



COMUNE DI FANANO

PROVINCIA DI MODENA

C.a.p. 41021 - C.F. 00562780361 - Tel. 0536-68803 - Fax 0536-68954

AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE SPECIFICA AL PRG

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 Lett. a) L.R. 24/2017

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA A SUPPORTO DELLA VARIANTE

Il Sindaco

(Stefano Muzzarelli)

I Progettisti

(Arch. Riccardo De Blasi)

(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 specifiche, ai sensi dell'ex art.15 L.R. 47/78 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. 4 comma 4 lett. a) LR 24/2017 adottata con Delibera di C.C. n. 39/2018 approvata con Delibera di C.C. n. 15 in data 29.01.2019 Atto del Presidente Provinciale n. 7/2019;

In seguito è sopraggiunta la necessità di adottare una nuova Variante urbanistica avente ad oggetto 2 punti di modifica:

- 1) Fellicarolo. I proprietari di un immobile a destinazione mista (residenziale, commerciale e artigianale / industriale) localizzato all'interno del TDU della frazione di Fellicarolo di Fanano, in area attualmente classificata Zona Omogenea artigianale tipo D1, hanno manifestato l'esigenza di convertire l'immobile ad uso esclusivamente residenziale chiedendo la necessaria variazione urbanistica.
- 2) Trentino. I proprietari delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Le Vitaie" per zone omogenee artigianali tipo D2, già approvato con Delibera di CC n. 63 del 29.11.2005 e successiva variante con Delibera di CC n.04 del 05.02.2014, hanno manifestato l'esigenza di rivedere il perimetro del comparto in diminuzione, escludendo aree non idonee all'edificazione, ed apportare modifiche all'indice di permeabilità, chiedendo la necessaria variazione urbanistica.

L'Amministrazione, condividendo le finalità di entrambe le richieste pervenute, ritenendo che:

- per la modifica di cui al precedente punto 1), la previsione residenziale sia più aderente alla localizzazione dell'area ed alle caratteristiche del centro frazionale;
- per la modifica di cui al precedente punto 2), l'esclusione dal comparto artigianale di aree non idonee all'edificazione sia pienamente condivisibile;

ha quindi dato mandato al Servizio urbanistica di redigere una Variante al Piano in accoglimento delle richieste pervenute.

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 fossero interessate 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:

- Aree Protette (L.R. 06/2005) tav. 1.2 PTCP:
 - Parco Regionale – zona parco e area contigua(art. 31);
 - Riserve Naturali (art.31);
- 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);
- Elementi strutturanti la forma del territorio tav. 1.1 PTCP:
 - Patrimonio geologico (art. 23D);
 - Zone di tutela naturalistica (Art. 24);

Questa prima valutazione, ha evidenziato:

- 1) la variante urbanistica di cui al punto 1) localizzata nel centro di Fellicarolo è interessata:
- da aree soggette a dissesto idrogeologico, relativo alle frane quiescenti di cui all'art. 26 delle NTA del PTCP, art. 29 delle NTA del PRG;
 - in parte da una zona di tutela relativa al Sistema forestale boschivo tav. 1.2 PTCP: Aree forestali (Art.21);
 - da Aree Protette (L.R. 06/2005) tav. 1.2 PTCP: Parco Regionale –area contigua(art. 31) ;

Trattandosi di area compresa nel territorio urbanizzato delimitato ai sensi dell'art. 13, punto 3 della LR 47/78, con delibera consiliare n. 47/1987 e riconfermato nella variante generale vigente, è tuttavia possibile adottare varianti ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78, tenuto inoltre conto che le aree interessate dal Sistema forestale boschivo verranno escluse da previsioni urbanistiche.

- 2) la Variante urbanistica di cui al punto 2) localizzata in località Vitaie a Trentino è interessata:
- in parte da aree soggette a dissesto idrogeologico, relativo alle frane quiescenti di cui all'art. 26 delle NTA del PTCP, art. 29 delle NTA del PRG;
 - in parte da una zona di tutela relativa al Sistema forestale boschivo tav. 1.2 PTCP: Aree forestali (Art.21);

Considerato che per quanto concerne le parti di comparto interessate dal sistema forestale boschivo queste verranno escluse dalla previsione urbanistica, mentre per quanto riguarda la frana quiescente, non verrà modificato il perimetro del comparto interessato già approvato, evidenziato che la tutela interessa in minima parte la previsione urbanistica nella zona ovest, per la maggior parte destinata a verde pubblico. Si ritiene pertanto possibile adottare varianti ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78.

Si è pertanto provveduto a redigere idonea Variante al P.R.G. che prevede i seguenti punti di modifica:

1	<p>Stralcio della vigente zona artigianale / industriale omogenea tipo D1 della superficie fondiaria di 1'950 mq in località Fellicarolo e riclassificazione dell'area in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona omogenea residenziale tipo B1 (art. 32 NTA) per 1'570 mq; - Zona omogenea agricola di protezione al centro abitato (art. 34 comma 6 NTA) per 380 mq per la parte interessata dal Sistema forestale boschivo;
2	<p>Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Le Vitaie" per zone artigianali / industriali omogenee tipo D2 zone in Variante al PRG, consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riduzione del perimetro della zona omogenea artigianale D2 e riclassificazione delle aree escluse in zona agricola tipo E 1 (art. 34 comma 3 NTA) per mq; - Riduzione dell'indice di permeabilità da 0,30 S.T. a 0,10 S.T.

Modifiche introdotte con la Variante:

- 1) **Stralcio della vigente zona artigianale / industriale omogenea tipo D1 della superficie fondiaria di 1'950 mq in località Fellicarolo e riclassificazione dell'area in: Zona omogenea residenziale tipo B1 (art. 32 NTA) per 1'570 mq; Zona omogenea agricola di protezione al centro abitato (art. 34 comma 6 NTA) per 380 mq per la parte interessata dal Sistema forestale boschivo;**

Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nel centro frazionale di Fellicarolo, individuata nella Tavola 4A1 di zonizzazione del territorio a destinazione urbana. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale artigianale / industriale omogenea tipo D1, interessata nella parte nord-Est, da una zona di tutela relativa al Sistema Forestale e boschivo, per un'estensione di 380 mq.

Nell'area interessata è presente un fabbricato con destinazione mista: residenziale, commerciale ed artigianale.

Descrizione

La modifica consiste nello stralcio della previsione artigianale D1 e nella riclassificazione dell'area in:

- Zona omogenea residenziale tipo B1 (art. 32 NTA) per 1'570 mq;
- Zona omogenea agricola di protezione al centro abitato (art. 34 comma 6 NTA) per 380 mq per la parte interessata dal Sistema forestale boschivo;

L'attuale previsione è stata introdotta con Variante Generale al PRG approvata con Delibera di CC n. 47 del 16.03.1987, e attuata con Concessione Edilizia n. 1907°/1988 con la quale è stato realizzato un fabbricato composto da tre piani di cui:

- Piano Seminterrato di totali mq 208,95 di SU a destinazione artigianale per la trasformazione dei prodotti del sottobosco;
- Piano terra a destinazione commerciale di totali 210 mq di SU;
- Piano primo a destinazione residenziale suddiviso in n. 4 abitazioni di totali 196,80 mq di SU.

L'immobile ha le caratteristiche tipiche delle costruzioni residenziali della zona e dell'epoca di realizzazione, piano seminterrato con muri in calcestruzzo armato, piani fuori terra in muratura intonacata e tinteggiata, copertura in legno a due falde inclinate, scale esterne e balconi al piano primo con parapetti in legno, infissi in legno.

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato che ha manifestato l'esigenza di modificare la destinazione urbanistica dell'area da artigianale industriale in residenziale, al fine di convertire l'immobile ad uso completamente residenziale, considerato che l'attuale destinazione artigianale / commerciale risulta incompatibile con la localizzazione della previsione, in quanto distante da adeguate infrastrutture viarie, e dal capoluogo.

Ritenute condivisibili le motivazioni della richiesta, in quanto la destinazione residenziale è oggettivamente più consona al contesto paesaggistico – ambientale di riferimento, nonché compatibile con le caratteristiche del fabbricato, peraltro già in buona parte a destinazione residenziale, si è quindi provveduto ad accogliere l'istanza ed a redigere apposita variante urbanistica, che prevede la riclassificazione dell'area in residenziale stralciando la porzione interessata dal Sistema forestale e boschivo riclassificata in zona agricola di protezione al centro abitato.

Normativa di zona – PRG Vigente

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.

Parametri urbanistici zona D1:

Indice di U.f. SU = 0,50 mq/mq di SF - SC = 0.65 mq/mq di SF

Sviluppo parametri

Superficie Fondiaria = 1'950 mq

Superficie Utile = 1'950 mq x 0,50 = 975 mq

Superficie Complessiva = 1'950 mq x 0,65 = 1'267,50 mq

Normativa di zona – Variante proposta

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B1 consente escusivamente l'ampliamento delle costruzioni esistenti con funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni di cui alla tabella 1 delle NTA.

Parametri urbanistici zona B1:

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

Sviluppo parametri

Superficie Fondiaria = 1'570 mq

Superficie Utile = 1'570 mq x 0,30 = 471 mq

Superficie Complessiva = 1'570 mq x 0,40 = 628 mq

Fabbricato esistente

Il fabbricato esistente ha una SU pari a 616,80 mq > 471 mq ammessi dalla nuova destinazione urbanistica proposta dalla variante. La nuova previsione urbanistica non consente pertanto incrementi urbanistici in termini di SU, ma esclusivamente il cambio d'uso delle superfici utili esistenti.

Vincoli e Infrastrutture

L'area oggetto è ricompresa all'interno dell'area contigua del Parco dell'Alto Appennino Modenese e pertanto soggetta a vincoli di natura paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. f) *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.*

La zona già servita dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, ed è invece sprovvista di rete gas metano, fognatura.

Per quanto concerne l'allontanamento e la depurazione delle acque reflue, il fabbricato esistente attualmente è interessato esclusivamente da scarichi di acque reflue di tipo domestico, con recapito in acque superficiali previo trattamento con fossa imhoff.

Non essendo possibile il collettamento degli scarichi delle acque reflue al depuratore comunale della frazione di Fellicarolo, a causa della morfologia del terreno, si prescrive l'adeguamento degli scarichi esistenti ai sistemi di trattamento previsti dalla tabella B della Deliberazione Giunta regionale n. 1053 del 9 giugno 2003.

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 è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 13, punto 3 della LR 47/78 delimitato con delibera consiliare n. 47/1987 e riconfermato nelle successive Varianti urbanistiche e può quindi essere oggetto di variante al P.R.G.

Si ritiene pertanto la previsione conforme agli indirizzi delle norme e dei piani sovraordinati, tenuto conto dell'entità della variante stessa.

Prescrizioni

Considerato come detto che il fabbricato è dotato di sistema di trattamento delle acque reflue domestiche adeguato alla normativa previgente, si ritiene opportuno subordinare gli eventuali futuri interventi di cambio di destinazione d'uso dell'immobile all'adeguamento degli scarichi esistenti ai sistemi di trattamento previsti dalla tabella B della Deliberazione Giunta regionale n. 1053 del 9 giugno 2003.

Dimensionamento Variante

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

Destinazione: Produttiva

P.R.G. Vigente – S.T. mq = 1'950

Variante – S.T. mq = 0,00

Dimensionamento S.T. mq = - 1'950

Destinazione: Residenziale

P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0,00

Variante – S.U. mq = 471,00

Dimensionamento S.U. mq = + 471,00

- 2) Variante al Piano Particolareggiato denominato “Le Vitaie” per zone artigianali omogenee tipo D2, modifiche al perimetro del comparto in riduzione della S.T., riclassificazione delle aree escluse in Zona omogenea agricola tipo E1 (art. 34 comma 3 NTA) e modifica dell’indice di permeabilità;

Individuazione

La modifica riguarda un’area posta nella frazione di Trentino a confine con la strada provinciale SP4 “Fondovalle – Panaro”, individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio a destinazione urbana. L’area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale artigianale / industriale omogenea tipo D2, sottoposta ad intervento preventivo, per la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo con Delibera di CC n. 63 del 29.11.2005 e successiva variante con Delibera di CC n.04 del 05.02.2014.

Parte del perimetro del comparto con l’approvazione del PTCP 2009, come recepito dal PRG, è stato interessato da una zona di tutela relativa al Sistema Forestale e boschivo, nella parte nord-Est. All’interno del comparto è inoltre presente un fabbricato residenziale e relativa area di pertinenza.

Descrizione

La variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata contempla le seguenti variazioni rispetto al Piano approvato:

- a) nella modifica del perimetro del comparto artigianale con parziale stralcio della previsione D2 e riclassificazione dell’area esclusa dal PUA in: Zona omogenea agricola tipo E1 (art. 34 comma 3 NTA) per mq 2’979;

Parte dell’area esclusa dal comparto è inoltre interessata dal zona di tutela relativa al Sistema forestale boschivo come cartografata nella tav. 2A del PRG e normata dall’art. 28 delle NTA (art. 21 PTCP).

Il nuovo comparto artigianale D2 avrà quindi una S.T. pari a 15’300 mq contro i 18’279 mq del piano vigente.

- b) nella modifica dell’indice di permeabilità dall’attuale 30% S.T. al 10% S.T. rimangono invece invariati gli altri standard urbanistici, e ricalcolati sulla base della variata S.T..

Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza presentata in data 20.03.2019 prot.n. 2446 dai proprietari delle aree ricomprese nel comparto artigianale, relativa a Variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “Le Vitaie” in variante al PRG necessaria al fine di escludere le proprietà non interessate a partecipare al Piano urbanistico; i lottizzanti hanno inoltre richiesto una diminuzione dell’indice di permeabilità ritenuto eccessivo in ragione della destinazione urbanistica artigianale.

Ritenute condivisibili le motivazioni alla base della richiesta, in quanto:

- in merito alla riduzione del comparto, le aree da stralciare sono nella parte a sud interessate da un insediamento a destinazione residenziale, mentre le porzioni a nord, oltre al essere interessate in parte da una formazione boschiva, sono poste ad una quota molto superiore rispetto al comparto, presentano una pendenza elevata;
- in merito alla riduzione dell’indice di permeabilità si ritiene effettivamente eccessivo l’attuale indice pari al 30% della ST, in relazione alla destinazione artigianale che richiede oltre alle aree destinate a viabilità, parcheggi e costruzioni, ampi spazi esterni pavimentati per aree di manovra e piazzali. Come già riscontrato in altre zone artigianali si ritiene più plausibile un indice di permeabilità del 10% della S.T.;

si è quindi provveduto ad accogliere l’istanza ed a redigere apposita variante urbanistica adeguata alla proposta di Variante al Piano Particolareggiato allegata alla richiesta presentata in data 20.03.2019 prot.n. 2446; evidenziato che per le aree poste a nord era pervenuta specifica richiesta di stralcio dal PUA da parte dei proprietari delle aree acquisita agli atti in data 25.11.2017 prot.n. 8366, mentre per le aree di proprietà del fabbricato queste sono state compravendute con la sottoscrizione del patto che le stesse fossero escluse dal PUA e prive di suscettibilità edificatoria, come risulta dalla nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena Registro generale n. 10516 Registro particolare n. 5408 del 08.04.2010 dell’Atto a Ministero Notaio Rolando Rosa in data 12/03/2010 Numero di repertorio n. 113491/16324.

Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo D2, previo strumento urbanistico attuativo, consente costruzioni con funzione artigianale / industriale a moderato impatto ambientale, secondo gli indici e le funzioni di cui alla tabella 3 delle NTA.

Parametri urbanistici PUA approvato / variante:

Parametro	Piano approvato	Piano in Variante
Indice di U.T.	SU = 0,30 ST	SU = 0,30 ST
Indice di U.T.	SC = 0.40 ST	SC = 0.40 ST
Verde U2	10% ST	10% ST
Parcheggi U2	5% ST	5% ST
Superficie Permeabile	30% ST	10% ST
Altezza Massima	10 ml	10 ml
Distanza dai confini di zona	5 ml	5 ml
Distanza dalle strade di lottizzazione	5 ml	5 ml
Distanza dalla strada provinciale	15 ml	15 ml

Sviluppo parametri PUA approvato / variante:

Parametro	Piano approvato	Piano in Variante
Superficie Territoriale	18'279 mq	15'300 mq
Superficie Utile	5'476 mq	4'590 mq
Superficie Complessiva	7'300 mq	6'120 mq
Verde U2	1'862 mq	1'530 mq
Parcheggi U2	49 posti auto	765 mq / 36 posti auto
Superficie Permeabile	1'862 mq	1'530 mq

Vincoli e Infrastrutture

Il comparto oggetto di variante attuato a partire dal 2007, ad oggi risulta in via di ultimazione per quanto concerne le opere di urbanizzazione sono infatti state realizzate le reti acquedottistiche, fognarie, telefoniche ed elettriche, la viabilità, i parcheggi pubblici, restano da ultimare, le segnaletiche orizzontali e l'illuminazione pubblica. Per quanto concerne i vincoli l'area risulta interessata dal rispetto stradale della SP4 Fondovalle – Panaro per una fascia di 15 ml (come modificata con variante urbanistica approvata con delibera di CC n.04 del 05.02.2014), tale area viene destinata a verde, viabilità e parcheggi pubblici. Parte del comparto, come detto, è interessato da una zona di tutela relativa al Sistema Forestale e boschivo art. 21 PTCP (art. 28 PRG), nella parte nord-Est, tutela introdotta dal PTCP del 2009 e successivamente recepita nelle tavole di tutela del PRG. Detta area non è stata interessata da alcun intervento edilizio e viene stralciata dal comparto con la presente variante urbanistica, riclassificata a zona agricola omogenea di tipo E1 normata dall'art. 34 comma 3 delle NTA del PRG e sottoposta a tutela relativa al Sistema Forestale e boschivo normato dall'art. 28 delle NTA. Parte del comparto, è interessato da una zona di dissesto ed instabilità – Frana Quiescente art. 15 PTCP (art. 29 PRG), nella parte ovest, in tale area non sono previste variazioni rispetto al perimetro della previsione urbanistica approvata in sede di Variante Generale al PRG.

Indirizzi L.R. 04/17 e P.T.C.P.

Dato l'oggetto della Variante si ritiene 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.T. mq = 18'279

Variante – S.T. mq = 15'300

Dimensionamento S.T. mq = - 2'979

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).

1. Dimensionamento capacità insediativa.

1.1. Dimensionamento capacità insediativa della presente proposta di Variante.

NR	ZONE OMOGENEE B e C	ESISTENTE		VARIANTE		AUMENTO	
		S.U.	S.C.	S.U.	S.C.	S.U.	S.C.
1	Fellicarolo centro	0	0	471	628	+471	+628
TOTALI		0	0	471	628	+471	+628

1.2. Verifica dimensionamento capacità insediativa

Dimensionamento PRG – Variante Generale 2003

P.R.G.	Dati approvazione	S.U. (mq)	N° alloggi	N° abit.
Varianti 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.
Varianti art.15	Delibera di C.C. n. 3/2005	0	0	0
Varianti art.15	Delibera di C.C. n. 16/2009	+990	+10	+33
Varianti art.15	Delibera di C.C. n. 54/2009	-2'050	-20	-68
Varianti art.15	Delibera di C.C. n. 12/2015	+932,5	+9	+31
Varianti art.15	Delibera di C.C. n. __/2019	+0	+0	+0
Proposta di Variante art.15 – gennaio 2019		+471	+4	+16
Totale incremento capacità insediativa		+343,5	+3	+14

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	36	108
Incremento apportato da Varianti	+ 343,5	+3	+14
Quota residua	3592,5	33	94

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.	ZONE OMOGENEE D	ESISTENTE		VARIANTE		AUMENTO	
		S.T.	S.U.	S.T.	S.U.	S.T.	S.U.
1	Fellicarolo centro	1'950	975	0	0	- 1'950	- 975
2	Trentino – Le Vitaie	18'279	5'476	15'300	4'590	- 2'979	- 886
TOTALI		20'229	6'451	15'300	4'590	- 4'929	-1'861

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. ___/2019	+ 7'400	+ 2'220
Proposta di Variante art.15 – gennaio 2019		- 4'929	- 1'861
Totale incremento zone D		-34'709	-13'341

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%, ma anzi si evidenzia una riduzione delle superfici

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	-34'709	-13'341
Quota residua	56'009	-