzione su un fabbricato esistente in zona agricola per funzioni non agricole.

Controdeduzione

In ottemperanza alla riserva della Provincia, si ritiene che l'intervento debba essere assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato.

Si propone pertanto di modificare la norma adottata aggiungendo la disposizione seguente:

"L'intervento è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato, al fine di valutare le soluzioni adottate per l'accesso all'area dalla via Modena e per l'inserimento dell'edificio nel contesto di particolare interesse paesaggistico ambientale in cui ricade ed, in particolare, in relazione con il fondale costituito dal Castello."

- Variante 7.5 - Modifica delle NTA del PRG per disciplinare la realizzazione delle piscine in territorio rurale
- Variante 7.6 - Modifica delle NTA del PRG per disciplinare la realizzazione di ricoveri per cavalli e animali di affezione in territorio rurale
 - Articolo 72 - "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale E1_UP1"
 - Articolo 73 - "Nuova edificazione nelle zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale E1_UP2"
 - Articolo 74 - "Zone agricole normali dell'alta pianura E2"

Parere:

Relativamente alle aree agricole oggetto di variante normativa, la Provincia di Modena prescrive che la disciplina si conformi alle seguenti disposizioni:

- prevedere la collocazione della pertinenza nell'area catastale di riferimento dell'edificio principale, anche considerando l'obbligo dell'accatastamento all'urbano degli edifici non più collegati con l'attività agricola;
- avere **caratteristiche dimensionali limitate rispetto all'edificio principale** (si richiama a riguardo l'Allegato (articolo 9, comma 1) della LR 15/2013 al punto g.6 e in ogni caso si ritiene che un edificio di 30 mq non possa essere definito di "dimensioni modeste");
- prevedere il **rispetto delle prescrizioni contenute all'articolo 39 del vigente PTCP2009** per le aree ricadenti in tale perimetro di tutela con particolare riguardo ai contenuti di cui al comma 9 lettera a), in considerazione al fatto che il richiamo "nel rispetto dei canoni dell'edilizia originaria" non contempla certamente opere pertinenziali come "le piscine" che la variante intende introdurre anche nel territorio rurale classificato di tipo E1.

Controdeduzione

In ottemperanza alla riserva della Provincia, si propone di modificare il disposto normativo adottato nel modo seguente (in colore rosso il testo adottato e in colore blu il testo modificato ai fini dell'approvazione):

Con riferimento alle **piscine nel territorio rurale**:

"Nell'area agricola disciplinata dal presente articolo, con specifica esclusione per le "Zone di tutela ordinaria" e alle "Fasce di espansioni inondabili" di cui all'art. 9 del PTCP e alle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 39 del PTCP e fatte salve eventuali altre limitazioni derivanti da altre disposizioni del PTCP o di legge, ~~nelle aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali e ricettivi (compresi edifici con attività di agriturismo), è consentita la realizzazione di piscine una sola piscina per nucleo edificato, a condizione che:~~

- *venga realizzata una sola piscina per nucleo edilizio, a prescindere dal numero di unità immobiliari presenti,*
- *la piscina sia a servizio di edifici di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale o di edifici, anche non agricoli, che abbiano accatastato all'urbano anche l'area di pertinenza, alla data di adozione della Variante al PRG,*
- *la piscina venga ubicata ~~in prossimità dei fabbricati esistenti~~ nell'area catastale di riferimento dell'edificio principale,*
- *la piscina non sia coperta "*

Con riferimento ai **ricoveri per cavalli ed animali d'affezione nel territorio rurale**:

"Nell'area agricola disciplinata dal presente articolo, con specifica esclusione per le "Zone di tutela ordinaria" e alle "Fasce di espansioni inondabili" di cui all'art. 9 del PTCP e alle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 39 del PTCP e fatte salve eventuali altre limitazioni derivanti da altre disposizioni del PTCP o di legge, ~~ove non siano disponibili locali all'uopo utilizzabili nell'ambito di edifici esistenti, nelle aree strettamente adiacenti ad edifici residenziali esistenti,~~ è consentita la realizzazione di una sola piccola struttura ~~piccole strutture~~ di pertinenza, per nucleo edificato, per il ricovero cavalli e per il ricovero di animali d'affezione, nella misura massima di ~~30~~ 10 mq di SU, nel rispetto del "Regolamento comunale sulla tutela degli animali" e previa valutazione favorevole da parte del Servizio Veterinario Aziendale, a condizione che:

- *la struttura per il ricovero degli animali sia a servizio di edifici di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale o di edifici, anche non agricoli, che abbiano accatastato all'urbano anche l'area di pertinenza, alla data di adozione della Variante al PRG,*
- *la struttura per il ricovero degli animali venga ubicata nell'area catastale di riferimento dell'edificio principale,*
- *la struttura per il ricovero degli animali ~~Le strutture per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione dovranno essere realizzate~~ sia realizzata ad un solo piano fuori terra (altezza massima di 3,50 mt), con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.*

Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di misure volte a limitare inconvenienti ambientali e igienico-sanitari per gli animali ospitati, in relazione anche al numero di animali presenti, al fine di evitare problematiche odorigene ed acustiche e il richiamo di animali molesti."

1) Ufficio Tecnico Comune di Castelvetro

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 12690 del 20/06/2019

L'Ufficio Tecnico Comunale chiede:

con riferimento ad un'istanza presentata dal Sig. Schianchi Mario (prot. n. 1068 del 23.01.2015), l'Ufficio Tecnico chiede di individuare graficamente, nelle tavole di PRG, una viabilità di servizio per il lotto residenziale intercluso catastalmente identificato al Fg. 19, mapp. 354.

Controdeduzione

Considerato che il lotto catastalmente identificato al Fg. 19, mapp. 354 è classificato dal PRG vigente come zona B1 "zone territoriali omogenee tipo B - residenziali" ma risulta inaccessibile, si ritiene che, in considerazione delle dimensioni dell'area di proprietà comunale, la realizzazione di una viabilità di accesso al lotto intercluso, utilizzando parte dell'area del lotto di via Martiri della Libertà, di proprietà comunale, sia compatibile con l'uso a parcheggio pubblico previsto dal PRG e con eventuali altri usi che l'amministrazione Comunale intenda prevedere.

→ Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.

In accoglimento dell'Osservazione, **si propone di modificare la cartografia del PRG, individuando una strada di accesso al lotto B1 intercluso**, della larghezza di 6 m, in corrispondenza del lotto di via Martiri della Libertà, di proprietà comunale, sul lato nord.

2) Il Lago Srl

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13069 del 26/06/2019

L'Osservante chiede:

di poter incrementare la SC esistente di 800 mq per consentire all'attività ricreativa di adeguare le strutture esistenti con nuove attrezzature per migliorare il comfort dei visitatori e degli animali presenti nel parco (ampliamento del bar esistente, nella zona di ingresso, allargamento di alcune gabbie degli animali più grandi, realizzazione di un chiosco per biglietteria).

Si chiede inoltre di poter realizzare la SC richiesta nell'arco di dieci anni, mediante interventi diretti, senza ricorrere a varianti al Piano Particolareggiato.

Controdeduzione

Alla luce delle riserve della Provincia di Modena (Atto n. 154 del 27/09/2019) ed avendo verificato:

- che il Piano Particolareggiato "Il Lago", approvato con Del. C.C. n. 65 del 07.11.2005 non è stato trasmesso alla Provincia ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e s.m.,
- che la variante 2008 del Piano Particolareggiato è stata trasmessa alla Provincia per il parere di competenza ma, alla richiesta di chiarimenti da parte di quest'ultima, circa l'approvazione del Piano Particolareggiato originario, non è stato dato riscontro,

si ritiene che il Piano Particolareggiato debba perfezionare il proprio iter e che, nelle more di tale perfezionamento, il PRG non possa assumerne la perimetrazione, né possa introdurre alcuna disciplina al riguardo.

→ Si propone di RESPINGERE l'osservazione.

Si propone quindi di stralciare, dalla Variante 2019 al PRG, la previsione di perimetrazione del Piano Particolareggiato e la relativa modifica all'art. 72.

3) Govoni Raffaella

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13256 del 27/06/2019

L'Osservante chiede:

di poter realizzare, nell'ambito della propria fattoria didattica, ricoveri per animali (tettoie, box e similari) oltre a spazi idonei allo svolgimento delle attività didattiche e ricreative, con relativi servizi.

Controdeduzione

L'area ricade:

- nella "zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 39 delle NTA del PTCP della Provincia di Modena.

Non si riconoscono, fra le attività ammissibili elencate all'art. 9 delle NTA del PTCP, fattispecie assimilabili alla fattoria didattica e risultano pertanto preclusi gli interventi edificatori richiesti dall'osservante.

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

4) Arch. Maurizio Tarantola per Donadelli Costruzioni Srl – Immobiliare Francy Spa

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13293 del 28/06/2019

L'Osservante chiede:

di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti sull'area catastalmente identificata al Fg. 19 mapp. 217, di cui la Variante PRG (a conferma di quanto già previsto dal PRG) prevede invece la demolizione. Gli osservanti si rendono disponibili, onde pervenire ad una effettiva riqualificazione dell'ambito di intervento, a partecipare in proprio o congiuntamente con altri privati, alla cessione di aree e/o alla realizzazione di opere di interesse pubblico da attuarsi in loco, previa condivisione preventiva (accordo) con il Comune.

Controdeduzione

Si deve necessariamente premettere che la perimetrazione del comparto Gallerana, eliminata dalla Variante PRG, non prefigurava la possibilità di edificazione nell'area dell'osservante né le assegnava, attraverso il PRG, una superficie edificabile, che era invece assegnata al comparto, nel suo insieme, come valore complessivo predeterminato (14.000 mq di SU) ma, piuttosto, definiva in modo inequivocabile che i fabbricati esistenti dovevano essere oggetto di demolizione e che l'area di proprietà degli osservanti era classificata G3 con una parte destinata a parcheggio pubblico.

Si deve inoltre considerare che ancorché il PRG comprenda l'area nell'ambito del Territorio Urbanizzato, tale area ricade nella "zona di tutela ordinaria" di cui all'art. 9 delle NTA del PTCP e non risulta che, nel caso di specie, ricorrano le condizioni di esclusione di cui alla lettera a) del comma 3 dell'art. 9 delle NTA del PTCP, considerato che alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989), l'area non era compresa nel Territorio Urbanizzato del PRG. Per tale ragione l'area è, a tutti gli effetti, soggetta alle disposizioni relative alla "zona di tutela ordinaria" del Torrente Guerro, di cui all'art. 9 delle NTA del PTCP.

In considerazione del fatto che la modifica richiesta riguarda un'area non oggetto della variante adottata e che necessita di essere disciplinata preliminarmente attraverso la sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, anche al fine di stabilire le modalità di cessione di aree e di realizzazione delle opere di interesse pubblico da attuarsi nella zona G3, ritenendo tuttavia che la richiesta di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti possa ricadere nelle casistiche di cui al comma 11 dell'art. 9 delle NTA del PTCP, **si propone di non accogliere l'osservazione nell'ambito della procedura in corso. I contenuti dell'osservazione potranno eventualmente essere valutati nell'ambito di una nuova procedura di adozione di una Variante specifica al PRG.**

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

5) **Geom. Galloni Mirco**

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13318 del 28/06/2019

L'Osservante chiede:

di rivedere la perimetrazione del Territorio Urbanizzato della località Settecani, inserendo una parte di territorio a sud della stessa località, interessata da un nucleo edificato a bordo della Strada Provinciale Via Modena.

Controdeduzione

In relazione al Parere della Provincia di Modena si ritiene preferibile confermare la perimetrazione del Territorio Urbanizzato vigente, eliminando la tavola di variante al PRG introdotta in sede di adozione.

Sarà quindi il PUG di cui alla LR 24/2017 a rivalutare la perimetrazione del Territorio Urbanizzato. Le considerazioni avanzate dall'osservante potranno eventualmente essere sottoposte in occasione dell'elaborazione del PUG.

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

6) **La Serra sul fiume Soc. Agr. s.s.**

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13319 del 28/06/2019

L'Osservante chiede:

di inserire nella Variante al PRG una scheda specifica relativa all'area di sua proprietà "al fine di formalizzare l'attività di <serra per la coltivazione vivaistica di ortaggi e fiori> oltre alla superficie occupata dalle serre attuali, considerandola sfruttabile solamente per l'attività stessa".

Controdeduzione

L'area ricade:

- nella "zona di tutela ordinaria" di cui all'art. 9 delle NTA del PTCP della Provincia di Modena.

Non si riconoscono, fra le attività ammissibili elencate all'art. 9 delle NTA del PTCP, fattispecie assimilabili alle serre vivaistiche e non risulta pertanto riconoscibile quanto richiesto dall'osservante.

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

7) **Govoni Raffaella**

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13320 del 28/06/2019

L'Osservante chiede:

di poter realizzare, nell'ambito della propria fattoria didattica, ricoveri per animali (tettoie, box e similari) oltre a spazi idonei allo svolgimento delle attività didattiche e ricreative, con relativi servizi.

Controdeduzione

L'area ricade:

- nella "zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 39 delle NTA del PTCP della Provincia di Modena.

Non si riconoscono, fra le attività ammissibili elencate all'art. 9 delle NTA del PTCP, fattispecie assimilabili alla fattoria didattica e risultano pertanto preclusi gli interventi edificatori richiesti dall'osservante.

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

8) **Geom. Galloni Mirco**

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13330 del 28/06/2019

L'Osservante chiede:

la possibilità di realizzare piscine interrato nelle "zone di tutela ordinaria". L'osservante afferma che "attualmente possono essere realizzate esclusivamente piscine fuori terra, andando a creare rilevati con consistenze volumetriche importanti che, nel caso di allagamenti o di eventi straordinari ed eccezionali

possono creare problematiche importanti per la sicurezza".

Controdeduzione

Si deve considerare che la zona di tutela ordinaria del PTCP ha precipue finalità di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.

Si deve inoltre precisare che le NTA del PRG vigente non prevedono affatto la possibilità di realizzare piscine fuori terra nelle "zone di tutela ordinaria", per evidenti ragioni di contrasto con la norma di PTCP, a maggior ragione se conformate così come descritte dall'osservante.

In considerazione degli obiettivi indicati dal PTCP, la realizzazione di piscine interrato non risulta ammissibile, in quanto non compatibile con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche della zona di tutela ordinaria, oltre che con l'obiettivo di garantire la sicurezza idraulica.

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

9) Soc. Pano Srl

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13434 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

di variare, in corrispondenza dell'abitato di Levizzano, l'ampiezza della zona G3 per tutta la fascia urbanizzata, riducendola verso ovest e più a ridosso dell'area circostante il percorso pubblico all'interno del futuro parco.

Controdeduzione

La richiesta dell'osservante coinvolge un'ampia zona destinata dal PRG a G3 "zone a verde pubblico attrezzato e/o boscato" che coinvolge diverse proprietà e un disegno degli spazi pubblici che la Variante al PRG non ha inteso mettere in discussione. Sarà semmai la prossima pianificazione urbanistica (Piano urbanistico Generale – PUG - ai sensi della LR 24/2017) a valutarlo, anche alla luce della "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale", con riferimento all'intera zona G3 e non solo ad una porzione isolata.

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

10) Ferrari Roberto

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13435 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

la possibilità di realizzare piscine interrato nelle "zone di tutela ordinaria". L'osservante afferma che *"attualmente possono essere realizzate esclusivamente piscine fuori terra, andando a creare rilevati con consistenze volumetriche importanti che, nel caso di allagamenti o di eventi straordinari ed eccezionali possono creare problematiche importanti per la sicurezza"*.

Controdeduzione

Si deve considerare che la zona di tutela ordinaria del PTCP ha precipue finalità di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.

Si deve inoltre precisare che le NTA del PRG vigente non prevedono affatto la possibilità di realizzare piscine fuori terra nelle "zone di tutela ordinaria", per evidenti ragioni di contrasto con la norma di PTCP, a maggior ragione se conformate così come descritte dall'osservante.

In considerazione degli obiettivi indicati dal PTCP, la realizzazione di piscine interrato non risulta ammissibile, in quanto non compatibile con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche della zona di tutela ordinaria, oltre che con l'obiettivo di garantire la sicurezza idraulica.

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

11) Prime Capital Srl

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13436 del 1/07/2019

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13448 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

- 1) lo spostamento e il conseguente riposizionamento della zona urbanistica in variante B1* *"da adibirsi a parcheggio pertinenziale dell'edificio adiacente contraddistinto dal mappale 5151, nella porzione di terreno posta a sud ovest, al fine di ottenere un minor impatto visivo dell'intervento e una migliore sistemazione dell'area circostante all'edificio stesso ... con la possibilità di accesso non solo dall'attuale accesso di via Bedine in prossimità della costruzione, ma anche più a sud, sulla via stessa ..."*;
- 2) *"di modificare la perimetrazione del territorio urbanizzato andando ad inglobare quella parte di territorio già edificato, posto a sud est della località di Levizzano, proprio a ridosso di via Bedine ... Questa modifica garantirebbe una più libera gestione degli accessi all'area ..."*

Controdeduzione

- Con riferimento al punto 1) si precisa che la localizzazione della zona B1*, individuata al fine di realizzare un parcheggio di pertinenza a raso, a servizio di un edificio residenziale esistente privo di parcheggi pertinenziali all'aperto, è stata definita dopo specifico sopralluogo dell'Ufficio Tecnico comunale, che ha escluso, per ragioni di sicurezza, la possibilità di utilizzare un accesso diverso da quello esistente ed indicato dalla norma (*"Il parcheggio di pertinenza ... potrà avere accesso dalla SP18, utilizzando esclusivamente l'ingresso esistente all'area di pertinenza dell'edificio in zona B"*). L'ubicazione indicata consente di garantire un basso impatto visivo dell'intervento ed un'ottimale sistemazione dell'area circostante all'edificio esistente, mentre la soluzione proposta dall'osservante, confermando l'ingresso attualmente previsto, per le ragioni esposte, costringerebbe a transitare con le auto a ridosso dell'edificio esistente, precludendo un utilizzo dell'area di pertinenza. Si ritiene quindi di confermare quanto previsto dalla Variante al PRG.
- Con riferimento al punto 2) si precisa che, in relazione al Parere della Provincia di Modena si ritiene preferibile confermare la perimetrazione del Territorio Urbanizzato vigente, eliminando la tavola di variante al PRG introdotta in sede di adozione.

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

12) Geom. Pier Paolo Bergonzini

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13437 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

- 1) che in tutte le zone agricole E, nelle zone residenziali A e B e nelle zone industriali e artigianali *"sia inserita una norma che permette a tutti i cittadini la costruzione di una garitta adatta al servizio di sorveglianza di guardie giurate private all'interno delle loro proprietà"*.
Vengono indicate, come dimensioni necessarie, 8,75 mq di superficie (con h 2,50), da realizzarsi sui confini stradali o ad una distanza di proprietà inferiore a quella richiesta dalle norme purché con nullaosta del confinante;
- 2) che ai proprietari di edifici residenziali con circostanti giardini o parchi con dimensioni superiori a 10.000 mq sia concessa *"la possibilità di costruire un piccolo ricovero attrezzi per custodire un piccolo trattore, un taglia erba, un carro, ecc."* di dimensioni pari a circa 36 mq, da realizzarsi anche in interrato o seminterrato

Controdeduzione

- Con riferimento al punto 1) si precisa che nelle zone residenziali B e nelle zone industriali e artigianali non vi sono preclusioni, già nella normativa vigente di PRG, alla possibilità di realizzare guardiole di sorveglianza, purché nel limite delle potenzialità edificatorie ammesse per le singole zone e nel rispetto delle norme relative alle distanze indicate dal Codice Civile e dal PRG.
Nelle zone E2, con specifica esclusione per le Zone di tutela ordinaria del PTCP e fatte salve eventuali altre limitazioni derivanti da altre disposizioni del PTCP o di legge, si ritiene di poter ammettere la possibilità di

realizzare guardiole di sorveglianza ma solo in forma integrata con la cancellata di recinzione e con materiali non impattanti nei confronti del paesaggio e del contesto di intervento e di dimensioni più idonee alla destinazione (1,50 m x 1,50 m);

- Con riferimento al punto 2) si precisa che la richiesta risulta in contrasto con la legislazione regionale vigente che non ammette costruzioni non correlate all'attività agricola.

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

In accoglimento parziale dell'Osservazione, si propone di inserire il seguente comma all'art. 74 "Zone agricole Normali dell'Alta Pianura (E2)":

"Nell'area agricola disciplinata dal presente articolo, con specifica esclusione per le Zone di tutela ordinaria del PTCP e fatte salve eventuali altre limitazioni derivanti da altre disposizioni del PTCP o di legge, è ammessa la possibilità di realizzare guardiole di sorveglianza, solo in forma integrata con la cancellata di recinzione e con materiali non impattanti nei confronti del paesaggio e del contesto di intervento, di dimensioni esterne non superiori a 1,50 m x 1,50 m e di altezza non superiore a 2,50 m."

13) Lamberto Cavallini Srl

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13439 del 1/07/2019

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13441 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

di valutare la possibilità di dividere l'attuale zona ZRP in due zone ben distinte, con le stesse caratteristiche, dando la possibilità "di procedere in modo razionale ad un intervento mirato al recupero degli edifici storici della vecchia Fornace e contestualmente procedere secondo gli indici vigenti, nella riorganizzazione urbanistica della proprietà".

Controdeduzione

Si ritiene che nulla osti alla suddivisione della zona C1 ZRP "Zone di Recupero Paesistico" in due zone distinte, con le medesime caratteristiche.

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

In accoglimento dell'Osservazione, si propone di **modificare la cartografia del PRG**, articolando l'attuale zona C1 ZRP (Zona di Recupero Paesistico) in due zone distinte, entrambe classificate C1 ZRP, confermando i parametri urbanistico-edilizi previsti nella tabella relativa alle zone ZRP di cui all'art. 63 delle NTA del PRG.

14) Geom. Galloni Mirco

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13442 del 1/07/2019

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13443 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

di ammettere, nelle zone di tutela ordinaria, la possibilità di realizzare piccole strutture di pertinenza, per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione.

Controdeduzione

Si deve considerare che la zona di tutela ordinaria del PTCP ha precipue finalità di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche.

In considerazione di quanto sopra, non risulta ammissibile la possibilità di costruire nuovi fabbricati, ancorché di modeste dimensioni, in quanto non compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche della zona di tutela ordinaria, oltre che con l'obiettivo di garantire la sicurezza idraulica.

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

15) Lori Massimo

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13497 del 1/07/2019

L'Osservante chiede:

1) Gallerana:

- 1a Gallerana Est

con riferimento alle aree poste ad est della via Modena, contraddistinte al Fg. 19, mapp. 78-84-85-86-480, chiede di utilizzare la capacità edificatoria relativa all'area in proprietà (1.015,46 mq di SU), operando interventi di demolizione e ricostruzione, conservando in sito (sul mappale 78) una capacità edificatoria di 300 mq di SU e prevedendo la delocalizzazione dei restanti 715,46 mq di SU nel nuovo comparto C6b previsto dalla variante al PRG.

Si chiede inoltre di ammettere una percentuale superiore al limite del 30% della SU già previsto dalla normativa vigente per le zone B1, per attività complementari alla residenza, in relazione alla vicinanza con la via Modena;

- 1b Gallerana Nord

- con riferimento alle aree D4 e C6b propone di poter realizzare i parcheggi pubblici ed il verde pubblico in aree "a distanza" nell'area F1 lungo il Torrente Guerro,

- con riferimento all'area C6b, chiede di incrementare la SU assegnata dalla Variante al PRG (793 mq) delocalizzando qui le seguenti potenzialità edificatorie (descritte di seguito) che propone di delocalizzare:

- 245,75 mq di SU da Opera Famiglia Laicale Simonini (compresa nell'ex comparto Gallerana)

- 715,46 mq di SU da Gallerana Est (cfr. punto 1a)

- 502,5 mq di SU da Via Bacuccola (pror. Lori Costruzioni Srl)

- 300 mq di SU da Via Bacuccola (pror. Penta Srl),

2) Via Bacuccola:

- la società Penta Srl, è proprietaria di lotti B1 (Fg. 23, mapp. 395 e 405) con capacità edificatoria di 1.020 mq di SU,

- la società Penta Srl, ha in corso di acquisizione la capacità edificatoria di un lotto B1 (Fg. 23, mapp. 157) pari a 357,50 mq di SU

per un totale di 1.377,50 mq di SU, che chiede di realizzare solo in parte nel lotto di via Bacuccola, per una SU pari a 607,50 mq, delocalizzando la SU residua pari a $1.377,50 - 607,50 = 770$ mq di SU in altre aree del tessuto urbano,

- la società Lori Costruzioni Srl, è proprietaria di lotti B1 (Fg. 23, mapp. 489 e 490) con capacità edificatoria di 1.005 mq di SU,

che chiede di realizzare solo in parte nel lotto di via Bacuccola, per una SU pari a 502,50 mq, delocalizzando la SU residua pari a $1.005 - 502,50 = 502,50$ mq di SU in altre aree del tessuto urbano;

3) Via Buonarroti:

chiede di prevedere la possibilità di completare l'edificio esistente attualmente al grezzo con intervento edilizio diretto con le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale

- direzionale

- residenziale

e altre assimilabili,

prevedendo la cessione all'Amministrazione Comunale:

- di un'area a parcheggio attestata sulla via Buonarroti, previa demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione del parcheggio,

- di un'unità immobiliare di 150 mq di SU al piano terra dell'edificio al grezzo, opportunamente completato, che potrà ospitare i locali della Polizia Municipale e della Protezione Civile;

4) Parcheggio Via Marconi – via Ghiarone:

chiede di eliminare la destinazione a parcheggio pubblico destinando l'area a parcheggio pertinenziale di due edifici esistenti posti nelle vicinanze;

5) Ex Macello Botti:

chiede di poter utilizzare l'area di proprietà dell'Amministrazione comunale attualmente destinata a parcheggio pubblico, al fine di realizzare un edificio residenziale di 900 mq di SU (richiamando la SU di

precedenti e non meglio definiti accordi di pianificazione);

6) Comparto Sole:

con riferimento all'area nord-est della località Solignano, in zona urbanistica D1 e D2 posta a ridosso della Pedemontana (Fig. 4, mapp. 36 e 344), chiede di modificare il perimetro dell'area D2, inglobando un'altra porzione del mappale 36 ed aumentando la capacità edificatoria, con indice UF = 0,35 mq/mq;

7) Comparto Giardino:

propone di intervenire sul comparto di Piano particolareggiato prevedendo un intervento in due stralci esecutivi:

- il primo stralcio destinato alla realizzazione di 5 lotti indipendenti,
- il secondo stralcio destinato ad ospitare la SU residua già prevista dal PP e la ristrutturazione edilizia dell'edificio classificato A3 dal PRG

prolungando i termini di validità del Piano Particolareggiato e proponendo una riduzione dello standard di verde pubblico all'interno del comparto, provvedendo a realizzarlo fuori dal comparto stesso, nelle immediate vicinanze, in aree di proprietà comunale, in fregio al Terrente Guerro.

Controdeduzione

L'Osservazione risulta molto articolata e mette in campo numerose opzioni relative alla disponibilità di capacità edificatorie che in parte si chiede in parte di conservare in sito e in parte di trasferire in altri lotti, molte delle quali relative ad aree non oggetto della variante adottata.

Valutando che alcune delle opzioni possano essere assunte dalla pianificazione ma che debbano necessariamente essere disciplinate preliminarmente attraverso la sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, anche al fine di stabilire le modalità di cessione e realizzazione di opere di interesse pubblico, **si propone di non accogliere l'osservazione nell'ambito della procedura in corso. I contenuti dell'osservazione potranno eventualmente essere valutati nell'ambito di una nuova procedura di adozione di una Variante specifica al PRG.**

→ Si propone di RESPINGERE l'osservazione.

16) Geom. Galloni Mirco

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13541 del 2/07/2019 (pervenuta l'1/07/2019 e protocollata il giorno successivo)

L'Osservante chiede:

di ammettere, anche nell'ambito delle zone agricole, soprattutto di quelle collocate a ridosso delle principali arterie viarie o a stretto contatto con le ciclo-pedonali (es. via Destra Guerro da Castelvetro fino alla SS Vignola/Sassuolo), aree per attrezzature alla mobilità o parcheggi attrezzati per la sosta di camper, oltre alla possibilità di inserire strutture per il verde attrezzato e non "*dove si possano inserire attrezzature necessarie alla ricreazione, al gioco, allo svago e allo sport che non richiedano rilevanti strutture coperte*".

Controdeduzione

Quanto richiesto non può essere genericamente ammissibile. Anche volendo escludere le zone agricole soggette a tutela, nelle quali vi sarebbero impedimenti correlati ai diversi gradi di tutela, si ritiene che le attrezzature di cui si richiede la previsione non siano compatibili con la pianificazione del territorio rurale, ai sensi della legislazione regionale vigente, men che meno, in forma genericamente diffusa. Sarà eventualmente la prossima pianificazione urbanistica (Piano urbanistico Generale – PUG - ai sensi della LR 24/2017) a valutare la necessità di prevedere attrezzature del tipo richiesto, anche alla luce della "*Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*" ma, necessariamente, in ambiti compatibili.

→ Si propone di RESPINGERE l'osservazione.

17) Lamber + Lamber

prot. ric. Comune di Castelvetro n. 13584 del 2/07/2019 (pervenuta l'1/07/2019 e protocollata il giorno successivo)

L'Osservante chiede:

di prevedere una norma ad hoc che ammetta la possibilità di demolire e ricostruire un fabbricato esistente con una traslazione di circa 5 metri in direzione nord per allontanarlo da una zona edificata esistente.

Controdeduzione

L'Osservante richiama, per analogia, una norma introdotta dalla Variante al PRG relativa ad un intervento di ristrutturazione relativo ad un edificio ubicato nella stessa tipologia di zona agricola e con i medesimi vincoli di natura archeologica. La norma richiamata non prevede tuttavia la traslazione del sedime dell'edificio, in coerenza con le disposizioni regionali relative ai fabbricati non agricoli in territorio rurale.

Si ritiene pertanto ammissibile una norma avente caratteristiche analoghe a quella già prevista dalla Variante al PRG, prevedendo che l'intervento debba essere assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato, in ottemperanza alle riserve della Provincia di Modena, relative al caso sopra citato.

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

In accoglimento parziale dell'Osservazione, **si propone di inserire il seguente comma all'art. 72 "Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale (E1-UP1)":**

"Per l'edificio esistente nella zona agricola E1-UP1 di Campagna Parco, catastalmente identificato al Fg. 24, mappale 74 è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio, che ai sensi del DPR 380/2001 comprende la possibilità di demolizione dell'edificio esistente e la conseguente ricostruzione, a parità di SU, calcolata ai sensi della DGR 922/2017, non superando comunque complessivamente la volumetria esistente, anche mediante un intervento di rimodellazione dell'edificio, accorpando in un unico fabbricato eventuali annessi pertinenziali esistenti.

Le caratteristiche del nuovo fabbricato, anche per le destinazioni non agricole ammesse dalla normativa vigente, dovranno essere rispettose del contesto agricolo di Campagna Parco in cui il fabbricato è ubicato. Per quanto riguarda la collocazione del fabbricato, l'intervento può prevedere la modifica del sedime del fabbricato, discostandosi parzialmente dal sedime originario ma mantenendo con questo, tuttavia, almeno una parte del sedime ricostruito, adottando materiali, forme e colori coerenti con le prescrizioni di cui all'art. 54 delle NTA del PRG. Non è ammessa in nessun caso la demolizione e ricostruzione in area esterna al sedime originario.

L'edificio insiste su un' "area di concentrazione di materiali archeologici" di cui all'art. 41°, comma 2, lett. b2 del vigente PTCP, assoggettata a controllo archeologico preventivo. In tali aree le trasformazioni comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica.

L'intervento è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato, al fine di valutare le soluzioni adottate per l'inserimento dell'edificio nel contesto di particolare interesse paesaggistico ambientale in cui ricade."

Il tecnico
Arch. Carla Ferrari
(firmato digitalmente)