



**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, commi 4° e 7° della L.R. 47/78 e s.m.

ADOTTATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° 07 del 09.04.2014

APPROVATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA**  
**di supporto alla Variante**

**AGGIORNATO CON ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**



**DATA:** Marzo 2015

**SINDACO**  
Stefano Muzzarelli

**DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'AREA**  
Lorenzo Lugli

**RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO**  
Andrea Muzzarelli

**PROGETTO:**  
Arch. Giovanni Cerfoli

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE - GIS: STUDIOUNDICI - Dott. Fabrizio Colacino

### **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'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.

Nel contempo sono pervenute diverse osservazioni da parte di privati cittadini, ed anche all'interno della stessa Amministrazione comunale è sorta l'esigenza di apportare modifiche al piano, in particolare per adeguare il PRG al PTCP approvato nel 2009.

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:**

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 dai privati e quelle proposte dall'Amministrazione comunale 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:
  - 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);

Successivamente si è provveduto a valutare le osservazioni in rapporto agli indirizzi degli strumenti sovraordinati (PTCP e PTPR) ed in rapporto agli obiettivi urbanistici fissati dall'Amministrazione.

Sulla base di queste metodologie è stata elaborata la Variante al P.R.G. che in sede di adozione prevedeva 22 punti divenuti 21 in seguito agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni di Enti e privati.

#### **Pareri ed osservazioni di Enti e privati**

Come più dettagliatamente descritto nella Relazione di Controdeduzione, nel corso del procedimento approvativo si sono acquisiti i pareri e le osservazioni degli Enti interessati, sono pervenute n. 7 osservazioni da parte di privati cittadini oltre alle osservazioni interne del servizio Urbanistica.

Le controdeduzioni ai pareri ed alle osservazioni pervenute hanno comportato, rispetto a quanto proposto in fase di adozione:

1. **Lo stralcio dalla Variante delle modifiche:**
  - punto n. 8: Modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1 e ampliamento della stessa per la superficie territoriale di territoriale di 520 mq;
  - punto n. 17: Introduzione di zona territoriale omogenea D1 della superficie territoriale di 1'550 mq propedeutica alla realizzazione di impianto idroelettrico a coclea;
  - punto n. 18: Modifica al comparto scheda S8 Cimoncino;
2. **L'introduzione di 2 nuovi oggetti:**
  - stralcio comparto di intervento S16 individuato nella tavola 4A1 e riclassificazione dell'area in Zona omogenea agricola tipo E2;
  - stralcio lotto residenziale Zona territoriale omogenea B2 e riclassificazione dell'area in Zona omogenea G1 – Verde Naturale;
3. **La variazione delle modifiche:**
  - punto n.2: Introduzione di zona territoriale omogenea B3;
  - punto n.14: Introduzione di zona territoriale omogenea B3;
4. **L'inserimento di prescrizioni aggiuntive per le modifiche proposte in adozione ai punti n. 1, 2, 3, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 16;**
5. **La revisione delle tavole delle tutela e delle NTA del PRG in relazione all'adeguamento del Piano al PTCP2009;**
6. **La revisione della scheda edificio n. 1g della Tav. 3B del PRG "Edifici con caratteristiche storico- ambientali";**
7. **La revisione parziale delle NTA.**

La presente relazione è stata pertanto coordinata, in rapporto a quanto sopra; la Variante pertanto si compone ora dei seguenti punti:

### **Modifiche introdotte su osservazione dei privati cittadini:**

#### **1) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 800 mq**

*Richiesta di privati n. 4 vedi allegato a)*

##### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Canevare, Loc. Melangrano, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E3.

##### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 800 mq in località Melangrano in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E3.

##### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

##### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a sua prima abitazione. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 800 mq;

##### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 800 mq = 320 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. La zona è servita e facilmente allacciabile alle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

##### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico. Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR. Gli obiettivi dei due piani sovraordinati per tale ambito sono rivolti a salvaguardare la configurazione del territorio e la connotazione paesistico-ambientale delle aree interessate, assicurando la tutela degli scenari d'insieme, delle particolarità geomorfologiche, nonché di proteggere la visuale dei crinali.

A tale scopo le norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR) in sintesi stabilisco che gli strumenti urbanistici comunali devono:

- definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché le mitigazioni atte al miglior inserimento dei manufatti.
- individuare le previsioni urbanistiche, all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato; l'individuazione di zone di espansione è ammessa solamente ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente. Eccezionalmente e per esigenze documentatamente non altrimenti soddisfacibili la pianificazione comunale può localizzare eventuali modeste previsioni insediative esclusivamente in presenza di insediamenti umani consolidati, qualora in stretta contiguità con gli stessi.

Dalle valutazioni contenute nella Relazione di Controdeduzione all'allegato B) "controdeduzioni alle osservazioni sollevate della Provincia di Modena", la presente modifica risulta compatibile con quanto disposto dai piani sovraordinati in merito a tale ambito di crinale (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

#### **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 = 200*

*Dimensionamento S.U. mq = +200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

#### **Prescrizioni:**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
  - *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
  - *L'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
    - a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
    - b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
    - c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;*
- *L'attuazione degli interventi è subordinata al collettamento degli scarichi delle acque reflue al reticolo fognario esistente in loc. Melagrano previo sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nel rispetto dei relativi limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R. 1053/2003.*

## **2) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 800 mq**

*Richiesta di privati n. 19 vedi allegato a) – **Modificata in accoglimento Osservazione n.3***

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Canevare, Loc. Rivarolo, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E3.

#### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 800 mq in località Rivarolo in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E3.

#### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a sua prima abitazione. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 800 mq;

#### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 800 mq = 320 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. 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obbiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obbiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR. Gli obbiettivi dei due piani sovraordinati per tale ambito sono rivolti a salvaguardare la configurazione del territorio e la connotazione paesistico-ambientale delle aree interessate, assicurando la tutela degli scenari d'insieme, delle particolarità geomorfologiche, nonché di proteggere la visuale dei crinali.

A tale scopo le norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR) in sintesi stabilisco che gli strumenti urbanistici comunali devono:

- definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché le mitigazioni atte al miglior inserimento dei manufatti.
- individuare le previsioni urbanistiche, all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato; l'individuazione di zone di espansione è ammessa solamente ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente. Eccezionalmente e per esigenze documentatamente non altrimenti soddisfacibili la pianificazione comunale può localizzare eventuali modeste previsioni insediative esclusivamente in presenza di insediamenti umani consolidati, qualora in stretta contiguità con gli stessi.

Dalle valutazioni contenute nella Relazione di Controdeduzione all'allegato B) "controdeduzioni alle osservazioni sollevate della Provincia di Modena", la presente modifica risulta compatibile con quanto disposto dai piani sovraordinati in merito a tale ambito di crinale (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

### **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 = 200*

*Dimensionamento S.U. mq = +200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
  - *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
  - *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
    - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
    - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
    - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;*
- *Dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R.1053/2003.*
  - *Prescrizioni geologiche: Protezione e conservazione acqua sorgiva*

### **3) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 800 mq**

*Richiesta di privati n. 6 vedi allegato a)*

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia del capoluogo, Loc. Metatone, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E3.

#### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 800 mq in località metatone in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E3.

#### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a sua prima abitazione. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 800 mq;

#### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 800 mq = 320 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. Attualmente la sorgente non è captata ad uso potabile e come risulta dalla Relazione Geologica, la modifica introdotta non genera potenziali pericoli di interferenza con la sorgente.

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 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR. Gli obiettivi dei due piani sovraordinati per tale ambito sono rivolti a salvaguardare la configurazione del territorio e la connotazione paesistico-ambientale delle aree interessate, assicurando la tutela degli scenari d'insieme, delle particolarità geomorfologiche, nonché di proteggere la visuale dei crinali.

A tale scopo le norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR) in sintesi stabilisco che gli strumenti urbanistici comunali devono:

- definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché le mitigazioni atte al miglior inserimento dei manufatti.
- individuare le previsioni urbanistiche, all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato; l'individuazione di zone di espansione è ammessa solamente ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in

sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente. Eccezionalmente e per esigenze documentatamente non altrimenti soddisfacenti la pianificazione comunale può localizzare eventuali modeste previsioni insediative esclusivamente in presenza di insediamenti umani consolidati, qualora in stretta contiguità con gli stessi.

Dalle valutazioni contenute nella Relazione di Controdeduzione all'allegato B) "controdeduzioni alle osservazioni sollevate dalla Provincia di Modena", la presente modifica risulta compatibile con quanto disposto dai piani sovraordinati in merito a tale ambito di crinale (art.20 PTCP – art. 9 PTPR) a condizione che venga ceduta a titolo gratuito un'area di superficie complessiva pari a 800 mq da adibire a parcheggio pubblico a servizio della località, localizzata a sud-est rispetto la previsione.

#### **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 = 200*

*Dimensionamento S.U. mq = +200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

#### **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 = 200*

*Dimensionamento S.U. mq = +200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

#### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
- *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
  - a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
  - b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
  - c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- *La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione; La convenzione dovrà inoltre prevedere la cessione a titolo gratuito di un'area di superficie complessiva pari a 800 mq da adibire a parcheggio pubblico a servizio della località, localizzata nella parte sud-est della particella catastale 343 del foglio 12.*
- *L'area ricade in "zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano", area di possibile alimentazione delle sorgenti art. 24.3 NTA – art. 12B PTCP. Si prescrive pertanto di attuare tutte le raccomandazioni previste dall'art. 24.3 delle NTA del PRG (art. 12B del PTCP). Nello specifico si prescrive l'osservanza di quanto specificato alla lett.a) dell'Allegato 1.4 del PTCP.*
- *Prescrizioni geologiche: Drenaggio in asse alla vellecola profondo 3,5ml*

#### **4) Introduzione di zona territoriale omogenea B1 della superficie territoriale di 1400 mq**

*Richiesta di privati n. 26 vedi allegato a)*

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia del capoluogo, Loc. La Bizzarra, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E3.

#### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento in località La Bizzarra in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E3 di un'area residenziale ad attuazione diretta:

- *zona territoriale omogenea tipo B1 "solo ampliamento" di estensione pari a 1'400 mq, localizzata su un ambito già edificato al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato esistente.*

#### **Parametri zona territoriale omogenea B1 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 1'400 mq*

*Superficie Utile = 1'400 mq X 0,30 = 420 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 560 mq*

*Superficie Utile edificato esistente = 325 mq*

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B1 sul fabbricato di proprietà esistente al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato per creare un'ulteriore abitazione per il figlio.

Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B1 – S.t. 1'400 mq;

### **Normativa di zona**

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

*Superficie Territoriale = 1'400 mq*

*Superficie Utile = 1'400 mq X 0,30 = 420 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,40 = 560 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 30 % di 1'400 mq = 420 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 come risulta dalla Relazione Geologica, la modifica introdotta non genera potenziali pericoli di interferenza con la sorgenti poste alla distanza di 350 e 400ml.

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 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Considerato che la modifica si inserisce in un contesto completamente urbanizzato e già edificato, in relazione anche dell'entità della previsione inserita non si ritiene necessario subordinare l'attuazione degli interventi a convenzione urbanistica.

### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Considerato che la modifica si inserisce in un contesto completamente urbanizzato e già edificato, in relazione anche dell'entità della previsione inserita non si ritiene necessario subordinare l'attuazione degli interventi a convenzione per la gestione del fondo agricolo.

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR. Gli obiettivi dei due piani sovraordinati per tale ambito sono rivolti a salvaguardare la configurazione del territorio e la connotazione paesistico-ambientale delle aree interessate, assicurando la tutela degli scenari d'insieme, delle particolarità geomorfologiche, nonché di proteggere la visuale dei crinali.

A tale scopo le norme dei piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR) in sintesi stabilisco che gli strumenti urbanistici comunali devono:

- definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi, nonché le mitigazioni atte al miglior inserimento dei manufatti.
- individuare le previsioni urbanistiche, all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato; l'individuazione di zone di espansione è ammessa solamente ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente. Eccezionalmente e per esigenze documentatamente non altrimenti soddisfacibili la pianificazione comunale può localizzare eventuali modeste previsioni insediative esclusivamente in presenza di insediamenti umani consolidati, qualora in stretta contiguità con gli stessi.

Dalle valutazioni contenute nella Relazione di Controdeduzione all'allegato B) "controdeduzioni alle osservazioni sollevate della Provincia di Modena", la presente modifica risulta compatibile con quanto disposto dai piani sovraordinati in merito a tale ambito di crinale (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

### **Dimensionamento Variante**

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

*Zona B1:*

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. edificata esistente mq = 325*

*Variante – S.U. mq = 420*

*Dimensionamento S.U. mq = +95*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggi*

## **5) Ampliamento di zona territoriale omogenea B2 per la superficie territoriale di 520 mq**

*Richiesta di privati n. 12 vedi allegato a)*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nel capoluogo, Via E.Tosetti, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea G1 – Verde naturale.

### **Descrizione**

La modifica consiste nell'ampliamento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B2 per l'estensione pari a 550 mq in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona omogenea G1 – Verde naturale.

### **Parametri zona territoriale omogenea B2 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 520 mq*

*Superficie Utile = 520 mq X 0,25 = 130,00 mq*

*Superficie Complessiva = 520 mq X 0,34 = 176,80 mq*

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'ampliamento della zona territoriale omogenea tipo B2 insistente sul fabbricato di proprietà ove intende realizzare un ampliamento del fabbricato. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento. Rispetto a quanto richiesto non è stato possibile inserire l'intera area richiesta per la parte interessata da Area Forestale (art.21 NTA PTCP)

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad ampliare la zona territoriale omogenea tipo B2 esistente per – S.t. 520 mq;

### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B2 consente ampliamenti e nuove costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 520 mq*

*Superficie Utile = 520 mq X 0,25 = 130,00 mq*

Superficie Complessiva =  $800 \text{ mq} \times 0,34 = 176,80 \text{ mq}$   
Parcheggi pubblici =  $5 \text{ mq} / 25 \text{ mq SU}$   
Altezza massima =  $8,00 \text{ ml}$   
Superficie permeabile =  $40 \%$

#### **Vincoli e Infrastrutture**

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 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 dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR, tuttavia essendo localizzata all'interno del territorio urbanizzato non è soggetta alle prescrizioni di cui alle relative norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

#### **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 = 130,00*

*Dimensionamento S.U. mq = + 130,00*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

#### **Prescrizioni**

*Prescrizioni geologiche: Non gravare con carichi derivanti da masse aggiunte e dunque ricercare l'equilibrio fra asportazione terreno e carichi portati dalle nuove strutture.*

### **6) Modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1 ambito di ST di complessivi 15'204mq e ampliamento della stessa per la superficie territoriale di 410 mq**

*Richiesta di privati n. 10 vedi allegato a)*

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nel capoluogo, Viale Europa, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea tipo B2, la parte in ampliamento è classificata zona agricola di protezione al centro abitato.

#### **Descrizione**

La modifica riguarda una zona residenziale già edificata attualmente classificata B2 di 15'204mq di ST, la variazione consiste nel trasformare la zona in B1 solo ampliamento dei fabbricati esistenti ampliando di 410 mq il lotto di proprietà su area attualmente classificata zona agricola di protezione al centro abitato.

#### **Parametri modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1:**

*Superficie Territoriale = 15'204 mq*

*Superficie Utile indici zona B2 =  $15'204 \text{ mq} \times 0,25 = 3'801 \text{ mq}$*

*Superficie Complessiva indici zona B2 =  $15'204 \text{ mq} \times 0,34 = 5'169 \text{ mq}$*

*Superficie Utile indici zona B1 =  $15'204 \text{ mq} \times 0,30 = 4'561 \text{ mq}$*

*Superficie Complessiva indici zona B1 =  $15'204 \text{ mq} \times 0,40 = 6'082 \text{ mq}$*

*Incremento scaturito dalla modifica Superficie Utile = 760 mq*

*Incremento scaturito dalla modifica Superficie Complessiva = 913 mq*

#### **Parametri ampliamento zona territoriale omogenea B1:**

*Superficie Territoriale = 410 mq*

*Superficie Utile =  $410 \text{ mq} \times 0,30 = 123 \text{ mq}$*

*Superficie Complessiva =  $410 \text{ mq} \times 0,4 = 164 \text{ mq}$*

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'ampliamento della zona territoriale omogenea tipo B2 insistente sul fabbricato di proprietà ove intende realizzare un ampliamento del fabbricato. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli

e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento. Rispetto a quanto richiesto non è stato possibile inserire l'intera area per la parte interessata da Area Forestale (art.21 NTA PTCP) Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- a modificare la destinazione d'uso dell'intero ambito a zona territoriale omogenea tipo B2 a B1;
- ad ampliare la zona territoriale omogenea tipo B1 esistente per – S.t. 410 mq;

#### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B1 consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1

#### **Vincoli e Infrastrutture**

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 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 dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR, tuttavia essendo localizzata all'interno del territorio urbanizzato non è soggetta alle prescrizioni di cui alle relative norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

#### **Dimensionamento Variante**

Ai fini del dimensionamento della presente variante non si tiene conto dell'incremento di SU pari a 760 scaturito dal passaggio da zona omogenea B2 a B1, in quanto i fabbricati esistenti in tale zona sono stati edificati negli anni '70/'80 con indici ben superiori agli attuali standard introdotti nel 2003 in sede di Variante Generale al PRG. Pertanto l'incremento di SU scaturito dalla modifica non genera nuove capacità insediativa aggiuntiva.

Pertanto si tiene conto esclusivamente della parte di S.T. in ampliamento che influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0*

*Variante – S.U. mq = 123*

*Dimensionamento S.U. mq = +123*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

### **7) Modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1 ambito di ST di complessivi 8'760 mq**

*Richiesta privata n. 21 vedi allegato a)*

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nel capoluogo, Viale Europa, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea tipo B2 ed ha un'estensione di 2'628 mq l'intero ambito è pari a 8'760 mq di ST.

#### **Descrizione**

La modifica riguarda una zona residenziale già edificata attualmente classificata B2, la variazione consiste nel trasformare la zona in B1 solo ampliamento dei fabbricati esistenti.

#### **Parametri modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1:**

*Superficie Territoriale = 8'760 mq*

*Superficie Utile indici zona B2 = 8'760 mq X 0,25 = 2'190 mq*

*Superficie Complessiva indici zona B2 = 8'760 mq X 0,34 = 2'978 mq*

*Superficie Utile indici zona B1 = 8'760 mq X 0,30 = 2'628 mq*

*Superficie Complessiva indici zona B1 = 8'760 mq X 0,40 = 3'504 mq*

*Incremento scaturito dalla modifica Superficie Utile = 438 mq*

*Incremento scaturito dalla modifica Superficie Complessiva = 526 mq*

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto che il lotto di proprietà venga trasformato da zona territoriale omogenea tipo B2 a B1. Entrambe le zone sono a destinazione residenziale ad attuazione diretta, la zona B2 prevede la nuova costruzione e l'ampliamento di fabbricati

uso residenziale mentre la zona B1 in considerazione del consolidato rapporto fra edificato e spazi liberi ammette solo l'accrescimento degli immobili.

Le due zone si differenziano leggermente in termini di standard urbanistici:

Zona B2 – indice U.T. 0,25 – SC/S.T. 0.34

Zona B1 – indice U.T. 0,30 – SC/S.T. 0.40

L'incremento di S.U. scaturito dal passaggio da B2 a B1 consentirebbe alla proprietà il cambio di destinazione d'uso di locali attualmente adibiti a servizi in abitazione.

In sede di valutazione dell'osservazione presentata, considerato che il tessuto urbano dell'intero ambito B2 risulta completamente edificato, si è provveduto a trasformare da zona B2 a zona B1 l'intero comparto.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- a modificare la destinazione d'uso da zona territoriale omogenea tipo B2 a B1 dell'intero ambito di riferimento.

### **Normativa di zona**

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

### **Vincoli e Infrastrutture**

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 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 dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR, tuttavia essendo localizzata all'interno del territorio urbanizzato non è soggetta alle prescrizioni di cui alle relative norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

### **Dimensionamento Variante**

Ai fini del dimensionamento della presente variante non si tiene conto dell'incremento di SU pari a 438 scaturito dal passaggio da zona omogenea B2 a B1, in quanto i fabbricati esistenti in tale zona sono stati edificati negli anni '70/'80 con indici ben superiori agli attuali standard introdotti nel 2003 in sede di Variante Generale al PRG. Pertanto l'incremento di SU scaturito dalla modifica non genera nuove capacità insediativa aggiuntiva.

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 2'190 (teorica in quanto l'edificato è maggiore)*

*Variante – S.U. mq = 2'628*

*Dimensionamento S.U. mq = +438*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +0 alloggi*

## **8) Rettifica viabilità, modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1 ambito di ST di complessivi 10'347 mq e ampliamento della stessa per ST di 60 mq – (ex punto n.9 in fase di adozione)**

*Richiesta privata n. 11 vedi allegato a)*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nel capoluogo, Via Monte di Sopra, è individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea tipo B2 ed parte viabilità.

### **Descrizione**

La modifica riguarda una zona residenziale già edificata attualmente classificata B2, la variazione consiste nel trasformare l'area in zona territoriale omogenea tipo B1, solo ampliamento dei fabbricati esistenti e nel rettificare la viabilità di PRG conformandola al reale stato dei luoghi e conseguentemente ampliare la zona B1 per 60mq.

### **Parametri modifica da zona territoriale omogenea B2 a B1:**

*Superficie Territoriale = 10'347 mq*

*Superficie Utile indici zona B2 = 10'347 mq X 0,25 = 2'587 mq*

*Superficie Complessiva indici zona B2 = 10'347 mq X 0,34 = 3'518 mq*

*Superficie Utile indici zona B1 = 10'347 mq X 0,30 = 3'104 mq*

Superficie Complessiva indici zona B1 = 10'347 mq X 0,40 = 4'139 mq  
Incremento scaturito dalla modifica Superficie Utile = 517 mq  
Incremento scaturito dalla modifica Superficie Complessiva = 621 mq

**Parametri ampliamento zona territoriale omogenea B1:**

Superficie Territoriale = 60 mq  
Superficie Utile = 60 mq X 0,30 = 18,00 mq  
Superficie Complessiva = 60 mq X 0,40 = 24 mq

**Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino proprietario di un fabbricato uso abitazione che intende regolarizzare i confini di proprietà cedendo al Comune di Fanano i terreni sui quali insiste la strada Comunale e nel contempo perimetrare correttamente il confine di PRG che separa la viabilità con l'area di pertinenza del suo fabbricato.

L'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento in quanto mero adeguamento del Piano allo stato di fatto dei luoghi.

In sede di valutazione dell'osservazione presentata, considerato che il tessuto urbano dell'intero ambito B2 risulta completamente edificato, si è provveduto a trasformare la zona B2 in zona B1 per l'intero ambito di Via Monte di Sopra.

**Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B1 consente solo l'ampliamento dei fabbricati esistenti con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1.

**Vincoli e Infrastrutture**

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 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 dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

**Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR, tuttavia essendo localizzata all'interno del territorio urbanizzato non è soggetta alle prescrizioni di cui alle relative norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

**Dimensionamento Variante**

Ai fini del dimensionamento della presente variante non si tiene conto dell'incremento di SU scaturito dal passaggio da zona omogenea B2 a B1, in quanto i fabbricati esistenti in tale zona sono stati edificati negli anni '70/'80 con indici ben superiori agli attuali standard introdotti nel 2003 in sede di Variante Generale al PRG e pertanto l'incremento di SU scaturito dalla modifica fatto non genera nuove capacità insediativa aggiuntiva.

Pertanto si tiene conto solo della parte di S.T. in ampliamento che influisce sul dimensionamento complessivo della Variante nel seguente modo:

Destinazione: Residenziale  
P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0  
Variante – S.U. mq = 18  
Dimensionamento S.U. mq = +18  
Capacità insediativa aggiuntiva = +0 alloggi

**9) Stralcio zona territoriale omogenea D5 Turistico Ricettiva e introduzione zona territoriale omogenea B2 Residenziale – (ex punto n. 10 in fase di adozione)**

Richiesta privata n. 15 vedi allegato a)

**Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta in Via Lotta e individuata nella Tavole 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area classificata dal vigente P.R.G. come zona territoriale omogenea D6, turistico ricettiva assoggettata ad intervento urbanistico preventivo.

**Descrizione**

La modifica consiste nello stralcio dell'area turistico ricettiva D6 di ST pari a 4'680 mq e sua riclassificazione in:

- Zona omogenea tipo G1 nelle parti interessate da Aree Forestali (art.21 PTCP);
- Zona omogenea tipo B2 per ST mq 1000;

#### **Parametri zona territoriale omogenea B2:**

*Superficie Territoriale = 1000 mq*

*Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq*

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto lo stralcio di una zona territoriale omogenea tipo D6 posta su terreni di sua proprietà, in quanto non intende dare attuazione alla previsione, richiede invece la possibilità di realizzare un fabbricato bifamiliare. Ritenuta l'osservazione meritevole di accoglimento in quanto la previsione risulta effettivamente in contrasto con il tessuto urbano circostante a destinazione residenziale e parte della previsione interessata da area forestale.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- a stralciare una zona territoriale omogenea tipo D5 – S.t. 4'680 mq;
- a destinare l'area in Zona omogenea tipo G1 nelle parti interessate da Aree Forestali (art.21 PTCP) e in Zona omogenea tipo B2 per ST mq 1000;

#### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B2 consente la costruzione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale in ampliamento = 1'000 mq*

*Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 %*

#### **Vincoli e Infrastrutture**

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 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 dalle seguenti infrastrutture: strada comunale, rete energia elettrica, rete acqua potabile, rete fognaria.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

L'area ricade in ambito di crinale cartografato da PTCP e PTPR, tuttavia essendo localizzata all'interno del territorio urbanizzato non è soggetta alle prescrizioni di cui alle relative norme dei due piani (art.20 PTCP – art. 9 PTPR).

#### **Dimensionamento Variante**

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

*Destinazione: Produttiva D*

*P.R.G. Vigente – S.T. mq = 4'680*

*Variante – S.T. mq = 0*

*Dimensionamento S.T. mq = - 4'680*

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 0*

*Variante – S.U. mq = 250*

*Dimensionamento S.U. mq = +250*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +3 alloggi*

#### **Prescrizioni geologiche**

- Verifica stabilità fronti di scavo provvisori.

## 10) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 600 mq in territorio extraurbano – (ex punto n. 11 in fase di adozione)

*Richiesta Privata n. 24 vedi allegato a)*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Lotta Loc. Ville di Sopra, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 600 mq in località Ville di Sopra in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 600 mq*

*Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq*

*Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq*

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato uso abitazione a compensazione del danno subito sul fabbricato di proprietà posto in area limitrofa distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 particella 146.

Alcuni anni addietro il fabbricato è stato dichiarato inagibile a seguito di un esteso cedimento strutturale causato dalla spinta sul muro contro del terreno appesantito dalle abbondanti piogge. Il proprietario ha quindi richiesto l'inserimento di area edificabile al fine di poter realizzare un fabbricato di pari dimensioni a quello inagibile

Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 600 mq;

### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 600 mq*

*Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq*

*Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 600 mq = 240 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. 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di

sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

### **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 = 150*

*Dimensionamento S.U. mq = +150*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
  - *Visto il contesto storico – testimoniale, sebbene non tutelato, in cui si inserisce la previsione, le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona ed in particolare:*
  - *Le murature dovranno essere in pietra faccia a vista o in alternativa finite con intonaci a base di calce, sabbia grossolana e pigmenti naturali con tonalità delle terre.*
  - *Le corniciature delle aperture in blocchi di pietra monolitici di arenaria (regge), i serramenti in legno.*
  - *Il tetto dovrà essere in legno con sporti di gronda contenuti (max 60cm) e manto di copertura conforme alle tipologie presenti nella zona.*
  - *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
    - a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
    - b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
    - c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;*
- *Dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R.1053/2003*
  - *Prescrizioni geologiche: I carichi insediati dovranno essere pari al peso del volume di terreno asportato, da conferire ad altro sito autorizzato.*

## **11) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 800 mq in territorio extraurbano – (ex punto n. 12 in fase di adozione)**

*Richiesta Privata n. 27 vedi allegato a)*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Lotta, Via Fontanine, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 800 mq in Via Fontanine in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a

sua prima abitazione. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 800 mq;

#### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 800 mq*

*Superficie Utile = 800 mq X 0,25 = 200 mq*

*Superficie Complessiva = 800 mq X 0,34 = 272 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 800 mq = 320 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. 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

#### **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 = 200*

*Dimensionamento S.U. mq = +200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

#### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
- *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
  - d) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
  - e) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
  - f) *le caratteristiche morfologiche degli interventi.*

La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;

- Dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R. 1053/2003.

## 12) Introduzione di zona territoriale omogenea B2 della superficie territoriale di 1'000 mq su edificio esistente in territorio extraurbano – (ex punto n. 13 in fase di adozione)

Richiesta privata n. 26 vedi allegato a)

### Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Lotta, Via Fontanine, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

### Descrizione

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B2 di estensione pari a 1'000 mq in Via Fontanine in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

### **Parametri zona territoriale omogenea B2 introdotta:**

Superficie Territoriale = 1'000 mq

Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq

Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq

### Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B2 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a prima abitazione della figlia. Sull'area è già presente un fabbricato ex abitazione rurale attualmente in disuso ed in cattivo stato di manutenzione oltre ad un piccolo fabbricato di servizio. I proprietari sono intenzionati a recuperare l'edificio ma l'attuale superficie più l'ampliamento del 20% ammesso dall'art.38 del PRG non è sufficiente a soddisfare le esigenze familiari.

Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B2 – S.t. 1'000 mq;

### Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B2 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

Superficie Territoriale = 1'000 mq

Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq

Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq

Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU

Altezza massima = 8,00 ml

Superficie permeabile = 40 % di 1'000 mq = 400 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. 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Considerato che la modifica si inserisce in un contesto urbanizzato e già edificato, in relazione anche dell'entità della previsione inserita non si ritiene necessario subordinare l'attuazione degli interventi a convenzione urbanistica.

### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obbiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Considerato che la modifica si inserisce in un contesto urbanizzato e già edificato, in relazione anche dell'entità della previsione inserita non si ritiene necessario subordinare l'attuazione degli interventi ad apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

### **Dimensionamento Variante**

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

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 80 (edificio esistente)*

*Variante – S.U. mq = 250*

*Dimensionamento S.U. mq = +170*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

### **Prescrizioni**

- *Il numero degli alloggi non potrà superare le 3 unità.*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche del fabbricato abitativo esistente.*
- *Dovrà essere previsto il sistema di trattamento appropriato delle acque reflue, nonché i relativi limiti di emissione, sulla base delle Tabelle A, B, C, D di cui alla D.G.R. 1053/2003.*

## **13) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 1'000 mq in territorio extraurbano – (ex punto n. 14 in fase di adozione)**

*Richiesta Privata n. 20 vedi allegato a) – Modificata in accoglimento parziale Osservazione n.1*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino, Località Case Galassi, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

### **Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 1'000 mq in località Case Galassi in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 1'000 mq*

*Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq*

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato da destinare a sua prima abitazione. Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 1'000 mq;

### **Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 1'000 mq*

*Superficie Utile = 1'000 mq X 0,25 = 250 mq*

*Superficie Complessiva = 1'000 mq X 0,34 = 340 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 1'000 mq = 400 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 comprendono 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 la sorgente non è captata ad uso potabile e come risulta dalla Relazione Geologica, la modifica introdotta non genera potenziali pericoli di interferenza con la sorgente.

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 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

### **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 = 250*

*Dimensionamento S.U. mq = +250*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +2 alloggi*

### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*

- l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi.
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;
- L'area ricade in "zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano", area di possibile alimentazione delle sorgenti art. 24.3 NTA – art. 12B PTCP. Si prescrive pertanto di attuare tutte le raccomandazioni previste dall'art. 24.3 delle NTA del PRG (art. 12B del PTCP). Nello specifico si prescrive l'osservanza di quanto specificato alla lett.a) dell'Allegato 1.4 del PTCP.

#### 14) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 600 mq in territorio extraurbano – (ex punto n. 15 in fase di adozione)

Richiesta privata n. 8 vedi allegato a)

##### Individuazione

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino Loc. Casa Borghini, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

##### Descrizione

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 600 mq in località Casa Borghini, in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

##### **Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

Superficie Territoriale = 600 mq

Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq

Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq

##### Motivazioni

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato uso abitazione per la figlia.

Per le ridotte dimensioni della previsione, per i fini non speculativi, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 600 mq;

##### Normativa di zona

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

Superficie Territoriale = 600 mq

Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq

Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq

Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU

Altezza massima = 8,00 ml

Superficie permeabile = 40 % di 600 mq = 240 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. Attualmente la sorgente non è

captata ad uso potabile e come risulta dalla Relazione Geologica, la modifica introdotta non genera potenziali pericoli di interferenza con la sorgente.

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 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obbiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

#### **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 = 150*

*Dimensionamento S.U. mq = +150*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

#### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
- *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
  - d) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
  - e) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
  - f) *le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- *La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;*
- *L'area ricade in "zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano", area di possibile alimentazione delle sorgenti art. 24.3 NTA – art. 12B PTCP. Si prescrive pertanto di attuare tutte le raccomandazioni previste dall'art. 24.3 delle NTA del PRG (art. 12B del PTCP). Nello specifico si prescrive l'osservanza di quanto specificato alla lett.a) dell'Allegato 1.4 del PTCP.*

**15) Introduzione di zona territoriale omogenea B3 della superficie territoriale di 600 mq in territorio extraurbano – (ex punto n. 16 in fase di adozione)**

*Richiesta privata n. 14 vedi allegato a)*

**Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Trentino Loc. Cà Berleda, e individuata nella Tavola 2A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona territoriale Agricola omogenea tipo E1.

**Descrizione**

La modifica consiste nell'inserimento di un'area residenziale ad attuazione diretta zona territoriale omogenea tipo B3 di estensione pari a 600 mq in località Cà Berleda in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona territoriale omogenea agricola tipo E1.

**Parametri zona territoriale omogenea B3 introdotta:**

*Superficie Territoriale = 600 mq*

*Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq*

*Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq*

**Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino proprietario di fabbricato ex rurale quasi completamente demolito e insistente su zona di frana quiescente, impossibilitato dalle attuali NTA del PRG a recuperare tale edificio ha richiesto l'inserimento di una zona territoriale omogenea tipo B3 sui terreni di proprietà ove intende realizzare un fabbricato uso abitazione.

Per le ridotte dimensioni della previsione, per l'assenza di vincoli e tutele, l'osservazione è stata ritenuta meritevole di accoglimento.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- ad inserire una zona territoriale omogenea tipo B3 – S.t. 600 mq;

**Normativa di zona**

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. la zona territoriale omogenea tipo B3 consente costruzioni con prevalente funzione residenziale secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 qui sviluppati:

*Superficie Territoriale = 600 mq*

*Superficie Utile = 600 mq X 0,25 = 150 mq*

*Superficie Complessiva = 600 mq X 0,34 = 204 mq*

*Parcheggi pubblici = 5 mq / 25 mq SU*

*Altezza massima = 8,00 ml*

*Superficie permeabile = 40 % di 600 mq = 240 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. 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 dal D.Lgs 152/2006 e dalla D.G.R. 1053/2003. Al fine di garantire le prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di servizio alle abitazioni si subordina l'attuazione dell'intervento a Permesso di Costruire convenzionato.

**Indirizzi L.R. 20/2000, PTCP e PTPR**

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.

La L.R. 20/2000 all'art. A16 "Obiettivi della pianificazione del territorio rurale definisce il territorio rurale come il territorio non urbanizzato nel quale sviluppare politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili".

L'obiettivo della modifica è proprio quello di preservare le aree agricole attraverso l'insediamento di famiglie che "abitando" il territorio provvedano alla buona conduzione e manutenzione dei fondi. Il sistema delle aree agricole montane infatti non può essere trattato alla pari di quello della pianura, dove le condizioni climatiche e la struttura del suolo fanno sì che l'agricoltura costituisca una fonte di sostentamento, condizione che di per sé garantisce il proseguo dell'attività agricola. In montagna l'agricoltura non riesce a generare reddito, occorrono quindi politiche di sostegno che incentivino la conduzione dei fondi.

Lo spopolamento della montagna ed in particolare del territorio rurale, verificatosi negli ultimi decenni, ha evidenziato come i terreni privi di controllo e manutenzione contribuiscano al degrado del paesaggio e dell'ambiente rurale oltre ad essere tra le principali cause dei fenomeni di dissesto idrogeologico. Allo scopo di garantire il raggiungimento di questi obiettivi si vincola l'attuazione delle previsioni alla sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata al miglioramento delle aree agricole interessate.

#### **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 = 150*

*Dimensionamento S.U. mq = +150*

*Capacità insediativa aggiuntiva = +1 alloggio*

#### **Prescrizioni**

- *Nel lotto potrà essere realizzata un'unica abitazione;*
- *Le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati presenti nella zona in cui si inserisce la previsione.*
- *l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; la relativa convenzione disciplina:*
  - g) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
  - h) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del DL 163/2006;*
  - i) le caratteristiche morfologiche degli interventi.*
- *La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore ad eseguire, per un periodo non inferiore a 10 anni, opere di manutenzione dei terreni in proprietà o in uso per una superficie minima di 2 ha. Gli interventi, la periodicità, le garanzie verranno stabiliti dalla Giunta Comunale con l'approvazione di apposito schema di convenzione;*

#### **Modifiche introdotte in accoglimento di Osservazioni private:**

##### **16) Stralcio comparto urbanistico residenziale S16 per zone omogenee tipo C2 di ST 6'000 mq**

*Introdotta in accoglimento Osservazione n. 6*

#### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nella periferia della frazione di Fellicarolo in Via Taburri, località Casa Re, individuata nella Tavola 4A1 di zonizzazione del territorio e nella relativa scheda S16 dei comparti di intervento. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona omogenea residenziale tipo C2 assoggettata ad intervento urbanistico preventivo.

#### **Descrizione**

La modifica, introdotta su Osservazione alla Variante dei proprietari dei terreni interessati, consiste nello stralcio del comparto di intervento scheda S16 dal PRG e la conseguente riclassificazione dell'area in zona omogenea agricola tipo E2.

#### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha presentato osservazione alla presente Variante al PRG. La richiesta prot. n. 2742 del 10.05.2014, presentata prima dei termini previsti per la presentazione delle osservazioni, è stata ritenuta meritevole di accoglimento in quanto il comparto urbanistico S16 per zone omogenee residenziali tipo C2 è posto in una zona del territorio che presenta diverse criticità paesaggistico ambientali; ricade infatti all'interno del Parco dell'Alto Appennino Modenese (area preparco) ed in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale. Il comparto risulta ancora completamente non attuato e si pone in contrasto con le normative sovraordinate art. 39 PTCP.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- a stralciare il comparto S16 per zone omogenee residenziali tipo C2 – S.t. 6'000 mq;

#### **Dimensionamento Variante**

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

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 1'200 mq (vedi scheda S16)*

*Dimensionamento S.U. mq = - 1'200*

*Capacità insediativa aggiuntiva = -12 alloggi*

## 17) Stralcio zona omogenea residenziale tipo B2 per zone omogenee tipo C2 di ST 614 mq

*Introdotta in accoglimento Osservazione n. 7*

### **Individuazione**

La modifica riguarda un'area posta nel Capoluogo in Via Magnolino, e individuata nella Tavola 3A1 di zonizzazione del territorio. L'area è classificata dal vigente P.R.G. come Zona omogenea residenziale tipo B2.

### **Descrizione**

La modifica introdotta su Osservazione alla Variante proposta dai proprietari dei terreni interessati, consiste nello stralcio della previsione urbanistica per zone B2 e la conseguente riclassificazione dell'area in zona omogenea tipo G1 Verde Naturale.

### **Motivazioni**

Tale modifica è introdotta su istanza di privato cittadino che ha presentato osservazione alla presente Variante al PRG. La richiesta prot. n. 7269 del 22.12.2014 pervenuta all'amministrazione oltre i termini previsti per la presentazione delle osservazioni è stata tuttavia presa in considerazione e ritenuta meritevole di accoglimento, in quanto il terreno oggetto di osservazione è costituito da un lotto ineditato, residuo della lottizzazione "Magnolino", successivamente classificato zona omogenea residenziale di tipo B2. Il Lotto di modeste dimensioni 614mq, si inserisce in un ambito territoriale completamente edificato e privo di aree a verde, presenta un'orografia del terreno di media/elevata pendenza ed è diviso in due dalla strada di accesso al confinante fabbricato, condizioni che limitano la possibilità di nuove costruzioni.

Con la presente modifica si è quindi provveduto:

- a stralciare la previsione urbanistica per zone omogenee residenziali tipo B2 – S.t. 614 mq;

### **Dimensionamento Variante**

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

*Destinazione: Residenziale*

*P.R.G. Vigente – S.U. mq = 614 mq x 0,25 = 153,5*

*Variante – S.U. mq = 0*

*Dimensionamento S.U. mq = - 153,5*

*Capacità insediativa aggiuntiva = -1 alloggio*

## **Modifiche introdotte su proposta dell'Amministrazione:**

## 18) Revisione delle schede di recupero edifici con caratteristiche storico – ambientali. Tavole B del PRG – (ex punto n. 19 in fase di adozione)

### **Introduzione**

Nelle tavole di zonizzazione del territorio – TDU del PRG, vengono individuati i fabbricati sparsi ed i borghi con caratteristiche storico – ambientali degni di tutela. Le tavole 2B, 3B, 4B, 5B, disciplinano i modi e i tipi di intervento degli edifici classificati oltre a descriverne le caratteristiche tipologiche e gli elementi distintivi. Il primo censimento di questi edifici risale agli anni '80 successivamente aggiornato nel 1996.

A distanza di quasi 20 anni dall'ultima revisione, è sorta la necessità/opportunità di rivisitare queste schede che in molti casi, a causa del progressivo degrado dei fabbricati, assegnano tipi di intervento non più coerenti con lo stato di conservazione del bene, precludendo di fatto la possibilità di intervenire. In collaborazione con l'Università di Ingegneria di Bologna, ed in particolare della Laureanda Chierici Maddalena, è stata fatta un'estesa e scrupolosa ricognizione sul territorio dei fabbricati censiti, dalla quale si è potuta constatare la diffusa presenza di crolli.

Grazie alla documentazione del primo censimento, è possibile accertarne la preesistente consistenza e pertanto intervenire con ripristino tipologico in quegli edifici interamente o parzialmente crollati.

### **Individuazione**

La modifica riguarda le tavole 2B, 3B, 4B, 5B, schede di recupero edifici con caratteristiche storico – ambientali.

### **Descrizione**

La modifica consiste: nell'aggiornamento dei modi tipi di intervento in base allo stato di conservazione degli edifici (25 schede), nella redazione di 9 ulteriori schede per fabbricati precedentemente non censiti, nell'informatizzazione di tutte le schede in formato cartaceo.

Di seguito si riportano le schede che hanno subito variazioni:

TAVOLA	SCHEDA MODIFICATE	LOCALITA	TIPO DI MODIFICA
<b>2B</b>	12 – Case Cella	Trentino	modifica tipi di intervento
<b>3B</b>	1 – Fusano	Canevare	modifica tipi di intervento aggiornata con accoglimento Osservazione n.5
	2 – Ronchi di Giannone	Canevare	modifica tipi di intervento
	6 – La Capanna	Canevare	modifica tipi di intervento
	10 – Cà Ludovico	Canevare	modifica tipi di intervento
	19 – Albareto	Canevare	modifica tipi di intervento
	29 – Due Ponti	Capoluogo	modifica tipi di intervento
	32 – Castellaccia	Serrazzone	modifica tipi di intervento
	33 – Monte Luzzo	Serrazzone	modifica tipi di intervento
	35 – Cà di Sotto	Serrazzone	modifica tipi di intervento
	40 – Cà Picchiotti	Serrazzone	modifica tipi di intervento
	43 – Cà del Rio	Serrazzone	modifica tipi di intervento
	44b – Cà Fantini	Serrazzone	Nuova scheda
	45 – Casa Grigi	Trignano	modifica tipi di intervento
	48 – Osteria	Trignano	modifica tipi di intervento
	49 – Poggiolino	Trignano	modifica tipi di intervento
	50 – Due Ponti	Capoluogo	modifica tipi di intervento
59 – Capoluogo	Capoluogo	modifica tipi di intervento	
<b>4B</b>	1 – I Fossi	Fellicarolo	modifica tipi di intervento
	2 – Casulie	Fellicarolo	modifica tipi di intervento
	8 – Sopra Casulie	Fellicarolo	modifica tipi di intervento
	13 – Cà Gagnana	Fellicarolo	modifica tipi di intervento
	17 – La Teggia	Fellicarolo	modifica tipi di intervento
	25 – Pratignana	Serrazzone	Nuova scheda
	26 – Pratignana	Serrazzone	Nuova scheda
<b>4B</b>	27 – Pratignana	Serrazzone	Nuova scheda
	28 – Pratignana	Serrazzone	Nuova scheda
	29 – Pratignana	Serrazzone	Nuova scheda
<b>5B</b>	9 – Cà Michele	Ospitale	modifica tipi di intervento
	10 – Cà Pallai	Ospitale	modifica tipi di intervento
	14 – Casa Gioiello	Ospitale	modifica tipi di intervento
	18 – Casetta	Ospitale	Nuova scheda
	19 – La Tana	Ospitale	Nuova scheda
	20 – Strada Pian Castagnolo	Ospitale	Nuova scheda

### **Motivazioni**

Tale modifica si è resa necessaria al fine di preservare il patrimonio edilizio esistente con caratteristiche storico – ambientali degne di tutela.

### **Dimensionamento Variante**

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

## **19) Adeguamento del PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 317 del 01.08.2003 al nuovo PTCP approvato con Delibera di Consiglio Provinciale 46 del 18 marzo 2009.**

### **Introduzione**

Il vigente Piano Regolatore è stato adeguato al precedente PTCP in sede di Variante Generale al PRG approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 317 del 01.08.2003; a seguito dell'approvazione, avvenuta con delibera Consiglio Provinciale 46 del 18 marzo 2009, del nuovo PTCP è sorta l'esigenza di coordinare il Piano al nuovo PTCP.

### **Individuazione**

La modifica riguarda le tavole 2A,3A,4A,5A,6A del PRG, Zonizzazione Territorio – Tavole Tutela ed i relativi articoli delle NTA.

### **Descrizione**

Con la presente modifica si è provveduto a modificare le tavole di zonizzazione del territorio – tavole di tutela 2A,3A,4A,5A,6A, e le relative NTA adeguando così il Piano Regolatore Generale al PTCP2009, in rapporto ai seguenti tematismi:

- Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali – tav. 1.1 PTCP:
  - Zone di Particolare interesse paesaggistico – ambientale (art. 39PTCP);
  - Patrimonio geologico (art. 23D PTCP);
  - Zone di tutela naturalistica (art. 24 PTCP);
  - Rete idrografica e risorse idriche superficiali e sotterranee (artt. 9, 10, 12 PTCP);
  - Sistema dei crinali e sistema collinare (art. 20 PTCP);
  - Crinali (art.23C PTCP);
  - Principali ambiti di Paesaggio (art.34 PTCP);
  - Viabilità storica e Viabilità panoramica (artt. 44A, 44B PTCP);
- Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio – tav. 1.2.10 PTCP:
  - Aree protette (art.31 PTCP);
  - Sistema forestale e boschivo (art. 21 PTCP);
- Rischio da frana: carta del dissesto – tav. 2.1 PTCP:
  - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità (art.15 PTCP);
  - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.16 PTCP);
- Carta delle Unità di Paesaggio – tav. 7 PTCP.

Detta modifica oltre a riperimetrare tutti gli ambiti di tutela, ha portato ad unificare le zone agricole E1 (comprese nell'unità di paesaggio della Bassa Montagna) con le Zone agricole E3 (comprese nell'unità di paesaggio della Media Montagna).

La carta delle Unità di Paesaggio (tav.7 PTCP) divide il territorio di Fanano in due ambiti: Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana, che ricomprende le attuali zone E1 ed E3, e Paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico, che ricomprende le zone E2.

Si è quindi provveduto a semplificare il piano unificando le zone E1 con le Zone E3.

Dal punto di vista normativo (art.34 NTA) non ci sono modifiche di rilievo, gli interventi ammessi infatti sono i medesimi. Rimangono pertanto nel PRG 2 classificazioni per le zone agricole:

- E1 Paesaggio dell'alta collina e prima fascia montana;
- E2 Paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico.

### **Motivazioni**

Tale adeguamento si è reso necessario al fine di avere uno strumento urbanistico aggiornato e conforme a quello sovraordinato che non contrasti con le prescrizioni del PTCP e garantisca chiara lettura e applicazione delle norme.

### **Dimensionamento Variante**

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

## **20) Modifica fasce di rispetto stradale dalla cartografia del PRG**

### **Introduzione**

Il PRG individua graficamente nelle tavole di zonizzazione del territorio a destinazione urbana le fasce di rispetto stradale, normate dall'art.11 delle NTA del PRG. Le fasce di rispetto individuate dal PRG trattano esclusivamente le strade extraurbane secondarie - Tipo C e le Strade locali Tipo F, mentre le restanti strade sono normate dal Nuovo Codice della Strada e dallo stesso art. 11 delle NTA del PRG.

### **Individuazione**

La modifica riguarda le tavole 2A1,3A1,4A1,5A1 del PRG Zonizzazione Territorio – Territorio a Destinazione Urbana.

### **Descrizione**

La modifica come sopra detto tratta le fasce di rispetto stradale individuate graficamente nelle tavole di PRG. Nel corso degli ultimi anni sono emerse problematiche legate al fatto che vengono individuate fasce di rispetto di 20mt in strade comunali e vicinali che non svolgono funzione di collegamento frazionale, rispetti eccessivi in rapporto a quanto disposto dal Nuovo codice della strada ed alle previsioni su tali viabilità.

Con la presente modifica si è quindi provveduto a ridisegnare le fasce di rispetto individuate dal PRG in conformità al Nuovo Codice della Strada come ripreso dall'art. 11 del NTA del PRG:

- 30 metri per le strade extraurbane secondarie - Tipo C (SP4 Fondovalle – Panaro, SP324 del Passo delle Radici)
- 20 metri Strade locali Tipo F con funzioni prevalentemente extraurbane comunali (che compiono funzione di collegamento frazionale)

Tutte le rimanenti strade e relativi rispetti vengono regolamentate dall'art. 11 delle NTA del PRG e dal Nuovo Codice della Strada in base alla loro classificazione.

### **Motivazioni**

Tale modifica si è resa necessaria al fine correggere rispetti stradali eccessivi e ingiustificati su strade vicinali o locali sulle quali non ci sono previsioni di potenziamento.

### **Dimensionamento Variante**

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

## **21) Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.**

### **Introduzione**

Dalla redazione del Piano Regolatore Generale (anni 2000/2003) ad oggi, la normativa in materia urbanistica ed edilizia ha subito numerosi e profondi cambiamenti, si è reso quindi necessario rivisitare e aggiornare il testo delle NTA in rapporto alle nuove normative e, come già trattato al precedente punto 19, al PTCP2009. Si è inoltre modificato l'art.38 delle NTA "Recupero e riuso residenziale degli edifici e nuclei in territorio extraurbano (zona omogenea tipo e) al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente obiettivo principale delle norme sovraordinate.

### **Individuazione**

La modifica riguarda l'intero testo delle NTA del PRG.

### **Descrizione**

È stato rivisitato l'intero testo delle NTA ed è stato adeguato alle NTA del PTCP ed alla normativa in materia urbanistico / edilizia vigente. Il testo è stato successivamente aggiornando in seguito alle osservazioni sollevate dalla Provincia di Modena e dagli Enti interessati.

La modifica normativa ha inoltre trattato il tema del recupero degli edifici in territorio extraurbano (art. 38 delle NTA). Inizialmente, in sede di adozione, si era provveduto esclusivamente a specificati gli interventi ammessi secondo le definizioni del D.L. 69/2013 oltre ad incrementare gli incentivi volumetrici ai fini del recupero degli edifici.

In accoglimento all'osservazione interna del Servizio Urbanistica, in sede di controdeduzione si è provveduto ad adeguare il testo delle norme alla Legge urbanistica regionale in particolare all'art.7-ter della L.R. 20/2000 che ha come obiettivo quello di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente. Nello specifico, come previsto dalla norma regionale, si è voluto parametrare gli incentivi volumetrici stabiliti dall'art. 38 delle NTA ai livelli prestazionali raggiunti per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a. promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualificano i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativi e il consumo di suolo;

- b. realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c. incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
- d. promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.

Si è inoltre voluto chiarire una contraddizione presente nella norma. Il comma 3.2 dell'art.38 infatti disponeva, nella stesura adottata, che gli incentivi volumetrici da esso previsti fossero realizzati nel rispetto degli interventi previsti dal comma 3.1, ovvero di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Gli incentivi volumetrici ammessi, in taluni casi anche superiori al 20%, non possono rientrare nelle definizioni dei summenzionati interventi, ma sono a tutti gli effetti da ascrivere alla categoria di intervento della Nuova Costruzione come definita dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dall'allegato alla LR 15/2013.

Si è quindi provveduto a specificare che il recupero e la qualificazione degli edifici può avvenire mediante interventi di nuova costruzione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti.

#### **Motivazioni**

Tale modifica si è resa necessaria al fine adeguare le NTA alle normative vigenti ed ai piani sovraordinati. Le modifiche apportate all'art. 38 "Recupero e riuso residenziale degli edifici e nuclei in territorio extraurbano (zona omogenea tipo e), persegue l'obiettivo della norma regionale (art. 7-ter L.R. 20/2000) di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente.

#### **Dimensionamento Variante**

La presente modifica non influisce sul dimensionamento complessivo della Variante.

## Dimensionamento 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).
- Non determinano aumento della capacità insediativa le modifiche relative alla riclassificazione da zona omogenea B2 a B1, in quanto, come già argomentato nei singoli punti qui sopra, i lotti interessati sono stati edificati con indici ben superiori agli attuali. Pertanto la modifica non genera nuova capacità insediativa anche se può, in alcuni casi, apportare modesti incrementi di SU.
- 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	ZONE OMOGENEE B e C	ESISTENTE		VARIANTE		AUMENTO	
		S.U.	S.C.	S.U.	S.C.	S.U.	S.C.
1	Melangrano	0	0	200	272	+200	+272
2	Rivarolo	0	0	200	272	+200	+272
3	Metatone	0	0	200	272	+200	+272
4	Bizzarra	325	400	420	560	+95	+160
5	Via E.Tosetti	0	0	130	176,80	+130	+176,80
6	Viale Europa	0	0	123	164	+123	+164
7	Viale Europa	-	-	-	-	-	-
8	Via Monte di Sopra	0	0	18	24	+18	+24
9	Via Lotta	0	0	250	340	+250	+340
10	Via Ville di Sopra	0	0	150	204	+150	+204
11	Fontanine	0	0	200	272	+200	+272
12	Rovina	80	110	250	340	+170	+230
13	Case Galassi	-	-	250	340	+250	+340
14	Casa Borghini	0	0	150	204	+150	+204
15	Cà Berleda	0	0	150	204	+150	+204
16	Casa Re	1'200	1'800	0	0	-1'200	-1'800
17	Magnolino	153,5	208,8	0	0	-153,5	- 208,8
<b>TOTALI</b>		<b>1758,5</b>	<b>2518,8</b>	<b>2691</b>	<b>3644,8</b>	<b>+932,5</b>	<b>+1126</b>

## 1.2. Verifica dimensionamento capacità insediativa

### Dimensionamento PRG – Variante Generale 2003

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

**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	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 16/2009	<b>+990</b>	<b>+10</b>	<b>+33</b>
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 54/2009	<b>-2'050</b>	<b>-20</b>	<b>-68</b>
Variante art.15 - 2015		<b>+932,5</b>	<b>+9</b>	<b>+31</b>
<b>Totale incremento capacità insediativa</b>		<b>-127,5</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

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

<b>Capacità Insediativa</b>	<b>S.U. (mq)</b>	<b>N°alloggi</b>	<b>N°abit.</b>
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)	3'936	36	108
Incremento apportato da Varianti	-127,5	-1	-2
<b>Quota residua</b>	<b>4063,5</b>	<b>37</b>	<b>110</b>

## 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.
10	Via Lotta	4'680	1'170	0	0	- 4'680	- 1'170
<b>TOTALI</b>		<b>4'680</b>	<b>1'170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 4'680</b>	<b>- 1'170</b>

## 2.2. Verifica dimensionamento Zone D - produttive

### Dimensionamento PRG – Variante Generale 2003

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

**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	<b>0</b>	<b>0</b>
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 16/2009	<b>0</b>	<b>+510</b>
Variante art.15	Delibera di C.C. n. 54/2009	<b>-32'500</b>	<b>-13'040</b>
Proposta di Variante art.15 - 2015		<b>-4'680</b>	<b>-1'170</b>
<b>Totale incremento zone D</b>		<b>-37'180</b>	<b>-14'210</b>

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

<b>Zone D</b>	<b>S.T. (mq)</b>	<b>S.U. (mq)</b>
Incremento ammesso (quota 6% - art. 15 LR 47/78)	21'300	-
Incremento apportato da Varianti	-37'180	-14'210
<b>Quota residua</b>	<b>58'480</b>	-