

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 227 DEL 23/11/2023**

**OGGETTO**

ESAME DEL POC STRALCIO CON VALORE DI PUA PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO RESIDENZIALE NU2A - STRALCIO A2 E STRALCIO C DEL COMUNE DI NOVELLARA, ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 50 DEL 23/12/2021. FORMULAZIONE DELLE RISERVE ED OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 35 L.R. 20/2000, PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/2008 E VALSAT AI SENSI AI SENSI DELL'ART. 5 LR 20/2000 E ART. 15 D.LGS. 152/2006

## IL PRESIDENTE

PREMESSO che:

- il Comune di Novellara ha inviato alla Provincia gli atti che compongono il POC stralcio per l'attuazione dell'ambito residenziale NU2a stralcio A2 e stralcio C con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo, adottati ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 20/2000 con delibera di CC n. 50 del 23/11/2021", atti pervenuti a questa Provincia in data 19/12/2022 prot. n. 35989 ed integrati il 21/09/2023 prot. 32542;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'Arch. Maria Giuseppina Vetrone, che ha predisposto l'istruttoria dello strumento urbanistico in esame;

PREMESSO inoltre che:

- la legge urbanistica regionale L.R. 24/2017, entrata in vigore il 1° gennaio 2018, consente l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente entro il termine di quattro anni dalla sua entrata in vigore;
- la circolare regionale del 14/03/2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale L.R. 24/2017" chiarisce che tra le varianti specifiche sopra menzionate rientrano anche i "POC stralcio" relativi a singole opere pubbliche o insediamenti privati previsti dal PSC;
- il Comune di Novellara è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati rispettivamente con Delibera di C.C. n. 39 del 26/04/2004 e n. 74 del 30/11/2004;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 11/12/2018 sono state approvate le Varianti specifiche al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Novellara;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/05/2007 è stato adottato il Piano Operativo Comunale comprendente l'ambito di PSC "NU2a";
- che in data 21/02/2008 è stato sottoscritto un atto di accordo, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 tra i proprietari delle aree edificabili del comparto NU2a e il Comune di Novellara;
- tale accordo prevedeva un contributo, in capo ai proprietari delle aree, quale ulteriore onere ed obbligo assunto con l'atto unilaterale d'obbligo, alla compartecipazione alla realizzazione di opere per un importo massimo, facendo riferimento al 50% della capacità edificatoria (mq 21.783), stimato di € 1,394,112,00, intesa come anticipazione della perequazione relativa al 2° POC, in quanto la capacità edificatoria assegnata al 1° POC è di mq 16.626;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2008 è stato approvato il POC comprendente l'ambito di PSC "NU2a";
- con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 29/10/2009 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo NU2a denominato "Armonia", che articola il disegno urbanistico unitario in quattro stralci funzionali, e in data 25/05/2010 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione dello stralcio A;
- il PUA era dimensionato per accogliere tutta la capacità edificatoria e la superficie fondiaria maturata dallo stralcio "A", ma era suddiviso in 2 sottostralci funzionali, "A1" e "A2", dei quali solo il primo completamente attuabile con il 1° POC, mentre il secondo attuabile con futuri POC, come riportato anche nella convenzione;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 20/10/2011 è stato approvato il 2° POC, che ha riconfermato l'ambito già inserito nel primo POC;
- nel 2014 e nel 2016 sono state approvate rispettivamente la 1^ e la 2^ variante allo stralcio A del PUA;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 28/06/2017 è stato approvato il PUA relativo allo stralcio B dell'ambito NU2a;
- il PSC e i successivi POC prevedevano, quale collegamento principale dell'ambito con il centro di Novellara, il completamento della strada verso Est fino a via Borgazzo e che tale previsione era già stata prevista nel POC 2010 tramite accordo urbanistico con la precedente proprietà del lotto posto ad est del comparto, successivamente entrata in procedura fallimentare;
- l'Amministrazione comunale e la nuova proprietà Andria srl, essendo anche soggetto attuatore dello stralcio A del comparto NU2a, hanno interesse a rendere fattibili i previsti collegamenti strategici, per l'intero ambito;
- Andria srl ha inoltre stipulato un accordo preliminare con la società RESTA srl, per accogliere all'interno del comparto la capacità edificatoria di loro proprietà derivante da specifico accordo sottoscritto con il Comune di Novellara Rep. 5518 del 7/05/2009, in seguito ad apposita istanza presentata al Comune da RESTA SRL in data 15/11/2021 prot. N. 19971 che individuava, quale area ricevente di parte o tutta la suddetta capacità edificatoria, il mappale 1004 fg 43;
- nella DCC n. 50 del 23/11/2021 di adozione del POC stralcio con valore di PUA in esame l'Amministrazione Comunale riconosce nel dare esecuzione agli accordi sopracitati, riguardanti la delocalizzazione della SC, l'anticipazione perequativa del 2° POC e il completamento della strada verso Est fino a via Borgazzo, l'interesse pubblico che sostanzia l'attuazione degli stralci A2 e C;

**PRESO ATTO che:**

- durante il periodo di pubblicazione e deposito a seguito di avviso sul BURERT n. 67 del 16/03/2022 non sono pervenute osservazioni, come comunicato dal Comune di Novellara con nota acquisita agli atti al prot. n. 35989 del 19/12/2022;
- la trasmissione del materiale necessario ai fini della Valutazione Ambientale si è completata il 17/11/2023 con l'invio degli ultimi pareri degli Enti competenti in materia ambientale pervenuti;

**CONSTATATO che:**

- l'ambito residenziale NU2a previsto dal PSC vigente del Comune di Novellara interessa una vasta area posta a sud del centro abitato del capoluogo, delimitata a nord da una zona residenziale, ad est da via Borgazzo, a sud da via Cartoccio, oltre la quale si estendono aree agricole e ad ovest dal cavo Linarola e dalla linea ferroviaria Reggio Emilia-Guastalla;
- nel complesso l'ambito NU2a originario, previsto dal PSC, aveva superficie territoriale pari a 407.000 mq con previsione complessiva di circa 611 alloggi; una parte dell'ambito, con superficie territoriale pari a 180.144 mq, risulta di fatto decaduta per effetto del termine del periodo transitorio della LR n. 24/2017 riportando così la Superficie territoriale totale del comparto a complessivi 226,856 mq. Ad oggi, secondo quanto riportato nella documentazione integrativa per ciò che

riguarda le caratteristiche dimensionali dei vari stralci attuativi dell'ambito NU2a e la relativa capacità insediativa, risulta che lo stralcio A1 in corso di attuazione ha superficie territoriale pari a circa 133.500 mq con 151 alloggi (di cui 20 residui), e lo stralcio B, in corso di attuazione, ha superficie territoriale pari a 15.252 mq con 20 alloggi (di cui 12 residui). Per gli stralci A2 e C, da attuare mediante il POC stralcio in esame e aventi rispettivamente una superficie territoriale di 57.387 e 20.714 mq, si prevedono rispettivamente 109 alloggi e 19 alloggi; complessivamente con la completa attuazione dell'ambito NU2a si prevede la realizzazione di 299 alloggi;

- obiettivo del POC stralcio in esame è quindi dare attuazione agli stralci A2 e C dell'ambito NU2a;
- lo Stralcio A dell'ambito NU2a era già originariamente suddiviso in due stralci attuativi denominati A1 e A2: lo stralcio A1 con capacità edificatoria pari a 16.626 mq di superficie complessiva, ora in corso di completamento, e lo stralcio A2, oggetto del presente procedimento, con capacità edificatoria pari a 12.008 mq;
- lo stralcio C ha superficie territoriale pari a 20.714 mq e capacità edificatoria pari a 2,083 mq, cui si aggiungono 1.473 mq di superficie derivante da delocalizzazione a seguito di accordo tra Resta srl e Comune. La ST totale dello stralcio comprende 17.342 mq di proprietà privata e 3.372 mq di proprietà del Comune di Novellara; le parti di proprietà comunale sono interessate dalla realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da est e da verde pubblico e non producono capacità edificatoria;
- lo stralcio C conferma l'assetto urbanistico già previsto per l'intero ambito NU2a. L'area di intervento è localizzata all'estremità est dell'ambito, al confine con via Borgazzo, sulla quale è previsto l'innesto con rotatoria della viabilità interna al comparto, che si sviluppa in senso est-ovest e costituisce accesso all'intero ambito NU2a;
- oltre alla parte est dell'ambito, lo stralcio C comprende anche un lotto confinante con l'esistente strada di accesso da via Cartoccio a sud, già dotato di tutte le opere di urbanizzazione necessarie;
- nel Rapporto ambientale del POC stralcio e nei Rapporti ambientali redatti per gli stralci A2 e C, integrati a seguito delle richieste della Provincia di Reggio Emilia e degli Enti, si evidenzia che:
  - in direzione est-ovest l'area di intervento è interessata dalla presenza del metanodotto Snam, che segue in particolare il confine sud dello stralcio A2, mentre in direzione nord-sud, in corrispondenza dei lotti 9, 28 e 32a dello stralcio A2, è presente la condotta di adduzione acquedottistica che serve il centro abitato di Novellara; a tal proposito si vedano le condizioni/prescrizioni previste nei pareri di Snam e IRETI riportati di seguito;
  - il confine sud dello stralcio A2 verso le aree agricole è destinato a verde di ambientazione e mitigazione ambientale, con realizzazione di una "siepe campestre" formata da filari alberati e aree cespugliate con profondità media di circa 15 metri; si prevede di realizzare una struttura vegetale "plurispecifica", composta da diverse specie, a prevalenza arbustiva ma con presenza di

- elementi arborei ed erbacei; le aree destinate a tale fascia di ambientazione/mitigazione sono in parte previste fuori comparto;
- come emerge dalla documentazione integrativa, viene indicato un indice di permeabilità complessivo dell'ambito NU2a (ottenuto considerando il 100% del verde pubblico e il 40% della superficie fondiaria ed escludendo dal calcolo le superfici parzialmente pavimentate) pari al 56.2% (127.551 mq rispetto ai 226.856 mq di superficie territoriale);
  - per quanto riguarda il sistema fognario, le reti acque bianche e acque nere previste e autorizzate nelle varie precedenti fasi attuative dell'ambito NU2a risultavano già comprensive dei bacini di laminazione a cielo aperto localizzati nelle aree verdi di cessione; in particolare la progettazione dell'ambito NU2a ha previsto 3 invasi di laminazione delle acque meteoriche con profondità massima pari a 110 cm, con recapito finale nel Cavo Linarola a lato della ferrovia in due punti, e lo scarico delle acque nere nel recapito lungo via Pajetta con pompa di rilancio situata 250 metri più a sud;
  - con riferimento alla sicurezza idraulica, ai sensi del Piano di gestione del rischio alluvioni gli stralci A2 e C dell'ambito NU2a rientrano in area P2-M soggetta a media probabilità di allagamenti (con tempi di ritorno di 100 - 200 anni) dovuti al Reticolo Secondario di Pianura, con rischio che, nelle aree interessate dalla nuova edificazione, aumenta da R1 a R2; al fine di garantire la compatibilità idraulica dell'intervento, si prevede che le aree urbanizzate comprensive di strade, parcheggi verde pubblico e privato siano rilevate di circa 1,20 - 1,50 metri rispetto al piano di campagna circostante e che i lotti edificabili siano circa 15 cm più alti rispetto al piano stradale; non si prevede inoltre la possibilità di realizzare volumi interrati;
  - sono previste azioni volte a mettere in atto misure di adattamento ai cambiamenti climatici, in particolare:
    - al fine incrementare la resilienza ai cambiamenti climatici e contrastare il fenomeno delle isole di calore, il progetto del verde prevede la messa a dimora di alberi, filari e siepi campestri e la realizzazione del micro-bosco con utilizzo di specie autoctone; le nuove piante porteranno benefici anche in termini di qualità dell'aria, dell'acqua e del suolo attraverso l'evapotraspirazione e l'ombreggiatura abbassando la temperatura dell'aria;
    - il micro-bosco sarà realizzato a nord di via Nilde Lotti e dello stralcio C, secondo il progetto del Comune di Novellara denominato "Bosco del Tempo", con messa a dimora anche di alberi da frutto antichi e di essenze arboree appartenenti al bosco planiziale dell'area geografica reggiana;
    - inoltre, come sopra richiamato, sul margine meridionale dello stralcio A2 si prevede la realizzazione di una siepe campestre composta da specie arbustive e da elementi arborei ed erbacei, di diverse altezze, posti su più file con sestii di impianto non regolari e con larghezze degli elementi di 5-10 metri, per una profondità media di circa 15 metri, con funzione di mitigazione paesaggistica e con funzione di compensazione ambientale;
    - si prevede inoltre, lungo le strade interne all'ambito e le piste ciclabili, la formazione di filari alberati con finalità principale di assicurare le migliori condizioni di ombreggiamento delle aree esterne, che comprendono la viabilità con gli stalli di sosta, le zone pubbliche attrezzate e i percorsi ciclo-pedonali;

- per quanto riguarda gli aspetti energetici, si prevede la costruzione di edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building) con prestazioni molto elevate in un'ottica di massima sostenibilità e risparmio energetico, conformemente alla normativa regionale vigente; in relazione a ciò, considerando ormai che sono diffusamente utilizzati impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria che funzionano mediante pompa di calore, non sono attese nuove emissioni in atmosfera a carico dei fabbricati residenziali;
- riguardo al sistema di accessibilità e distribuzione interna:
  - nel Rapporto ambientale si precisa che, con le previsioni attuali di attuazione dell'ambito NU2a e tenuto conto della porzione di ambito oggi decaduta per effetto del termine del periodo transitorio della LR n. 24/2017, di fatto si verifica un dimezzamento dei flussi di traffico indotti rispetto a quanto ipotizzato in origine;
  - negli elaborati di approfondimento redatti per i due stralci attuativi (A2 e C) si evidenzia che nell'ora di punta l'intero ambito NU2a, ad attuazione ultimata, genererà circa 200 veicoli/ora, ritenuti compatibili con le caratteristiche geometriche della viabilità di accesso, che risulta adeguata a gestire flussi pari a 800 veicoli/ora;
  - per l'ambito NU2a sono previsti tre accessi, di cui uno già esistente a nord da via Berlinguer, un altro a sud da via Cartoccio, realizzato in concomitanza dei lavori per lo stralcio A1 (che consente di raggiungere la rotatoria sulla SP 3), e infine un terzo accesso da via Borgazzo ad est che verrà realizzato in attuazione degli stralci A1 e C; per gli accessi da sud (via Cartoccio) ed est (via Borgazzo) negli elaborati si evidenzia un livello di servizio "C" nell'ora di punta;
- ai sensi della classificazione acustica comunale, l'area oggetto di intervento rientra in Classe II di progetto "aree prevalentemente residenziali" con limiti assoluti di immissione pari a 55 dB(A) diurni e 45 dB(A) notturni; nel Rapporto ambientale sono richiamati e ritenuti tuttora validi gli esiti dello studio di clima acustico elaborato nel 2008 per la versione originaria del PUA NU2a, nel quale si concludeva che i livelli di pressione sonora presso i futuri recettori residenziali risulteranno compatibili con la Classe II, ma che per gli edifici posti in prossimità della linea ferroviaria si potrebbero registrare valori leggermente superiori ai limiti di Classe II, benché compatibili con la fascia di rispetto ferroviaria a cui appartengono;

**ATTESO che:**

- la Provincia, ai sensi dell'art. 34 comma 6 della LR 20/2000 può formulare riserve al POC relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 35, comma 4, L.R. 20/2000 può formulare osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L.R. 24/2017, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- come disposto dall'art. 5 della LR 19/2008, la verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale viene espletata nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati,

resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;

- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte;

CONSIDERATO che:

- svolta l'istruttoria e visto il parere favorevole della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 20/11/2023 ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, il Responsabile del Procedimento propone di formulare le seguenti riserve e osservazioni al "POC stralcio per l'attuazione dell'ambito residenziale NU2a – stralcio A2 e stralcio C" del Comune di Novellara, con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo, adottato con Delibera di C.C. n. 50 del 23/12/2021:

#### Riserva 1

- la realizzazione dell'accesso veicolare a est su via Borgazzo è prevista contestualmente all'attuazione dello stralcio C, regolato da autonoma convenzione. Al fine di garantire il coordinamento degli interventi necessari ad assicurare l'accessibilità dell'intero comparto (stralci A1, A2 e C) e in considerazione dell'incremento di carico veicolare atteso, si chiede di prevedere nella convenzione relativa allo stralcio A2 che il rilascio delle agibilità dei fabbricati sia subordinato alla realizzazione e collaudo della strada di collegamento con via Borgazzo come prevista nello stralcio C. Inoltre, stante la rilevanza e l'interesse pubblico che riveste tale opera, si chiede che le due convenzioni, seppur separate, vengano reciprocamente controfirmate;

#### Riserva 2

- la proposta progettuale riferita agli stralci A2 e C, in applicazione di specifica prescrizione della scheda d'ambito di PSC che richiede la realizzazione di superfici permeabili in misura non inferiore al 50% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato, dimostra il rispetto del parametro assumendo nei lotti privati la presenza di superficie permeabile sistemata a verde per una quota non inferiore al 40% della SF. Al fine di garantire il concorso dei lotti privati al raggiungimento del parametro di permeabilità si chiede di integrare l'art. 4 "*Lotti edificabili e parametri edilizi*" delle Norme Tecniche di Attuazione precisando che in ciascun lotto privato dovranno essere reperite e mantenute superfici a verde profondo nella misura minima del 40% della SF;

#### Riserva 3

- la scheda d'ambito di PSC e POC prevede, per entrambi gli stralci, una dotazione minima di alberi e arbusti nella misura di 1 albero ogni 250 mq di ST e di 60 arbusti per ettaro. Tale dotazione, qualora non interamente reperita all'interno degli stralci A e C potrà essere collocata fuori comparto nelle aree a sud ricomprese nell'ambito NU2a ma non oggetto di previsioni attuative. Si chiede di dare evidenza negli elaborati del rispetto di tale parametro;

#### Riserva 4

- al fine di rendere sostenibili gli interventi e garantire il reperimento delle opere di urbanizzazione, occorre prevedere nelle Convenzioni garanzie finanziarie che coprano il 100% degli importi relativi alle opere di urbanizzazione. Tali importi dovranno essere quantificati sulla base di un computo metrico estimativo, da allegare alle convenzioni, e dovranno tenere conto, per lo stralcio A2, di quanto già corrisposto in sede di accordo del 21/02/2018 come oneri perequativi in anticipazione;

#### Riserva 5

- In considerazione del periodo transitorio di cui alla LR 24/2017, che ha consentito di dare attuazione a previsioni motivabili con l'interesse generale e con l'effettiva necessità, e preso atto del parere regionale PG/2020/154019 del 21/2/2020, si evidenzia che i tempi previsti per la realizzazione degli edifici (10 anni) non sono congruenti all'immediata attuazione delle previsioni di PSC richiesta dall'art. 4 della sopracitata legge. Pertanto si chiede di rivedere l'art. 18 delle convenzioni "*Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici*" indicando termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e termini di completamento dell'intero intervento il più possibile ravvicinati (*cf. art. 4 comma 5 LR 24/2017 e parere del Servizio Giuridico, Regione Emilia Romagna PG/2020/154019 del 21/2/2020*);

#### Osservazione 1

- per una maggiore completezza degli elaborati si chiede di riportare anche nelle Norme Tecniche di Attuazione gli indici urbanistici ed edilizi relativi rispettivamente agli stralci A2 e C;

#### Osservazione 2

- il Comune, con nota di chiarimento prot. 22610/2023 del 17/11/2023 ha evidenziato la presenza di alcuni errori materiali negli elaborati ed ha precisato che:
  - Le opere di "Sistemazione generale di Strada Cartoccio e Strada Borgazzo (vie di adduzione al comparto)" (indicate al punto 13 della bozza di convenzione dello Stralcio A2 e dello Stralcio C) riguarderanno sostanzialmente la manutenzione straordinaria delle suddette strade ed il risanamento al piano carrabile;
  - Il progetto e la realizzazione del "Bosco del Tempo", area verde che si trova a nord dello Stralcio C, è un'opera pubblica che sarà progettata e realizzata interamente dall'Amministrazione Comunale con fondi propri.
- Preso atto delle precisazioni e dei chiarimenti forniti si chiede di correggere gli errori materiali e coordinare tutti gli elaborati dei PUA per garantire la certezza dei riferimenti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

Considerato altresì l'approssimarsi del termine della fase transitoria istituita dalla LR 24/2017, la verifica dell'adeguato recepimento dei rilievi formulati è demandata all'autonoma valutazione dell'Amministrazione Comunale, che procederà all'accertamento preliminarmente all'approvazione in Consiglio Comunale.



CONSIDERATO, inoltre, che, per quanto attiene alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT):

- visti i pareri di:
  - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. PG/2023/0194477 del 16/11/2023, ad esito favorevole condizionato a quanto segue:
    1. si dovranno evitare promiscuità o disfunzioni delle reti fognarie per acque bianche e per acque nere, con particolare riferimento alla verifica degli allacciamenti nei rispettivi collettori ed alla installazione di idonei pozzetti d'ispezione nei punti di recapito;
    2. i rifiuti del cantiere previsto nell'area in oggetto dovranno essere raccolti e smaltiti nel rispetto delle specifiche disposizioni normative (es. utilizzo di contenitori idonei, selezione/separazione e corretto conferimento dei rifiuti destinati al recupero);
    3. in tutte le fasi del cantiere in progetto si dovranno adottare gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto verso le zone circostanti e per garantire il contenimento delle emissioni di polveri e di rumore (es. bagnatura delle aree polverose, utilizzo di attrezzature idonee, riduzione degli orari delle lavorazioni rumorose) nel rispetto delle norme ambientali vigenti;
    4. qualora venga previsto l'utilizzo nel cantiere in progetto di terre da scavo o di altri materiali riciclati destinati all'uso come "sottofondi e rilevati", nel rispetto delle normative ambientali, dovranno essere espletati gli adempimenti previsti dal DPR n. 120/2017, dal D.Lgs n. 152/2006, con particolare riferimento all'acquisizione delle analisi e delle documentazioni che ne attestino la tracciabilità e l'idoneità per tale utilizzo.

Inoltre, viste le Varianti urbanistiche e le opere di viabilità in corso di progettazione/realizzazione (es. Area NU2a, Area AP5a, stralcio Tangenziale Nord, etc), nel parere si ritiene opportuno ricordare all'Amministrazione Comunale la necessità di una verifica complessiva dell'attuale Zonizzazione Acustica del territorio comunale, al fine di valutare eventuali aggiornamenti degli atti vigenti.

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0006612 del 17/01/2023, ad esito favorevole condizionato a quanto segue:
  - dovranno essere rispettate le prescrizioni rilasciate nei precedenti pareri da AUSL e ARPA;
  - per contrastare sia il fenomeno dell'isola di calore che l'apporto dato dall'antropizzazione del territorio si consiglia di adottare una serie di azioni concomitanti quali realizzare una maggiore componente verde anche con arbusti, utilizzare pavimentazioni di tipo permeabile e materiali che riflettono un maggiore quantitativo di luce solare;
  - la rete acque bianche dovrà essere realizzata in modo da non comportare fenomeni di sovraccarico sull'invaso di laminazione, garantendo nel contempo il corretto deflusso impedendo rigurgiti e/o inversioni di flusso. Inoltre, allo scopo di prevenire la riproduzione di insetti vettori di patologie trasmissibili, si dovranno evitare ristagni d'acqua e garantire sempre il rapido svuotamento nella rete scolante (entro le 72 ore). In alternativa è necessario prevedere sistematiche disinfestazioni e derattizzazioni delle aree di laminazione con modalità e prodotti la

- cui idoneità dovrà essere valutata preventivamente da Ausl. È necessario, infine, che la zona dell'invaso di laminazione sia resa inaccessibile alle persone mediante idonea recinzione;
- ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) dovrà essere valutata da tecnici competenti e dovrà essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque.
  - Nel parere si ricorda inoltre l'importanza dei percorsi esterni, essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. È necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia-Centrale, in atti del Comune di Novellara al prot. n. 14919 del 25/07/2023; parere favorevole con la seguente prescrizione:
- prima della realizzazione delle opere oggetto del presente procedimento, e in particolare dell'eventuale nuovo scarico non ancora realizzato (tubazione PVC 315 mm), dovranno essere trasmessi al Consorzio i dettagli costruttivi del medesimo ed un apposito elaborato che giustifichi il suo diametro. Questa strozzatura infatti, assieme a quella già realizzata (PVC 710 mm), dovrà essere tale da poter scaricare nel Cavo Linarola una portata massima pari a di 20 l/s ettaro di superficie territoriale dell'intero comparto NU2a. Dato che la superficie territoriale dell'intero comparto NU2a è di 226.856 mq, nel Cavo Linarola potranno essere scaricati complessivamente al massimo 453 l/s;
- IRETI, prot. n. RT009283-2023-P del 18/07/2023; parere favorevole di fattibilità in cui si segnala che:
- rispetto alla precedente conformità rilasciata da IRETI non vengono evidenziate variazioni alla rete fognaria approvata o ai parametri di calcolo della stessa, ma soltanto una diversa suddivisione degli stralci attuativi. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, si fa presente che, se si prevede un'attuazione differita nel tempo, la nuova suddivisione degli stralci attuativi dovrà tenere conto della funzionalità provvisoria delle opere; in particolare modo dovrà essere garantito che la dotazione in termini di volume di laminazione sia conforme e coerente alle aree progressivamente urbanizzate;
  - sempre in riferimento alla rete fognaria, per le opere ancora da realizzare è auspicabile un allineamento alle nuove specifiche tecniche aggiornate dal Gestore in merito a caratteristiche di dettaglio e particolari costruttivi;
  - dovrà essere garantita la tutela dell'adduttrice idrica interna ai lotti che serve l'abitato di Novellara;
- Snam Rete Gas spa, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 325 del 14/07/2023; parere espresso in riferimento all'interferenza con il metanodotto 4100364 Derivazione Bassa Reggiana DN 200 (8"); parere favorevole alla realizzazione delle opere previste dal POC stralcio a condizione che vengano realizzate come da progetto e che siano rispettate le seguenti inderogabili condizioni;
- come indicato sulla tavola "Piano Urbanistico Attuativo Armonia ambito NU2a – stralcio A e stralcio C, Tavola Unica Rispetto metanodotto esistente" e dichiarato nelle "controdeduzioni alle osservazioni di Snam" del 30/06/2023 nessuna nuova

- opera dovrà essere eseguita all'interno della fascia asservita di 12 metri del metanodotto;
- ogni variazione relativa al numero massimo di abitanti potenzialmente insediabili negli stralci A2 e C dell'ambito NU2a, nella fascia dei 100 metri dal metanodotto, stimato in 275 persone come indicato nella tabella presente sulla tavola "Piano Urbanistico Attuativo Armonia ambito NU2a – stralcio A e stralcio C, Tavola Unica Rispetto metanodotto esistente", dovrà essere comunicata a Snam Rete Gas in modo da verificarne la compatibilità con il preesistente metanodotto.
  - visto, infine, il Rapporto Istruttorio di Arpae - Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PG/2023/0197144 del 21/11/2023, acquisito al nostro prot. 39314 del 21/11/2023 che ritiene non siano attesi effetti ambientali negativi significativi a condizione di rispettare specifiche prescrizioni;
  - il Responsabile del Procedimento propone di esprimere Parere Motivato positivo ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006, relativamente alla ValSAT del POC stralcio per l'attuazione dell'ambito residenziale NU2a – stralcio A2 e stralcio C del Comune di Novellara in oggetto, a condizione che sia rispettato quanto segue:
    - Nelle successive fasi di progettazione e attuazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri, allegati al presente rapporto istruttorio di:
      - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. PG/2023/0194477 del 16/11/2023;
      - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0006612 del 17/01/2023;
      - Consorzio di Bonifica dell'Emilia-Centrale, in atti del Comune di Novellara al prot. n. 14919 del 25/07/2023;
      - IRETI, prot. n. RT009283-2023-P del 18/07/2023;
      - Snam Rete Gas spa, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 325 del 14/07/2023;
    - considerato quanto richiamato negli elaborati in riferimento al clima acustico dell'area, nelle successive fasi di progettazione dovranno essere adottate le opportune soluzioni progettuali volte a garantire le migliori condizioni di comfort acustico delle abitazioni poste nella parte ovest dello stralcio A2 maggiormente esposte al rumore di origine ferroviaria (ad esempio il lotto n. 31 destinato ad edilizia convenzionata);
    - in riferimento alla siepe arboreo-arbustiva prevista in corrispondenza del margine sud dello stralcio A2 che si sovrappone parzialmente alla fascia asservita di 12 metri del metanodotto Snam, si ricorda che all'interno della stessa fascia, come richiesto dalla stessa Snam nel parere prot. n. 325 del 14/07/2023, non potrà essere eseguita nessuna nuova opera;
    - al fine di mitigare e compensare gli effetti generati dall'espansione urbana si chiede di ampliare il più possibile la fascia verde a sud dell'ambito tramite utilizzo delle aree extracomparto, in gran parte di proprietà dei proponenti e non

più attuabili in quanto decadute per effetto della LR 24/2017, da piantumare con siepi, filari e macchie boscate a costituire un “parco campagna” fruibile e funzionale ad aumentare la qualità ecologica della porzione in esame. Tale superficie a verde assolverà funzioni ecologico-ambientali contribuendo in modo sostanziale a riequilibrare gli impatti generati dal sistema urbano verso le aree agricole e a regolare gli effetti sul microclima cittadino;

PRESO ATTO che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del “Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e dell’urbanistica”, sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli.

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

## **DECRETA**

- di formulare le riserve e osservazioni riportate nel precedente CONSIDERATO, ai sensi dell'art. 34 comma 6 e 35 comma 4 della LR 20/2000, al “POC stralcio per l'attuazione dell'ambito residenziale NU2a – stralcio A2 e stralcio C” del Comune di Novellara, con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo, adottato con Delibera di C.C. n. 50 del 23/12/2021;
- di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla ValSAT del predetto “POC stralcio”, a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente CONSIDERATO, cui dovrà darsi riscontro nel documento "Dichiarazione di sintesi" (ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 152/2006), che sarà parte integrante del piano approvato;
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
- di dare atto che:
  - a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
  - in attuazione del “Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e

dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

- copia integrale dei piani approvati dal Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

#### ALLEGATI:

- Rapporto istruttorio Arpae-SAC,
- Allegato Pareri Enti,
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 23/11/2023

IL PRESIDENTE  
F.to ZANNI GIORGIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....