

COMUNE DI PIEVEPELAGO (MODENA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SPECIFICA**

PROGETTO

DOTT. ARCH. FILIPPO FANTONI

L.go San Giacomo 38, 41100 Modena
Albo Architetti Provincia di Modena n. 12

e

Ufficio Tecnico Comunale - Urbanistica

Marzo 2019

COMUNE DI PIEVEPELAGO (MODENA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA Marzo 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.- Premessa

Il Comune di Pievepelago è dotato di P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 27/6/1994 e approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 291 del 26/5/1998.

Successivamente all'approvazione è stato sottoposto ad alcune varianti specifiche che risultano oggi approvate definitivamente:

Variante specifica agosto 1998
Variante del. C.C. n. 24 del 12/04/1999
Variante del. C.C. n. 57 del 28/06/2000
Variante del. C.C. n. 81 del 29/11/2000
Variante del. C.C. n. 27 del 06/05/2003
Variante del. C.C. n. 27 del 28/04/2004
Variante del. C.C. n. 63 del 16/11/2004
Variante del. C.C. n. 45 del 29/11/2007
Variante del. C.C. n. 1 del 30/01/2009
Variante specifica Febbraio 2010 (correzione di due errori materiali)
Variante del. C.C. n. 13 del 29/04/2011
Variante del. C.C. n. 17 del 10/08/2015
Variante del. C.C. n. 20 del 29/07/2016

In attesa di procedere alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. n. 24/2017, eventualmente in forma associata con Comuni limitrofi, con i quali ha già provveduto in passato alla stesura di un nuovo Regolamento Edilizio, si presenta ora la necessità di apportare alcune modeste modifiche di aggiustamento e aggiornamento prendendo atto di situazioni ed esigenze nel frattempo cambiate, apportare modeste rettifiche ad aree residenziali già previste dal vigente strumento e correggere errori materiali rilevati, il tutto senza incidere sul dimensionamento del PRG medesimo, anzi riducendone il C.U. con lo stralcio di un piccolo comparto di espansione residenziale, e senza modificare l'impostazione e la struttura generale del PRG vigente nel suo complesso, come dimostrato dalla successiva tabella.

2.- Il dimensionamento del P.R.G.

Allo stato attuale il dimensionamento del P.R.G. risulta essere:

PRG	Capacità insediativa residenziale(mq SU)	Zone omogenee D (ha di ST)
Approvazione	59.055	11,145
Varianti al PRG	Incrementi complessivi Della nuova capacità Insediativa (mq di SU)	Incrementi delle zone omogenee D (ha di ST)
VARIANTI APRILE 1999,GIUGNO 2000, NOVEMBRE 2001, MAGGIO 2003, MARZO 2004,GENNAIO 2009,FEBBRAIO 2010,MARZO 2011, Variante 2015, Variante 2016 (*) vedi nota	3.540	- 1,49

TOTALE	62.595	9,66
Verifica 6%	59.055+6% = 62.598	11,145+6%= 11,814
(*) <i>NOTA: Le varianti MARZO 2004 (Centro Storico) e NOVEMBRE 2004 (Telefonia mobile) non hanno inciso sul dimensionamento. La VARIANTE 2011, non ha comportato alcun incremento.</i>		

Potenzialità complessiva ancora ammissibile prima della presente variante:

- SU residenziale mq. 3
- SF produttiva Ha. 2,154

La vigente normativa consente di apportare modifiche al P.R.G. con la procedura semplificata dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 e s.m., qualora le stesse incidano sul dimensionamento originario in misura non superiore al 6% e pertanto allo stato attuale **non resta alcun margine di potenzialità edificatoria in termini di S.U. residenziale turistica.**

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree produttive il margine risulta essere di mq **21.540** di SF/ST.

3.- La presente Variante Specifica P.R.G.

L'Amministrazione con apposito **Avviso pubblico** ha invitato cittadini, imprese ed enti a segnalare specifiche situazioni ed esigenze che necessitassero di aggiornamenti, modifiche o correzioni costituenti modeste variazioni senza interessare vincoli e tutele, previsioni di Piani sovraordinati, zone a rischio idrogeologico.

A seguito di ciò sono pervenute n. 12 richieste/segnalazioni e, per quelle ritenute compatibili con i criteri enunciati nell'**Avviso pubblico**, viene proposta la presente variante (Modifiche dalla n. 1 alla n. 6).

Oltre alle richieste ritenute compatibili la Variante propone anche una modifica d'ufficio (la n.7).

Nel dettaglio le integrazioni, correzioni e rettifiche oggetto della presente variante sono di seguito descritte:

A)- MODIFICHE CARTOGRAFICHE/NORMATIVE

AMBITO DEL CAPOLUOGO, SAN MICHELE E ROCCAPELAGO

MODIFICA N. 1 – Zona Montale (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD):

Variante cartografica

Su richiesta della proprietà si stralcia la previsione di un tratto stradale e di una zona destinata a verde pubblico di modeste dimensioni, inserite nel PRG da oltre 15 anni, mai attuate.

Nel frattempo, con precedenti Varianti al PRG, la zona del Montale è stata sottoposta a un riassetto generale delle previsioni urbanistiche di sviluppo, con l'individuazione di aree per servizi e verde pubblico di adeguate dimensioni e pertanto si ritiene giustificato lo stralcio di una previsione di tratto stradale non necessario e di una modesta zona verde di scarsa funzionalità.

- L'area G (verde) stralciata ha una superficie di circa 450,00 mq
NUOVA CLASSIFICAZIONE: ZONA AGRICOLA NORMALE

- L'area F (viabilità) stralciata ha una superficie di circa 250,00 mq
NUOVA CLASSIFICAZIONE: ZONA AGRICOLA NORMALE

MODIFICA N. 2 - Zona Capoluogo/San Michele (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD):

Variante cartografica e normativa

Modesta rettifica di un'area residenziale B.2 esistente per comprendere una porzione di terreno che presenta minore acclività rendendo più agevole l'utilizzazione del lotto, senza incrementare la potenzialità edificatoria da calcolarsi sulla configurazione precedente, pari a mq 148 di SU.

– Incremento zona B (solo SF) mq 400,00 circa

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

Variante alle NORME conseguenti alla presente MODIFICA N. 2:

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

SOTTOZONE B.2

Viene aggiunto il paragrafo:

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

MODIFICA N. 3 - Zona Capoluogo/San Michele (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD):

Variante cartografica e normativa

Come MODIFICA n. 2 precedente: Modesta rettifica di un'area residenziale B.2 esistente per comprendere una porzione di terreno che presenta minore acclività rendendo più agevole l'utilizzazione del lotto, senza incrementare la potenzialità edificatoria da calcolarsi sulla

configurazione precedente, pari a mq. 200 di SU.

- Incremento zona B (solo SF) mq 400,00 circa

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

Variante alle NORME conseguenti alla presente MODIFICA N. 3:

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

SOTTOZONE B.2

Viene aggiunto il paragrafo:

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

MODIFICA N. 4 – Zona Capoluogo/Roccapelago/Pian delle forche - (TAV. n. 7.4
ROCCAPELAGO):

Variante cartografica e normativa

Su richiesta della proprietà si stralcia un comparto residenziale di espansione C.2

La modifica incide sul dimensionamento residenziale.

- Decremento Zona C.2 mq 8.500 circa di ST
- Decremento potenzialità edificatoria mq.900 di SU

Variante alle NORME conseguenti alla presente MODIFICA N. 4:

Viene stralciato il riferimento al Comparto n. 3 - Pian delle Forche e relativa specificazione come evidenziato di seguito:

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

- a) L'ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 5 viene così aggiornato:

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

- b) Viene stralciato il capoverso:

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.~~

MODIFICA N. 5 – Zona Capoluogo/ I Poggetti- (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD):

Variante cartografica e normativa

Su richiesta della proprietà (INRETE Distribuzione Energia) si modifica la classificazione C.1 (Residenziale) di un lotto interessato da una linea elettrica in cavo interrato in tensione 15.000 Volt) in classificazione D.4 “Attrezzature tecniche e tecnologiche” con destinazione specifica vincolante per la funzione principale: STRUTTURE E INFRASTRUTTURE ELETTRICHE, in quanto la situazione presente limita notevolmente la possibilità di utilizzo secondo la destinazione attuale (residenziale).

La presenza della linea elettrica è dovuta agli interventi dell'urbanizzazione eseguiti a suo tempo nell'ambito più vasto C.1 in cui il lotto ricade.

N.B.: la classificazione del lotto in “zona agricola”, come richiesto dalla proprietà, non appare giustificabile in relazione alla situazione complessiva di assetto urbanistico dell'ambito.

La modifica incide sul dimensionamento come segue

- Decremento Zona C.1 mq 750 circa di SF
- Decremento potenzialità edificatoria mq. 185 di SU
- Incremento Zona D.4 mq 750 circa di SF

Variante alle NORME conseguenti alla presente MODIFICA N. 5:

All'art. 24 SOTTOZONA D.4 ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE

viene aggiunta la seguente nota:

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-

AMBITO SANTANDREA

MODIFICA N. 6 – Zona Santandrea- (TAV. n. 7.2 CASONI-SANTANDREA)

Modesta rettifica di un comparto soggetto a POU, senza incremento della potenzialità edificatoria, integrando anche la normativa relativa con alcune specificazioni.

- Incremento SF mq 400 circa

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

Variante alle NORME conseguenti alla presente MODIFICA N. 6:

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

Vengono integrate le norme di attuazione sottozone B.2 con una nota specifica:

*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

MODIFICA N. 7 – Località Tagliole - (TAV. n. 7. 6 TAGLIOLE):

Variante cartografica

Il Comune di Pieve si è dotato di specifico Piano relativo alla installazione di attrezzature/infrastrutture per la telefonia mobile (VARIANTE SPECIFICA NOVEMBRE 2004 -TELEFONIA MOBILE - del. C.C. n. 63 del 16/11/2004), tuttavia la zona delle Tagliole risulta scarsamente coperta e pertanto è necessario procedere con la individuazione di un'area classificata come “ambito extraurbano idoneo alla localizzazione di attrezzature per la telefonia mobile” come da art. 25 delle Norme di PRG che recita: **Il PRG individua gli “ambiti extraurbani idonei alla localizzazione di attrezzature per telefonia mobile” all'interno dei quali si interviene secondo quanto previsto dall'allegato specifico alle presenti norme.** (N.d.R.: vale a dire l'allegato della citata Variante Specifica CC n. 63/2004).

L'area ricade nell'ambito della “zona contigua al Parco Regionale Alto Appennino Modenese” e sulla proposta di variante è stato chiesto un parere preventivo all'Ente Parco che lo ha rilasciato con **esito favorevole** (Parere Parchi Emilia Centrale n. 0000102 del 15/01/2019)

NB: Le zone individuate come “ambiti extraurbani idonei alla localizzazione di attrezzature per la telefonia mobile” conservano la classificazione di zona agricola.

A)- MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. APPORTATE COMPLESSIVAMENTE DALLA PRESENTE VARIANTE:

INCREMENTO SUPERFICIE “ZONIZZATA” di tipo B/C/D	+mq	1950,00
DECREMENTO SUPERFICIE “ZONIZZATA” di tipo B/C/D	-mq	9250,00
BILANCIO	-mq	7300,00
DECREMENTO POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE	-mq	1085,00
INCREMENTO ZONE OMOGENEE D	+mq	750,00
DECREMENTO ZONE F/G	-mq	700,00

IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL P.R.G. RISULTA COSI' AGGIORNATO:

PRG	Capacità insediativa residenziale(mq SU)	Zone omogenee D (ha di ST)
Approvazione	59.055	11,145
Varianti al PRG	Incrementi complessivi Della nuova capacità Insediativa (mq di SU)	Incrementi delle zone omogenee D (ha di ST)
VARIANTI APRILE 1999,GIUGNO 2000, NOVEMBRE 2001, MAGGIO 2003, MARZO 2004,GENNAIO 2009,FEBBRAIO 2010,MARZO 2011, Variante 2015, Variante 2016	3.540	- 1,49
2019, PRESENTE VARIANTE (*) vedi nota	- 900	+0,075

TOTALE approvazione +/- Varianti	61695	9,73
Verifica 6%	59.055+6% = 62.598	11,145+6%= 11,814
(*) <i>NOTA: Le varianti MARZO 2004 (Centro Storico) e NOVEMBRE 2004 (Telefonia mobile) non hanno inciso sul dimensionamento. La VARIANTE 2011, non ha comportato alcun incremento.</i>		

Potenzialità complessiva ancora ammissibile DOPO la presente variante:

- **SU residenziale mq. 903**
- **SF produttiva Ha. 2,084**

STANDARD DI PRG

L'attuale dimensionamento degli standard non viene influenzato in maniera significativa dalle varianti sopra descritte.

ELABORATI GRAFICI

STRALCI TAVOLE DEL P.R.G. VIGENTE E VARIATO

VEDI FASCICOLO SPECIFICO ALLEGATO

