



Comune di Fanano
Provincia di Modena
Piano Regolatore Generale

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 55 DEL 30.09.2000
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 317 DEL 01.08.2003

VARIANTE SPECIFICA

ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 47/78 e s.m.i. - art. 4 comma 4 L.R. 24/2017

ADOTTATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° ____ del ____

APPROVATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° ____ del ____

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA
a Supporto della Variante



DATA: Dicembre 2020

SINDACO
Stefano Muzzarelli

DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'AREA
Ing. Massimo Florini

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE - GIS: STUDIOUNDICI - Dott. Fabrizio Colacino

PROGETTO:
Ing. Massimo Florini

Premessa:

Il Comune di Fanano è dotato di P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30.09.2000, controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 18.03.2003 ed approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Provinciale n. 317 del 01.08.2003.

Successivamente alla suddetta approvazione, lo strumento urbanistico in parola è stato oggetto di diverse varianti e nello specifico:

- Variante art.15 informatizzazione del PRG, adottata con Delibera di C.C. n. 30/2004 approvata con delibera di C.C. n. 3/2005.
- Variante art.14 adottata con Delibera di C.C. n. 31/2004, approvata con Delibera di C.C. n. 4/2005 e Delibera di Giunta Provinciale n. 150/2005.
- Variante art.15 adottata con Delibera di C.C. n. 47/2007 approvata con Delibera di C.C. n. 16/2009 Delibera di Giunta Provinciale n. 228 del 27.05.2008.
- Variante art.15 adottata con Delibera di C.C. n. 11/2009 approvata con Delibera di C.C. n. 54/2009 Delibera di Giunta Provinciale n. 369/2009.
- Variante art.15 adottata con Delibera di C.C. n. 7/2014 approvata con Delibera di C.C. n. 12/2015 Delibera di Giunta Provinciale n. 312/2014.
- Variante art.15 adottata con Delibera di C.C. n. 39/2018 approvata con Delibera di C.C. n. 15/2019 in seguito ad Atto n° 7 del 10/01/2019 del Presidente della Provincia di Modena;
- Variante art.15 adottata con Delibera di C.C. n. 28/2019 approvata con Delibera di C.C. n. 46/2019 in seguito ad Atto n° 126 del 28/08/2019 del Presidente della Provincia di Modena;

In seguito sono pervenute diverse osservazioni da parte di privati cittadini, ed anche all'interno del Servizio Urbanistica e dell'Amministrazione comunale è sorta l'esigenza di apportare limitate modifiche al PRG.

L'Amministrazione ha quindi dato mandato al Servizio urbanistica di redigere una Variante al Piano che introduca le modifiche da lei stessa individuate oltre a quelle degne di accoglimento proposte dai privati.

Normativa:

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017 *"fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

L'art. 41 della L.R. 20/2000 stabilisce che fino all'approvazione del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C., possono essere adottate e approvate, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente, le varianti al P.R.G. di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 47/78, escludendo quindi le varianti di cui all'art. 14 della stessa Legge Regionale.

L'art. 15 consente la modifica delle previsioni del P.R.G. vigente, a condizione che dette varianti:

1. *non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento per i Comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 abitanti e del sei per cento per i restanti Comuni, e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale;*
2. *non riguardino zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della presente legge;*
3. *non ineriscano alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35, comma quinto della presente legge, salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standards urbanistici di aree per servizi pubblici.*

Metodi di valutazione:

Si è provveduto ad esaminare le modifiche al piano richieste sulla base:

- di quanto stabilito dall'art. 15 della L.R. 47/78;
- degli indirizzi fissati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente;
- dei principi e degli obiettivi urbanistici fissati dall'Amministrazione;

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78 sono zone di tutela:

- a) le aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che presentino caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti anche in funzione combinata della pendenza della quota, o della natura del suolo;
- b) le golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, gli invasi dei bacini naturali e artificiali, nonché le aree ad essa adiacenti per una profondità adeguata;
- c) gli arenili e le aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) le aree umide, deltizie e vallive;
- e) le aree boschive o destinate al rimboschimento;
- f) le aree d'interesse storico-ambientale ed archeologico;
- g) le aree regolate dalla legge regionale 24 gennaio 1977, n. 2, sulla flora.

Sono comunque escluse dal vincolo le aree comprese nel territorio urbanizzato, delimitato con delibera consiliare ai sensi dell'art. 13, punto 3, della presente legge, e le lottizzazioni convenzionate ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni e integrazioni, per le sole parti già completamente urbanizzate, ed i piani di edilizia economica e popolare approvati ma limitatamente al programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono altresì escluse dal vincolo le lottizzazioni già convenzionate comprese nei programmi pluriennali di attuazione approvati ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 12 gennaio 1978, n. 2.

Si è quindi provveduto in prima analisi a verificare se le osservazioni private pervenute interessassero aree di tutela, come classificate e delimitate dal vigente PTCP e riferite a:

- a) Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità tav. 2.1 PTCP:
 - Frane attive (art. 26 PTCP);
 - Frane quiescenti (art. 26 PTCP);
 - Aree potenzialmente instabili (art. 27 PTCP).
- b) Rete idrografica e risorse idriche superficiali e sotterranee tav. 1.1 PTCP:
 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 10);
 - Fasce di espansione inondabili (Art. 9, comma 2, lettera a);
 - Zone di tutela ordinaria (Art. 9, comma 2, lettera b).
- c) Sistema forestale boschivo tav. 1.2 PTCP: Aree forestali (Art.21)
- d) Zone d'interesse storico-ambientale ed archeologico:
 1. Aree Protette (L.R. 06/2005) tav. 1.2 PTCP:
 - Parco Regionale – zona parco e area contigua(art. 31);
 - Riserve Naturali (art.31);
 2. Rete Natura 2000 tav. 1.2 PTCP:
 - Aree di Riequilibrio Ecologico Siti di Importanza Comunitaria – SIC (art.30);
 - Zone di Protezione Speciale – ZPS, Siti di Importanza Comunitaria - SIC (art.30);
 - Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale - SIC e ZPS (art.30);
 3. Elementi strutturanti la forma del territorio tav. 1.1 PTCP:
 - Patrimonio geologico (art. 23D);
 - Zone di tutela naturalistica (Art. 24);

Tenuto conto che alcune delle modifiche interessano zone di tutela ma hanno per oggetto lo stralcio di previsioni urbanistiche, questa prima valutazione ha dato esito positivo; pertanto si è provveduto a redigere idonea Variante al P.R.G. che prevede in totale 12 punti di modifica qui di seguito sintetizzati:

	OGGETTO DELLE MODIFICHE	TAV. DI PRG
1	Modifiche ad ambito industriale / artigianale in località Cella di Sopra: <ul style="list-style-type: none"> - Stralcio di parte del Comparto artigianale zona omogenea tipo D2 per 9'100 mq di ST; - Modifica destinazione urbanistica della parte residua del Comparto artigianale zona omogenea tipo D2 a zona omogenea tipo D1 per 5'180 mq; - Modifica limite tra Comparto artigianale attuato zona omogenea tipo D2 e parcheggi pubblici, in conformità al Piano Particolareggiato approvato; 	2A1
2	Stralcio ambito industriale / artigianale in località Case Berri da destinare in parte a zona omogenea residenziale tipo B1 per 1'200 mq ed in parte a zona agricola omogenea tipo E1.	2A1
3	Stralcio di zona omogenea residenziale tipo B3 di 700 mq in località Cà Tognone.	2A1
4	Stralcio parziale comparto S10 in località Superchina per 4'800 mq di ST;	3A1 e scheda comparto S10
5	Stralcio previsione di strada e modifica destinazione urbanistica a zona omogenea residenziale tipo B1 per 308 mq posta nel centro del capoluogo;	3A1
6	Modifica destinazione urbanistica da zona verde naturale a verde attrezzato per un'area di 1'200 mq posta nel centro del capoluogo in località "I Borghi"	3A1
7	Modifiche a zona omogenea industriale artigianale ad elevato impatto ambientale tipo D1E, in località "Capanne di Fanano": <ul style="list-style-type: none"> - Stralcio di 7637 mq di SF di zona D1 E; - Cambio di destinazione urbanistica a D1 per mq 3788 di SF; - Riduzione rispetto stradale in conformità con il perimetro del centro abitato del capoluogo di Fanano; 	3A1
8	Stralcio parziale previsioni industriale artigianale in località "Valle del Leo": <ul style="list-style-type: none"> - Stralcio di 2211 mq di SF di zona D3 E; - Stralcio di 755 mq di SF di zona D1; 	3A1
9	Stralcio di parti interessate dal sistema forestale e boschivo di zona residenziale omogenea tipo B2 nel centro frazionale di Fellicarolo per totali 1936 mq di SF;	4A1
10	Stralcio di zona residenziale omogenea tipo B3 in località Casa Olimpia a Ospitale per 1193 mq di SF;	5A1
11	Modifiche nel centro frazionale di Ospitale: <ul style="list-style-type: none"> - Stralcio di zona residenziale omogenea tipo B3 per 1310 mq di SF; - Inserimento zona verde attrezzato su area pubblica del Comune di Fanano; 	5A1
12	Modifiche parziali alle NTA del PRG, articoli 34 e 40	NTA

Descrizione delle modifiche introdotte con la Variante:

1) Modifiche ad ambito industriale / artigianale in località Cella di Sopra

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino, Loc. Cella di Sopra, individuata con il n. 1 nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio Tavola Territorio a destinazione urbana, nel polo produttivo esistente "Cella di Sopra". Le aree interessate dalla variante sono classificate dal vigente P.R.G. e come Zona industriale / artigianale omogenea tipo D2 e sono interessate da due distinti comparti urbanistici soggetti ad intervento indiretto di cui:

- Il comparto posto ad est, contraddistinto con perimetro color rosso nella Tav. di PRG, è stato attuato a seguito di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di CC n. 99 del 17.11.1995 convenzionato con atto notaio Rolando Rosa in data 30.12.1996, le cui opere di urbanizzazione sono state ultimate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale in data 17.04.2008;
- Il comparto posto ad ovest, contraddistinto con perimetro color blu nella Tav. di PRG, è un'area di espansione non attuata di totali 14'280 mq di Superficie Territoriale, soggetta ad PUA di iniziativa privata;

Descrizione

Le modifiche consistono in:

- stralcio di parte del Comparto artigianale non attuato zona omogenea tipo D2 per 9'100 mq di ST, le relative aree saranno riclassificate come zona agricola omogenea tipo E1;
- modifica destinazione urbanistica della parte residua del Comparto artigianale zona omogenea tipo D2 a zona omogenea tipo D1 per 5'180 mq, tale area manterrà gli stessi parametri edificatori della zona D2;
- modifica limite tra Comparto artigianale attuato zona omogenea tipo D2 e parcheggi pubblici, in conformità al Piano Particolareggiato approvato;

Motivazioni

Tale modifica è introdotta in parte su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica insistente sui terreni di sua proprietà ed in parte d'ufficio che in seguito alla modifica richiesta ha riesaminato lo sviluppo urbanistico dell'area.

Il comparto di espansione posto ad ovest rispetto al comparto esistente di estensione pari a 14280 mq è posto a confine con la strada provinciale SP4 Fondovalle Panaro ma risulta privo di accesso carrabile stradale. Data la configurazione stradale e la morfologia del terreno, la creazione di un accesso autonomo al comparto risulta di improbabile fattibilità.

Le aree residue del comparto di espansione sono di proprietà della stessa ditta proprietaria dei lotti confinanti del comparto già attuato e possono avere accesso dalla strada di lottizzazione esistente o dall'interno dei lotti stessi.

Si è quindi ritenuto condivisibile la richiesta di stralcio di parte della previsione ed opportuno modificare la destinazione da zona artigianale D2 ad attuazione indiretta a omogenea D1 ad attuazione diretta delle aree residuali del comparto.

Si è inoltre provveduto a ridisegnare il limite tra area la zona D2 del comparto attuato ed i parcheggi in conformità alle tavole di Piano Particolareggiato approvato.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo D1 consente costruzioni con funzione artigianale / industriale a moderato impatto ambientale, secondo gli indici e le funzioni di cui alla tabella 3 delle NTA.

Considerato che la zona D2 ha un indice più contenuto rispetto alla zona D1, al fine di mantenere la stessa capacità edificatoria delle aree ricomprese nel comparto di espansione si è scelto di fissare indici e standard specifici per l'area contraddistinta in cartografia con apposita simbologia (* area soggetta a particolari prescrizioni allegato 1 alle NTA), e redigere apposita scheda "AREA n. 26 – Zona Artigianale "Cella di Sopra" con i seguenti parametri:

Parametri stabiliti per l'area dalla scheda n. 26:

Indice di U.f. SU = 0,30 mq/mq di SF - SC = 0.40 mq/mq di SF

Parcheggi Pubblici U1 = 5% SU

Parcheggi di Pertinenza = 0,40 mq/ mq di SU

Altezza Massima = 10 ml

Superficie permeabile = 10 % SF

Distanze dai confini di zona = Art. 10 NTA

Distanze dalle strade = Art. 12 NTA – 30 ml dalla SP4 Fondovalle Panaro

Funzioni Ammesse = Tabella 3 delle NTA

Sviluppo parametri

Superficie Fondiaria = 5'180 mq

Superficie Utile = 5'180 mq x 0,30 = 1'554 mq

Superficie Complessiva = 5'180 mq x 0,40 = 2'072 mq

Parcheggi Pubblici U1 = 1554 mq x 5% = 78 mq corrispondenti a 3 posti auto (12,50 mq posto auto + 12,50 mq spazio di manovra);*

Parcheggi di Pertinenza = 1'554 mq x 0,40 mq/mq = 621,6 mq corrispondenti a 25 posti auto*

Altezza Massima = 10 ml

Superficie permeabile = 5'180 mq x 10 % SF = 518 mq

Distanze dai confini di zona = 5 ml

Distanze dalle strade = 30 ml dalla SP4 Fondovalle Panaro

** da sviluppare sulla SU di progetto*

Vincoli e Infrastrutture

L'area oggetto di modifica non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e non presenta elementi di interesse storico o naturalistico. La zona risulta inoltre priva di tutele, così come individuate dal P.T.C.P. quali: zone di rispetto dei corsi idrici, zone dissestate, zone boscate, zone di rispetto delle sorgenti. La zona è servita e facilmente allacciabile alle seguenti infrastrutture: strada provinciale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete gas metano.

Eventuali prescrizioni saranno valutate in sede di acquisizione dei pareri da parte degli enti e dei gestori delle infrastrutture di rete.

Per quanto concerne l'allontanamento e la depurazione delle acque reflue i fabbricati potranno essere allacciati alla pubblica fognatura esistente che risulta idonea a sopportare il carico delle nuove previsioni in ragione del potenziamento dell'impianto di depurazione già previsto dalla convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione della previsione inserita con Variante al PRG approvata con Delibera di CC n. 15/2019, area n. 24 "Corte di Sopra".

L'accesso alla zona posta a nord – est dovrà avvenire dall'adiacente lotto attualmente ineditato del comparto D2 già attuato di proprietà della stessa ditta.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica non è interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 e può quindi essere oggetto di variante al P.R.G..

L'area sebbene sia posta in territorio extraurbano è immediatamente adiacente alla zona produttiva Cella di sopra ove sono previste ed in gran parte attuate previsioni di tipo artigianale / industriale e

Turistico ricettive. Si ritiene pertanto la previsione conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Produttiva

P.R.G. Vigente – S.T. mq = 14'280 mq

Variante – S.F. mq = 5'180 mq

Dimensionamento S.T./ S.F. mq = - 9'100 mq

2) Stralcio ambito industriale / artigianale in località Case Berri da destinare in parte a zona omogenea residenziale tipo B1 per 1'200 mq ed in parte a zona agricola omogenea tipo E1.

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino, Loc. Case Berri, individuata con il n. 2 nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio Tavola Territorio a destinazione urbana. Le aree interessate dalla variante sono classificate dal vigente P.R.G. come Zona industriale / artigianale omogenea tipo D1 di estensione pari a 4'425 mq di SF. L'ambito è interessato da 2 fabbricati di cui uno adibito a destinazione residenziale ed uno a deposito attrezzature agricole, in origine utilizzato come deposito macchine operatrici della cessata attività del proprietario.

Descrizione

Le modifiche consistono in:

- stralcio dell'intero ambito artigianale Zona industriale / artigianale omogenea tipo D1, di estensione pari a 4'425 mq di SF;
- inserimento di Zona omogenea residenziale tipo B1 di estensione pari a 1'200 mq di SF, sull'area interessata dall'edificio ad uso residenziale;
- Classificazione della parte restante dell'ambito artigianale in zona agricola omogenea tipo E1 per un'estensione di 3'225 mq;

Motivazioni

Tale modifica è introdotta in parte su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica artigianale insistente sui terreni di sua proprietà, a seguito della cessata attività artigianale, e contestualmente ha richiesto di inserire una previsione residenziale sull'area interessata dal fabbricato adibito ad abitazione.

La previsione artigianale esistente di consistente estensione e potenzialità edificatoria si attesta in zona extraurbana a prevalente destinazione agricola, distante oltre 4 km dalle arterie stradali principali SP4 Fondovalle Panaro. Con il cessare dell'attività da parte del proprietario la previsione risulta in contrasto con il reale utilizzo dell'area, in parte ad uso agricolo ed in parte residenziale.

Si è quindi ritenuta la richiesta condivisibile ed opportuna e si è provveduto a stralciare la zona artigianale D1 classificando l'area attualmente ad uso residenziale, in zona omogenea tipo B1 che permette il solo ampliamento del fabbricato esistente e classificando zona agricola omogenea tipo E1 la restante area interessata dalla previsione.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B1 consente il solo ampliamento di costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

Superficie Fondiaria = 1'200 mq

Superficie Utile = 1'200 mq X 0,30 = 360 mq

Superficie Complessiva = 1'200 mq X 0,40 = 480 mq

Parcheeggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU

Altezza massima = 9,50 ml

Superficie permeabile = 30 % di 1'200 mq = 360 mq

Vincoli e Infrastrutture

L'area oggetto di modifica non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e non presenta elementi di interesse storico o naturalistico. La zona è interessata da una zona di possibile alimentazione delle sorgenti come individuata alla tav. 3.2.7 del PTCP e normata dall'art. 12b. L'area è posta a protezione di sorgente classificata dal PTCP come Sorgenti di interesse – AS che ricomprendono una vasta tipologia di sorgenti che si ritiene opportuno tutelare, quali quelle utilizzate per acquedotti rurali, di alimentazione di fontane pubbliche, o sorgenti di particolare pregio naturalistico. L'art. 12b delle NTA del PTCP pone per queste aree tutta una serie prescrizioni atte a preservare le sorgenti, tuttavia non vieta l'insediamento di nuove aree di espansione.

L'area non presenta ulteriori tutele, così come individuate dal P.T.C.P. quali: zone di rispetto dei corsi idrici, zone dissestate, zone boscate. La zona è servita e già allacciata alle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, mentre per quanto concerne l'allontanamento e la depurazione delle acque reflue non essendo presente nelle immediate vicinanze una rete fognaria pubblica, i fabbricati esistenti recapitano nel vicino torrente previo trattamento di depurazione delle acque reflue. In caso di eventuali futuri interventi di modifica gli scarichi esistenti dovranno essere provvisti di idonei sistemi di trattamento dei reflui, conformi a quanto previsto dalla normativa in materia ed in particolare dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica non è interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 e può quindi essere oggetto di variante al P.R.G..

L'area sebbene sia posta in territorio extraurbano è già interessata da un insediamento residenziale, la modifica pertanto è una mera trasposizione urbanistica dello stato di fatto dei luoghi. Si ritiene pertanto la previsione conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinati.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Produttiva

P.R.G. Vigente – S.F. mq = 4'425 mq

Variante – S.F. mq = 0 mq

Dimensionamento S.T./S.F. mq = - 4'425 mq

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0

Variante – S.U. mq = 360 mq

S.U. Fabbricato esistente = 200 mq

Dimensionamento S.U. mq = + 160 mq

Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi

3) Stralcio di zona residenziale omogenea tipo B3 in località Cà Tognone per 700 mq di SF;

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino in Loc. Cà Tognone individuata con il n. 3 nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona residenziale omogenea tipo B3 disciplinata dall'art. 32 delle NTA e destinata all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di fabbricati ad uso residenziale secondo gli indici ed i

parametri di cui alla tabella 1 delle NTA.

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio di parte dell'ambito urbanistico residenziale tipo B3 per una superficie complessiva di 700 mq di SF e riclassificazione delle relative aree in zona agricola omogenea tipo E1.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica insistente sui terreni di sua proprietà in quanto il fabbricato adibito ad abitazione principale ricade in parte in zona agricola tipo E1 ed in parte in zona residenziale tipo B3, creando un conflitto normativo in caso di ristrutturazione dell'immobile dovendo applicare 2 differenti norme urbanistiche.

L'area interessata dal fabbricato esistente edificato negli anni 70/80, in seguito alla revisione generale degli strumenti urbanistici avvenuta con variante generale al PRG approvata nel 2003, è stata in parte classificata residenziale ed in parte agricola E1 per la parte interessata dalla fascia del rispetto stradale della Strada Provinciale SP4 Fondovalle Panaro.

Detta anomalia crea in effetti un conflitto normativo dovendo sottostare, in caso di interventi sull'edificio, a due diverse discipline urbanistiche. Ritenute quindi condivisibili le motivazioni poste alla base della richiesta, l'osservazione è stata valutata meritevole di accoglimento.

Normativa di zona

A seguito della modifica introdotta le aree interessate sono state riclassificate zona agricola omogenea tipo E1 disciplinate dall'art. 34 delle NTA del PRG.

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interamente interessata da una zona di dissesto ed instabilità - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità di cui all'art. 29.2 del PRG – art. 16 PTCP. Le aree sono inoltre ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese – Area Contigua, e pertanto tutelate paesaggisticamente ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004;

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede lo stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene pertanto conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.F. / S.U. mq = 700 mq SF / 175 mq SU

Variante – S.F. / S.U. mq = 0 mq / 0 mq

Dimensionamento S.U. alloggi = - 175 mq / - 2 alloggi

Insedimenti già presenti sull'area oggetto di modifica = 2 alloggi

Capacità insediativa aggiuntiva = 0 alloggi

4) Stralcio parziale comparto S10 in località Superchina per 4'800 mq di ST;

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Canevare, Loc. Superchina individuata con il n. 4 nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona residenziale omogenea tipo C2 disciplinata dalla scheda S10 della Tav. D del PRG "Comparti di Intervento".

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio parziale della previsione urbanistica del comparto S10 Capoluogo, in particolare della parte posta a sud – est per un'estensione pari a 4'800 mq, le aree saranno riclassificate come zona agricola tipo E1.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica insistente sui terreni di sua proprietà.

In considerazione della morfologia del terreno interessato dall'istanza che, rispetto al resto dell'area interessata dalla previsione urbanistica, presenta una forte acclività che rende l'area inidonea alla costruzione, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- A modificare il comparto S10 Capoluogo stralciando la parte sud- est per un'estensione pari a 4'800 mq di ST;
- Le quote edificabili in termini di SU/SC previste dal comparto sono state rideterminate in proporzione rispetto alla ST;
- La quota di verde pubblico di U2 individuata dalla scheda di comparto con carattere prescrittivo su parte del comparto stralciato dovranno essere reperite all'interno del nuovo perimetro del comparto. Viene di conseguenza eliminata la prescrizione prescrittiva relativa all'individuazione delle aree verdi di U2.

Normativa di zona

A seguito della modifica introdotta il comparto disciplinato della scheda S10 Capoluogo della tav. D di PRG, viene così modificato :

<i>PARAMETRO</i>	<i>PRG VIGENTE</i>	<i>PRG VARIANTE</i>
<i>Superficie minima di intervento</i>	<i>17'700 mq</i>	<i>12'900 mq</i>
<i>Superficie Territoriale C2</i>	<i>10'500 mq</i>	<i>7'650 mq</i>
<i>Superficie Utile</i>	<i>2'625 mq</i>	<i>1'912,50 mq</i>
<i>Superficie Complessiva</i>	<i>3'570 mq</i>	<i>2'601,00 mq</i>

Per quanto non specificato si rimanda alla scheda del comparto modificata.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.U. mq = 2625

Variante – S.U. mq = 1'912,50

Dimensionamento S.U. mq = - 712,50

Capacità insediativa aggiuntiva = -7 alloggi

5) Stralcio previsione di strada e modifica destinazione urbanistica a zona omogenea residenziale tipo B1 per 308 mq posta nel centro del capoluogo;

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nel Capoluogo di Fanano in Via Principessa Maria Josè, individuata con il n. 5 nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come strada.

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio della previsione stradale e nella riclassificazione delle aree interessate in zona territoriale omogenea tipo B1 per un'estensione complessiva di 308 mq.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione di stradale mai realizzata insistente sui terreni di sua proprietà.

La previsione stradale oltre a risultare di improbabile realizzazione dati gli ostacoli oggettivi posti sul tracciato, non apporterebbe alcun miglioramento alla circolazione stradale del paese; la strada infatti collegherebbe due zone già servite da adeguata viabilità non soggette a restrizioni di circolazione. Si è quindi provveduto a stralciale l'intera previsione stradale.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B1 consente il solo ampliamento di costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

Superficie Fondiaria = 308 mq

Superficie Utile = 308 mq X 0,30 = 92,40 mq

Superficie Complessiva = 308 mq X 0,40 = 123,20 mq

Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU

Altezza massima = 9,50 ml

Superficie permeabile = 30 % di 308 mq = 92,40 mq

Vincoli e Infrastrutture

L'area oggetto di modifica non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e non presenta elementi di interesse storico o naturalistico. La zona è interessata da una zona di possibile alimentazione delle sorgenti come individuata alla tav. 3.2.7 del PTCP e normata dall'art. 12b. L'area è posta a protezione di 2 sorgenti classificate dal PTCP come Sorgenti di interesse – AS che ricomprendono una vasta tipologia di sorgenti che si ritiene opportuno tutelare, quali quelle utilizzate per acquedotti rurali, di alimentazione di fontane pubbliche, o sorgenti di particolare pregio naturalistico. L'art. 12b delle NTA del PTCP pone per queste aree tutta una serie prescrizioni atte a preservare le sorgenti, tuttavia non vieta l'insediamento di nuove aree di espansione. Attualmente le 2 sorgenti non sono captate ad uso potabile e, la modifica introdotta non genera potenziali pericoli di interferenza con la sorgenti poste alla distanza di 350 e 400ml.

L'area non presenta risulta priva di ulteriori tutele, così come individuate dal P.T.C.P. quali: zone di rispetto dei corsi idrici, zone dissestate, zone boscate. La zona è servita e facilmente allacciabile alle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, mentre per quanto concerne l'allontanamento e la depurazione delle acque reflue non essendo presente nelle immediate vicinanze una rete fognaria pubblica, gli eventuali futuri fabbricati dovranno essere provvisti di idonei sistemi di trattamento dei reflui conformi a quanto previsto dalla normativa in materia ed in particolare dalle linee guida di ARPA.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica non è interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 e può quindi essere oggetto di variante al P.R.G.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0

Variante – S.U. mq = 92,40

Dimensionamento S.U. mq = + 92,40

Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio

6) Modifica destinazione urbanistica da zona verde naturale a verde attrezzato per un'area di 1'200 mq posta nel centro del capoluogo in località "I Borghi"

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nel Capoluogo di Fanano in Località Borghi adiacente al centro storico del capoluogo, individuata con il n. 6 nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Spazi Pubblici a verde naturale di cui all'art. 35 delle NTA del PRG ed ha un'estensione complessiva di 6'111 mq di cui 1'200 mq oggetto di modifica.

Descrizione

La modifica consiste nella variazione di destinazione urbanistica dell'area da Spazi Pubblici a verde naturale a Spazi Pubblici a verde attrezzato per le quali, a differenza dell'attuale destinazione, le NTA ammettono nuove costruzioni a scopo turistico informativo e promozionale.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su richiesta dell'Amministrazione Comunale che intende sviluppare l'area sotto il profilo turistico ambientale e didattico. In particolare intende creare uno spazio didattico dedicato alla riproposizione storica delle attività legate alla lavorazione ed alla trasformazione della castagna e del frumento, attraverso la realizzazione di un manufatto avente le caratteristiche tipologiche tradizionali ove ripercorrere tutte le fasi di lavorazione dei prodotti tipici quali: la macinazione, l'impasto e la cottura. È inoltre intenzione dell'Amministrazione potenziare l'area sotto il profilo turistico / ambientale, creando un punto di partenza ed informazione per l'escursionismo, sfruttando eventualmente lo stesso manufatto. Si è quindi ritenuto opportuno modificare la destinazione urbanistica della zona da Verde naturale a verde attrezzato in quanto più aderente con gli obiettivi dell'Amministrazione per lo sviluppo dell'area. Tale zona infatti ai sensi dell'art. 35 delle NTA acconsente la costruzione di manufatti per attività turistico e promozionali secondo gli indici della tabella 10 delle NTA.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. le zone territoriali omogenee tipo G - spazi pubblici a verde attrezzato consente costruzioni per attività promozionali ed escursionistiche secondo gli indici e le funzioni della tabella 10 qui sviluppati:

Superficie Fondiaria = 1'200 mq

Superficie Utile = 1'200 mq X 0,05 = 60 mq

Altezza massima = 4,50 ml

Superficie permeabile = 70 % di 1'200 mq = 840 mq

Vincoli e Infrastrutture

L'area oggetto di modifica non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e non presenta elementi di interesse storico o naturalistico. La zona risulta inoltre priva di tutele, così come individuate dal P.T.C.P. quali: zone di rispetto dei corsi idrici, zone dissestate, zone boscate, zone di rispetto delle sorgenti.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica non è interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 e può quindi essere oggetto di variante al P.R.G.

Dimensionamento Variante

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

7) Modifica a zona omogenea artigianale ad elevato impatto ambientale tipo D1E, produttive in località "Capanne di Fanano":

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia del Capoluogo sulla SP4 Fondovalle Panaro, individuata con il n. 7 nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio Tavola Territorio a destinazione urbana. Le aree interessate dalla variante sono classificate dal vigente P.R.G. come Zona industriale / artigianale omogenea tipo D1E ad elevato impatto ambientale. La zona è inoltre interessata da una fascia di rispetto stradale dalle 2 strade Provinciali: SP4 Fondovalle Panaro e SP324 del Passo delle Radici, che il PRG individua in 30 ml.

Descrizione

Le modifiche consistono in:

- stralcio di parte della zona industriale / artigianale omogenea tipo D1E per 7'637 mq di SF, le relative aree saranno riclassificate come zona agricola omogenea tipo E1;
- modifica destinazione urbanistica di parte della zona industriale / artigianale omogenea tipo D1E ad elevato impatto ambientale in zona omogenea tipo D1 a basso impatto ambientale per 3'788 mq;
- Riduzione rispetto stradale in conformità con il perimetro del centro abitato del capoluogo di Fanano;

Motivazioni

Tale modifica è introdotta in parte su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio di parte della previsione urbanistica insistente sui terreni di sua proprietà ed in parte d'ufficio che in seguito alla modifica richiesta ha riesaminato l'ambito urbanistico interessato individuando delle incongruenze in particolare relative alla fascia di rispetto stradale fissata in 30ml dal vigente PRG.

L'area sulla quale insiste la previsione urbanistica è soggetta a diversi vincoli e rispetti, è infatti interessata da 2 fasce di rispetto stradale relative alle due arterie stradali principali, è attraversata da una linea elettrica della media tensione e ricade interamente all'interno di un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP;

Si è quindi ritenuta condivisibile la richiesta di stralcio di parte della previsione ed opportuno modificare la destinazione da zona industriale / artigianale D1E ad elevato impatto ambientale in zona D1 a basso impatto ambientale per 3'788 mq.

Si è inoltre provveduto a verificare la fascia di rispetto stradale individuata in 30 ml dal PRG relativa alle due strade provinciali (SP4 e SP324), riscontrando che le aree oltre ad essere poste all'interno del centro abitato del Capoluogo come delimitato ai sensi del DL 285/1992 sono interessate da zone urbanistiche già previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in data antecedente all'entrata in vigore del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR 495/1992.

Considerato che i fabbricati esistenti realizzati nel passato sono in parte interessati dalla fascia di rispetto, si è ritenuto opportuno ridurre le fasce di rispetto stradale a 10 ml nelle aree ricomprese all'interno del vigente perimetro del Centro Abitato di Fanano, in ragione del disposto normativo di cui all'art. 28 del DPR 495/1992 che non fissa distanze minime per le strade di tipo C.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. la zona territoriale industriale / artigianale omogenea tipo D1 consente costruzioni con funzione artigianale / industriale a moderato impatto ambientale, secondo gli indici e le funzioni di cui alla tabella 3 delle NTA. La zona ha gli stessi parametri della Zona omogenea tipo D1E esistente ma diverse funzioni meno impattanti.

A seguito della modifica introdotta il comparto viene così modificato

PARAMETRO	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	DIFFERENZE
Superficie Fondiaria	14'970 mq D1E	3'545 mq D1E + 3'788 mq D1	-7637,00 mq
Superficie Utile (0,50 sf)	7'485 mq	3'666,50 mq	- 3818,50 mq
Superficie Complessiva (0,65 sf)	9'730,50 mq	4'766,45 mq	-4964,05 mq

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interessata da un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede un ampio stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene pertanto conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Produttiva

P.R.G. Vigente – S.F. mq = 14'970 mq

Variante – S.F. mq = 7'333 mq

Dimensionamento S.F. mq = - 7'637 mq

8) Stralcio parziale previsioni industriale artigianale in località “Valle del Leo”:

Individuazione

La modifica riguarda due aree poste nella periferia del Capoluogo sulla SP324 del Passo delle Radici, individuata con il n. 8 nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio Tavola Territorio a destinazione urbana. Le aree oggetto di variante sono interessate da due previsioni urbanistiche di tipo Artigianale / industriale classificate dal vigente P.R.G.:

- Zona industriale / artigianale omogenea tipo D3E ad elevato impatto ambientale di 4662 mq di SF;
- Zona industriale / artigianale omogenea tipo D1 di 2521 mq di ST;

Descrizione

Le modifiche consistono in:

- stralcio di parte della zona industriale / artigianale omogenea tipo D3E per 2211 mq di SF, le relative aree saranno riclassificate come zona agricola omogenea tipo E1;
- stralcio di parte della zona industriale / artigianale omogenea tipo D1 per 755 mq di ST, le relative aree saranno riclassificate come zona agricola omogenea tipo E1;

Motivazioni

Tale modifica è introdotta in parte su istanza di 2 distinti privati cittadino che hanno richiesto lo stralcio delle previsioni urbanistiche insistenti sui terreni di proprietà.

L'area sulla quale insiste la previsione urbanistica D3E è soggetta a diversi vincoli e rispetti, è infatti interessata in larga parte dalla fascia di rispetto stradale di 30 ml. relativa alla SP324 del Passo delle Radici e ricade interamente all'interno di un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP;

L'area sulla quale insiste la previsione urbanistica D1 ricade interamente all'interno di un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP;

Si sono quindi ritenute condivisibili le 2 richieste di stralcio delle previsione.

Normativa di zona

A seguito della modifica introdotta le aree interessate sono state riclassificate zona agricola omogenea

tipo E1 disciplinate dall'art. 34 delle NTA del PRG.

A seguito delle modifiche introdotte i comparti artigianali vengono così modificati:

PARAMETRO	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE	DIFFERENZE
Superficie Fondiaria zona D3E	4'662 mq	2'451mq	-2'211 mq
Superficie Utile (0,50 sf)	2'331 mq	1'225,50mq	- 1'105,50 mq
Superficie Complessiva (0,65 sf)	3'030,30 mq	1'593,15 mq	- 1'437,15 mq
Superficie Fondiaria zona D1	2'521 mq	1'726 mq	- 755,00 mq
Superficie Utile (0,50 sf)	1'260,50 mq	863 mq	- 397,50 mq
Superficie Complessiva (0,65 sf)	1'638,65 mq	1'121,90 mq	- 516,75 mq

Vincoli e Infrastrutture

Le aree in oggetto è interessata da un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP. La zona D3E è inoltre parzialmente interessata dalla fascia di rispetto stradale relativa alla SP324 del Passo delle Radici.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede un ampio stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene pertanto conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Produttiva

P.R.G. Vigente – S.F. mq = 7'183 mq

Variante – S.F. mq = 4'217 mq

Dimensionamento S.F. mq = - 2'966 mq

9) Stralcio di parti interessate dal sistema forestale e boschivo di zona residenziale omogenea tipo B2 nel centro frazionale di Fellicarolo per totali 1936 mq di SF;

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Fellicarolo in Loc. Cà Orsini individuata con il n. 9 nella Tavola 4A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona residenziale omogenea tipo B2 disciplinata dall'art. 32 delle NTA e destinata all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di fabbricati ad uso residenziale secondo gli indici ed i parametri di cui alla tabella 1 delle NTA.

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio di parti dell'ambito urbanistico residenziale nelle aree in edificate ed interessate dalla tutela relativa al Sistema Forestale e Boschivo di cui all'art. 28 delle NTA del PRG per una superficie complessiva di 1936 mq di SF e riclassificazione delle relative aree in zona agricola di rispetto al centro abitato.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di n. 2 privati cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica insistente sui terreni di loro proprietà nelle parti interessate dalla tutela relativa al Sistema Forestale e Boschivo normata dall'art. 28 delle NTA del PRG (art. 21 PTCP) che di fatto rende inedificabili i terreni.

Ritenute condivisibili le motivazioni poste alla base della richiesta l'osservazione è stata valutata meritevole di accoglimento.

Normativa di zona

A seguito della modifica introdotta le aree interessate sono state riclassificate zona agricola di protezione al centro abitato assoggettate a politiche di conservazione ambientale ed edilizia e disciplinate dall'art. 34 comma 6 delle NTA del PRG.

A seguito della modifica introdotta l'ambito residenziale B2 viene così modificato:

<i>PARAMETRO</i>	<i>PRG VIGENTE</i>	<i>PRG VARIANTE</i>	<i>DIFFERENZE</i>
<i>Superficie Fondiaria B2</i>	<i>7'402 mq</i>	<i>5'466 mq</i>	<i>-1936,00 mq</i>
<i>Superficie Utile</i>	<i>1'850,50 mq</i>	<i>1366,50 mq</i>	<i>- 484,00 mq</i>
<i>Superficie Complessiva</i>	<i>2'516,68 mq</i>	<i>1'858,44 mq</i>	<i>- 658,24 mq</i>

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interamente interessata da una zona di tutela relativa al Sistema Forestale e Boschivo di cui art. 28 delle NTA del PRG (art. 21 NTA PTCP) ed in parte da un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 15 PTCP. Le aree sono inoltre ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese – Area Contigua, e pertanto tutelate paesaggisticamente ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004;

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede un ampio stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene pertanto conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.U. mq = 1850,50

Variante – S.U. mq = 1366,50

Dimensionamento S.U. mq = - 484,00

Capacità insediativa aggiuntiva = - 5 alloggi

10) Stralcio di zona residenziale omogenea tipo B3 in località Casa Olimpia a Ospitale per 1193 mq di SF;

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Ospitale in Loc. Casa Olimpia individuata con il n. 10 nella Tavola 5A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona residenziale omogenea tipo B3 disciplinata dall'art. 32 delle NTA e destinata all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di fabbricati ad uso residenziale secondo gli indici ed i parametri di cui alla tabella 1 delle NTA.

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio dell'intero comparto urbanistico residenziale tipo B3 per una superficie complessiva di 1193 mq di SF e riclassificazione delle relative aree in zona agricola di rispetto al centro abitato.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio della previsione urbanistica insistente sui terreni di sua proprietà.

Ritenute condivisibili le motivazioni poste alla base della richiesta, l'osservazione è stata valutata

meritevole di accoglimento.

Normativa di zona

A seguito della modifica introdotta le aree interessate sono state riclassificate zona agricola di protezione al centro abitato assoggettate a politiche di conservazione ambientale ed edilizia e disciplinate dall'art. 34 comma 6 delle NTA del PRG.

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interamente interessata da una zona di dissesto ed instabilità - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità di cui all'art. 29.2 del PRG – art. 16 PTCP. Le aree sono inoltre ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese – Area Contigua, e pertanto tutelate paesaggisticamente ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004;

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede lo stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.F. / S.U. mq = 1193 mq SF / 298,25 mq SU

Variante – S.F. / S.U. mq = 0

Dimensionamento S.U. mq = - 298,25

Capacità insediativa aggiuntiva = - 3 alloggi

11) Modifiche nel centro frazionale di Ospitale:

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nel centro frazionale di Ospitale, individuata con il n. 11 nella Tavola 5A1 di zonizzazione del territorio Tavola Territorio a destinazione urbana. Le aree interessate dalla variante sono classificate dal vigente P.R.G.:

- in parte Zona residenziale omogenea tipo B3;
- in parte Zona agricola di rispetto al centro abitato;
- in parte Zona agricola omogenea tipo E2;

L'area è inoltre in parte interessata dal Sistema Forestale e boschivo di cui all'art. 28 delle NTA del PRG (art.21 PTCP).

Descrizione

Le modifiche consistono in:

- stralcio di parte della previsione urbanistica B3 di 1310 mq insistente per 500 mq su terreni di proprietà comunale e per 810 mq parte su terreni di proprietà privata;
- classificazione dell'area privata interessata dal sistema forestale e boschivo in Spazi pubblici a verde naturale;
- classificazione dell'area comunale in Spazi Pubblici a verde attrezzato, in parte precedentemente interessati dalla zona B3 ed in parte dalle zone agricole, per totali 2028 mq;

Motivazioni

Tale modifica è introdotta d'ufficio al fine di attribuire una classificazione di Piano più aderente al reale utilizzo dell'area comunale e nel contempo eliminare una previsione urbanistica su area privata di fatto

non attuabile in quanto interessata da vincolo boschivo che esclude interventi di nuova costruzione.

L'area comunale è attualmente destinata a verde attrezzato a servizio della frazione di Ospitale, in seguito alla chiusura di tutte le attività del centro frazionale, è stato realizzato, all'interno della zona B3, un piccolo fabbricato in legno adibito a circolo, il resto dell'area è stata sistemata a verde pubblico. L'intera area è stata poi concessa in comodato d'uso all'associazione culturale Gruppo Volontari Croce Arcana, con lo scopo di mantenere sul territorio un punto di aggregazione per i residenti.

Per le motivazioni sopraesposte, si è ritenuto opportuno stralciare la previsione urbanistica residenziale in parte interessata da vincolo di in edificabilità relativo al bosco ed in parte non aderente con il reale utilizzo dell'area.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. le zone territoriali omogenee tipo G - spazi pubblici a verde attrezzato consente costruzioni per attività promozionali ed escursionistiche secondo gli indici e le funzioni della tabella 10 qui sviluppati:

Superficie Fondiaria = 2'028 mq

Superficie Utile = 1'200 mq X 0,05 = 101,40 mq

Altezza massima = 4,50 ml

Superficie permeabile = 70 % di 2'028 mq = 1'419,6 mq

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interessata da un corpo di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG – art. 16 PTCP.

Vincoli e Infrastrutture

L'area in oggetto è interessata da zone di dissesto ed instabilità art. 29 PRG e art.16 PTCP, in parte classificata: Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità di cui all'art. 29.2 del PRG ed in parte zone di frana quiescente di cui all'art. 29.1 del PRG. Le aree sono inoltre ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese – Area Contigua, e pertanto tutelate paesaggisticamente ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004. Si evidenzia che l'area interessata è esterna al perimetro dell'abitato di Ospitale dichiarato da consolidare.

Indirizzi L.R. 47/78 e P.T.C.P.

L'area oggetto di modifica pur essendo interessata da zone di tutela di cui all'art. 33 L.R. 47/78 trattandosi di una modifica riduttiva che prevede lo stralcio di previsioni urbanistiche, si ritiene conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinate.

Dimensionamento Variante

La presente modifica influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.F. / S.U. mq = 1310 mq SF / 327,50 mq SU

Variante – S.F. / S.U. mq = 0

Dimensionamento S.U. mq = - 327,50

Capacità insediativa aggiuntiva = - 3 alloggi

12) Modifiche parziali alle NTA del P.R.G.:

Introduzione

L'ufficio urbanistica ha rilevato problematiche connesse all'applicazione di alcune norme di P.R.G. ed in particolare:

- All'art.40 delle NTA che per i Piani attuativi che hanno esaurito la loro validità temporale di norma fissata in 10 anni dalla stipula della relativa convenzione, prevede il loro declassamento da area

edificabile a zona agricola di protezione dei centri abitati di cui all'art. 34 delle p.n. se non attuati nei termini di validità della convenzione, anche nel caso in cui siano le opere di urbanizzazione previste dal piano siano state terminate e prese in carico dal Comune;

- All'art. 34 delle NTA che per le zone agricole non pone prescrizioni in merito alla realizzazione di nuove costruzioni agricole, ritenute invece necessarie per preservare paesaggisticamente le parti di territorio agricolo non interessate da ambiti già fortemente antropizzati. Si vuole inoltre precisare che in tali zone è sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico infrastrutturale.

Individuazione

La modifica riguarda gli articoli 34 e 40 delle NTA del PRG.

Descrizione

Come detto in introduzione le modifiche riguardano i seguenti articoli delle NTA del PRG:

1. All'art 34 Modi e Tipi d'Intervento nelle Zone Territoriali Omogenee Tipo E, vengono aggiunti i seguenti commi:
 - 7) In tutte le zone agricole di cui al presente articolo, fatta eccezione per gli ambiti già interessati da aziende agricole e fortemente antropizzati, sono vietate nuove costruzioni in strutture metalliche prefabbricate o in opera, hangar telonati o simili, eventuali nuove costruzioni agricole dovranno essere di dimensioni proporzionate con le reali esigenze dell'attività agricola, realizzate con strutture in legno o in muratura e dotate di finiture consone al contesto paesaggistico. Lo sportello unico per l'edilizia qualora lo ritenga necessario può assoggettare gli interventi al parere della CQAP;
 - 8) In tutte le zone agricole di cui al presente articolo sono sempre ammesse opere pubbliche o di interesse pubblico relative a:
 - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano, ed idroviaria;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. invasi ad usi plurimi;
 - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.
2. All'art 40 Titoli Abilitativi, Piani Particolareggiati, Regolamenti Approvati e Piani Particolareggiati Riconfermati all'Atto di Adozione delle Presenti Norme, si sostituisce l'intero disposto normativo con il seguente:
 - 1) Negli ambiti sottoposti ad intervento preventivo (zone C1, C2, D2, D4, D6, D8, D9 e D10, TF) di cui ai relativi articoli, a prescindere da indici edilizi massimi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PRG e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione;
 - Cambio d'Uso limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili.
 - 2) Negli ambiti sottoposti ad intervento preventivo (zone C1, C2, D2, D4, D6, D8, D9 e D10, TF) di cui ai relativi articoli, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA.
 - 3) Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti,

i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

- 4) Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

Motivazioni

Tale modifica si è resa necessaria al fine sopperire ad alcune problematiche applicative delle NTA del PRG.

Dimensionamento Variante

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

Dimensionamento complessivo della Variante.

Il calcolo dimostrativo del rispetto del 6% dell'incremento complessivo della nuova capacità insediativa e delle zone omogenee D, apportato dalla presente Variante sarà riferito alla Variante Generale al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 317 del 01.08.2003 e terrà conto delle successive Varianti approvate ai sensi dell'art.15 LR 47/78, così come disposto dal comma 3 dell'art.46 PTCP.

Ai fini del dimensionamento della presente variante, in conformità all'art.46 PTCP "Definizione dei principali parametri e indici urbanistici" viene assunto quale parametro di riferimento il numero di alloggi.

Con particolare riferimento al comma 2.a dell'art.46, per il dimensionamento della capacità insediativa si assumono i seguenti criteri:

- 1 alloggio = 100mq di SU e 130 mq di SC (art.7 NTA del PRG).
- Nel caso di inserimento di zone omogenee tipo B, su aree già edificate il calcolo terrà conto delle superfici e degli alloggi esistenti.

1. Dimensionamento capacità insediativa.

1.1. Dimensionamento capacità insediativa della presente proposta di Variante.

NR VAR.	ZONE OMOGENEE B e C	ESISTENTE		VARIANTE		AUMENTO	
		S.U.	S.C.	S.U.	S.C.	S.U.	S.C.
2	Case Berri	200	300	360	480	+160	+180
3	Cà Tognone	175	238	175	238	0	0
4	Superchina	2625	3570	1912,5	2601	-712,5	-969
5	Via P.M. Josè	0	0	92,40	123,2	+92,40	+123,2
9	Fellicarolo	1'850,5	2'516,7	1'366,5	1'858,4	-484	-658,3
10	Casa Olimpia	298,3	405,6	0	0	-298,3	-405,6
11	Ospitale	327,5	445,4	0	0	-327,5	-445,4
TOTALI		5'476,3	7'475,7	3'906,4	5'300,6	-1'569,9	-2'175,1

1.2. Verifica dimensionamento capacità insediativa

Dimensionamento PRG – Variante Generale 2003

P.R.G.	Dati approvazione	S.U. (mq)	N° alloggi	N° abit.
Variente Generale 2003	Delibera di G.P. n. 317/2003	65'600	600	1'800
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)		3'936	36	108

Dimensionamento successive Varianti art.15 LR 47/78, il calcolo qui sotto non tiene conto della Variante art.14 adottata con Delibera di C.C. n. 31/2004, approvata con Delibera di C.C. n. 4/2005 e Delibera di Giunta Provinciale n. 150/2005.

P.R.G.	Dati approvazione	S.U. (mq)	N° alloggi	N° abit.
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 3/2005	0	0	0
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 16/2009	+990	+10	+33
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 54/2009	-2'050	-20	-68
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 12/2015	+932,5	+9	+31
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 15/2019	0	0	0
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 46/2019	+471	+4	+16
Proposta di Variante art.15 - 2020		-1'569,9	-15	- 52
Totale incremento capacità insediativa		-1226,4	-12	-40

Risulta pertanto verificato il rispetto dell'art. 15 comma 4.C.1 in quanto la presente variante, tenuto conto anche delle precedenti già approvate, non supera la quota del 6% del PRG.

1.3. Capacità insediativa residua

Capacità Insediativa	S.U. (mq)	N° alloggi	N° abit.
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)	3'936	39	108
Incremento apportato da Varianti	-1'226,4	-12	-40
Quota residua	5162,4	51	148

2. Dimensionamento Zone D - produttive.

2.1. Dimensionamento della presente proposta di Variante:

Nel dimensionamento della presente variante per le zone produttive si è assunto come parametro il mq di S.T. è stato comunque riportato anche il parametro della S.U. ove determinabile.

NR. VAR.	ZONE OMOGENEE D	ESISTENTE		VARIANTE		AUMENTO	
		S.T.	S.U.	S.T.	S.U.	S.T.	S.U.
1	Cella di Sopra	14'280	4'284	5'180	1'554	- 9'100	- 2'730
2	Case Berri	4'425	2'212,5	0	0	- 4'425	- 2'212,5
7	Capanne di Fanano	14'970	7'485	7'333	3'666,5	- 7'637	- 3'818,5
8	Valle del Leo	7'183	3'591,5	4'217	2'088,5	- 2'966	- 1'503
TOTALI		40'858	17'573	16'500	7'240	-24'128	-10'264

2.2. Verifica dimensionamento Zone D - produttive

Dimensionamento PRG – Variante Generale 2003

P.R.G.	Dati approvazione	S.T. (mq)	S.U. (mq)
Variante Generale 2003	Delibera di G.P. n. 317/2003	355'000	-
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)		21'300	-

Dimensionamento successive Varianti art.15 LR 47/78, il calcolo qui sotto non tiene conto della Variante art.14 adottata con Delibera di C.C. n. 31/2004, approvata con Delibera di C.C. n. 4/2005 e Delibera di Giunta Provinciale n. 150/2005.

P.R.G.	Dati approvazione	S.T. (mq)	S.U. (mq)
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 3/2005	0	0
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 16/2009	0	+510
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 54/2009	- 32'500	- 13'040
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 12/2015	- 4'680	- 1'170
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 15/2019	+ 7'400	+ 2'220
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 46/2019	- 1'950	- 975
Proposta di Variante art.15 - 2020		-24'128	- 10'264
Totale incremento zone D		- 55'858	- 22'719

Risulta pertanto verificato il rispetto dell'art. 15 comma 4.C.1 in quanto la presente variante, tenuto conto delle precedenti già approvate non supera la quota del 6%

2.3. Zone D quota residua

Zone D	S.T. (mq)	S.U. (mq)
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)	21'300	-
Incremento apportato da Varianti	- 55'858	- 22'719
Quota residua	77'158	-