

COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

# PIANO REGOLATORE GENERALE P.R.G.

## VARIANTE SPECIFICA **Marzo 2019**

Art. 15 comma 4° lettera c) della L.R. n° 47/1978 e s.m.  
e art. 4. L.R. 24/2017

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Articoli modificati 22, 23, 24 TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE EVIDENZIATE IN CARATTERE *arial*

TESTO DEFINITIVO AGGIORNATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE  
D'UFFICIO DALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE IN SEDE DI APPROVAZIONE

Aggiornato con la variante specifica agosto 1998  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 24 del 12/4/99  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 57 del 28/6/2000  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 81 del 29/11/2000  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 27 del 06/5/2003  
Aggiornateo con la Variante del. C.C. n. 27 del 28/4/2004  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 63 del 16/11/2004  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 45 del 29/11/2007  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 1 del 30/01/2009  
Aggiornato con la Variante del. C.C. n. 13 del 29/04/2011  
**Aggiornato con la Variante del. c.c. n. 17 del 10/08/2015**  
**Aggiornato con la Variante del. c.c. n. 20 del 29/07/2016**  
*Aggiornato con la Variante del. c.c. n. ...del ...2019*

FILIPPO FANTONI ARCHITETTO  
L.GO S.GIACOMO, 38 - 41100 MODENA  
Albo Architetti di Modena - N° 12  
E-mail: [filippo.fantoni@tin.it](mailto:filippo.fantoni@tin.it)

----  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

**MARZO 2019**

## **Art. 22)- Zone omogenee di tipo "B".**

Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e residenziale-turistica.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene indicata anche la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Per le zone B1 e B2 non sono consentiti mutamenti d'uso che producano aumento di carico urbanistico senza il reperimento degli standard urbanistici di legge.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Gli interventi in località S.Andrea Pelago sono subordinati alla verifica del rispetto della normativa allegata alla perimetrazione dell'abitato dichiarato da consolidare con R.D. 299/1916, approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 260 del 10/03/1998.

Le nuove previsioni urbanistiche ubicate entro o in prossimità di agglomerati urbani (così come definiti dal D.lgs. 152/06 e s.m. e perimetrati all'interno dell'aggiornamento del Programma delle misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica – Disciplina degli scarichi, approvato dalla Provincia di Modena con DCP n. 267 del 12/10/2011) dovranno essere allacciate alla rete fognaria pubblica.

Per le previsioni che si configurano come nuclei isolati dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, al fine del rispetto dei limiti di emissione, sulla base delle tabelle A., B, C, D di cui alla DGR 1053/2003

Seguono schede sottozone:

2)-	ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B.2
DESTINAZIONE PREVALENTE:	residenziale - residenziale turistica
FUNZIONI AMMESSE (MIN. 70%):	a.1, a.2
(MAX. 30%):	b.1, b.2 escluso D.8 (°°)
(&&)	b.3 (A10,B1,B4,B5 (°°), B6, C4,D3,D6,G4 e.1
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO (*)
INTERVENTI AMMESSI:	A 14
INDICE EDIFICAZIONE:	0,4 MQ/MQ SF Capoluogo 0,3 MQ/MQ SF Frazioni (§) 0,3 MQ/MQ nei lotti individuati in località Montale con la variante giugno 2000 (**)*e con la variante NOVEMBRE 2000 (***)

SUPERFICIE MINIMA DIINTERVENTO: MQ 500 salvo lotti di misura inferiore previsti dal P.R.G.

ALTEZZA MASSIMA:	tre piani fuori terra(§) compreso seminterrato o sottotetto se abitabili
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI U.1 E PERTINENZA:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35%
DISTANZE:	
DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	ML 5,00
DALLE STRADE :	ML 6,00 O ALLINEAMENTO
DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G :	ML 5,00
FRA PARETI FINESTRATE :	ML 10,00
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	
segue alla pagina successiva	

## segue sottozona B.2

(\*) Nei comparti B.2 individuati da apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., l'intervento è soggetto alla presentazione di un Piano di coordinamento (POU) che preveda la realizzazione delle opere di U.1 e U.2 secondo le indicazioni contenute nelle stesse tavole.

Per l'attuazione del comparto B.2 inserito con la Variante n. 1 del C.C. n. 24 del 12/4/99 (ex alberghiera), è obbligatoria la presentazione di un progetto preliminare che comprenda anche tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, con particolare riferimento alla predisposizione del collegamento con il sistema di collettamento e trattamento reflui, come da parere AUSL/ARPA n. 403 del 29/7/1999. In sede di progetto preliminare dovrà essere valutata quantitativamente la stabilità del versante mediante un modello che tenga conto delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'intervento attuativo proposto, considerando la presenza di infrastrutture a monte e a valle.

(§) Nell'area assoggettata a P.O.U. a S. Annapalago (area 7.C della Relazione geologica) e nell'area 8.A della Relazione geologica valgono le seguenti prescrizioni:

indice : 0,25 mq/mq; compresa la SU già utilizzata nel lotto limitrofo fuori comparto (vedi variante novembre 2000)

altezza massima: due piani fuori terra compreso eventuale seminterrato

Nell'area B.2 inserita con la Variante n. 6 del C.C. n. 24 del 12/4/99 (zona S. Andrea/Casoni), è ammessa unicamente la tipologia a villette singole o abbinate e comunque un numero di alloggi complessivo non superiore a 6. E' inoltre prescritta l'esecuzione di fondazioni profonde, fatte salve diverse soluzioni suggerite da verifiche puntuali da eseguirsi in fase esecutiva

Nell'area B.2 posta a S. Anna inserita con la Variante n. 6 del C.C. n. 24 del 12/4/99 sono prescritte fondazioni indirette per trasmettere i carichi sul substrato; l'edificabilità è comunque subordinata all'esito della verifica preventiva della stabilità.

(°°) per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica

(&&) per gli esercizi pubblici esistenti è ammessa una percentuale fino al 45%

(\*\*) nei lotti individuati in località Montale con la variante giugno 2000 è ammessa ogni tipologia nel rispetto dei parametri di zona. E' inoltre prescritto il completamento delle opere di urbanizzazione tutte contestualmente alla realizzazione dei nuovi fabbricati compresi parcheggi e verde eventualmente indicati nelle tavole di PRG.

(\*\*\*) - nel lotto individuato con la variante NOVEMBRE 2000 è prescritta la tipologia a villette unifamiliari, bifamiliari, a schiera o similari, massimo 4 alloggi; è inoltre prescritto il completamento delle opere di urbanizzazione tutte contestualmente alla realizzazione dei nuovi fabbricati; a tale fine dovrà essere presentato un progetto unitario comprendente anche le opere di U.1, compresi i parcheggi indicati nelle tavole del PRG;

- nel lotto individuato con la variante NOVEMBRE 2000 in località Tagliole (ex cimitero) è prescritta la tipologia a villette unifamiliari, bifamiliari, a schiera o similari, massimo 6 alloggi; è inoltre prescritta la realizzazione delle opere di urbanizzazione tutte contestualmente alla

costruzione dei nuovi fabbricati; a tale fine dovrà essere presentato un progetto unitario comprendente anche le opere di U.1, compresi i parcheggi indicati nelle tavole del PRG

Negli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla variante generale P.R.G. relative all'area di intervento, ove esistenti.

Gli interventi in località S.Andrea Pelago sono subordinati alla verifica del rispetto della normativa allegata alla perimetrazione dell'abitato dichiarato da consolidare con R.D. 299/1916, approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 260 del 10/03/1998.

**VARIANTE SPECIFICA MAGGIO 2003: prescrizioni particolari:**

In frazione S.Annapelago in tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree a rischio idrogeologico molto elevato individuate in apposita cartografia dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26/04/2001, consultabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno rispettate, oltre che le previsioni, norme e indicazioni del P.R.G., le prescrizioni e indicazioni contenute nella normativa del P.A.I. medesimo, che in ogni caso ha effetto prevalente sul P.R.G. stesso.

Nelle aree B.2 inserite in località Serretto di S.Annapelago (Modifica n. 9 e Modifica n. 10), l'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione dell'allargamento della strada e dei parcheggi come indicato in cartografia.

Nell'area B.2 inserita in località Pieracci di S.Annapelago (Modifica n. 11), l'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione dell'allargamento della strada dei parcheggi come indicato in cartografia.

Nell'area B.2 inserita in località Poggetti Capoluogo (Modifica n. 21), l'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione della rettificazione del tracciato stradale e creazione dei parcheggi come indicato in cartografia, tramite intervento preventivo da convenzionare (P.O.U.).

L'area B.2 integrata da nuova previsione in località S.Andrea (vedi Modifica n. 31), l'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi come indicato in cartografia, tramite intervento preventivo da convenzionare (P.O.U.).

L'area B.2 modificata con integrazione in località Casa Mezzanotte-Capoluogo (vedi modifica n. 24) non comporta incremento di S.U., che va pertanto calcolata in base alla previgente SF; l'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi come indicato in cartografia .

#### **VARIANTE SPECIFICA GENNAIO 2009 - MODIFICA N. 14**

Nell'area individuata con apposita simbologia nel Capoluogo zona tornante piscina (vedi modifica n. 22 VARIANTE 2004), è ammessa, oltre alla realizzazione di parcheggi/autorimesse, una quota aggiuntiva di mq 400 di SU da destinare a funzione c.1 (pubblici esercizi = bar/ristorante, commercio/magazzini) e mq 300 a funzione A.1/9 (residenza). La quota da destinare a funzioni commerciali non può comunque essere superiore a 250 mq. comprensiva della percentuale ammessa dagli indici di zona.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla variante specifica MAGGIO 2003, relative all'area di intervento, ove esistenti.

## **VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004: prescrizioni particolari:**

Per tutte le aree inserite con la VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004 dovranno essere rispettati i limiti previsti dal D.M. 381/1998 e della L.R. 30/2000 per quanto concerne l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici derivanti da stazioni radiobase, emittenti radio-televisive, linee e cabine elettriche.

Area inserita con la modifica n. 2 della VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004: Dovrà essere garantita per i futuri abitanti una dotazione idropotabile non inferiore a 200 litri/giorno per abitante senza incidere sulla dotazione degli insediamenti limitrofi. Fognature e sistema di trattamento degli scarichi dovrà essere in grado di accogliere i nuovi apporti.

L'area inserita con la modifica n. 4 della VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004 è destinata esclusivamente all'insediamento della funzione a.2 (autorimesse)

Area inserita con la modifica n. 5 della VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004: In sede di intervento attuativo dovrà essere compiuto un approfondimento di indagini per il corretto dimensionamento delle opere di fondazione; gli scavi dovranno essere eseguiti in periodi non piovosi e comunque limitati, così come i rilevati; le compagini boscate esistenti dovranno essere salvaguardate; vanno applicate le stesse prescrizioni previste per le zone "C" di Centro Abitato da Consolidare.

L'area inserita (per compensazione) con la modifica n. 6 della VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004 dovrà essere attuata a mezzo di P.O.U., comprendente anche l'area destinata a parcheggio e dovrà indicare in modo dettagliato le opere e le aree di urbanizzazione. A tale scopo in sede di P.O.U. dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e s.m.

Dovrà essere garantita per i futuri abitanti una dotazione idropotabile non inferiore a 200 litri/giorno per abitante senza incidere sulla dotazione degli insediamenti limitrofi. Fognature e sistema di trattamento degli scarichi dovrà essere in grado di accogliere i nuovi apporti. Quanto sopra dovrà risultare in sede di presentazione del P.O.U.

Area inserita con la modifica n. 9 della VARIANTE SPECIFICA APRILE 2004: Dovrà essere garantita per i futuri abitanti una dotazione idropotabile non inferiore a 200 litri/giorno per abitante senza incidere sulla dotazione degli insediamenti limitrofi. Fognature e sistema di trattamento degli scarichi dovrà essere in grado di accogliere i nuovi apporti.

### **VARIANTE AGOSTO 2015 – Modifica n. 4**

Il POU individuato in località Capoluogo sud dalla MODIFICA N.4 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015, potrà prevedere una diversa configurazione delle aree edificabili e dei parcheggi (questi dimensionati sulla potenzialità edificatoria come da art. 11 delle NTA), ferma restando la potenzialità determinata dalla sommatoria della potenzialità dell'area B.1 e di quella dell'area B.2 calcolate in base alla configurazione del vigente PRG).

### **VARIANTE AGOSTO 2015 – Modifica n.8**

La potenzialità edificatoria della zona B.2 variata dalla MODIFICA N. 8 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015, va calcolata senza tenere conto della parte contrassegnata da apposita simbologia (doppio asterisco).

## **ARIANTE SPECIFICA GENNAIO 2009: prescrizioni particolari:**

Ogni intervento previsto per questa variante nei successivi livelli di approfondimento o comunque in fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi edificatori, siano essi a intervento diretto, siano attraverso Piano Particolareggiato, dovranno essere eseguite indagini in grado di definire la categoria dei terreni di fondazione con determinazione della Vs30, con i metodi dettati dalla normativa e da qui definire i coefficienti da introdurre in funzione della risposta sismica locale. La documentazione prodotta dovrà risultare adeguata – in particolare - alle disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n°112 del 2 maggio 2007, "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, c.1 della L.R 20/2000 per "indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica" (DAL RER 112/2007) e a quanto prescritto dal vigente PTCP approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 18 marzo 2009, art. 14.

Le indagini dovranno inoltre verificare la presenza di acque sotterranee e conseguentemente prevedere interventi atti a ridurre l'effetto di pressioni interstiziali sulle opere previste o la raccolta delle stesse per evitare dispersioni o infiltrazioni che potrebbero indurre perdite di resistenze al taglio dei terreni e quindi un peggioramento delle condizioni di stabilità, localizzate sui singoli interventi o su interi versanti.

In tutti gli interventi previsti dalla presente norma dovrà essere garantita per i futuri abitanti una dotazione idropotabile non inferiore a 200 litri/giorno per abitante senza incidere sulla dotazione degli insediamenti limitrofi. Fognature e sistema di trattamento degli scarichi e raccolta rifiuti urbani dovranno essere in grado di accogliere i nuovi apporti. A tale scopo dovranno essere acquisiti preventivamente i pareri favorevoli degli Enti gestori dei servizi.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla variante P.R.G. relative all'area di intervento, ove esistenti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche di seguito riportate per ogni area.

### **MODIFICA N. 1 – località "I Poggetti"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie. L'intervento comprende anche l'allargamento della strada e la realizzazione del marciapiede e del parcheggio.

### **MODIFICA N. 3 – località "Serreto"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie. L'intervento comprende anche l'allargamento della strada

### **MODIFICA N. 4 località "Montale"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se

non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Preventivamente all'intervento, tramite gli Enti gestori, dovranno essere verificate le dotazioni infrastrutturali al servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto e, qualora non dovessero essere sufficienti, dette dotazioni infrastrutturali dovranno essere potenziate e adeguate, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti in progetto. In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

L'intervento comprende anche l'allargamento della strada

#### **MODIFICA N. 5 – località “Montale”**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 300 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Preventivamente all'intervento, tramite gli Enti gestori, dovranno essere verificate le dotazioni infrastrutturali al servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto e, qualora non dovessero essere sufficienti, dette dotazioni infrastrutturali dovranno essere potenziate e adeguate, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti in progetto. In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie. L'intervento comprende anche l'allargamento della strada e la realizzazione del marciapiede e del parcheggio.

#### **MODIFICA N. 7 località “Chiusura”**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA: = Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 8 – località “Montale”**

Si applicano gli indici della norma generale.

Preventivamente all'intervento, tramite gli Enti gestori, dovranno essere verificate le dotazioni infrastrutturali al servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto e, qualora non dovessero essere sufficienti, dette dotazioni infrastrutturali dovranno essere potenziate e adeguate, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti in progetto.

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 9 località “Casa Mezzanotte”**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 300 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)



L'attuazione della previsione comporta l'allargamento della strada esistente e la cessione di una quota di standard di verde pubblico indicata graficamente dal PRG.

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 17 località "Serreto"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Si prescrive la salvaguardia delle compagini boscate e la realizzazione delle opere previste fuori dalla zona di tutela del "Sistema forestale boschivo" con riferimento alla definizione di cui alla L.R. n. 6/2009 art. 63 e D.lsl. n. 227/2001 art. 2 comma 6°.

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 21 località Casoni**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

E' necessario procedere con approfondite indagini al fine di valutare lo spessore della coltre detritiche ed il piano d'incastro delle fondazioni che devono essere ben inserite all'interno del substrato roccioso. Eventuale presenza di acque profonde dovranno essere drenate con interventi adeguati.

#### **MODIFICA N. 22 località Sant'Andrea**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ/ogni lotto

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

L'intervento è connesso alla realizzazione di uno standard di parcheggio in fregio alla Strada S.Andreapelago e alla nuova viabilità di accesso ai lotti.

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

E' necessario procedere con approfondite indagini al fine di valutare lo spessore della coltre detritiche ed il piano d'incastro delle fondazioni che devono essere ben inserite all'interno del substrato roccioso. Eventuale presenza di acque profonde dovranno essere drenate con interventi adeguati.

#### **MODIFICA N. 22 bis - località Sant'Andrea**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 300 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale

sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

**MODIFICA N. 22 ter - località Sant'Andrea**

L'incremento della SF non determina incremento di SU, che va pertanto calcolata sulla superficie fondiaria originaria.

MODIFICHE N. 23/24/24bis località "Borracce"

INDICE EDIFICABILITÀ:

TIPOLOGIA:

ALTEZZA MASSIMA:

= S.U. 150 MQ per ogni lotto

= VILLETTE/SCHIERE

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Gli interventi sono connessi all'allargamento della strada e realizzazione di uno standard di parcheggio (MODIFICA n.24); allargamento della strada e realizzazione di uno standard di parcheggio in quota parte (MODIFICHE n. 23 e 24bis).

E' necessario procedere con approfondite indagini al fine di valutare lo spessore della coltre detritiche ed il piano d'incastro delle fondazioni che devono essere ben inserite all'interno del substrato roccioso. Eventuale presenza di acque profonde dovranno essere drenate con interventi adeguati.

**MODIFICA N. 23 bis località "Borracce"**

L'incremento della SF non determina incremento di SU, che va pertanto calcolata sulla superficie fondiaria originaria.

**MODIFICA N. 25 località "Cà Bianca"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

TIPOLOGIA:

ALTEZZA MASSIMA:

= S.U. 150 MQ

= VILLETTA

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

E' pertanto necessario procedere con approfondite indagini al fine di valutare lo spessore della coltre detritiche ed il piano d'incastro delle fondazioni che devono essere ben inserite all'interno del substrato roccioso. Eventuale presenza di acque profonde dovranno essere drenate con interventi adeguati.

**MODIFICA N. 29 località "Le Ville"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

TIPOLOGIA:

ALTEZZA MASSIMA:

= S.U. 150 MQ

= VILLETTE/SCHIERE

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

**MODIFICA N. 30 località "Tagliole"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

TIPOLOGIA:

= S.U. 150 MQ

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Si prescrive la salvaguardia delle compagini boscate e la realizzazione delle opere previste fuori dalla zona di tutela del "Sistema forestale boschivo" con riferimento alla definizione di cui alla L.R. n. 6/2009 art. 63 e D.lsl. n. 227/2001 art. 2 comma 6°,

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 34 località "Tagliole"**

INDICE EDIFICABILITÀ:

= S.U. 150 MQ

TIPOLOGIA:

= VILLETTE/SCHIERE

ALTEZZA MASSIMA:

= Due piani fuori terra (oltre a eventuale sottotetto e interrato (o seminterrato) se non computabili nella SU ai sensi del R.E.)

Si prescrive la salvaguardia delle compagini boscate e la realizzazione delle opere previste fuori dalla zona di tutela del "Sistema forestale boschivo" con riferimento alla definizione di cui alla L.R. n. 6/2009 art. 63 e D.lsl. n. 227/2001 art. 2 comma 6°,

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 35 località "Tagliole"**

L' incremento della superficie fondiaria non determina incremento di SU, che va pertanto calcolata sulla superficie fondiaria originaria.

### **VARIANTE MARZO 2019**

***La MODIFICA N.2 – della VARIANTE SPECIFICA Marzo 2019, non influisce sulla potenzialità edificatoria che viene confermata in mq 148 di SU sulla nuova configurazione del lotto***

***La MODIFICA N.3 – della VARIANTE SPECIFICA Marzo 2019, non influisce sulla potenzialità edificatoria che viene confermata in mq 200 di SU sulla nuova configurazione del lotto***

### **VARIANTE MARZO 2019:**

***Il POU individuato in località Santandrea dalla MODIFICA N.6 – della VARIANTE SPECIFICA Marzo 2019, potrà prevedere, all'interno del comparto come individuato, una diversa configurazione delle aree edificabili e dei parcheggi (questi dimensionati sulla potenzialità edificatoria come da art. 11 delle NTA).***

***VIENE CONFERMATA LA PREESISTENTE POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI MQ 760 di SU***

***Art. 23)- Zone omogenee di tipo "C".***

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali e residenziali-turistici.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene indicata anche la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Gli interventi in località S.Andrea Pelago sono subordinati alla verifica del rispetto della normativa allegata alla perimetrazione dell'abitato dichiarato da consolidare con R.D. 299/1916, approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 260 del 10/03/1998.

**Seguono schede sottozone:**

## 5)- ZONA OMOGENEA C

## SOTTOZONA C.2

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE RESIDENZIALE TURISTICA
FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 escluso D.8 (°°) b.3 (A10,B1,B4,B5 (°°),B6, C4,D3,D6,G4 e.1
TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
INTERVENTI AMMESSI:	A 14
INDICE EDIFICAZIONE:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto indicato dal PRG
ALTEZZA MASSIMA:	Tre piani fuori terra compreso seminterrato o sottotetto se abitabili
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI U.1 E PERTINENZA:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35%
DISTANZE:	
DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	ML 5,00
DALLE STRADE INTERNE :	ML 6,00
DALLE STRADE ESTERNE :	Come Codice della Strada
DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G :	ML 5,00
FRA PARETI FINESTRATE :	ML 10,00

(°°) per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica

**RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: VANNO RISPETTATE  
ANCHE LE INDICAZIONI RICHIAMATE NELLA PAGINA SEGUENTE**

ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 5

COMPARTI SOTTOZONE C.2

LOCALITÀ E COMPARTO	S.U. MAX MQ	ALLOGGI MAX N°	AREE U.2 MIN MQ	S.T (1)	TIPOLOGIA (2)
------------------------	----------------	-------------------	--------------------	------------	------------------

Capoluogo:

1 - Montale C2.1 A(°°°)	3.500 (3)	43	COME PRG	14.000	<u>^</u> <u>^^</u> <u>^^^</u>
2 - Montale C2.A/B (°°°)	1.000	20	COME PRG	10.000	<u>^</u> <u>^^</u> <u>^^^</u> <u>III</u>
<del>3 - Pian d. forche (°°°)</del>	<del>900</del>	<del>18</del>	<del>COME PRG</del>	<del>4.000</del>	<del><u>^</u> <u>^^</u> <u>^^^</u></del>

NOTE: (1) S.T = Superficie Territoriale da considerare al fine del calcolo della SU e delle quote di parcheggi di U.1 e U.2

(2) TIPOLOGIE: ^ casa singola  
^^ casa abbinata  
^^^ case a schiera  
III piccoli condomini

(3) La MODIFICA N.5 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015, non influisce sulla potenzialità edificatoria che viene confermata in mq 3.500 di SU, come dalla tabella della sottozona C.2

(\*\*) altezza massima due piani fuori terra, compreso eventuale seminterrato

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla variante generale P.R.G. relative all'area di intervento, ove esistenti.

Il P.P. dovrà rispettare l'ubicazione delle aree per il soddisfacimento dello standard di verde all'interno del comparto secondo l'indicazione contenuta nelle tavole di progetto del P.R.G. Potrà essere proposta una diversa collocazione solo a seguito di approfondimenti di ordine idrogeologico estesi all'intero comparto in sede di formazione del P.P. medesimo, secondo le procedure di cui all'art. 3 comma 1° della L.R. n° 46/1978 e s.m.

(°°°)VARIANTE SPECIFICA GENNAIO 2009

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla variante P.R.G. relative all'area di intervento, ove esistenti. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni specifiche di seguito riportate per ogni area.

Ogni intervento previsto per questa variante nei successivi livelli di approfondimento o comunque in fase di progettazione esecutiva dei singoli interventi edificatori, siano essi a intervento diretto, siano attraverso Piano Particolareggiato, dovranno essere eseguite indagini in grado di definire la categoria dei terreni di fondazione con

determinazione della Vs30, con i metodi dettati dalla normativa e da qui definire i coefficienti da introdurre in funzione della risposta sismica locale. La documentazione prodotta dovrà risultare adeguata – in particolare - alle disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n°112 del 2 maggio 2007, “Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16, c.1 della L.R 20/2000 per “indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica” (DAL RER 112/2007) e a quanto prescritto dal vigente PTCP approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 del 18 marzo 2009, art. 14.

Le indagini dovranno inoltre verificare la presenza di acque sotterranee e conseguentemente prevedere interventi atti a ridurre l'effetto di pressioni interstiziali sulle opere previste o la raccolta delle stesse per evitare dispersioni o infiltrazioni che potrebbero indurre perdite di resistenze al taglio dei terreni e quindi un peggioramento delle condizioni di stabilità, localizzate sui singoli interventi o su interi versanti.

In tutti gli interventi previsti dalla presente Variante dovrà essere garantita per i futuri abitanti una dotazione idropotabile non inferiore a 200 litri/giorno per abitante senza incidere sulla dotazione degli insediamenti limitrofi. Fognature e sistema di trattamento degli scarichi e raccolta rifiuti urbani dovranno essere in grado di accogliere i nuovi apporti. A tale scopo dovranno essere acquisiti preventivamente i pareri favorevoli degli Enti gestori dei servizi.

#### **MODIFICA N. 6 località “Montale”**

Il riassetto del comparto operato con la modifica n. 6 VARIANTE GENNAIO 2009, non determina incremento della SU già assegnata.

L'intervento comporta l'onere di contribuire a migliorare l'accesso alla zona del Montale dalla parte dell'Isola Lunga, come indicato nelle tavole della variante GENNAIO 2009, secondo quanto verrà stabilito in sede di convenzione.

Preventivamente all'intervento, tramite gli Enti gestori, dovranno essere verificate le dotazioni infrastrutturali al servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto e, qualora non dovessero essere sufficienti, dette dotazioni infrastrutturali dovranno essere potenziate e adeguate, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti in progetto.

In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.

#### **MODIFICA N. 12 località “Montale”**

L'intervento comporta l'onere di contribuire a migliorare l'accesso alla zona del Montale dalla parte dell'Isola Lunga, come indicato nelle tavole della variante GENNAIO 2009, secondo quanto verrà stabilito in sede di convenzione.

Preventivamente all'intervento, tramite gli Enti gestori, dovranno essere verificate le dotazioni infrastrutturali al servizio degli insediamenti esistenti ed in progetto e, qualora non dovessero essere sufficienti, dette dotazioni infrastrutturali dovranno essere potenziate e adeguate, prima della realizzazione dei nuovi insediamenti in progetto.

Si prescrive la salvaguardia delle compagini boscate e la realizzazione delle opere previste fuori dalla zona di tutela del “Sistema forestale boschivo” con riferimento alla definizione di cui alla L.R. n. 6/2009 art. 63 e D.lsl. n. 227/2001 art. 2 comma 6°,

**In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.**

#### **~~MODIFICA N. 26 località “Pian delle Forche”~~**

~~L'intervento comporta l'onere di sistemazione di una vecchia strada mulattiera o in alternativa altra opera di interesse pubblico da concordarsi in sede di convenzione.~~

~~Si prescrive la salvaguardia delle compagini boscate e la realizzazione delle opere previste fuori dalla zona di tutela del “Sistema forestale boschivo” con riferimento alla definizione di cui alla L.R. n. 6/2009 art. 63 e D.lsl. n. 227/2001 art. 2 comma 6°;~~

~~In sede di intervento sono necessarie nuove e consistenti indagini sui terreni per una loro caratterizzazione litotecnica e per una valutazione delle tipologie di fondazioni più adatte non solo in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, ma anche per opere di sostegno o consolidamento nei confronti di eventuali spinte orizzontali che si rendessero necessarie.~~

## **Art. 24)- Zone omogenee di tipo "D".**

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene indicata anche la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Gli interventi in località S.Andrea Pelago sono subordinati alla verifica del rispetto della normativa allegata alla perimetrazione dell'abitato dichiarato da consolidare con R.D. 299/1916, approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 260 del 10/03/1998.

**Seguono schede sottozone:**



9)- ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.4
DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE (*)
FUNZIONI AMMESSE (MIN. 70%) (MAX. 30%):	b.3 (E1,E3,E4,G11) b.2 (C2) b.3 (B4,B5,G4,G8,G10a) a.1, a.2 LIMITATAMENTE AD ALLOGGIO DI CUSTODIA
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
INDICE EDIFICAZIONE	5000 MQ/Ha di cui max 150 mq di S.U. residenziale
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI U.1 E PERTINENZA:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 %
DISTANZE:	
DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	6,00
DALLE STRADE INTERNE :	6,50
DAI LIMITI DI ZONA A, B,C, E, F, G :	5,00
FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

(\*) Nelle tavole di P.R.G. può essere indicata con apposita simbologia una destinazione specifica vincolante per la funzione principale, nel qual caso tutta la S.U. dovrà essere destinata a quella funzione e relative attrezzature, infrastrutture e servizi necessari al suo svolgimento.

Dovranno essere sempre garantiti gli standard di verde e parcheggi di cui ai commi 4° e 5° dell'art. 46 della L.R. 47/1978 e s.m.

La zona D.4 di Casa Marmocchio destinata a discarica comporta una zona di rispetto di 100 ml lungo tutto il perimetro come indicato nelle tavole di PRG, entro la quale non è ammessa alcuna nuova costruzione. Qualsiasi intervento comportante la modifica dei luoghi dovrà essere preventivamente valutato al fine di evitare possibili interferenze con la presenza della discarica medesima.

La zona D.4 di Campitello già destinata a discarica ora in disuso dovrà essere riconvertita ad area naturalistica mediante interventi di bonifica, regimazione delle acque, sistemazione a verde, il tutto sulla base di uno studio di dettaglio di iniziativa pubblica.

Gli interventi in località S.Andrea Pelago sono subordinati alla verifica del rispetto della normativa allegata alla perimetrazione dell'abitato dichiarato da consolidare con R.D. 299/1916,

approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 260 del 10/03/1998.

La modifica apportata con la VARIANTE AGOSTO 2015 (MODIFICA N. 18) individuata con apposita simbologia, recepisce quanto approvato con l'autorizzazione unica che qui si intende integralmente accolta.

Le indicazioni riportate nella cartografia di PRG vanno comunque verificate con quanto contenuto nella autorizzazione unica.

#### VARIANTE SPECIFICA LUGLIO 2016 – LOCALITA' SANT'ANNA PELAGO.

L'area D.4 individuata in località Ponte Sant'Anna dalla VARIANTE SPECIFICA LUGLIO 2016 è destinata esclusivamente alla realizzazione delle strutture e infrastrutture del nuovo impianto di adeguamento e potenziamento del sistema fognario, impianto di sollevamento e impianto di depurazione dei reflui e relative attrezzature tecniche e tecnologiche, accessi e aree di servizio, a servizio della frazione di Sant'Anna Pelago, secondo quanto previsto dal progetto esecutivo predisposto dall'Ente gestore HERA S.p.A.

Qualora la variante comportasse interventi di disboscamento di aree forestali e boschive di cui all'art. 21 del PTCP 2009, si prescrivono opere di rimboschimento compensativo seguendo le modalità indicate al comma 11 dell'articolo 21 sopra citato.

RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI: si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 150 mq di SF

Lungo i confini con zone omogenee A, B e C dovranno essere realizzate cortine di verde di protezione.

#### **VARIANTE MARZO 2019**

***Località "Poggetti": La modifica apportata con la VARIANTE Marzo 2019 (MODIFICA N. 5) individuata con apposita simbologia, è destinata alla conferma delle infrastrutture elettriche esistenti e al loro eventuale ammodernamento e adeguamento-***