



COMUNE DI MONTECRETO

P

MODENA



10 UFFICIO TECNICO

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SPECIFICA NOVEMBRE 2021
Ex Art. 4, comma 4 L.R. 24/2017**

RELAZIONE DI VARIANTE

Il Sindaco
Leandro Bonucchi

Il Progettista
Arch. Denis Bertoncelli

1. PREMESSA

Il Comune di Montecreto è dotato di Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi della L.R. 47/1978, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 2219 del 26/05/1982, successivamente modificato con una serie di Varianti Generali e Specifiche susseguite negli anni (ultima variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 29/07/2019).

In conseguenza alla vetustà del contesto normativo e grafico del Piano stesso e al susseguirsi dell'evoluzione normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione comunale ha dato mandato agli uffici di predisporre una serie di modifiche cartografiche e alle NTA del Piano Regolatore finalizzata a:

- conformare, per quanto possibile con il contesto normativo del P.R.G. stesso, le definizioni di piano con le Definizioni Tecniche Uniformi approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n° 1136 del 16/07/2018, attualmente vigenti;
- Individuare, all'interno delle aree ora identificate negli elaborati di piano come "Zone per attrezzature turistico-ricettive di completamento" e "Zone per attività ricreativa e norma specifica", quelle che, per conformazione urbanistica, posizione e/o collegamento al tessuto urbano di Montecreto, potessero essere assoggettate ad un regime di rigenerazione urbana, finalizzato ad incentivare il recupero e la riqualificazione dei volumi e delle aree esistenti, ora dismesse e oggetto di forte degrado, non compatibile con l'ambizione turistica di un territorio come Montecreto;
- Individuare, all'interno delle tavole di PRG, alcune aree funzionali ad omogenizzare, razionalizzare e a riqualificare le zone urbane interessate, attraverso un processo di ricucitura urbana e contestuale riduzione del suolo urbanizzabile.
- Individuare, all'interno delle tavole grafiche di Piano Regolatore, il tracciato della costruenda Seggiovia Biposto "Grotti – Monte Cervarola", la cui esecuzione è stata autorizzata con Provvedimento Autorizzativo Unico prot. n° 4038 del 23/10/2019 con compatibilità urbanistica dell'impianto alle discipline del Piano regolatore stesso, ma il cui tracciato ad oggi non trova riscontro negli elaborati grafici;
- Individuare, all'interno delle tavole grafiche di Piano Regolatore, il tracciato dell'impianto elettrico a 15 kV in cavo sotterraneo ed aereo denominato "Coop Casaria Castello – Connessione nuova CS 2700058 "Cas. Casello" Via Provinciale Est 101/A", oggetto di Domanda di autorizzazione pervenuta agli atti del Comune di Montecreto a prot. n° 4464 del 08/10/2021 e di procedimento amministrativo unico a cura di ARPAE n° 28145/2021;

Inoltre in sede di ricognizione normativa sono emerse alcune incongruenze al dettato normativo nazionale e regionale per le quali l'Amministrazione comunale intende porre rimedio, in particolare all'art. 19 delle norme stesse "Zone residenziali di completamento"

2. NORMATIVA

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

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- L'art. 41 della L.R. 20/2000 stabilisce inoltre 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 della L.R. 47/78, infine, 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.

Il Comune di Montecreto è dotato di Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi della L.R. 47/1978, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 2219 del 26/05/1982, successivamente modificato con una serie di Varianti Generali e Specifiche susseguitesi negli anni (ultima variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n° 25 del 29/07/2019).

3. METODI DI VALUTAZIONE

Si è provveduto ad esaminare la presente Variante al Piano Regolatore vigente partendo da alcune basi fondamentali:

- Quanto stabilito e disciplinato dalla Legge Regionale n° 47/78, ed in particolare all'art. 15;
- Gli indirizzi fissati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ancora vigente;
- I principi e gli obbiettivi urbanistici fissati dall'Amministrazione comunale, con particolare attenzione ai temi di rigenerazione e ridefinizione urbana, eliminazione delle incongruenze urbanistiche esistenti ed una progressiva riduzione dell'uso del suolo sul territorio, con particolare attenzione alle espansioni sia del Capoluogo che della Frazione di Acquaria;

4. MODIFICHE INTRODOTTE CON LA PRESENTE VARIANTE SPECIFICA

4.1 – Introduzione delle Definizioni tecniche uniformi all'interno delle NTA del Piano Regolatore

La modifica, prettamente normativa, inserisce all'interno delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente le Definizioni tecniche uniformi approvate in ultima istanza dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con Deliberazione n° 1136 del 16/07/2018 e vigenti per tutto il territorio regionale. Allo stato attuale, infatti, le definizioni inserite all'interno delle NTA del PRG vigente erano in tutto o in parte non coerenti con quanto stabilito dalla Giunta, pertanto appare opportuno, al fine di rendere la lettura del nostro PRG il più aderente possibile alle discipline introdotte negli anni, procedere con questa modifica dell'art. 3 "Descrizione degli indici urbanistici", arrivando ad una sostanziale sostituzione dell'intero articolato.

4.2 – Individuazione di aree di rigenerazione urbana e di ricicatura

La modifica cartografica e normativa introdotta in questa Variante si pone l'obbiettivo di recuperare alcune aree urbane del territorio, con particolare attenzione agli agglomerati di Montecreto e Acquaria, funzionali a avviare quel processo di rigenerazione urbana, ricicatura e



contestuale riduzione del territorio urbanizzabile previsto dalla L.R. 24/2017. In particolare appare opportuno procedere al recupero di un'area in Via Trogolino, ora destinata a servizi ricettivi e da anni oggetto di un evidente abbandono, immediatamente limitrofa al tessuto urbano di Centro Storico del Capoluogo e agli edifici scolastici e sportivi del Comune, la cui posizione consente la previsione di recupero, attraverso un percorso autorizzativo convenzionato, ai fini residenziali e ai fini della valorizzazione sia degli immobili comunali suddetti che del limitrofo "Parco dei Castagni", che ne beneficerebbe indubbiamente in termini di attrattività e decoro urbano.

Inoltre, sia nel Capoluogo che nella Frazione di Acquaria, appare opportuno procedere alla modifica di alcune aree urbane, ora destinate all'espansione residenziale e al verde privato, funzionale a procedere ad una migliore cucitura urbana e a ridurre complessivamente le aree destinate all'edificazione, in coerenza con i principi della nuova normativa regionale vigente.

4.3 - Individuazione impianti di risalita ed elettrica a media tensione

Scopo della presente variante, unicamente di natura cartografica, è l'inserimento negli elaborati di piano del tracciato della nuova seggiovia biposto, in corso di costruzione "Grotti - Monte Cervarola", il cui iter approvativo si è concluso nell'estate 2021 e la cui costruzione è attualmente allo stato avanzato. Parallelamente appare opportuno procedere con l'eliminazione, sulle tavole cartografiche, della Sciovia "Cervarola", attualmente dismessa e oggetto di un processo di rimozione, sia dal punto di vista fisico che autorizzativo.

Infine, appare opportuna l'occasione per inserire, nelle tavole di Piano, il tracciato della linea media tensione 15 kV "Casello", il cui iter approvativo è attualmente al vaglio degli enti sovraordinati. L'inserimento del tracciato nelle carte di piano, pertanto, consentirà all'Amministrazione comunale di certificare la compatibilità urbanistica del tracciato stesso con le previsioni di piano regolatore.

5. VINCOLI E INFRASTRUTTURE

L'unica previsione urbanistica, tra le varianti urbanistiche previste all'interno di questo procedimento, oggetto di interesse dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 è quella di inserimento del tracciato della nuova seggiovia biposto "Grotti - Monte Cervarola". Il procedimento autorizzativo per la realizzazione della seggiovia, tuttavia, ha già valutato la verifica di compatibilità a cura della competente Soprintendenza ai beni architettonica, paesaggistici e culturali, così come da autorizzazione pervenuta agli atti del Comune di Montecreto in data 11/10/2019, prot. n° 3861 e da autorizzazione paesaggistica prot. n° 4036 del 23/10/2019.