

Dott. Daniele Ferretti
Arch. Urb. Isabella Tagliavini

**COMUNE DI
PELLEGRINO PARMENSE**

CLIENTE Customer

**Variante parziale 2021
al Piano Regolatore Generale**

ATTIVITA' Activity

RELAZIONE PROGETTUALE

OGGETTO Object

Pellegrino Parmense

LOCALITA' Site

ADOZIONE

LIVELLO PROGETTAZIONE - Level

PROGETTO Project	Arch. Urb. Isabella Tagliavini
DIS.TO Made by	
CONTR.TO Chk.d	
APPR.TO Appr.d	Dott. Daniele Ferretti

Variante adottata con delibera del Consiglio
Comunale n° del 29/11/2021

PUT39P

DOCUMENTO N°

Docum. n°

SCALA Scale

FORM. Size

FG.Sh/DI Of

FILE

SOST.TO DA
Replace by

SOST.SCE IL
Replace

**COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE
VARIANTE PARZIALE 2021 AL P.R.G.**



0	EMISSIONE	DA	13/11/21	IT	19/11/21	DF	20/11/21	ADOZIONE
N°	DESCRIZIONE Descip.	DIS. Made	DATA Date	CONT. Chk.	DATA Date	APP. App.	DATA Date	NOTE

REVISIONI Revisions

Comune di PELLEGRINO PARMENSE
PROVINCIA DI PARMA

VARIANTE URBANISTICA 2021

**VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE**

RELAZIONE TECNICA

A. RELAZIONE TECNICA

A.1 Inquadramento generale

A.1.1 L'Alta valle dello Stirone. Struttura territoriale e insediativa

A.1.2 Aspetti economici e demografici

A.1.3 Lo stato della pianificazione

A.2 Le scelte di progetto

A.2.1 La tipologia delle richieste presentate

A.2.2 Gli edifici avulsi dall'attività agricola

A.2.3 La declassificazione ad uso agricolo di aree a destinazione residenziale

A.2.4 La classificazione a edificabile di lotti già ad uso agricolo

A.2.5 La riclassificazione classificazione a Zone D Miste Artigianali e Commerciali e Servizio della Residenza di edifici già classificati come Zona Residenziale di Completamento

A.2.6 La previsione di un'area destinata ad ospitare un distributore di carburante

A.2.7 Precisazioni cartografiche e normative

A.3 Verifica degli standards

A.4 Variazioni normative

A.5 Adeguamento elenchi

A.6 Applicazione della V.A.S.

A.1

INQUADRAMENTO GENERALE

A.1.1 L'Alta valle dello Stirone. Struttura territoriale e insediativa

Le origini storiche dell'Alta valle dello Stirone rendono conto di un'area molto estesa, dalla morfologia dolce ma sinuosa, con un insediamento diffuso, e i soli nuclei urbani sedi municipali (Pellegrino e Bore) connotati con una dotazione di servizi di base.

La lontananza dai centri di fondovalle (Salsomaggiore Terme, Varano de' Melegari, Varsi) è rimasta nel tempo cospicua, non tanto in virtù delle distanze chilometriche piuttosto contenute, ma per i tempi di percorrenza sempre piuttosto elevati.

In questa situazione la capacità di intervento strutturale dei Comuni è ridotta in condizioni quasi estreme, per certi aspetti simili a quella dei territori appenninici tout-court: diffusione della popolazione su un territorio molto ampio, rete stradale molto estesa e di non facile manutenzione, difficoltà di razionalizzare e modernizzare i servizi tecnologici a rete, possibilità di offerta dei soli servizi di base e loro estrema concentrazione localizzativa, condizione gregaria rispetto ai centri contermini per tutti i servizi oltre il livello primario, centri comunque non velocemente accessibili.



Il centro storico di Pellegrino visto dalla riva sud dello Stirone

Questa attuale condizione di estrema essenzialità nelle dotazioni territoriali risalta fortemente anche alla luce dei dati del secolo scorso, che indicavano invece le zone

di Pellegrino e Metti (l'allora capoluogo comunale di Bore) come aree fortemente popolate e ricche di servizi importanti, primo fra tutti un ospedale.

Analogamente alla condizione del territorio che governano, anche i nuclei urbani principali riescono a proporre livelli di qualità urbana ed insediativa assai modesti. La zona urbana centrale di Pellegrino, pur se caratterizzata da edilizia di un certo valore storico, non appare oggi adeguatamente qualificata nel proprio tessuto edilizio e connettivo.

Il nucleo storico presenta edifici di buon pregio tipologico, ma l'attività di recupero da parte dei privati stenta a decollare. Gli spazi pubblici soffrono di una cronica mancanza di investimenti.

A fronte inoltre di una straordinaria qualità ambientale assegnata all'abitato dall'affaccio diretto sul corso del torrente Stirone, anche l'insieme delle aree verdi e degli spazi d'uso collettivo appare certamente carente.

Tutto questo si riflette in un'immagine urbana sbiadita e inadeguata agli obiettivi di attrazione turistica che la zona – a buon diritto - intende perseguire.

Lo stato del patrimonio edilizio sparso è altrettanto critico, mancando possibilità di investimenti importanti mirati al recupero dei notevoli episodi storico-architettonici di cui la zona è riccamente dotata.



Pellegrino: la via principale

A.1.2 Aspetti economici e demografici

Il Comune di Pellegrino Parmense ha vissuto una singolare parabola espansiva. Territorio a forte presenza insediativa fino alla fine dell'Ottocento, dotato di servizi di rango territoriale come l'Ospedale Vittorio Emanuele, coinvolto dal movimento turistico legato alla diretta adiacenza col territorio salsese, a partire dal secondo dopoguerra ha visto una drammatica fase di abbandono di cui ancora non si apprezza l'interruzione.

Pellegrino - sotto il profilo socioeconomico - oggi rappresenta purtroppo una delle “punte” della marginalità economica e sociale della provincia di Parma.

Il suo territorio è da sempre strutturato economicamente sulla produzione agricola, favorito in questo dall'estensione territoriale, dalla relativa ricchezza di corsi d'acqua e da caratteristiche geomorfologiche particolarmente favorevoli.

Nonostante questa buona base produttiva, l'area è stata oggetto nel dopoguerra di fenomeni di emigrazione della popolazione residente tra i più consistenti dell'area appenninica.

In ambito agronomico, tali fenomeni hanno indotto nel corso degli anni importanti diminuzioni di addetti e superficie coltivata, con contrazione del numero di aziende e incremento della superficie media per unità locale.



Un'immagine del centro Storico di Pellegrino

Il Comune di Pellegrino Parmense al 2005 contava **1.248** abitanti, per una densità media di circa 20 abitanti per Kmq.

Al 1 gennaio 2015 la situazione demografica registra un dato ulteriormente critico: Pellegrino Parmense conta **1.059** residenti.

Al 1 gennaio 2020 la popolazione residente registra un ulteriore calo, attestandosi a **988** abitanti.

È stato dunque superato al ribasso il limite dei 1.000 abitanti, soglia assolutamente critica per garantire un adeguato presidio del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'andamento demografico del Comune segue peraltro quello tipico dei comuni montani, con dinamiche di decremento demografico elevate dovute alla negatività dei saldi naturali e migratori.

Elevata incidenza della popolazione residente oltre i 64 anni (34.8% al 2020) e tassi di natalità ai minimi regionali - con i minori di 14 anni che rappresentano circa il 10% della popolazione residente - sono i fenomeni che determinano in maggior misura questa situazione.

La criticità socio-demografica del Comune è ben evidente tanto esaminando i dati del saldo naturale (in costante decremento) tanto quelli del saldo migratorio (solo occasionalmente positivi e attualmente negativi).

L'indice di vecchiaia – temporaneamente stabilizzatosi all'inizio degli anni '90 – ha poi subito un drammatico incremento.

Alla luce di questi dati è del tutto evidente la necessità di richiamare popolazione della fasce attive d'età (oggi esse rappresentano poco più del 50% del totale) se si vuole mantenere un efficace presidio umano del territorio nella zona.

A.1.3 Lo stato della pianificazione urbanistica

1. Il Comune di Pellegrino Parmense è dotato di uno strumento urbanistico generale (**Piano Regolatore Generale**) la cui prima stesura risale al 1994: esso fu infatti adottato con Delibera di C.C. n° 43 del 29.11.1994 ed **approvato nel 1997**, con Delibera dell'Amministrazione Provinciale n° 436/7 del 29.05.1997.

Successivamente, non avendo proceduto alla trasformazione del PRG in PSC/POC/RUE, in virtù delle disposizioni dell'articolo 41 della **Legge Regionale 20 del 2000**, per il Comune di Pellegrino Parmense non è stato più possibile adottare Varianti Generali al proprio strumento urbanistico, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 15 (commi 4 e 7) della legge regionale 47/78, come modificata e di eventuali opere pubbliche.

Di fatto il Comune ha fino ad oggi operato ricorrendo a tali dispositivi, che prevedono la possibilità di adottare **Varianti di competenza del Consiglio Comunale** con incrementi complessivi della nuova capacità insediativa del 6 per cento per i Comuni che abbiano abitanti teorici inferiori ai 30.000 abitanti e garantiscano nel contempo il rispetto della dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale.

Per valutare le dimensioni applicative di tale prescrizione al Comune di Pellegrino si consideri che le **previsioni di ordine residenziale** (zone residenziali storiche A, aree B di Completamento ed aree C di Espansione) del primitivo strumento urbanistico **del 1997** assommavano a circa **927.000 metri quadrati**, dato non ulteriormente dettagliabile a motivo della scarsa qualità della base cartografica di tale primo strumento.

2. Il primo aggiornamento di tale iniziale strumento urbanistico risale al 2000 – **Variante Parziale al P.R.G. 2000** – e le modifiche introdotte fecero riferimento a:

- riconoscimento del carattere avulso dall'agricoltura di alcuni edifici rurali da riconvertire ad usi abitativi

- declassificazione di lotti già residenziali di completamento da ripristinare a Zona Agricola
- riclassificazione di lotti da Zona Agricola a Zona Residenziale di completamento
- riclassificazione di aree da Zona Agricola a Zona per Attrezzature Sportive e Ricreative di uso pubblico
- riclassificazione di un'area di Zona G/Parcheggi e Attrezzature sportive a Zona G/Caserma dei Carabinieri, all'interno del nucleo capoluogo
- riclassificazione di un'area da Zona G/Caserma dei Carabinieri a Zona Residenziale di completamento, all'interno del nucleo capoluogo
- ripermimetrazione del nucleo urbano nella porzione nord della frazione di Besozzola
- recepimento del vincolo di limitazione edificatoria per aree classificate a rischio idrogeologico da parte dell'Autorità di Bacino

Tale Variante comportò un **incremento** delle **previsioni insediative** pari a + mq. **41.303**, pari a + **4,45%**.

3. Nel 2004 si è peraltro provveduto al recepimento obbligatorio al P.A.I. (*Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po*) provvedendo alla redazione di una Variante apposita - ***Variante Generale al P.R.G. 2004 di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po.***

L'accoglimento nel Piano di tale Inventario del Dissesto ha comportato la declassificazione di alcune aree, soprattutto di ambito produttivo, ricadenti in zone di forte instabilità.

Oltre a queste disposizioni, la Variante ha riguardato alcune questioni minori quali:

- riconoscimento del carattere avulso dall'agricoltura di alcuni edifici rurali da riconvertire ad usi abitativi
- declassificazione di un'area da Zona Produttiva di Espansione a Zona Agricola
- declassificazione di lotti già residenziali di completamento da ripristinare a Zona Agricola
- riclassificazione di un'area oggi in Zona Agricola a Zona per Attrezzature Comprensoriali Sportive e Ricreative di Uso Pubblico
- riclassificazione di un'area da Parcheggio Pubblico a Verde Privato
- delimitazione del nucleo Case Carancini oggi in Zona Agricola come Zona residenziale

Tale elaborazione ha comportato il **totale ridisegno della base grafica del PRG vigente su supporto informatico**, con indubbio vantaggio anche per l'utilizzo dell'attuale strumento urbanistico.

Questa Variante comportò un **decremento** delle **previsioni insediative** pari a - mq. **38.229**, corrispondente al - **4,12%**.

4. Successivamente è intervenuta una ulteriore Variante parziale - ***Variante Parziale al P.R.G. 2006*** - che ha sostanzialmente provveduto a:

- riconoscere il carattere avulso dall'agricoltura di alcuni edifici rurali da riconvertire ad usi abitativi
- traslare un lotto edificabile su area adiacente a motivo della rilevante pendenza della zona già classificata
- declassificare un lotto già residenziale di completamento da ripristinare a Zona Agricola

- riclassificare un lotto da Zona Agricola a Zona Residenziale di completamento
- riperimetrare il nucleo urbano nella porzione nord del capoluogo
- individuare un'area da destinare alla raccolta differenziata
- recepire la perimetrazione del vincolo dell'abitato di Grotta così come approvato dalla Regione nel 2005.

Tale Variante non comportò **alcun incremento delle previsioni insediative**

5. Ancora, nel **2007** il Comune di Pellegrino Parmense ha approvato un'ulteriore, modestissima **Variante Parziale al P.R.G.**, sempre finalizzata dar risposta a piccole esigenze localizzate.

Tale Variante ha comportato un **incremento delle previsioni insediative di mq. 6.828, pari a + 0,75%** rispetto alle dotazioni residenziali del Piano Regolatore Generale del 1997.

6. Nel **2009** si procedette con un'altra piccola Variante parziale, sempre ai sensi del citato art. 15 della L.R. 47/78, necessaria per definire alcune situazioni singole.

Tale Variante non comportò **alcun incremento delle previsioni insediative**, limitandosi al riadeguamento di piccole situazioni insediative locali e all'inserimento di alcune aree in cui veniva concesso l'insediamento di campi fotovoltaici. L'unica rilevante previsione inserita ex novo si riferiva all'area destinata a campeggi, che però non aveva implicazioni insediative significative né ha creato un deficit nella dotazione di standard complessiva.

7. Nel **2012** si procedette con un'altra piccola Variante parziale, sempre ai sensi del citato art. 15 della L.R. 47/78, necessaria per definire alcune situazioni singole.

Tale Variante non comportò **alcun incremento delle previsioni insediative**, limitandosi al riadeguamento di piccole situazioni insediative locali.

8. Nel **2015** si procedette con una ulteriore piccola Variante parziale, sempre ai sensi del citato art. 15 della L.R. 47/78, necessaria per definire alcune situazioni singole, con l'unica significativa eccezione rappresentata dalla classificazione di un'area nel Capoluogo comunale destinata ad accogliere un impianto di distribuzione di carburante, assente nel territorio comunale.

L'incremento delle previsioni insediative di questa Variante fu addirittura negativo, limitandosi al riadeguamento di piccole situazioni insediative locali, e fu pari a **mq. 2.406**, corrispondente al **- 0,26%**.

9. Nel **2018** si procedette con una ultima piccola Variante parziale, sempre ai sensi del citato art. 15 della L.R. 47/78, necessaria per definire alcune situazioni singole, quali:

- il ridisegno del perimetro di due nuclei frazionali (Scuole di Mariano e Sant'Antonio) per permettere due interventi di completamento edilizio residenziale.

- la declassificazione ad uso agricolo di una porzione di area edificabile in frazione Castellaro
- la declassificazione ad uso agricolo di una già classificata Zona C per Attività ricettiva residenziale di servizio a impianti sportivi in frazione Grotta, per permettere lo sviluppo dell'attività di apicoltura avviata dai proprietari

L'incremento delle previsioni insediative di questa Variante fu ancora una volta negativo, con un decremento complessivo nelle previsioni per mq. 2.730, corrispondente al -0,3%.

10. In data odierna si procede con una ultima piccola Variante parziale, sempre ai sensi del citato art. 15 della L.R. 47/78, la cui validità viene a cessare a dicembre 2021 a motivo dell'entrata in vigore della **nuova legge urbanistica regionale 24/2017**.

Preme rilevare che **l'incremento delle previsioni insediative di questa ultima Variante è ancora una volta negativo**, limitandosi al riadeguamento di piccole situazioni insediative locali

A.2

LE SCELTE DI PROGETTO

A.2.1 La tipologia delle richieste presentate

L'ampia premessa che qui si è ritenuto di svolgere ha soprattutto lo scopo di contribuire ad identificare i possibili scenari di sviluppo insediativo prospettabili a Pellegrino Parmense nel futuro prossimo.

Se si escludono eventuali investimenti in ambito terziario, il graduale ma inesorabile declino demografico ed il grave invecchiamento della popolazione rendono infatti ***del tutto inattendibile qualsivoglia prospettiva di potenziamento insediativo del polo urbano capoluogo così come delle frazioni minori.***

Tutto l'impegno andrà anzi profuso nel recupero e nella manutenzione del patrimonio edilizio esistente, settore al quale l'Amministrazione Comunale da tempo dedica notevoli sforzi.

Le uniche occasioni di nuovo insediamento sono legate al ritorno di persone e nuclei famigliari originari dell'area che, contando sulla disponibilità di terreni di proprietà, adiacenti o al di fuori dei nuclei frazionali, chiedono all'Amministrazione di poter ritornare a risiedere nel comune realizzandovi un nuovo intervento edilizio.

E' sempre difficile accertare la congruità di interventi edilizi sparsi, ma - pur in mancanza di una strumentazione urbanistica aggiornata - l'Amministrazione ha sempre avuto attenzione alla salvaguardia del proprio territorio, evitando di dare spazio a richieste di insediamento incongrue o inopportune.

I temi della presente Variante restano circoscritti a poche situazioni minori:

- il riconoscimento del carattere avulso dall'attività produttiva di 9 edifici rurali in zona agricola
- la declassificazione ad uso agricolo di aree già classificate come residenziali
- la classificazione a edificabile di lotti già ad uso agricolo
- la riclassificazione classificazione a Zone D Miste Artigianali e Commerciali e Servizio della Residenza di edifici già classificati come Zona Residenziale di Completamento
- la previsione di un'area destinata ad ospitare un distributore di carburante
- precisazioni cartografiche e normative
-

A.2.2 Gli edifici avulsi dall'attività agricola

Le richieste di riconoscimento del carattere avulso dall'attività produttiva di edifici rurali in zona agricola sono di seguito elencate:

4. Pinetti Giorgio, strada Fondovalle Stirone, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 198)
5. Senziani Diego, strada Castellaro n. 6, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 190)
6. Sierra Parra Maria Clementia, Besozzola, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 191)

- 7. Parigini Luciana, Pellegrino Parmense capoluogo, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 192)
- 10. Di Novi Cristian, località Iggio Casalino, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 193)
- 11. Di Novi Cristian, località Iggio Casalino, soggetto a *Restauro e risanamento conservativo*, (n° 194)
- 15. Parisi Micaela, Strada Val Cenedola – Località Negri, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 195)
- 16. Sartirana Giuseppe, Strada Castellaro, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 196)
- 23. Gorrara Marco, località Iggio, soggetto a *Ristrutturazione edilizia* (n° 197)

Per tutti si tratta di richieste effettivamente motivate dal venire meno delle condizioni di utilizzo agricolo dell'edificio.

In base ai caratteri tipologici e costruttivi dei singoli edifici, sono state definite le categorie di intervento ammesse ed è stato aggiornato l'Elenco relativo.

A.2.3 La declassificazione ad uso agricolo di aree e lotti già edificabili

Le richieste di declassificazione da zone edificabili a diverso titolo a Zona agricola sono di seguito elencate:

- 1. Corradi Giampaolo, Pellegrino Parmense Capoluogo
- 17. Boselli Eva, Case Casalino e Grotta
- 18. Brivati Antonio e Brivati Dino, località Casalicchio
- 22. Gardini Francesco, Pellegrino Parmense Capoluogo

Le richieste sono motivate dall'assenza di interesse edificatorio da parte dei proprietari. Le motivazioni sono state ritenute condivisibili e dunque le richieste accettate.

A.2.4 La classificazione a edificabile di lotti già ad uso agricolo

E' stata avanzata una sola richiesta di riclassificazione edificabile. Questa l'istanza:

- 8. Rossetti Claudio, Case Boscaini

La richiesta è riferita alla possibilità di realizzare edifici residenziali a ridosso delle abitazioni esistenti. La verifica delle Tavole del Dissesto non ha fatto emergere criticità.

Pur trattandosi di lotti isolati, va evidenziato come essi siano adiacenti ad altri piccoli lotti edificati presenti da tempo. Il nucleo frazionale interessato dall'intervento sarà dunque sufficientemente accorpato. Il profilo paesistico-ambientale non subisce variante peggiorativa.

Per questi motivi, in un'ottica di rafforzamento insediativo, la richiesta è stata ritenuta accoglibile.

A motivo delle modeste dimensioni dei lotti richiesti, le nuove classificazioni vengono definite come “Zona residenziale di completamento”.

A.2.5 La riclassificazione classificazione a Zona D Miste Artigianali e Commerciali e Servizio della Residenza di edifici già classificati come Zona Residenziale di Completamento

Si tratta della seguente richiesta, riferita a un immobile presente nel capoluogo:

13. Busani Marcellina in Dalfi Tanzi, Pellegrino capoluogo

La richiesta è stata valutata ammissibile, in funzione della tipologia edilizia presente e degli usi di servizio proposti.

A.2.6 La previsione di un'area destinata ad ospitare un distributore di carburante

Il territorio comunale è attualmente privo di tale servizio e nel 2015 la variante parziale al PRG approvata non prevedeva l'insediamento in un'area posta a Est del capoluogo lungo la Strada provinciale.

A seguito di sopravvenute criticità attuative, l'intervento non ha trovato conferma. Con la presente variante si provvede dunque a declassificare la precedente area, riportandola allo status di Zona agricola e si riclassifica come destinata ad ospitare un impianto di distribuzione carburante una seconda area di proprietà dell'Amministrazione provinciale, posta a poca distanza dalla precedente.

Queste le due istanze in questione:

20. ALMV srl, Capoluogo

21. Amministrazione Provinciale di Parma, Capoluogo

La nuova localizzazione proposta, lungo la strada principale verso l'esterno del paese, appare idonea.

Sulla base delle tavole del dissesto l'area non è interessata da alcuna criticità.

A.2.7 Precisazioni cartografiche e normative

Si segnalano da ultimo alcune istanze, volte essenzialmente a chiarire dubbi interpretativi, di ordine normativo o cartografico.

Queste le richieste avanzate e i relativi aspetti definiti:

2. Loschi Carmen, strada Fondovalle Stirone - Lago dei Pini

Si tratta di una richiesta di modifica art. 47 delle NTA del PRG “Zone per attrezzature sportive” per inserimento possibilità di installazione di pubblici esercizi ad esclusivo uso delle strutture.

L'istanza è stata accolta in quanto ritenuta condivisibile e fatta oggetto di integrazione normativa.

Non si sono rese necessarie modifiche cartografiche

3. Trolli Danilo, Besozzola

L'istanza è volta a richiedere la possibilità di sfruttare la potenzialità edificatoria di un lotto privato, al fine di realizzare nuove costruzioni sulla base di quanto previsto nel PTCP.

La richiesta non risulta chiara, trattandosi di area già edificabile, pur se con limiti oggettivi derivanti dalla Zonizzazione del Dissesto: la zona si trova infatti in parte in "Frana quiescente sia di recente o documentata attività che di antica attività" e parte in "Frana quiescente interessata da parti di versante traslate in massa". Il riferimento al PTCP non pare attinente, ovvero se si intende richiedere applicazioni normative meno vincolanti in funzione delle categorie di Dissesto rilevate, occorre produrre adeguata e dettagliata Indagine Geologica che permetta di riesaminare l'attuale classificazione.

Alla luce di queste valutazioni, si è ritenuto che il parere al momento non sia rilasciabile.

9. Cesari Domenico, Lusignani di Sopra

L'istanza è volta a richiedere una modifica delle NTA agli artt. 28 e seguenti, relativi alle attività ammesse in zona agricola, allo scopo di ammettere funzioni residenziali, ricettive, ricreative, commerciali tipiche dell'azienda agrituristica.

Trattandosi di un adeguamento dovuto allo scopo di recepire il dettato della LR 4/2009 e s.m.i., che in particolare all'art. 11, comma 1), recita: *"Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici o porzioni di essi, sia a destinazione abitativa che strumentale all'attività agricola esistenti sul fondo"*, l'istanza è stata accolta e fatta oggetto di integrazione normativa.

Non si sono rese necessarie modifiche cartografiche.

12. Corinti Mauro e Corinti Cristina, Pellegrino capoluogo

Si tratta di una richiesta di chiarimento circa la classificazione di un mappale all'interno della Zona a Verde Privato (PRG art. 49) o della Zona Territoriale Omogenea A (PRG art. 16).

E' stato chiarito che il Mappale è totalmente e inequivocabilmente interno al perimetro di "Zona territoriale Omogenea A" di cui all'art. 16, con conseguente possibile trasformazione a residenziale senza eventuale possibilità di ampliamento.

14. Bertoncini Ilaria, Ferrari Matteo, Aione di Sopra

Si tratta di una richiesta di classificazione come avulso di un edificio non più connesso all'attività agricola. L'immobile era già stato classificato in questi termini dalle varianti precedenti e dunque l'istanza risulta già soddisfatta.

19. Cupola Milena, Case Giovanardi

Si tratta di una richiesta di correzione della Tavola di PRG recante classificazione stradale pubblica di tratto carrabile vicinale privato.

E' stata confermata la correttezza della documentazione presentata e corretta la cartografia

CALCOLO STANDARD

Le variazioni quantitative in materia di destinazione residenziale hanno riguardato la declassificazione di un'area e di alcuni lotti di completamento e l'inserimento di due nuovi lotti di completamento in un nucleo frazionale.

Il bilancio delle variazioni quantitative apportate al P.R.G. dalla presente Variante rende quindi conto della seguente situazione:

- incremento destinazioni residenziali di completamento:

- Scheda 8 mq. 2.830
- **TOTALE mq. 2.830**

- decremento destinazioni residenziali di completamento:

- Scheda 1 mq. 3.270
- Scheda 17 ... mq. 11.550
- Scheda 18 mq. 1.740
- Scheda 22 ... mq. 1.200
- **TOTALE mq. 17.760**

Il **saldo delle variazioni** quantitative nell'ambito delle zonizzazioni **residenziali** apportate al P.R.G. dalla presente Variante è dunque **negativo**, abbiamo cioè un decremento nelle previsioni **per mq. 14.930**.

Tale **saldo negativo** si somma a quello già maturato con la variante 2015 di **mq. 2.406**, e a quello della Variante 2018 di **mq. 2.730**, arrivando ad un totale di **mq. 20.066**.

Applicando al decremento 2021 delle zone residenziali di completamento (- 14.930 mq. Sf) l'indice di fabbricabilità delle NTA di 1,2 mc/mq si otterrebbe un decremento di volumetria utile pari a 17.916 mc, ovvero 5.972 mq. di SLU.

Applicando ulteriormente a tale quantità di minore SLU edificabile i parametri di cui alla tabella A delle NTA per la dotazione di parcheggi (Zone B = 0,1 mq/mq.) avremo un **decremento di necessità di parcheggi pari a mq. 597 circa**.

In ogni caso, la quantità è piuttosto ridotta e – come già nel 2015 e nel 2018 - non si è ritenuto nell'ambito di questa Variante di intervenire a modificare le previsioni a parcheggio.

A.4

VARIANTI NORMATIVE

Nell'ambito della presente variante parziale, sono state introdotte alcune modeste variazioni normative che di seguito sono elencate.

1 Variazioni normative conseguenti al recepimento di osservazioni cartografiche

L'attuazione delle variazioni cartografiche introdotte dalla presente Variante non ha implicato l'introduzione di alcuna variazione normativa.

In particolare si è provveduto a:

- Rettificare il vincolo idrogeologico e riportarlo nella tavola sinottica;
- Rettificare il colore delle aree di particolare interesse paesaggistico ambientale.

2 Inserimento nuovo articolo nelle NTA

Allo scopo di normare l'attuazione dei provvedimenti nazionali in materia di efficientamento energetico degli edifici, viene inserito un nuovo articolo contenente prescrizioni riferite agli interventi che si vogliano attuare su edifici ricompresi nel perimetro dei centri storici:

Di seguito riportiamo il nuovo testo normativo introdotto:

Art. 65 Interventi di miglioramento energetico nei Centri Storici

1. Pannelli fotovoltaici

Nei centri storici è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i pannelli devono venire collocati in orizzontale con disposizione regolare e continua, complanari e/o integrati alla falda;
- debbono essere preferibilmente collocati nei "prospetti interni", quindi non visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici nei vari coni ottici di visuale;
- debbono venire preferibilmente collocati sui tetti di edificio di servizio, su tettoie o strutture di protezione dei posti auto pertinenziali, se presenti.
- in caso di interventi di ricomposizione volumetrica, tali pannelli potranno essere progettati sulle coperture del nuovo corpo edilizio;

In sede di presentazione di pratiche edilizie con previsione di installazione di pannelli fotovoltaici, si dovrà produrre una simulazione da cui si desuma gli aspetti di intervisibilità, se presenti.

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici negli edifici vincolati dalla soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

2. Isolamenti a cappotto

E' possibile realizzare isolamenti "a cappotto" esterno negli edifici appartenenti alla zona A "Centro storico" solo previa specifica valutazione ed espressione di parere favorevole da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, fatta eccezione per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi, nei quali l'intervento non è mai consentito.

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

3 Modifiche articoli già presenti nelle NTA

1. Per favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, si prevede di introdurre una maggiore precisazione dell'articolo 11 **"Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi"**

In particolare, i commi f); g); h); i) dell'articolo 11 vengono sostituiti dal seguente dettato normativo:

Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, devono essere rispettati i valori minimi di cui ai commi seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

Le norme minime sulle distanze che seguono non si applicano per la costruzione di cabine elettriche, sono inoltre esclusi dai limiti di altezza i tralicci per le linee elettriche e per le telecomunicazioni:

1. Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo – distanza dal confine = valore preesistente
2. Negli interventi di RE: $D1 \geq$ valore preesistente
3. Negli interventi di NC: - $D1 \geq$ m 5;
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di RE ed NC, limitatamente all'ampliamento/sopraelevazione sul confine, così come è ammessa la costruzione del vicino in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, da presentare prima del rilascio del titolo abilitativo.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino ad un minimo di m 3, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

6. Nel caso una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi da rispettare della distanza dal confine di spazi pubblici sono definiti dagli articoli successivi.

2. Si prevede di introdurre alcune integrazioni all'art. 63 **“Elementi di Arredo o di servizio, piccoli manufatti ecc”**.

2.1 La prima riguarda l'inserimento di una specifica disciplina per ammettere la costruzione di spazi porticati all'interno del Centro Storico, specificandone i limiti realizzativi.

2.2 La seconda riguarda l'inserimento di una specifica disciplina per la realizzazione di ricoveri per cavalli ed animali d'affezione nel territorio rurale, integrando a tale scopo l'articolo in questione.

Di seguito riportiamo il nuovo testo normativo introdotto in calce al predetto articolo 63:

4. Nelle sole Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 16 delle NTA, la possibilità di realizzare brevi spazi porticati connessi alle abitazioni è condizionata ai seguenti parametri:

- ammessa solo per gli immobili non soggetti a restauro scientifico
- ingombro planimetrico coerente con il sedime edilizio cui sono asserviti, compreso entro i limiti delle proiezioni ortogonali delle facciate
- misura trasversale in ogni caso non superiore a metri 3,00
- impiego di materiali adeguati al contesto e con aspetti tipologici e costruttivi di massima sobrietà
- rispetto delle distanze dai confini come previsto al paragrafo 2 del presente articolo
- parere obbligatorio della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio

5. Nelle zone agricole disciplinate dagli articoli 27-33 del PRG vigente, ove non siano disponibili locali all'uopo utilizzabili nell'ambito di edifici esistenti, nelle aree strettamente adiacenti ad edifici residenziali esistenti, è consentita la realizzazione di **piccole strutture di pertinenza, per il ricovero cavalli e per il ricovero di animali d'affezione** in numero massimo di 2 per ogni residenza e nella misura massima di 30 mq di SU cadauna, nel rispetto della L.R. 5/2005 recante "Norme a tutela del benessere animale".

Le strutture per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione dovranno essere realizzate ad un solo piano fuori terra (altezza massima di 3,50 mt), con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico."

3. Si prevede di integrare l'art. 47 delle NTA del PRG **“Zone per attrezzature sportive”** per inserire la possibilità di installazione di pubblici esercizi ad esclusivo uso delle strutture.

Di seguito riportiamo il nuovo testo normativo introdotto a integrazione del predetto articolo 47:

“Nelle zone per attrezzature sportive sono ammessi gli impianti sportivi coperti e scoperti, oltre alle sistemazioni a parco ed attrezzature per il gioco e lo svago.

Sono inoltre ammessi i pubblici esercizi connessi a esclusivo servizio delle attività sportive e ricreative presenti.

In tali zone il piano si attua (.....)”

4. Si prevede di integrare l’art. 28 delle NTA del PRG e seguenti, relativi alle attività

ammesse in zona agricola, allo scopo di ammettere funzioni residenziali, ricettive, ricreative, commerciali tipiche dell’azienda agrituristica, allo scopo di recepire il dettato della LR 4/2009 e s.m.i., che in particolare all’art. 11, comma 1).

Di seguito riportiamo il testo normativo introdotto a integrazione del predetto articolo 28:

“Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici o porzioni di essi, sia a destinazione abitativa che strumentale all'attività agricola esistenti sul fondo.”

A.5

ADEGUAMENTO ELENCHI

In virtù del riconoscimento del carattere avulso di 9 edifici agricoli, viene aggiornato il relativo elenco allegato alle Norme Tecniche di attuazione.

A.6

APPLICAZIONE DELLA VAS

Nell'ambito dell'Adozione della nuova Variante Urbanistica di Pellegrino Parmense, si ricorda che con l'entrata in vigore della Parte Seconda del D. Lgs. 152/06, del correttivo D. Lgs. 4/08, e come specificato nella nota regionale n°301806 del 27/11/07 "*Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D. lgs. 152/06*", si rende necessaria una **verifica di assoggettabilità** che stabilisca la necessità o meno di sottoporre la Variante in oggetto a VAS (**Valutazione Ambientale Strategica**).

Nel caso di Pellegrino Parmense si ritiene che la presente Variante Urbanistica non sia da assoggettare a Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VAS), in quanto non modifica il carico urbanistico complessivo delle previsioni gravanti sul territorio – che addirittura diminuisce - e si limita a modificare alcune zonizzazioni intervenendo su aree di limitatissime dimensioni.

L'unica previsione di un qualche rilievo – la definizione di un'area per Distributore di carburanti – è già autonomamente assoggettata a verifiche ambientali specifiche. La relativa e specifica VAS viene allegata alla presente variante.