



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

Allegato alla deliberazione  
di C.C. n. 33 del 31/10/2013  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giampaolo Giovanelli)

**Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti.**

# Comune di Pavullo nel Frignano

## Regolamento Urbanistico Edilizio

adottato con delibera del consiglio Comunale n. 2 del 31 gennaio 2013

### Controdeduzioni in merito alle riserve formulate dalla Provincia e alle osservazioni contenute nel parere integrato AUSL-ARPA

L'istruttoria tecnica del Servizio Pianificazione urbanistica della Provincia si conclude con valutazione positiva nei termini seguenti:

**“È condivisibile l'opinione che l'attuazione delle previsioni del PSC come declinate dal Regolamento Urbanistico Edilizio integrato con il recepimento delle prescrizioni previste dalle riserve sollevate nel precedente parere urbanistico ai punti 1, 2 e 3 e in merito alle osservazioni nel presente parere punto 4, non presentino problematiche ambientali di rilievo, o comunque non mitigabili nel rispetto delle prescrizioni imposte dal PSC medesimo e dalla sua VALSAT.”**

Le controdeduzioni sono formulate di seguito con riferimento a ciascuno dei quattro punti sollevati nel documento.

#### ***RISERVE ai sensi del comma 6 dell'art. 34 della L.R. 20 del 24/03/2000***

##### **Punto 1)**

###### **Art. 4.6.2**

- non si ritiene coerente con le prescrizioni del PSC per il territorio rurale prevedere in esso la funzione "c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici" che, appunto, è attività industriale, non agricola, anche considerando che il RUE prevede espressamente la funzione " f3 Attività di conservazione condizionata trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

- non si ritiene coerente con le prescrizioni del PSC per il territorio rurale prevedere in esso la funzione "f1 Mobilità " nella parte in cui comprende, per intervento diretto, in tale uso "Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi di mezzi, Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti)" tutte funzioni/dotazioni la cui individuazione è da prevedersi almeno previo POC, ai sensi della LR 20/2000.

###### **Art. 4.6.3**

- non si ritiene coerente con le prescrizioni del PSC per il territorio rurale, quanto previsto al comma 3, ovvero l'ampliamento fino a mq 150 di tutti gli edifici abitativi e/o trasformabili in abitativi, aventi superficie inferiore. Dalla lettura analitica delle norme dell'art. 4.6.3, mentre per gli edifici non residenziali l'incremento è limitato dal punto b) a fabbricati di due piani di superficie coperta maggiore di 50 mq, e quindi di SU di circa 100 mq, comunque da recuperare totalmente; questo limite inferiore non esiste per le abitazioni esistenti.

Si rileva inoltre che, con Osservazione dell'Ufficio tecnico comunale n. 21, definita dal prospetto di proposte di controdeduzione "accoglibili", si prevede che tale congruente limitazione venga eliminata. Non vi sarà quindi alcuna differenziazione per gli immobili esistenti in territorio rurale potenzialmente utilizzabili per residenza e tutti potranno indifferentemente essere ampliati fino a 150 mq.

###### **Art. 4.6.5**

- Si osserva inoltre che, al successivo art. 4.6.5 sono consentiti interventi di ampliamento limitati al 30% del preesistente e solamente a fronte del raggiungimento di obiettivi di miglioramento energetico. Si richiama quanto prescritto dal PSC stesso: "il RUE potrà consentire gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento (necessari e funzionali

*unicamente per adeguamenti alla normativa antisismica ed igienico-sanitari, senza aumento del numero di unità immobiliari) dei fabbricati esistenti"* e si osserva che, se appaiono coerenti con la LR 20/2000 (art. 7ter e art. A21) e con il PSC, le norme volte a consentire modesti ampliamenti dell'esistente a fronte di corrispondenti adeguamenti/miglioramenti antisismici o energetici, non altrettanto può dirsi di norme che consentano esclusivamente ampliamenti, che per legge (DPR 380 /2001, LR 31/2002, LR 64/2013 punto g<sub>1</sub>) sono concordemente definiti come "nuove costruzioni" e quindi unicamente realizzabili per esplicita disposizione sia della LR 20/2000 che del PSC stesso, dal solo imprenditore agricolo.

Art. 4.6.9

- È previsto che, a servizio di attività agrituristiche, abitazioni *"o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole"* possano essere realizzate attrezzature sportive private, piscine, campi bocce, ecc. Considerando che per "altre destinazioni non connesse con le attività agricole" devono intendersi tutte le destinazioni previste agli articoli 4.6.3 a) e b), 4.6.5 c) che comprendono molte delle funzioni di servizio e terziarie, alcune produttive, alberghiere, appare opportuno che tale possibilità, che prevede consumo di suolo e interventi di nuova realizzazione non congrui con il territorio rurale, venga limitata appunto agli insediamenti agrituristici, agli insediamenti residenziali ed eventualmente turistici esistenti.

**In tal senso si chiede che la norme previste agli art. 4.6.2, 4.6.3, 4.6.9, anche considerando come si prevede di integrarle in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate, siano modificate e rese coerenti con le prescrizioni del PSC e della LR 20/2000 (art. 7ter LR 20/2000).**

#### Controdeduzioni:

Riguardo all'art. 4.6.2 si condivide l'osservazione relativa all'uso c2 e si provvede a correggere. Per l'uso f1, l'articolo esplicita che il riferimento a quanto è ammissibile in territorio rurale va ritrovato nel Capo 3.3 ( che si occupa esclusivamente di strade e in particolare l'art. 3.3.6 ("Strade private in territorio rurale"); per cui si ritiene corretto.

Riguardo all'art. 4.6.3 comma 3 si riconosce e condivide la fondatezza della riserva per come l'articolo è formulato. Per cui si provvede a riformulare il comma in questione sostituendolo con i nuovi commi 2, 3, 4 e 5, nei quali si richiamano, come suggerito dalla stessa Provincia, le finalità di cui all'art. 7ter della L.R. 20/2000 nonché ci si coordina con le novità legislative introdotte nei mesi scorsi nel D.Lgs 380/2001 (con il cosiddetto "Decreto del fare", nonché con la nuova legge regionale 15/2013 "semplicificazione della disciplina edilizia".

Analogamente, anche l'art. 4.6.5 vien riformulato richiamando le finalità di cui all'art. 7ter della L.R. 20/2000 e coordinandolo con la nuova definizione di Ristrutturazione edilizia derivante dai recenti provvedimenti legislativi sopracitati.

Riguardo all'art. 4.6.9 si accoglie la riserva e si provvede ad esplicitare in relazione a quali usi sia ammissibile la realizzazione di attrezzature sportive private, limitandoli a quelli residenziali, ai pubblici esercizi, alle attività ricettive e agrituristiche.

#### **Punto 2)**

Per quanto poi attinente la compresenza nel territorio rurale:

– delle attività agrituristiche; da sviluppare e consolidare, al fine di valorizzare il patrimonio economico, socio-culturale ed ambientale del territorio attraverso le attività del settore agricolo, come esplicitamente previsto dalla LR 9/2004;

– della possibilità di realizzare nuove attività alberghiere ed extra alberghiere, campeggi, nonché bar/ristoranti, (funzioni b2, e1, e2 ed e3, art. 4.6.7, 4.6.8 salvo altri) si ritiene opportuno venga valutata attentamente tale opportunità in quanto evidentemente in contrasto con le finalità richiamate sia alla citata LR 9/2004 sia alla LR 20/2000.

Si evidenzia infatti che la LR 20/2000, all'art. A21, consente sì interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ma subordinandoli *"all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità"*.

Si vuole qui porre attenzione all'impatto che la realizzazione di nuovi alberghi, campeggi, ristoranti hanno sugli aspetti della mobilità, sulla dotazione urbanistica di parcheggi, di servizi acquedottistici e di depurazione reflui; dotazioni che dovrebbero quindi, ai sensi della norma citata, preesistere alla trasformazione dell'esistente per garantirne la sostenibilità.

La previsione di tali strutture turistiche realizzate dalla ristrutturazione di complessi rurali esistenti dovrebbe essere quindi valutata singolarmente anche in termini di VAS, e quindi parrebbe, eventualmente, di competenza del POC.

**Si chiede quindi di conformarsi alle norme citate, consentendo in territorio rurale principalmente lo sviluppo dell'attività agrituristica, il mantenimento e la salvaguardia delle eventualmente esistenti strutture turistiche, l'eventuale inserimento di strutture di albergo/ristorazione di nullo o modestissimo impatto territoriale (esclusi campeggi).**

#### Controdeduzioni:

Si condivide l'opportuno richiamo a quanto prescritto nell'art. A-21 della L.R. 20/2000. Pertanto si provvede ad aggiungere un nuovo comma nell'art. 4.6.3 e nell'art. 4.6.4 che prescrive:

*"Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo".*

#### **Punto 3)**

Dimensionamento attuabile tramite il RUE.

**Al fine di dare attuazione alle attività di monitoraggio previste dal PSC all'art. 4.2 comma 7 delle NTA, si ritiene utile venga richiamato al capo 1.1 del RUE il dimensionamento massimo che il PSC assegna al RUE all'art. Art. 4.2 "Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e relative funzioni complementari" delle NTA, che di seguito si richiama:**

*"2. Fanno parte del dimensionamento complessivo di cui al primo comma:*

- a) le potenzialità insediative realizzabili attraverso il completamento di Piani Urbanistici Attuativi già approvati e in corso di attuazione (calcolate in circa 905 alloggi);*
- b) le potenzialità insediative realizzabili all'interno del territorio urbanizzato attraverso interventi ordinari di completamento o sostituzione negli ambiti urbani consolidati (stimate in circa 60 alloggi);*
- c) le potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 200 alloggi).*

*Le potenzialità di cui alle precedenti lettere a), b) e c), per un totale di circa nuovi 1.165 alloggi teorici, di norma non programmabili con il POC, sono attuabili sulla base della disciplina degli interventi ordinari che sarà stabilita dal RUE nei limiti di cui al Titolo V delle presenti norme."*

#### Controdeduzioni:

Il PSC è strumento sovraordinato al RUE, a cui quest'ultimo deve in ogni caso conformarsi, come è del resto richiamato sinteticamente nell'art. 1.1.4.: *"Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale."*

Successivamente all'espressione delle riserve della Provincia è intervenuta l'approvazione della L.R. 15/2013 e con essa (art. 50) l'introduzione nella L.R. 20/2000 del nuovo art. 18 bis che prescrive che *".... Le previsioni degli strumenti di pianificazione .....non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti stabilite:*

*.....*

*e) dalla prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata ....."*

Pertanto si ritiene oggi non possibile, oltre che non necessario, riportare nel RUE la disposizione del PSC richiamata dalla Provincia.

**PARERE TECNICO in merito alla VALSAT di cui all'art. 5 della LR 20/2000 in attuazione del D.Lgs. n. 152/2006.**

**Valutazioni ambientali**

Si da atto che il RUE viene adottato ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000 ma con le procedure dell'art. 34 della medesima, in quanto contenente la disciplina specifica di parti del territorio ad esso demandate dal PSC e che pertanto è stata predisposta per esso la VALSAT ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000.

Il RUE non influenza altri piani sovra ordinati, costituisce, invece, riferimento per gli interventi diretti e detta norme edilizie per la redazione dei PUA, ove prescritti.

Come bene espresso dalla VAS/VALSAT allegata al RUE è stato in sede di PSC che è stata valutata la sostenibilità delle scelte strategiche del piano, sia per quanto attiene agli ambiti di nuova urbanizzazione che per gli interventi possibili nell'urbano, nel territorio rurale e, pro tempore negli ambiti urbanizzabili.

Gli effetti sull'ambiente, aggiuntivi rispetto a quelli considerati in precedenza per il piano vigente, essendo riconducibili alla pressione ambientale che la nuova edificazione potrà esercitare negli ambiti di pertinenza; sono già stati valutati dal PSC e quindi, nel rispetto delle indicazioni di sostenibilità fatte proprie del PSC e richiamate ora dalla Valsat del RUE, da ritenersi mitigabili. Con comunicazione prot. 11845 del 04/07/2013 acquisita con prot. 74078 del 08/07/2013 il Comune di Pavullo n/F ha trasmesso il parere integrato AUSL-ARPA, le osservazioni pervenute al RUE ed ha specificato che non sono pervenute osservazioni al rapporto ambientale VALSAT.

**Osservazioni al RUE**

**Punto 4)**

Si fa qui riferimento all'Osservazione n.15 come sintetizzata dal prospetto di proposte di controdeduzioni: *"Richiede che la classificazione di frana attiva derivi da un'analisi puntuale del sito che tenga conto della situazione reale e delle eventuali evoluzioni e non solo dalle tavole del PTCP"* e che il prospetto definisce accoglibile, per richiamare quanto esplicitamente previsto all'art. 15 del PTCP, comma 2. ....(omissis).

Appare utile osservare che il RUE interseca il tema delle frane attive all'art. 4.6.15 - *Edifici abitativi all'interno di una frana attiva* - in coerenza con le prescrizioni del PSC (art. 2.17) in modo del tutto congruo, e quindi non modificabile.

**Appare non equivocabile che è solo in sede di PSC che è eventualmente possibile intervenire sulla vigente classificazione del dissesto, in variante al PTCP avente valore ed effetti di PAI, mediante le procedure dell'art. 22 della LR 20/2000, e solo a seguito di approfonditi studi ed analisi geologiche e geotecniche, condivise in sede di intesa.**

Controdeduzioni:

Si prende atto del rilievo formulato dalla Provincia. Di conseguenza non viene accolta l'osservazione n. 15 e il testo dell'art. 4.6.15 del RUE viene lasciato inalterato nella sua stesura adottata.

## **PARERE INTEGRATO AUSL-ARPA**

Il parere tecnico della Provincia richiama infine il parere integrato AUSL-ARPA prot. 25921 del 08/04/2013, ne assume il contenuto, favorevole con prescrizioni, e conclude richiedendo al Comune di *“controdedurre ai rilievi sollevati recependone nelle forme ritenute opportune, i suggerimenti e le indicazioni normative.”*

Il parere espresso da AUSL-ARPA è FAVOREVOLE con le seguenti indicazioni

- *“all’art 3.1.1 comma 2 secondo alinea è preferibile indicare che i sistemi di smaltimento dei reflui siano conformi alle “Linee guida regionali contenute nella DGr 1052/o3 “ anziché “approvate da ARPA”,*
- *all’art 3.5.4 per le terre e rocce da scavo la norma di riferimento attualmente in vigore risulta essere il D.M. 161/2012,*
- *Allegato b .all’art12.18, comma 3 i riferimenti per le indagini ambientali sono ora individuabili negli Allegati al Titolo V alla Parte IV del D.Lgs 152706*
- *Per tutti gli edifici soggetti ad interventi di recupero, demolizione, trasformazione, venga verificata la presenza di materiali contenenti amianto , in caso positivo e in qualsiasi intervento sugli stessi venga preventivamente presentato il Piano di Lavoro o Notifica ai sensi degli art. 256 o 250 del D.Lgs 81/2008,*
- *È opportuno che nelle aree produttive esistenti o in attuazione non siano previste residenze”.*

### Controdeduzioni:

Si condividono le osservazioni relative ai primi quattro alinea e si provvede a modificare il testo in modo conseguente, garantendo peraltro il rispetto di quanto dispone il nuovo art. 18bis della L.R. 20/2000, secondo il quale *“.... Le previsioni degli strumenti di pianificazione .....non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti stabilite: a) dalla leggi statali e regionali”,* ecc.

Per quanto riguarda il quinto alinea, le norme del RUE, che attengono agli insediamenti produttivi già in essere o in corso di attuazione, non possono che tenere conto del fatto che in tali insediamenti è largamente presente l’abitazione del proprietario o custode, secondo la prassi consolidata delle normative previgenti del PRG; per cui appare inevitabile registrare e confermare la situazione in essere. Diverso potrà essere il caso nei nuovi insediamenti produttivi che venissero programmati con il POC; in questo caso il POC potrebbe contenere disposizioni in linea con quanto suggerito da AUSL-ARPA.