

COMUNE DI PIEVEPELAGO (MODENA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015

Art. 15 comma 4° lettera c) della L.R. n° 47/1978 e s.m.
e art. 41 L.R. 20/2000

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SPECIFICA**

PROGETTO

DOTT. ARCH. FILIPPO FANTONI

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

e

Ufficio Tecnico Comunale - Urbanistica



Agosto 2015

COMUNE DI PIEVEPELAGO (MODENA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.- Premessa

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

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

Variante specifica agosto 1998

Variante del. C.C. n. 24 del 12/04/1999

Variante del. C.C. n. 57 del 28/06/2000

Variante del. C.C. n. 81 del 29/11/2000

Variante del. C.C. n. 27 del 06/05/2003

Variante del. C.C. n. 27 del 28/04/2004

Variante del. C.C. n. 63 del 16/11/2004

Variante del. C.C. n. 45 del 29/11/2007

Variante del. C.C. n. 1 del 30/01/2009

Variante specifica FEBBRAIO 2010 (correzione di due errori materiali)

Variante del. C.C. n. 13 del 29/04/2011

In attesa di procedere alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici (P.S.C., R.U.E., P.O.C.) previsti dalla L.R. n. 20/2000 e s.m., eventualmente in forma associata con Comuni limitrofi, con i quali ha già provveduto alla stesura di un nuovo Regolamento Edilizio, si presenta ora la necessità di apportare alcune modeste modifiche di aggiustamento e aggiornamento prendendo atto di situazioni ed esigenze nel frattempo cambiate, apportare modeste rettifiche ad aree residenziali già previste dal vigente strumento e correggere errori materiali rilevati, il tutto senza incidere sul dimensionamento del PRG medesimo e senza modificare l'impostazione e la struttura generale del PRG vigente nel suo complesso, come dimostrato dalla successiva tabella.

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree produttive il margine risulta essere di mq **21.590** di SF/ST.

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

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

A seguito di ciò sono pervenute una trentina di richieste/segnalazioni che hanno portato alla proposta di variante per quelle ritenute compatibili con i criteri enunciati nell'Avviso pubblico.

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

A)- MODIFICHE CARTOGRAFICHE/NORMATIVE

AMBITO DEL CAPOLUOGO

MODIFICA N. 1 – Zona Costa del Sole (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD): Variante cartografica.

Su richiesta della proprietà si stralcia una previsione di zona B.2 che per caratteristiche dimensionali e morfologia del terreno non si presta ad un razionale utilizzo.

Analogamente si stralcia una parte di previsione di zona ricettiva che non fa parte della proprietà del comparto del “Mulinaccio”, ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e pertanto non si presta ad un funzionale utilizzo autonomo.

L'area B.2 stralciata ha una superficie di circa 500 mq per una potenzialità edificatoria di 200 mq di SU.

L'area D.5 ricettiva stralciata ha una superficie di circa 700 mq per una potenzialità edificatoria di 350 mq di SU.

MODIFICA N. 2 - Zona Costa del Sole (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD): Variante cartografica

Su segnalazione dell'Ufficio Tecnico Comunale si stralcia una previsione di un tratto di viabilità ritenuto non più necessario in quanto la zona è sufficientemente servita dalle infrastrutture esistenti.

La previsione riguarda inoltre una zona classificata ad alto rischio idrogeologico che ne giustifica ulteriormente lo stralcio.

MODIFICA N. 3 – Zona impianti sportivi/Scoltenna - (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO NORD): Variante cartografica

Si prende atto della infrastruttura per l'elisoccorso.

MODIFICA N.4 - Capoluogo- (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD): Variante cartografica e normativa

Si individua un piccolo comparto da assoggettare a intervento preventivo tramite Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), comprendente una zona B.1, una zona B.2 e la previsione ultra ventennale di un parcheggio pubblico mai attuata.

Vengono integrate le norme di attuazione art. 22 sottozone B.1 e sottozone B.2 con una nota specifica:

*Il POU individuato in località Capoluogo sud dalla **MODIFICA N.4 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015**, potrà prevedere una diversa configurazione delle aree edificabili e dei parcheggi (questi dimensionati sulla potenzialità edificatoria come da art. 11 delle NTA), ferma restando la potenzialità determinata dalla sommatoria della potenzialità dell'area B.1 e di quella dell'area B.2 calcolate in base alla configurazione del vigente PRG).*

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

MODIFICA N. 5 – Località Montale - (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD):

Variante cartografica e normativa

Si ridisegna il perimetro del comparto di espansione residenziale **C.2-1A** con compensazione delle aree a verde pubblico e modesto incremento della superficie territoriale, ferma restando comunque la potenzialità edificatoria in essere di mq 3.500 di SU.

Vengono integrate le norme di attuazione art. 23 sottozona C.2 con una nota specifica:

*La **MODIFICA N.5 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015**, non influisce sulla potenzialità edificatoria che viene confermata in mq 3.500 di SU, come dalla tabella della sottozona C.2*

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

MODIFICA N. 6 – Località Ponte Modino - (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD):

Variante cartografica

Su richiesta della proprietà si stralcia la previsione di un'area produttiva D.1 inedificata, con miglioramento ambientale della zona .

Decremento aree produttive mq 2200 circa.

MODIFICA N. 7 – Località Le Lazze - (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD):

Variante cartografica e normativa

Si individua un piccolo comparto da assoggettare a intervento preventivo tramite Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), comprendente una zona B.1 e la previsione di un parcheggio pubblico mai attuata.

Vengono integrate le norme di attuazione art. 22 sottozona B.1 con una nota specifica:

*Il POU individuato in località Le Lazze dalla **MODIFICA N. 7 – della VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015**, potrà prevedere una diversa configurazione delle' area edificabile e del parcheggio ferma restando la potenzialità calcolata in base alla configurazione della zona B.1 del vigente PRG).*

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

AMBITO DI SAN MICHELE

MODIFICHE N. 8 - (TAV. n. 7.1 CAPOLUOGO SUD):

Variante cartografica e normativa

Su richiesta della proprietà viene soppressa la previsione di un parcheggio pubblico di difficile realizzazione per l'esistente dislivello, estendendo la zona B.2 senza aumento di carico urbanistico. La quota di parcheggio soppressa è integrata da altro parcheggio in fase di realizzazione.

Vengono integrate le norme di attuazione art. 22 sottozona B.2 con una nota specifica:

*La potenzialità edificatoria della zona B.2 variata dalla **MODIFICA N. 8** – della **VARIANTE SPECIFICA AGOSTO 2015**, va calcolata senza tenere conto della parte contrassegnata da apposita simbologia (doppio asterisco).*

La modifica non incide sul dimensionamento residenziale.

AMBITO DI S. ANNA

MODIFICA N. 9 - Località Le Borracce - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Viene ridotto un ambito di rispetto di un edificio con vincolo di restauro e risanamento conservativo di tipo b, nella parte retrostante l'edificio stesso, risultando la stessa di scarso interesse rispetto alla percezione paesaggistica d'insieme.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

MODIFICA N. 10 - Località Le Borracce - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Su richiesta della proprietà viene stralciata un'area residenziale di completamento B.2 di circa 700 mq. Riconvertendola a zona B.3 (priva di potenzialità edificatoria), in quanto strettamente connessa al vecchio nucleo.

La modifica incide sul dimensionamento del PRG con riduzione di 210 mq di SU.

MODIFICA N. 11 - Località Cà Pieracci - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Viene ridefinita un'area B.1 per farla coincidere con la proprietà uniformandone la classificazione B.1 anziché parte B.1 e parte B.3. Si corregge anche un errore materiale nella stessa zona B.3, dovuto al “distacco di retino”.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

MODIFICA N. 12 - Località Casa Giannino (nei pressi) - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Viene riclassificata in B.1 un'area classificata B.2 ma già edificata all'epoca della formazione del PRG.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

MODIFICA N. 13 - Località Casa Giannino (nei pressi) - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Viene ridotta un'area B.1 facendola coincidere con l'area pertinenziale dell'edificio.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

MODIFICA N. 14 – Via Radici- (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica

Su richiesta della proprietà viene stralciata un'area B.2 di circa 900 mq, potenzialità di circa 270 mq di SU.

La modifica incide sul dimensionamento del PRG con una riduzione di mq 270 di SU residenziale.

MODIFICA N. 15 - Località Cimitero - (TAV. n. 7.3 S. ANNA)

Variante cartografica.

Si prende atto di una situazione consolidata da decenni: attività artigianale/commerciale (edilizia) insediata in zona classificata dal PRG come zona residenziale di completamento.

La modifica incide sul dimensionamento del PRG: incremento di area produttiva di mq 400 circa.

AMBITO DI TAGLIOLE

MODIFICA N. 16 - Tagliole - (TAV. n. 7.5 TAGLIOLE)

Variante cartografica.

Su richiesta della proprietà viene stralciata un'area B.2 di circa 700 mq, potenzialità di circa 210 mq di SU.

La modifica incide sul dimensionamento del PRG con una riduzione di mq 210 di SU residenziale.

MODIFICA N. 17 - Tagliole - (TAV. n. 7.5 TAGLIOLE)

Variante cartografica.

Viene ridotta un'area B.1 facendola coincidere con l'area pertinenziale dell'edificio.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

MODIFICA N. 18 - Tagliole - (TAV. n. 7.5 TAGLIOLE)

Variante cartografica e normativa.

Si recepisce l'atto conclusivo relativo alla autorizzazione per centralina idroelettrica e relativi accessori (elettrodotto interrato, cabina trasformazione).

All'art. 24 SOTTOZONA D.4 ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE viene aggiunta la seguente nota:

La modifica apportata con la VARIANTE AGOSTO 2015 (MODIFICA N. 18) individuata con apposita simbologia, recepisce quanto approvato con l'autorizzazione unica.... che qui si intende integralmente accolta.

La modifica non incide sul dimensionamento del PRG.

B)- ALTRE VARIANTI NORMATIVE

IL GLOBO

Si prende atto di una situazione consolidata dell'area denominata "il Globo" classificata come zona D.5 (ricettiva) ma con funzioni prevalentemente di servizi vari.

Si propone pertanto l'incremento delle funzioni complementari portandole al 49%, mantenendo prevalente, se pure di poco, la funzione ricettiva (51%).

All'art. 24 SOTTOZONE D.5 viene inserita la seguente nota:

Nell'area del Capoluogo denominata "il Globo" sono ammesse le seguenti funzioni:

FUNZIONI AMMESSE

*(MIN. 51%): e.1, b.3 (B1)
(MAX. 49%): b.1, b.2 (C1,C2,C3 limitatamente a
laboratori per arti e mestieri)
b.3 (C4,D3,D6,G1,G2,G4)
a.1, a.2 per le sole necessità di servizio*

FUNZIONI COMMERCIALI

Le norme del PRG vigente escludono la possibilità di vendita di prodotti alimentari nelle zone artigianali D.1 e D.2.

Considerate le modeste dimensioni e le tipologie produttive insediate si ritiene ammissibile, salvo verifica di compatibilità igienico sanitaria, stralciare tale divieto limitando comunque la superficie utilizzabile a tale scopo.

- All'art. 24 SOTTOZONE D.1 e D.2 viene aggiunta la seguente nota:

La vendita al dettaglio di prodotti alimentari Può essere ammessa salvo verifica di compatibilità igienico-sanitaria e limitatamente alla dimensione di struttura di vicinato.

Il PRG vigente prevede alcune zone con una quota di funzioni direzionali/commerciali mai attuate. Si ritiene opportuno offrire altre alternative all'insediamento di strutture commerciali.

- All'art. 22 SOTTOZONE B.1 nella nota Capoluogo-zona stazione corriere viene specificata la quota da destinare a funzioni commerciali:

Capoluogo-zona stazione corriere

Si riporta correttamente la nota erroneamente inserita nella Sottozona B.2:

Nell'area B.1 individuata con apposita simbologia () nel Capoluogo zona stazione corriere (vedi modifica n. 19 VARIANTE 2004), è ammessa una quota aggiuntiva di mq 400 di SU da destinare a funzioni commerciali/direzionali. *La quota da destinare a funzioni commerciali non può comunque essere superiore a 250 mq. Comprensiva della percentuale ammessa dagli indici di zona.*

- All'art. 22 SOTTOZONE B.2 nella nota Capoluogo-zona tornante piscina viene specificata la quota da destinare a funzioni commerciali:

Nell'area individuata con apposita simbologia nel Capoluogo zona tornante piscina (vedi modifica n. 22 VARIANTE 2004), è ammessa, oltre alla realizzazione di

parcheggi/autorimesse, una quota aggiuntiva di mq 400 di SU da destinare a funzione c.1 (pubblici esercizi = bar/ristorante, commercio/magazzini) e mq 300 a funzione A.1/9 (residenza). *La quota da destinare a funzioni commerciali non può comunque essere superiore a 250 mq. Comprensiva della percentuale ammessa dagli indici di zona.*

- All'art. 24 SOTTOZONE D.5 nella nota ZONA D.5 “Albergo ex CONI” viene aggiunto:

Nella ZONA D.5 “Albergo ex CONI” nel Capoluogo acquisito dal Comune, è ammessa la trasformazione a residenza del corpo di fabbrica sud per un massimo del 20% della SU complessivamente esistente e comunque non superiore a 750 mq, compreso l'eventuale recupero del sottotetto mediante sopraelevazione per renderlo abitabile, con reperimento (anche in area scoperta non strettamente connessa ma facilmente e funzionalmente raggiungibile) dei posti auto di pertinenza prescritti.

La quota da destinare a funzioni commerciali ammessa potrà essere incrementata di 300 mq di SU.

4.- Modifiche al dimensionamento.

Complessivamente le modifiche sopra illustrate comportano le seguenti variazioni:

Decremento zone omogenee B.2 mq 2.100 per 680 mq di SU

Decremento aree D mq 2.500

Potenzialità complessiva ancora ammissibile dopo la presente variante:

- SU residenziale mq. 680
- SF produttiva mq 24.090

STANDARD DI PRG

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