

# PUG

piano  
urbanistico  
generale

2024

Comune di Frassinoro  
Provincia di Modena



## ► relazione illustrativa - parte 7

### **DICHIARAZIONE DI SINTESI**

prescritta dall'articolo 46, comma 1,  
della legge regionale 24/2017

APRILE 2024

#### **amministratori**

Oreste Capelli  
*sindaco*

Giancarlo Palandri  
*vicesindaco*

Flavio Biondini  
*RUP e assessore all'urbanistica*

#### **unità di pianificazione**

Federica Manni  
*referente dell'ufficio tecnico*

Ezio Righi  
*redazione del piano*

Simone Ruini  
*redazione del piano*

#### **consulenti**

Valeriano Franchi  
*geologia, sismica, acque  
e sicurezza del territorio*

Alberto Monti  
*potenzialità archeologiche*

Roberto Odorici  
*zonizzazione acustica*

Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*

Pietro Natale Capitani  
*agricoltura e zootecnia*





## **DICHIARAZIONE DI SINTESI**

prescritta dall'articolo 46, comma 1, della legge regionale 24/2017

Ezio Righi  
Simone Ruini

Aprile 2024

**amministratori**

Oreste Capelli  
*sindaco*

Giancarlo Palandri  
*vicesindaco*

Flavio Biondini  
*RUP e assessore all'urbanistica*

**unità di pianificazione**

Federica Manni  
*referente dell'ufficio tecnico*

Ezio Righi  
*redazione del piano*

Simone Ruini  
*redazione del piano*

**consulenti**

Pietro Natale Capitani  
*agricoltura e zootecnia*

Valeriano Franchi  
*geologia e sismicità*

Alberto Monti  
*beni archeologici*

Roberto Odorici  
*acustica*

Simone Ruini  
*patrimonio di interesse e paesaggio*

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b><i>Il percorso di formazione del PUG</i></b> .....	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Il procedimento</b> .....	<b>1</b>
1.1.1	Riepilogo sintetico.....	1
<b>1.2</b>	<b>Le osservazioni di privati</b> .....	<b>2</b>
1.2.1	Riepilogo sintetico.....	2
1.2.2	A. Riduzione del perimetro del territorio urbanizzato, con classificazione di lotto quale territorio rurale .....	2
1.2.3	B. Ampliamento del perimetro del TU, corrispondente alle zone B del PRG vigente .....	2
1.2.4	C. Localizzazione di nuovi centri aziendali .....	2
1.2.5	D. Modifica della classificazione su edifici con disciplina conservativa .....	3
1.2.6	E. Modifiche di tutele sovraordinate o di tutele di natura comunale da esse derivate.....	3
1.2.7	F. Modifica disciplina di dettaglio del territorio urbanizzato .....	3
1.2.8	G. Modifica della disciplina generale .....	3
1.2.9	H. Individuazione margini privilegiati per l'utilizzo della quota del 3% residenziale / produttivo .....	3
1.2.10	I. Modifiche alle strategie con individuazione di nuovi tracciati viari:.....	3
1.2.11	L. Individuazione margini privilegiati per opportunità servizi o areali omogenei per servizi collettivi .....	3
1.2.12	M. Classificazione di aree produttive in territorio rurale connesse alle dighe idroelettriche .....	4
1.2.13	N. Modifica Cartografica/Errore Cartografico/Varie /Altri argomenti.....	4
<b>1.3</b>	<b>Le osservazioni dell'ufficio tecnico urbanistica ed edilizia privata</b> .....	<b>4</b>
1.3.1	Elementi cartografici .....	4
1.3.2	Norme generali .....	4
1.3.3	Disciplina urbanistica di dettaglio.....	4
1.3.4	Correzione di errori materiali.....	4
<b>1.4</b>	<b>L'osservazione di ARPAE</b> .....	<b>4</b>
1.4.1	Atmosfera .....	4
1.4.2	Rumore.....	4
1.4.3	Impianti e Reti Tecnologiche.....	4
1.4.4	Servizi Ecosistemici e Consumo di Suolo.....	5
1.4.5	Aree estrattive.....	5
1.4.6	Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale .....	5
1.4.7	ValSAT e indicatori di monitoraggio.....	5
1.4.8	Aspetti di idraulica e gestione dei reflui.....	5

# **1 Il percorso di formazione del PUG**

## 1.1 Il procedimento

### 1.1.1 Riepilogo sintetico

Il Comune di Frassinoro ha avviato la formazione del PUG nel gennaio 2021 affidandone l'incarico a Ezio Righi, architetto, e incaricando degli studi e indagini specialistiche i professionisti Valeriano Franchi, geologo, Alberto Monti, archeologo, Pietro Natale Capitani, agronomo, Carlo Odorici, esperto di acustica.

L'Ufficio di piano di cui dagli articoli 55 e 56 della legge regionale 24/2017, è stato istituito in forma unitaria per Unione dei comuni del Distretto ceramico ..... con delibera di giunta n. xxxx del xxxxxx.

Il documento di indirizzo per la formazione del PUG è stato approvato dal xxxxxxxxxxxx con xxxxxxxxxxxx, quale base di riferimento per la consultazione preliminare, da tenersi su disposizione dell'articolo 44 della legge regionale 24/2017. Tale consultazione è stata avviata il 18 febbraio 2022, con la convocazione di Regione, Provincia, ARPAE, dei soggetti competenti in materia ambientale e altre amministrazioni competenti per il rilascio dei pareri e gli atti di assenso richiesti ai fini dell'approvazione del piano

Sono seguiti i seguenti atti:

- il PUG del Comune di Frassinoro è stato assunto con deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 23/11/2023;

- la proposta di piano assunta è stata depositata presso la sede comunale e sul sito web istituzionale dell'ente in data 20/12/2023 per 60 giorni e pertanto fino al 18/02/2024;

secondo il disposto dell'articolo 45 comma 3 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, ne è stato dato avviso di deposito con pubblicazione sul BURERT n. 355 del 20/12/2023 parte seconda, sull' Albo pretorio comunale e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale;

- che ai sensi dell'art. 45 commi 2-4-6, con nota prot. 9051/2023 in data 20/12/2023 è stata data comunicazione dell'avvenuto deposito della proposta di piano assunta ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti ed organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare, ai comuni limitrofi, nonché agli enti territoriali operanti nell'ambito territoriale di competenza;

- l'avvenuta assunzione del Piano è stata comunicata al consiglio comunale, ai sensi dell'art. 45,

comma 2 della L.R. 24/2017, giusta delibera di CC n. 50 del 29/12/2023;

- nei mesi di dicembre e gennaio sono state espletate le presentazioni pubbliche del piano; in particolare:

- n. 2 incontri per presentazione del piano a tecnici professionisti ed associazioni (28/12/2023);

- n. 3 incontri per presentazione del piano alla cittadinanza ( 12/01/2024 Frassinoro Capoluogo; 18/01/2024 frazione di Piandelagotti, 19/01/2024 frazione di Fontanaluccia).

- con deliberazione di Giunta comunale n. 9 del 06/02/2024 è stata disposta la proroga di 30 giorni del termine per la presentazione di osservazioni al PUG assunto; la nuova scadenza per le osservazioni è stata pertanto fissata al 19/03/2024.

- dell'avvenuta proroga delle osservazioni è stata data notizia tramite avviso pubblicato sul BURERT n. 45 del 14/02/2024, all'Albo Pretorio on-line e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale;

- entro tale termine sono pervenute 56 osservazioni, di cui 55 da privati, associazioni, istituzioni e n. 1 dell'Ufficio tecnico comunale; nel medesimo periodo è pervenuto il contributo istruttorio di ARPAE prot. 32322 del 19/02/2024, assunto agli atti comunali prot. 1220 del 20/02/2024.

Per consentire la condivisione con i cittadini, per il principio di trasparenza, pubblicità e partecipazione, l'ufficio di Piano ha attivato una pagina web dedicata al Piano Urbanistico Generale (PUG), liberamente consultabile, sul sito istituzionale dell'amministrazione Comunale:

<https://www.comune.frassinoro.mo.it/servizi/catasto-e-urbanistica/approfondimenti/pug-piano-urbanistico-generale>

nel quale sono riportati gli elaborati del PUG, gli atti deliberativi, nonché il calendario degli eventi partecipativi pubblici attivati dall'amministrazione comunale per gli incontri di confronto e discussione del nuovo strumento urbanistico PUG.

## 1.2 Le osservazioni di privati

### 1.2.1 Riepilogo sintetico

Anche a seguito delle iniziative presentate al cap. 1.1.1 sono pervenute all'Amministrazione comunale 55 osservazioni di privati (a volte comprendenti più osservazioni) e una da parte di un'associazione. A queste vanno aggiunte l'osservazione di ARPAE e quella d'ufficio. Le puntuali valutazioni effettuate dall'ufficio di piano su ciascuna osservazione sono raccolte nel documento *Valutazioni e determinazioni sulle osservazioni presentate al PUG assunto*.

Le osservazioni dei privati pervenute sono riferite a 13 tematiche prevalenti, come di seguito esemplificato:

cat	descrizione	numero osservazioni
A	Riduzione del perimetro del TU, con classificazione di lotto quale TR	4
B	Ampliamento del perimetro del TU, corrispondente zone B del PRG vigente	10
C	Localizzazione di nuovi centri aziendali	2
D	Modifica della classificazione su edifici con disciplina conservativa	7
E	Modifiche di tutele sovraordinate o di tutele di natura comunale da esse derivate	4
F	Modifica disciplina di dettaglio del TU	11
G	Modifica della disciplina generale	5
H	individuazione margini privilegiati per l'utilizzo della quota del 3% residenziale / produttivo	7
i	modifiche alle strategie con individuazione di nuovi tracciati viari	3
L	individuazione margini privilegiati per opportunità servizi o areali omogenei per servizi collettivi	4
M	classificare aree produttive in TR connesse alle dighe idroelettriche	2

N	Modifica Cartografica/Errore Cartografico/Varie /Altri argomenti	

### 1.2.2 A. Riduzione del perimetro del territorio urbanizzato, con classificazione di lotto quale territorio rurale

Si tratta di modifiche alle destinazioni d'uso e alla classificazione in territorio urbanizzato di singole aree localizzate sui margini del TU. I privati hanno richiesto la riclassificazione di tali aree e la loro esclusione dal TU. Tutte le osservazioni così classificate sono state recepite, poiché ammissibili,

### 1.2.3 B. Ampliamento del perimetro del TU, corrispondente alle zone B del PRG vigente

Il complesso processo di valutazione e definizione del territorio urbanizzato ha portato ad escludere molte aree già classificate zone B dal vigente piano regolatore.

Le 10 osservazioni pervenute a riguardo presentano caratteri differenziati: aree ricadono in nuclei minori in territorio rurale, mentre altre sono localizzate nei centri abitati al margine del territorio urbanizzato.

Le osservazioni localizzate in nuclei del territorio rurale non sono ammissibili e pertanto hanno ricevuto risposta negativa.

Le osservazioni localizzate in aree servite dalle reti di sottoservizi, con viabilità presente, già classificate quali zone B dal vigente piano regolatore e contigue al territorio urbanizzato individuato in fase di assunzione sono state singolarmente valutate da un punto di vista urbanistico, con esiti differenti. Per le osservazioni conformi alle disposizioni dell'articolo 32 della LR.24/2017 e la cui valutazione è stata ritenuta positiva o parzialmente accoglibile, il carico urbanistico implicato è stato dedotto dalla capacità abitativa non assegnata di ogni areale omogeneo. La valutazione di sostenibilità dell'intensificazione di ogni areale omogeneo non è pertanto mutata.

### 1.2.4 C. Localizzazione di nuovi centri aziendali

Due osservazioni hanno richiesto il riconoscimento quale centro aziendale.

La prima, comprende un'azienda agricola di recente realizzazione, risponde ai criteri adottati per tale classificazione e pertanto risulta ammissibile.

La seconda, di progetto, è localizzata nei pressi del territorio urbanizzato e di edifici residenziali esistenti, priva delle caratteristiche necessarie al riconoscimento e all'impianto di nuovi centri aziendali e pertanto non è stata ammessa.

### 1.2.5 D. Modifica della classificazione su edifici con disciplina conservativa

Sette osservazioni hanno richiesto la modifica della classificazione assegnata con il completamento del censimento puntuale del patrimonio edilizio del comune di Frassinoro. In tre casi tale richiesta è stata accolta in toto o in parte. I rimanenti casi sono composti da richieste non fondate o da richieste superflue, che chiedevano chiarimenti e puntualizzazioni rispetto alla norma generale, integrata per questo in questa fase. In particolare non sono risultate ammissibili le richieste di modificare disciplina di tutela che dispone il ripristino su patrimonio presente nel catasto di primo impianto ed ora collabente o in parte demolito.

### 1.2.6 E. Modifiche di tutele sovraordinate o di tutele di natura comunale da esse derivate

Quattro osservazioni hanno richiesto la ripermutazione di tutele non di competenza comunale, quali a titolo esemplificativo aree classificate frane attive dal PTCP o partizioni territoriali presenti nell'atlante delle aree ad elevato rischio idrogeologico. Per tali richieste si è dichiarata la non competenza del PUG e pertanto non sono state accolte. Analogamente, con altre motivazioni, non sono state accolte richieste di modifica di perimetri di fasce di attenzione da frane attive. Tali richieste sono state presentate senza le indispensabili valutazioni geologiche. Inoltre si sottolinea che la disciplina di tali fasce di attenzione non rappresenta fattore ostativo la trasformazione, ma impone approfondimenti geologici che ne dimostrino l'ammissibilità.

### 1.2.7 F. Modifica disciplina di dettaglio del territorio urbanizzato

Undici osservazioni hanno richiesto modifiche alla disciplina di aree ricadenti in territorio urbanizzato, per mutare la capacità abitativa in addizione o in deduzione a quanto assunto, o modificare la destinazione per esempio di aree destinate a verde privato o a servizi, ripristinando parte dell'edificabilità già ammessa dal piano regolatore vigente.

In caso di valutazione totalmente o parzialmente positiva accoglibile il carico urbanistico implicato è stato dedotto o aggiunto alla capacità abitativa non assegnata di ogni areale omogeneo. La valutazione di sostenibilità dell'intensificazione di ogni areale omogeneo non è pertanto mutata.

Le implicazioni sulle dotazioni di spazi per attrezzature generali sono state ricomprese nella ValSAT, nelle valutazioni di sostenibilità delle intensificazioni degli areali omogenei.

### 1.2.8 G. Modifica della disciplina generale

Cinque osservazioni, generalmente composite, hanno riguardato modifiche alla disciplina generale del piano.

Tali osservazioni hanno ricevuto parziale accoglimento ed hanno implicato chiarimenti e modifiche normative.

In particolare le osservazioni hanno comportato:

- sono ammessi adeguamenti dimensionali di molto modesta entità, se motivati da ragioni di carattere funzionale o igienico;

- ulteriori approfondimenti sulle caratteristiche del patrimonio esiste hanno indotto a rimuovere il limite volumetrico minimo delle unità abitative in territorio rurale;
- chiarimenti e modifiche alla disciplina del Capo 10.30 per interventi funzionali all'attività agricola.

### 1.2.9 H. Individuazione margini privilegiati per l'utilizzo della quota del 3% residenziale / produttivo

Sette osservazioni hanno riguardato richieste di individuazione di opportunità di sviluppo insediativo residenziale ai margini del territorio urbanizzato.

Per tali richieste è stato applicato il criterio di valutazione già utilizzato nella ValSAT, che comprende:

- valutazione dei fattori preclusivi;
- valutazione dei fattori limitanti;
- valutazione della disponibilità di reti di sottoservizi;
- accessibilità e disponibilità di servizi (di differente rango);
- accessibilità carrabile;
- opportunità di conclusione delle marginature del territorio urbanizzato;
- servizi ecosistemici implicati;
- destinazione urbanistica del piano regolatore vigente.

Le osservazioni valutate positivamente sono state ricomprese anche in apposite schede areali che comprendono criteri di valutazione che facilitino la pubblica amministrazione a valutare l'ammissibilità di accordi operativi, definendo in particolare soglie insediative, obiettivi di qualità, prestazioni e requisiti attesi rispetto al contesto.

### 1.2.10 I. Modifiche alle strategie con individuazione di nuovi tracciati viari:

Tre osservazioni (di cui due identiche) chiedono l'individuazione di ulteriori tracciati per infrastrutture viarie.

Il primo, il prolungamento dell'asse Caldana-Grovaieda, è stato inserito come strategia, priva di un tracciato definito, nella mappa *Assetto strutturale strategico* in scala 1:55.000.

La seconda è riferita ad un tracciato da localizzarsi ad est del capoluogo, di aggiramento del nucleo abitato. La proposta è di interesse ma trascende l'ambito delle osservazioni poiché un suo accoglimento in questa sede escluderebbe infatti ai probabili controinteressati la possibilità di intervenire nel procedimento con proprie osservazioni. Si rinvia ad un procedimento apposito la valutazione dell'osservazione.

### 1.2.11 L. Individuazione margini privilegiati per opportunità servizi o areali omogenei per servizi collettivi

Quattro osservazioni hanno riguardato ampliamenti o individuazione di dotazioni per servizi.

- l'ampliamento di dotazioni esistenti (pista da skiroll),
- nuova localizzazione in un'area di proprietà comunale
- la conferma di un'area ricettiva in territorio rurale

- la conferma di un'area per servizi alla persona connessa alle case della carità in località Macchiaccia

Le quattro richieste sono state valutate positivamente.

#### 1.2.12 M. Classificazione di aree produttive in territorio rurale connesse alle dighe idroelettriche

L'ente gestore ha richiesto, con due osservazioni, la classificazione delle aree a servizio delle due dighe idroelettriche (in località Fontanaluccia e la Croce) la classificazione con propri areali omogenei quali areali produttivi del territorio rurale. Le richieste sono state accolte con l'espressione di areali omogenei e di prescrizioni specifiche.

#### 1.2.13 N. Modifica Cartografica/Errore Cartografico/Varie /Altri argomenti

Comprendono aggiornamenti cartografici, quali per esempio la base catastale.

## 1.3 Le osservazioni dell'ufficio tecnico urbanistica ed edilizia privata

L'ufficio tecnico ha presentato un documento composito sintetizzabile nei punti che seguono.

### 1.3.1 Elementi cartografici

È richiesta l'integrazione cartografica di:

- rappresentazione degli ambiti estrattivi individuati dal PAE.
- rappresentazione del dissesto analogamente a quanto presente nella dalla carta inventario delle frane della Regione Emilia-Romagna
- risoluzione del forte disallineamento tra DBTR e catastale per alcuni fogli catastali
- aggiornare lo stradario/toponomastica
- chiarire se i nuclei intensificabili individuati negli elaborati del piano corrispondono o meno all'edificato sparso o discontinuo di cui all'art. 36 comma 4 LR 24/2017

È aggiornata coerentemente la cartografia con:

- l'inserimento degli ambiti estrattivi di PAE nella *Disciplina generale del territorio* a titolo ricognitivo
- il nuovo stradario comunale.

Il più recente rilascio della cartografia catastale ha in parte ridimensionato il problema del disallineamento.

I nuclei intensificabili sono parte costitutiva dell'edificato sparso o discontinuo, come risulta nella relazione illustrativa al punto 4.14.4.4 -L'intensificazione sostenibile di nuclei rurali. Poiché l'inventario è dinamico, soggetto a frequenti aggiornamenti, e non pone vincoli, è opportuno non codificarlo in via permanente nella Tavola dei vincoli

### 1.3.2 Norme generali

È proposto di modificare o meglio specificare o chiarire commi e interpretazioni delle norme. Si rimanda al testo sintetico *Valutazioni e determinazioni sulle osservazioni presentate al PUG assunto* per analizzare nel dettaglio quanto osservato.

Gli elementi costitutivi sono modificati e integrati in coerenza alle considerazioni svolte nell'elaborato di controdeduzioni.

### 1.3.3 Disciplina urbanistica di dettaglio

Sono richiesti chiarimenti sull'applicazione pratica della disciplina ai quali si rimanda nel dettaglio dell'elaborato *Valutazioni e determinazioni sulle osservazioni presentate al PUG assunto* e sono soppresse le disposizioni limitative della superficie coperta.

### 1.3.4 Correzione di errori materiali

Sono aggiornati e corretti i riferimenti normativi che non trovano riscontro a causa di aggiornamenti alla numerazione delle norme generali.

## 1.4 L'osservazione di ARPAE

È pervenuta osservazione dall'Agenzia Prevenzione Ambiente Energia ARPAE. Osservazione complessa, composta da numerosi punti riferiti a differenti materie, qui riassunti sinteticamente.

### 1.4.1 Atmosfera

È stato richiesto un approfondimento sulla specifica matrice, in relazione al quadro emissivo e alla qualità dell'aria. È stato integrato il quadro conoscitivo e sono state localizzate le aziende soggette ad autorizzazione integrata ambientale conformemente a quanto richiesto.

### 1.4.2 Rumore

È richiesto di integrare i documenti di PUG con la tavola di classificazione acustica. Il quadro conoscitivo di PUG è integrato con il piano comunale di classificazione acustica in fase di approvazione e conformemente integrata la ValSAT tenendo conto delle risultanze della classificazione acustica del territorio.

### 1.4.3 Impianti e Reti Tecnologiche

L'osservazione propone l'integrazione del quadro conoscitivo con la rappresentazione delle cabine secondarie di trasformazione MT/bt con le relative Dpa e l'aggiornamento delle linee di media tensione. Si richiede inoltre di integrare il quadro conoscitivo con le Stazioni Radio Base presenti sul territorio comunale

Il quadro conoscitivo e la tavola dei vincoli sono conformemente integrati con le Stazioni Radio Base e le rispettive fasce di attenzione.

La Tavola dei vincoli individua per le linee elettriche delle *Fasce di attenzione*, demandando a chi interviene l'accertamento delle distanze di prima approssimazione. In cartogrammi in cui un millimetro corrisponde a cinque metri, le distanze dagli impianti di media tensione, e soprattutto le loro differenze non sono leggibili. Le distanze variano inoltre secondo le caratteristiche tecniche della linea, aerea o interrata, e il genere di conduttori installati, le cui variazioni un piano urbanistico non è in grado di mantenere aggiornate. Le cabine secondarie non sono individuate in cartografia, in quanto si assume che ricadano nella fascia di attenzione, in ragione della modesta entità delle relative distanze di prima approssimazione.

#### **1.4.4 Servizi Ecosistemici e Consumo di Suolo**

È chiesto di applicare il metodo utilizzato per la risorsa idrica per la componente suolo, ed elaborare gli specifici studi. Gli elementi costitutivi, ed in particolare la ValSAT, sono integrati con lo studio e la cartografia dei servizi ecosistemici.

#### **1.4.5 Aree estrattive**

È richiesto di inserire nel PUG riferimento alla cartografia di PAE. Il PAE, quale strumento di altra natura e retto da procedimenti autonomi, è recepito nella *Disciplina generale del territorio* a titolo ricognitivo, in analogia ad uno strumento urbanistico attuativo.

#### **1.4.6 Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**

È richiesto di integrare le valutazioni e la SQUEA con la componente di protezione dal rumore, con particolare attenzione alle relative Norme Tecniche di Attuazione, perseguendo la finalità di migliorare il clima acustico del territorio urbano. Di considerare inoltre l'impatto elettromagnetico anche delle Stazioni radio Base della telefonia per le valutazioni di protezione dall'inquinamento elettromagnetico.

Tali osservazioni sono rientrate nelle valutazioni delle trasformazioni ammesse dal PUG ma non hanno comportato modifiche al piano.

#### **1.4.7 ValSAT e indicatori di monitoraggio**

È richiesta l'integrazione dei vincoli sovraordinati con il Piano Aria Integrato Regionale, recentemente aggiornato (PAIR2030) e sono proposti indicatori di monitoraggio.

Si provvede all'integrazione indicata.

#### **1.4.8 Aspetti di idraulica e gestione dei reflui**

ARPAE dà informazione del recente aggiornamento effettuato dalla Regione dell'elenco degli agglomerati. e comunica le caratteristiche di quelli che ricadono nel territorio comunale. Le valutazioni e le schede degli areali sono coerentemente aggiornate.