

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE n. 6/12

art. 41 L. R. 20/00 e s.m.e.i., art. 15 L.R. n.47/1978 e s.m. e.i.



committente

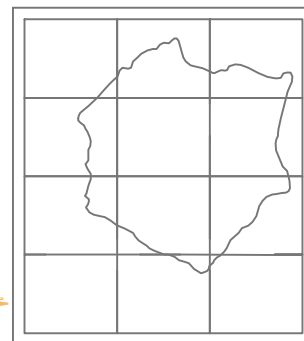
COMUNE DI ALBINEA
P.zza Cavicchioni 8
Albinea - R.E.

ADOZIONE



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Luigi Zagni
Dott.ssa Stefania Biagini



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO

0 5 7 A L V 6 R I O 1 C 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

cartella: file name: 057ALV6RI01_C0.pdf scala:

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	EMISSIONE	10/02/14	BIAGINI	ZAGNI	AGUZZOLI

Il presente progetto è frutto del lavoro del professionista incaricato. A termine di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione del progettista.



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
INDICE

1	PREMESSA	2
2	CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI..	3
3	ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI: TIPOLOGIE E PARERI TECNICI DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	4
3.1	Modifiche di dettaglio a varianti adottate inerenti il cambio di destinazione di zona.	5
3.2	Modifiche normative	7
4	CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEL RESP. AREA URBANISTICA - ED.PRIVATA - ATT. PRODUTTIVE E DEL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – AMBIENTE DEL COMUNE DI ALBINEA.....	9
5	ALLEGATI	11
	ALLEGATO 1- Localizzazione delle osservazioni	12
	ALLEGATO 2 - Prospetto sintetico osservazioni accolte-non accolte-accolte parzialmente-non pertinenti.....	13
	ALLEGATO 3 - Schedatura delle osservazioni dei cittadini.....	14



1 PREMESSA

Sono state presentate complessivamente n. 4 osservazioni alla Variante n. 6/12 da parte dei cittadini, corrispondenti a 6 istanze complessive di osservazione, di cui 5 sono di tipo cartografico, e 1 di tipo normativo.

Nel complesso la presente proposta di controdeduzioni prevede:

- a) 0 accoglimenti;
- b) 3 accoglimenti parziali;
- c) 1 non accoglimento;
- d) 2 istanze di osservazione sono risultate non pertinenti.

Sono state inoltre presentate n. 2 osservazioni del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia privata – Attività produttive e n. 1 osservazione del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea, tutte accolte.

La localizzazione delle osservazioni di tipo cartografico, con la relativa proposta di accoglimento, non accoglimento, accoglimento parziale, o l'indicazione di non pertinenza, associata ad un colore verde, rosso, giallo, o nero è indicata nell'allegato 1 "Localizzazione delle osservazioni", nel quale sono state così organizzate:

- Le 4 Osservazioni dei Privati (per 5 istanze complessive) sono state numerate progressivamente, da 1 a 4, in base al numero e data di protocollo di ingresso al Comune di Albinea;
- L'Osservazione del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea è stata individuata con la sigla U1.

Nell'allegato 2 'Prospetto sintetico osservazioni accolte, non accolte, accolte parzialmente non pertinenti' e nell'allegato 3 'Schedatura delle osservazioni dei cittadini', sono invece riportate le proposte di controdeduzioni.

Le **modifiche cartografiche connesse all'accoglimento** delle osservazioni sono indicate nell'elaborato 'Estratti cartografici di zonizzazione, viabilità e vincoli di legge – Tav. 1-2-3-7-8-9', con riferimenti alla numerazione delle osservazioni stesse riportate nel testo seguente, contrassegnati con:

- (O/n) per quanto riguarda le osservazioni dei privati;



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

- (U/n) per quanto riguarda l'osservazione del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia privata – Attività produttive e del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea¹.

2 CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

La formulazione dei pareri tecnici da proporre al Consiglio Comunale finalizzati all'accoglimento, accoglimento parziale, non accoglimento delle osservazioni, si basa sui seguenti criteri-base:

1. valutazione della maggiore/minore compatibilità rispetto agli obiettivi posti dall'Amministrazione alla base della Variante 06/12 adottata;
2. verifica della compatibilità con i vincoli e le tutele derivanti dal PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia, e con i Vincoli del PRG vigente e della Variante 04/09 in esame;
3. verifica della compatibilità dell'osservazione con il disegno urbanistico complessivo, con riferimento all'intorno territoriale dell'area cui le osservazioni si riferiscono;
4. valutazione dell'eventuale possibilità di criticità rispetto alla sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al carico antropico sulle reti;
5. verifica di conformità e compatibilità con le normative vigenti;
6. verifica di coerenza rispetto alle scelte pregresse operate dalla Variante generale del 2000 e dalle successive Varianti parziali.

Si ritiene opportuno richiamare nel seguito gli indirizzi ed i criteri principali posti dall'Amministrazione alla base della formazione della **Variante parziale n. 6/12** mediante apposita Del. G.C. n. 159/11:

- a) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale per effetto dell'accoglimento di richieste di variante al PRG vigente presentate dai cittadini in data successiva all'Agosto 2009 e cioè alla conclusione della fase istruttoria della Variante specifica n. 4 e fino alla data di adozione della presente deliberazione, a seguito di puntuale esame istruttorio delle medesime; la valutazione di accoglibilità si baserà sulla conformità agli elementi di tutela e vincolo normativi nazionali e regionali, nonché derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia; alla coerenza rispetto alle

¹ A queste sono da aggiungersi le modifiche conseguenti alle osservazioni della Provincia, ed indicate con la sigla (P/n).



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

strategie ed obiettivi del PRG vigente; ad una pressochè insignificante incidenza sul dimensionamento residenziale del PRG, ecc.;

- b) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale mediante proposte di interventi e modalità di valorizzazione e qualificazione paesaggistica del territorio: mediante Piani particolareggiati di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica-ambientale; mediante la definizione di apposite disposizioni normative di regolamentazione degli interventi (con particolare riferimento al territorio rurale e agli ambiti di 'margine' fra centri abitati e territorio rurale); mediante lo studio di ipotesi di delocalizzazione di lotti edificati e/o ineditati. Ciò potrà essere accompagnato dall'eventuale individuazione di 'aree di atterraggio' per il trasferimento di volumi edificati 'incongrui';
- c) Eventuale riconoscimento nello strumento urbanistico dei contenuti di Accordi Pubblico-Privato, finalizzati a consentire la realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale (nuove dotazioni territoriali);
- d) Eventuale incidenza della Variante sul dimensionamento residenziale del PRG (incremento di Superficie Utile residenziale) sostanzialmente conseguente alla realizzazione di dotazioni territoriali, all'eventuale trasformazione di aree di cessione acquisite o da acquisire dall'Ente a seguito della approvazione di Piani Particolareggiati nonché alla valorizzazione del patrimonio comunale;
- e) Aggiornamento e verifica sistematica del dimensionamento del Piano regolatore, anche rispetto alle direttive e prescrizioni del PTCP;
- f) Correzione di eventuali errori materiali di carattere cartografico e/o normativo;
- g) Aggiornamento dello strumento urbanistico vigente mediante riconoscimento del completamento di previsioni di Piani Particolareggiati e/o interventi diretti, di interventi infrastrutturali in corso di realizzazione, ecc.; nonché mediante l'apporto di eventuali ulteriori modifiche e miglioramenti individuati dall'Ufficio tecnico alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- h) Eventuale limitata modifica di alcune previsioni del Piano dei Servizi.

3 ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI: TIPOLOGIE E PARERI TECNICI DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

L'istruttoria tecnica delle osservazioni, finalizzata a stabilire l'opportunità di un accoglimento, di un accoglimento parziale o di un non accoglimento, a partire da una puntuale e sistematica



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

schedatura e valutazione omogenea di tutte le istanze di osservazione, ha individuato le seguenti tre casistiche:

- 1) modifiche di dettaglio a varianti adottate inerenti il cambio di destinazione di zona. Tali modifiche sono connesse a una migliore precisazione della stessa e/o a mutate esigenze dell'osservante maturate nel periodo di deposito del piano, e sono descritte nel paragrafo 3.1.
- 2) modifiche normative. Si rileva un solo caso, descritto al paragrafo 3.2.
- 3) riproposizione di richieste di modifica già presentate al PRG, e oggetto di valutazione in fase di adozione, per le quali era stato dato parere non favorevole. Tali richieste, sono da ritenersi non pertinenti, in quanto non interessano elementi oggetto di modifica in fase di adozione. Si evidenzia infatti come la fase di deposito che segue l'adozione, e nella quale è consentito presentare osservazione, è funzionale a dare modo ai soggetti (privati e/o pubblici) per i quali le nuove previsioni del piano adottato, quindi nel caso specifico gli elementi oggetto di modifica, sono destinate a produrre effetti diretti.

Non è evidentemente il caso questo della riproposizioni di richieste di variante, per cui in fase di adozione era stato dato parere non positivo, che non avevano pertanto determinato alcuna modifica del piano vigente. Alla presente categoria fanno riferimento le osservazioni n° 1 e 3.

Nel seguito si illustreranno le osservazioni di cui al punto 1 e 2.

Per ulteriori elementi di approfondimento si rimanda all' "ALLEGATO 3 - Schedatura delle osservazioni dei cittadini", di seguito allegato.

Il parziale accoglimento delle osservazioni dei cittadini (e l'accoglimento dell'Osservazione del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea) determina un limitato incremento dimensionamento complessivo del PRG, come evidenziato nell'"Allegato 2 - Dimensionamento del piano ai sensi della LR 47/78 (art. 15)" alla relazione 'Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Reggio Emilia', relativamente alla sola osservazione n° 4, per complessivi 53 mq di Su.

3.1 Modifiche di dettaglio a varianti adottate inerenti il cambio di destinazione di zona.

Fanno riferimento alla presente categoria le osservazioni n° 2b, 2c e 4, nel seguito descritte:

- Osservazione n° 2b, Albinea: si chiede di rettificare l'area della viabilità di pertinenza di via Matteotti, che attualmente interessa aree in proprietà dell'osservante, riconducendola ai confini



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

catastali, con riclassificazione da Zone destinate alla viabilità a Zona omogenea B4. La modifica non risulta assentibile, perché comporterebbe la riduzione dello spazio a disposizione da destinare a future esigenze della mobilità (necessità di adeguamento della sede stradale, riqualificazione dei percorsi ciclabili e pedonali, ecc.). Si rileva inoltre che il PRG individua una fascia di pertinenza che si sviluppa in maniera regolare lungo l'intero tratto di via Matteotti, interessando anche altri mappali esterni all'attuale sede stradale, in analogia con quanto accade alla proprietà dell'osservante. Si ritiene pertanto opportuno confermare l'attuale zonizzazione di PRG, anche in coerenza con analoghe richieste di modifica presentate da altri soggetti in occasione di precedenti varianti al PRG, che sono state respinte.

- **Osservazione n° 2c, Albinea:** si chiede di ampliare la Zona omogenea B4 sull'intera area in proprietà, con riclassificazione da Aree destinate alla viabilità o, in subordine di ripristinare la classificazione delle aree del PRG vigente, eventualmente mantenendo la Zona omogenea B4 per la parte residenziale. La modifica interessa aree oggetto delle modifiche n° P6a e P9a, che prevedevano l'ampliamento della zona destinata alla viabilità e la riclassificazione della restante parte da Zona omogenea B3 a Zona omogenea B4, in maniera da mantenere la stessa capacità edificatoria. Si rileva in questo caso come già l'osservante, in data 16/02/13, avesse presentato istanza di archiviazione delle richieste di modifica, che, vista la prossimità con la data del Consiglio Comunale per l'adozione della variante, fissata per il 20/2/13, non era stato possibile accogliere stralciando la modifica dalla documentazione predisposta. Il Comune in tale occasione aveva prontamente comunicato all'osservante tale problematica, con lettera prot. 2143 del 20/02/2013. In tale occasione aveva invitato il richiedente a fare osservazione al PSC, tesa ad annullare la modifica apportata in fase di adozione.

In merito alle richieste dell'osservazione, si ritiene opportuno accogliere parzialmente l'osservazione, limitatamente al ripristino della classificazione delle aree previste dal PRG vigente. Non si ritiene infatti opportuno procedere alla riclassificazione dell'intera area in proprietà in Zona omogenea B4, o ripristinare il disegno del PRG vigente mantenendo comunque la classificazione in Zona omogenea B4, poiché si determinerebbe un incremento di Su in un'area centrale del capoluogo, in difformità con i contenuti, i criteri e gli indirizzi assunti con DGC n. 159 del 15/11/11 a supporto della Variante Specifica n. 6/12, in particolare punto 2 d). Si provvede pertanto a ripristinare la classificazione delle aree antecedente l'adozione della Variante 6/12. **La modifica è indicata nell'elaborato 'Estratti cartografici di zonizzazione, viabilità e vincoli di legge – Tav. 1-2-3-7-8-9', con la sigla O/1.**

- **Osservazione n° 4,** la richiesta riguarda un'area oggetto della variante n° P.5e adottata, e riguarda la riclassificazione di un'area da B5 a B2 a Borzano. La modifica non è sostanziale e



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

risulta conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti con DGC n. 159 del 15/11/11 a supporto della variante specifica n. 6/11, coerente con le prescrizioni, indirizzi e vincoli del PTCP vigente e coerente con il disegno urbanistico complessivo dell'area. Si ritiene pertanto possibile accogliere parzialmente la richiesta, modificando l'area già individuata in fase di adozione, al fine di garantire una migliore corrispondenza della variante con le esigenze dell'osservante e, contemporaneamente, consentire di mantenere la continuità della fascia di B5 verso il territorio rurale. Si provvede pertanto a ampliare di ulteriori 11,5 m l'area B2 verso ovest, operando contestualmente un suo restringimento verso nord, riclassificando da Zona omogenea B5 a Zona omogenea B2 una superficie pari a complessivi 213 mq con un incremento rispetto di Su pari a 53 mq (a fronte dei 160 mq di Sf e 40 mq di Su previsti in fase di adozione). **La modifica è indicata nell'elaborato 'Estratti cartografici di zonizzazione, viabilità e vincoli di legge – Tav. 1-2-3-7-8-9', con la sigla O/2.**

3.2 Modifiche normative

A questo caso è riconducibile la sola osservazione 2a, che chiede la modifica dell'art. 82, eliminando il divieto di realizzazione e permanenza di distributori di carburante in fascia di rispetto stradale e zone di viabilità e parcheggi site in zona B.

Si ritiene opportuno accogliere parzialmente la modifica, esplicitando in maniera netta la possibilità di permanenza degli impianti esistenti, già individuati nelle tavole del PRG all'interno delle Zone omogenee B, C, F e G, e la conseguente possibilità di attuare tutti i tipi di intervento, fatte salve eventuali prescrizioni di tutela ambientale più restrittive. Si ritiene poi opportuno esplicitare la possibilità di realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante in tali Zone Omogenee, ritenendosi comunque opportuno confermare quale preferibile la scelta del PRG diretta ad una localizzazione nelle Zone omogenee D ed extraurbane, per limitare le interferenze di natura ambientale e funzionale che la presenza di impianti di distribuzione all'interno di tessuti edificati possono comportare.

La modifica consente un aggiornamento della Norma alle più recenti disposizioni e circolari regionali applicative, quali la Circolare RER PG/2011/254908.

Si ritiene inoltre necessario definire su segnalazione dell'UTC, i parametri di intervento per gli impianti esistenti ed introdurre, a fronte della grande liberalizzazione operata dalla normativa degli



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

ultimi anni, alcuni elementi di 'controllo' (distanze minime) delle trasformazioni, per un migliore inserimento delle stesse nel contesto:

La norma del PRG, art. 82, commi 2- 5-6 risultano pertanto così modificati:

“(omissis)...

2. La localizzazione di nuovi impianti, pubblici e privati, è consentita su tutto il territorio comunale, di norma nell'ambito delle fasce di rispetto stradale di cui ai precedenti artt. 53 e 81, fatta eccezione per le zone omogenee A, ~~B, C, F, G~~, secondo le tipologie di impianto di seguito definite.

Per 'impianto' si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché i servizi e le attività accessorie.

Gli impianti si distinguono convenzionalmente in:

- impianti generici;
- impianti dotati di apparecchiature post-pagamento (con pagamento successivo al rifornimento);
- impianti funzionanti senza la presenza del gestore.

...omissis...

5. Nelle diverse zone omogenee di PRG sono ammesse le seguenti tipologie di impianto:

- all'interno delle zone A, ~~B, C, F, G~~, non è ammessa la permanenza degli impianti di distribuzione di carburante;
- **nelle altre zone, ma comunque preferibilmente** all'interno delle zone omogenee di tipo D e zone extra-urbane, fatte salve prescrizioni di tutela ambientale più restrittive, nonché nelle strade extraurbane principali possono essere autorizzati nuovi impianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 378 del DPR 495/1992 possono anche essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e per lo scarico dei liquami di roulotte e di camper.

Gli impianti di distribuzione esistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati in cartografia di PRG e per essi possono attuarsi tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

6. ...omissis...

“Gli indici urbanistico-edilizi da rispettare per gli interventi su impianti esistenti nelle diverse zone di PRG in cui sono ammessi sono:

- ***Uf= 0.10 mq/mq;***
- ***Hmax dei fabbricati=ml 5 (ad eccezione delle pensiline.***



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Sia nel caso di impianti di nuova realizzazione che di impianti esistenti gli interventi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- *distanza minima degli edifici dalla sede stradale= 10 m in ambito urbano e 20 m in territorio rurale;*
 - *distanza minima delle pensiline dalla sede stradale= 3m;*
 - *distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà= 5m;*
- ferme restando eventuali distanze inferiori preesistenti per edifici e/o impianti già realizzati.”*

**4 CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEL RESP. AREA
URBANISTICA - ED.PRIVATA - ATT. PRODUTTIVE E DEL RESPONSABILE
DELL'AREA LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO – AMBIENTE DEL
COMUNE DI ALBINEA**

Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici – Patrimonio – Ambiente del Comune di Albinea ha presentato una osservazione, il Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia privata e Attività produttive ha presentato per contro tre osservazioni.

Le osservazioni sono numerate progressivamente da U1 a U4 a seconda della data di presentazione, come nel seguito specificato:

- U1, osservazione del Responsabile dell'area lavori pubblici – patrimonio – ambiente, prot. 12.275 del 16/11/2013. L'osservazione riguarda la correzione di un errore materiale nella individuazione dell'area di sedime della rotatoria in progetto nella zona industriale di Botteghe, fra via S. D'Acquisto e via Conte Re, presente nella tavola della Zonizzazione n°1 in scala 1:5.000. L'osservazione è integralmente accolta e si provvede ad aggiornare la cartografia in scala 1:5.000. Si rileva che nella tavola n° 11 'Zonizzazione zone industriali Case Spadoni e Botteghe' alla scala 1:2.000 la rotatoria è invece riportata correttamente;

- U2, osservazione del Responsabile dell'area urbanistica – edilizia privata e attività produttive. L'osservazione riguarda la correzione di un errore materiale inerente la modifica apportata in fase di adozione n. C.2a 'Riclassificazione di alcune aree destinate a Zona omogenea G2, in via Pertini (ex. PP5) in Zona omogenea B5'. La modifica interessava aree marginali, che non risultavano idonee alla frequentazione, presentando inoltre problematiche di manutenzione in conseguenza della posizione, dell'altimetria rispetto ai fossi circostanti e della forma stretta e allungata. La modifica di destinazione di zona, consentendo una classificazione omogenea rispetto ai lotti



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

edificati esistenti, potrà eventualmente consentire, da parte dei privati, il perseguimento di una maggiore sicurezza e migliore decoro urbano. A tale fine era evidentemente intenzione riclassificare tutte le aree poste sul retro dei lotti residenziali, mantenendo libero solo un corridoio verde, atto a consentire l'accessibilità alla fascia boscata lungo il fosso presente a oriente delle aree.

In fase di adozione si è provveduto alla riclassificazione di cui sopra, ma, per errore materiale, si è ommesso di riclassificare una limitata area, posta in continuità con il corridoio verde, che non presenta alcun interesse funzionale. Si provvede pertanto a riclassificare anche tale area a correzione dell'errore materiale.

La modifica comporta la riclassificazione di ulteriori 327 mq di aree per dotazioni territoriali, per un totale di 4.304 mq. Valore nettamente inferiore all'eccedenza di aree per verde pubblico previsto dal PP5, che si attestava su 4.900 mq.

L'osservazione si intende integralmente accolta e si provvede a riclassificare l'area da Zona omogenea G2 a Zona omogenea B2.

- U3, osservazione del Responsabile dell'area urbanistica – edilizia privata e attività produttive.

L'osservazione riguarda il recepimento nella cartografia del PRG del perimetro del PP25 al PUA in fase di predisposizione e degli interventi di adeguamento della viabilità ivi previsti.

Nel dettaglio le modifiche riguardano:

- adeguamento del perimetro ai confini catastali rilevati a nord e a sud dell'ambito, con limitate correzione. La St passa da 22.563 a 22.172 mq;

- inserimento di una rotatoria a doppio centro al posto della già prevista rotatoria circolare e dell'adeguamento di via Vittorio Emanuele II, con allargamento della viabilità verso ovest. La modifica comporta la riduzione della superficie territoriale del PP23 per complessivi 313 mq.

L'osservazione si intende integralmente accolta.

- U4 , osservazione del Responsabile dell'area urbanistica – edilizia privata e attività produttive.

Si rende necessario introdurre alcune modifiche all'Art. 82 delle NTA relativo ai distributori di carburante, per adeguare lo stesso ai più recenti disposti normativi, per definire parametri urbanistico-edilizi per gli interventi sugli impianti esistenti² – attualmente non previsti dalla Norma- e per introdurre alcune distanze minime da rispettare-stante la notevole liberalizzazione della materia- per garantire un buon inserimento nel contesto. Si vedano nell'elaborato 'NTA – Articoli modificati le modifiche proposte.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI
REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

5 ALLEGATI

² A tal proposito si introduce per gli interventi sugli impianti esistenti un parametro di Uf massimo pari al doppio di quello previsto nei nuovi impianti.



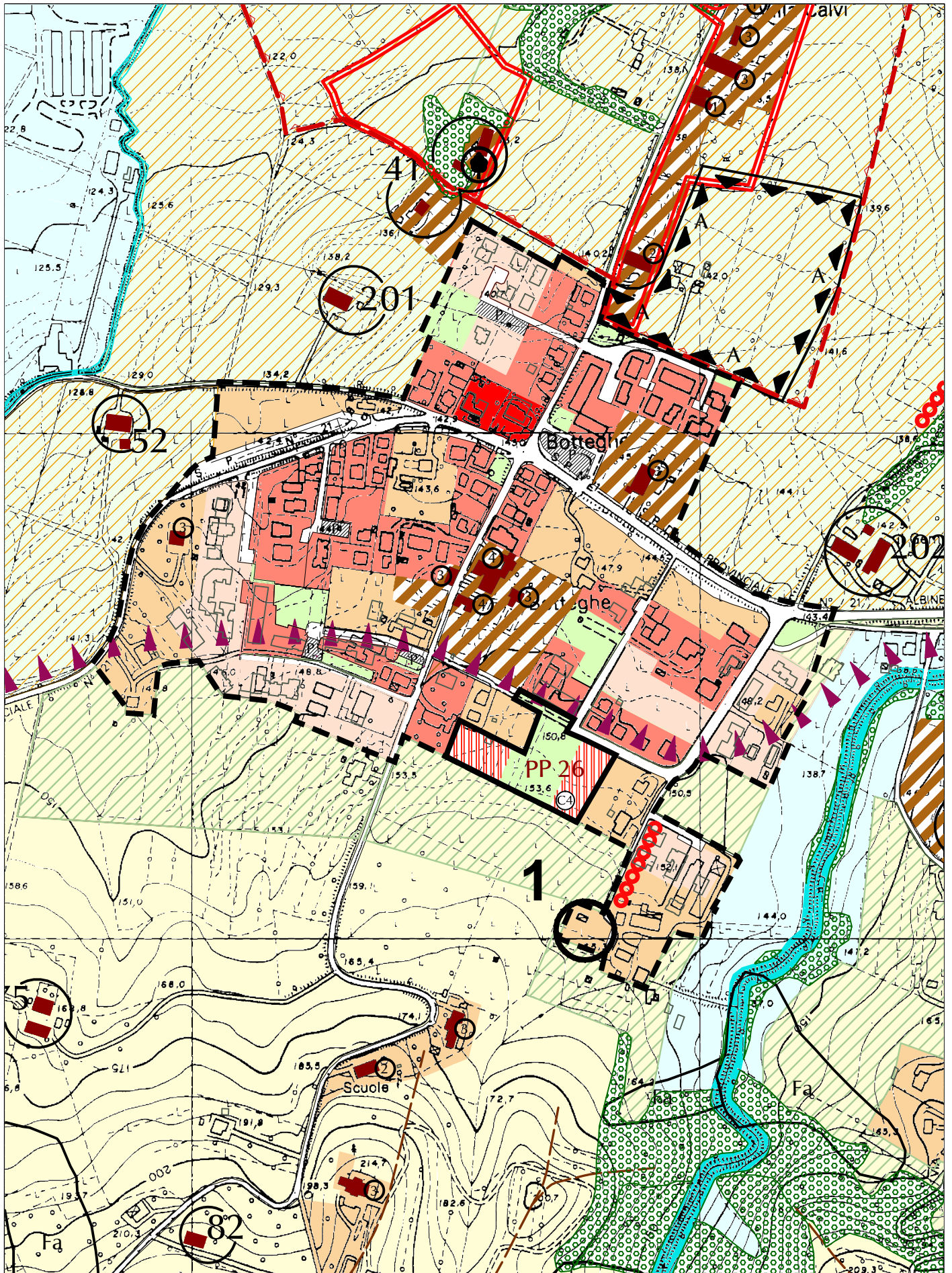
COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI
REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 1- Localizzazione delle osservazioni

VARIANTE AL PRG 6/12

ESTRATTO TAV. 1 - BOTTEGHE

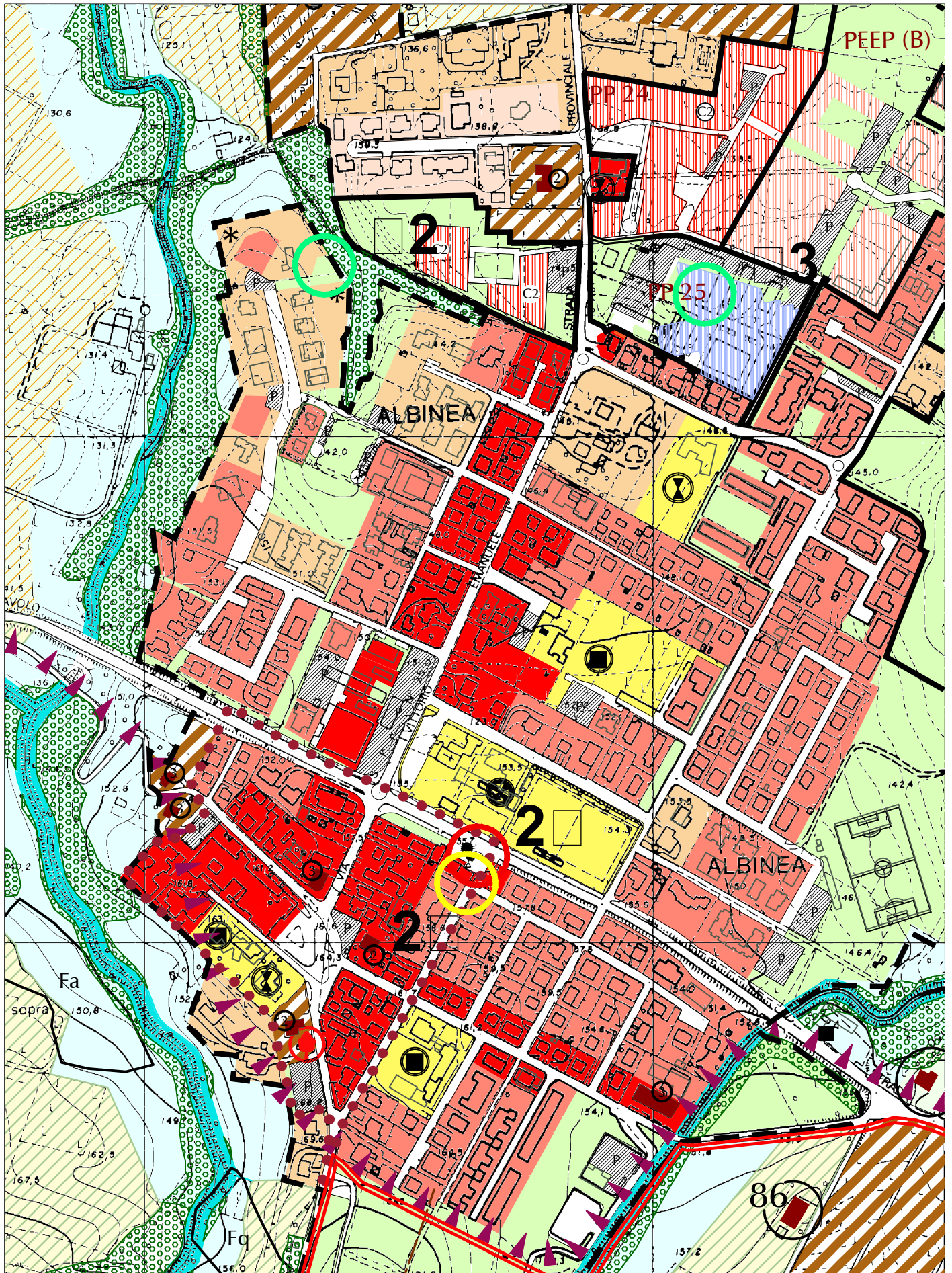


Scala 1:5.000



VARIANTE AL PRG 6/12

ESTRATTO TAV. 1 - ALBINEA

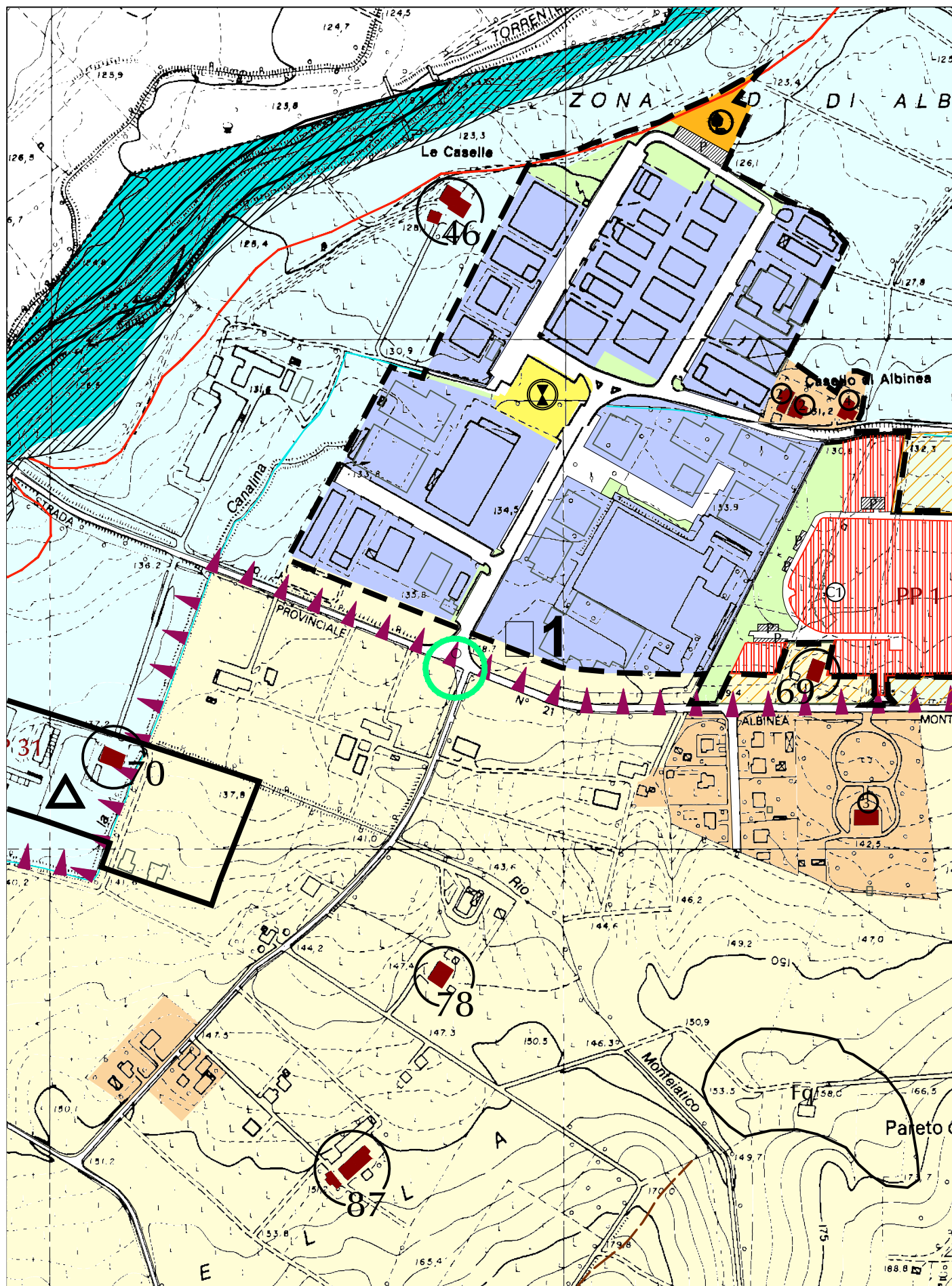


Scala 1:5.000



VARIANTE AL PRG 6/12

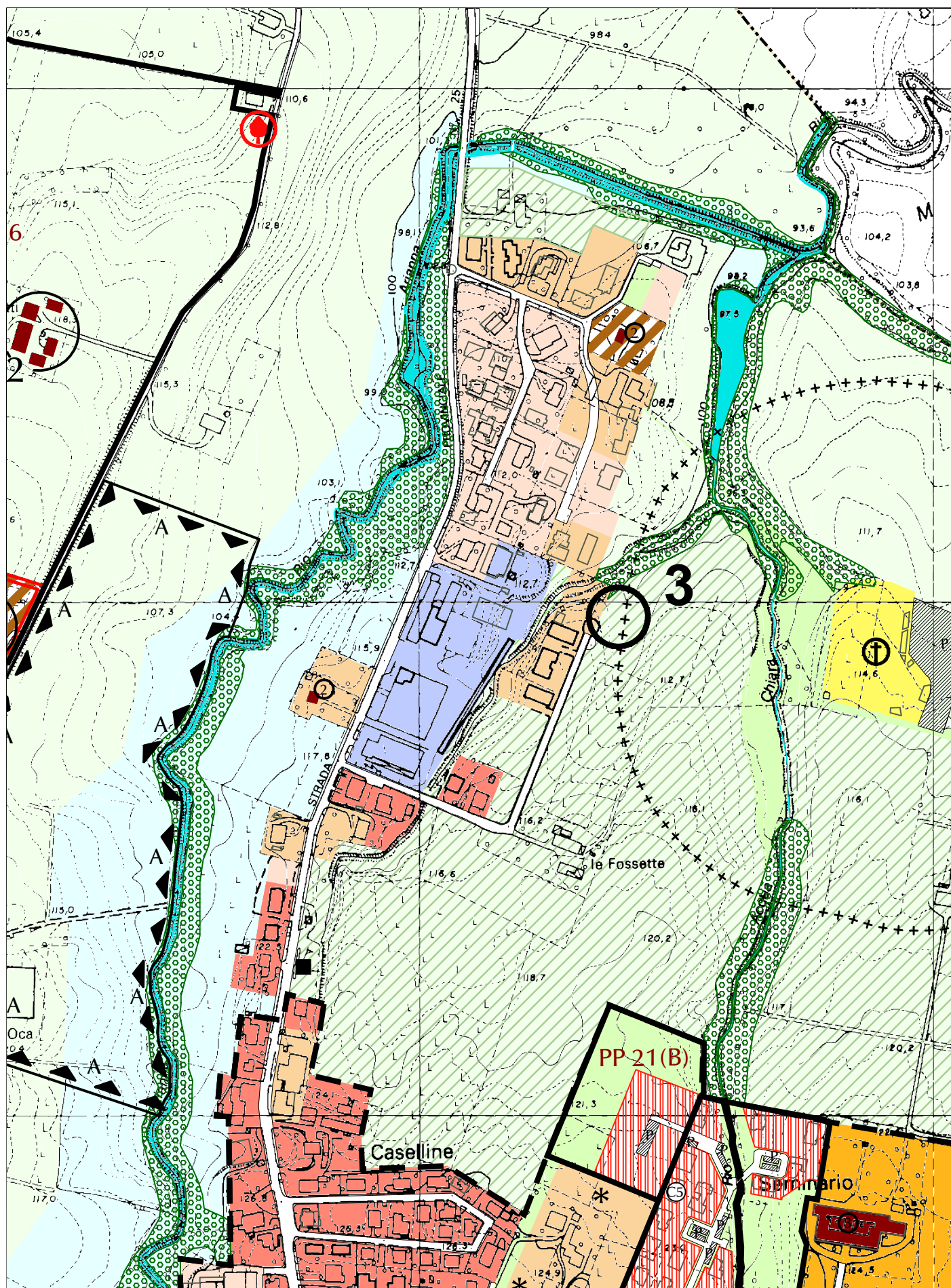
ESTRATTO TAV. 1 - ZONA IN□. BOTTEG□E



Scala 1:5.000



VARIANTE AL PRG 6/12
ESTRATTO TAV. 1 - □ASELLINE

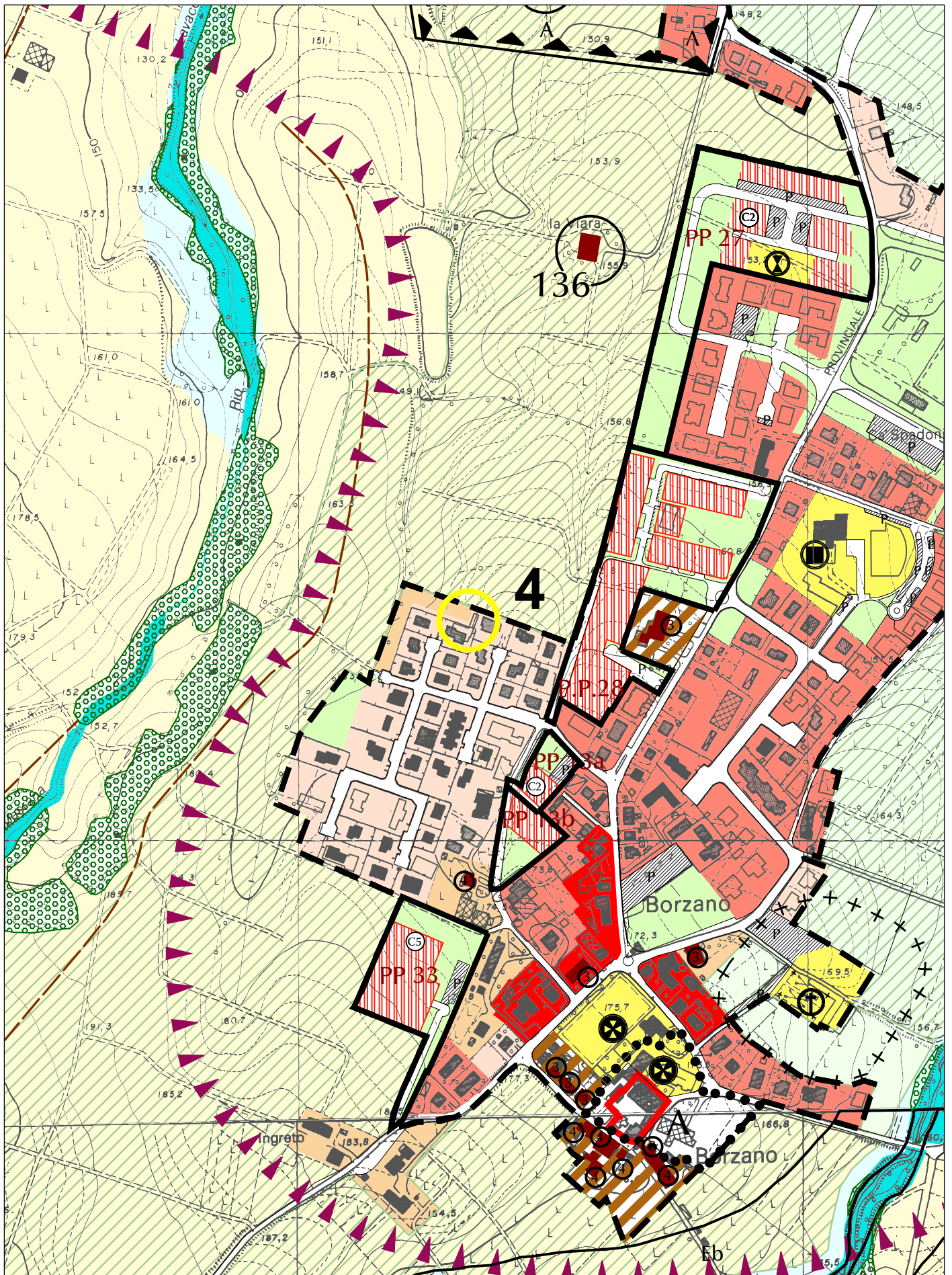


Scala 1:5.000



VARIANTE AL PRG 6/12

ESTRATTO TAV. 3 - BORZANO



Scala 1:5.000





COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI
REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

**ALLEGATO 2 - Prospetto sintetico osservazioni accolte-non accolte-accolte
parzialmente-non pertinenti**

ALLEGATO 1**Prospetto sintetico osservazioni
accolte-accolte parzialmente-respinte-non pertinenti**

istanza n.	TAVOLA	LOCALIZZAZIONE	PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE				
			A	A/P	R	NP	TOT
1	1 - 4 - 8	Botteghe				1	
2a	1 - 4 - 7	Albinea		1			
2b	1 - 4 - 7	Albinea			1		
2c	1 - 4 - 7	Albinea		1			
3	1 - 4	Caselline				1	
4	1 - 4 - 9	Borzano		1			
TOT			0	3	1	2	6
%			0,0%	50,0%	16,7%	33,3%	100,0%



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI
REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 3 - Schedatura delle osservazioni dei cittadini

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI
VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	1	PROT. N.	5370	PRES. IN DATA:	10/05/13
RICHIEDENTE	Cervi Anna, Cattani primo				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Botteghe - via Cà de Mori				
RIF.TAV.PR.G.VAR 6/12	1 - 4 - 8				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zona omogenea B5 - residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata (art. 62)				
DATI CATASTALI	FG. 17 mapp. 325, 397				
OGG. DELLA RICHIESTA	Modifica di zona omogenea dell'area.				
DESTIN. RICHIESTA	Zona Omogenea B2: residenziali a bassa densità edilizia (art. 59)				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>Si chiede una modifica di zona omogenea per una porzione dell'area in oggetto, da zona B5 a zona B2, al fine di poter ampliare un edificio in corso di realizzazione (a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione) per le esigenze del nucleo familiare.</p> <p><u>Vincoli PRG:</u> - Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina</p> <p><u>PTCP RE 2010:</u> - Rete Ecologica Polivalente - Corridoi primari pedecollinari E3 (art. 5) (P2) - Rete Ecologica Polivalente - Capisaldi collinari - montani F1 (art. 5) (P2) - Zone pianificate per usi urbani (P3a) - Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (P5a) - Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a) - Rischio sismico: livello di approfondimento 2 (P9b) - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a) - Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b) - Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA) (P10c) - Zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero rifiuti (P13)</p> <p>(Area oggetto della richiesta di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

PARERE TECNICO

Non pertinente

L'osservazione non riguarda elementi oggetto di modifica in fase di adozione ed è pertanto da ritenersi non pertinente.

Si precisa infatti che durante la fase di deposito del piano, è possibile presentare osservazioni solo in riferimento alle previsioni che producono effetti diretti sui cittadini, che nel caso della presente variante parziale, sono riconducibili alle modifiche apportate in fase di adozione.

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI
VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	2a	PROT. N.	5387	PRES. IN DATA:	10/05/13
RICHIEDENTE	Gambarelli Pierpaolo				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Albinea, Via Matteotti				
RIF.TAV.PR.G.VAR 6/12	1 - 4 - 7				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zona destinata alla viabilità (art. 81); Zona omogenea B4 - residenziale a media densità con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza (art.61)				
DATI CATASTALI	Catasto FG 9 mapp. 271 e 536				
OGG. DELLA RICHIESTA	Si chiede una modifica normativa				
DESTIN. RICHIESTA	Modifica art. 82, eliminando il divieto di realizzazione e permanenza di distributori di carburante in fascia di rispetto stradale e zone di viabilità e parcheggi site in zona B.				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>Garantire la permanenze del distributore di carburante in zona B.</p> <p><u>Vincoli PRG:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zone di tutela dei corpi idrici e sotterranei (art. 40 bis)- Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina <p><u>PTCP RE 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zone pianificate per usi urbani (P3a)- Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a)- Rischio sismico: Carta dei livelli di approfondimento: Livello 2 - (P9b)- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a)- Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b)- Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c)- Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA) (P10c) <p>(Area oggetto della richiesta di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

PARERE TECNICO

Accolta parzialmente

Si accoglie parzialmente l'osservazione, si ritiene infatti opportuno esplicitare in maniera più netta, la possibilità di permanenza degli impianti esistenti, già individuati nelle tavole del PRG all'interno delle Zone omogenee B, C, F e G. Si ritiene invece non opportuno consentire la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante in dette zone omogenee, ritenendo preferibile confermare l'attuale scelta del PRG.

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI
VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	2b	PROT. N.	5387	PRES. IN DATA:	10/05/13
RICHIEDENTE	Gambarelli Pierpaolo				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Albinea, Via Matteotti				
RIF.TAV.PR.G.VAR 6/12	1 - 4 - 7				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zona destinata alla viabilità (art. 81)				
DATI CATASTALI	Catasto FG 9 mapp. 271 e 536				
OGG. DELLA RICHIESTA	Modifica di zona omogenea dell'area.				
DESTIN. RICHIESTA	Zona omogenea B4 - residenziale a media densità con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza (art.61)				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>L'area destinata alla viabilità pubblica, interessa una porzione dei mappali in proprietà. Si chiede di rettificare l'area della viabilità riconducendola ai confini catastali.</p> <p>Vincoli PRG:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zone di tutela dei corpi idrici e sotterranei (art. 40 bis)- Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina <p>PTCP RE 2010:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zone pianificate per usi urbani (P3a)- Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (P5a)- Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a)- Rischio sismico: livello di approfondimento 2 (P9b)- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a)- Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b)- Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c)- Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA) (P10c)- Zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero rifiuti (P13) <p>(Area oggetto della richiesta di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

PARERE TECNICO

Da respingere

L'individuazione delle aree destinate alla viabilità pubblica risponde principalmente alle esigenze della mobilità, anche in relazione ad eventuali future necessità di adeguamento della sede stradale stessa e/o riqualificazione dei percorsi ciclabili e pedonali. In tal senso essa può prescindere dalla individuazione catastale delle proprietà. Via Matteotti costituisce uno dei principali assi della mobilità del Comune e come tale si ritiene che l'attuale individuazione della sua zona di pertinenza destinata alla viabilità sia congrua al rango e all'importanza della viabilità. Il PRG individua quindi coerentemente una fascia di pertinenza che si sviluppa in maniera regolare lungo l'intero tratto di via Matteotti, interessando anche altre proprietà esterne all'attuale sede stradale. Si ritiene pertanto opportuno confermare l'attuale zonizzazione di PRG e respingere la richiesta, anche in coerenza con analoghe richieste di modifica presentate da altri soggetti in occasione di precedenti varianti al PRG, che sono state respinte.

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	2c	PROT. N.	5387	PRES. IN DATA:	10/05/13
RICHIEDENTE	Gambarelli Pierpaolo				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Albinea, Via Matteotti				
RIF.TAV.PRG.VAR 6/12	1 - 4 - 7				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zona destinata alla viabilità (art. 81) e Zona omogenea B4 - residenziale a media densità con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza (art.61)				
DATI CATASTALI	Catasto FG 9 mapp. 271 e 536				
OGG. DELLA RICHIESTA	Modifica di zona omogenea dell'area.				
DESTIN. RICHIESTA	Zona omogenea B4 - residenziale a media densità con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza (art.61)				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>Riclassificare l'intera area in proprietà in Zona omogenea B4, o, in subordine, ripristinare la configurazione dell'area antecedente all'adozione della variante 6/12, mantenendo per la parte residenziale la destinazione di zona B4.</p> <p>Vincoli PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone di tutela dei corpi idrici e sotterranei (art. 40 bis) - Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina <p>PTCP RE 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone pianificate per usi urbani (P3a) - Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (P5a) - Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a) - Rischio sismico: livello di approfondimento 2 (P9b) - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a) - Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b) - Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA) (P10c) - Zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero rifiuti (P13) <p>(Area oggetto della richiesta di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

PARERE TECNICO

Da accogliere parzialmente

Si ritiene opportuno accogliere parzialmente la modifica, relativamente al ripristino della classificazione delle aree previste dal PRG vigente.

Non si ritiene infatti opportuno procedere alla riclassificazione dell'intera area in proprietà in Zona omogenea B4, o, in subordine a ripristinare il disegno del PRG vigente mantenendo la classificazione in Zona omogenea B4, poichè ciò determinerebbe un incremento della capacità edificatoria in un'area centrale del capoluogo, in difformità con i contenuti, i criteri e gli indirizzi assunti con DGC n. 159 del 15/11/11 a supporto della Variante Specifica n. 6/12, in particolare punto 2 d).

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI
VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	3	PROT. N.	8202	PRES. IN DATA:	19/07/13
RICHIEDENTE	Lorenzini Mauro, Ferretti Annarella				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Caselline - via Felici				
RIF.TAV.PR.G.VAR 6/12	1 - 4				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zone Omogenee B.5 residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata (art. 62), Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 72), Sistema forestale e boschivo (art. 45)				
DATI CATASTALI	FG. 3 Mapp. 80, 277, 274				
OGG. DELLA RICHIESTA	Modifica di zona omogenea dell'area.				
DESTIN. RICHIESTA	Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia (art. 59)				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>Si chiede una modifica di zona omogenea per l'area in oggetto, da zona E1 e zona B5 a zona B2, al fine di poter realizzare un nuovo edificio di dimensioni sufficienti per le esigenze del nucleo familiare.</p> <p><u>Vincoli PRG:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zone di tutela dei corpi idrici e sotterranei (art. 40 bis)- Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina- Ambiti di rispetto dei cimiteri (art. 55) <p><u>PTCP RE 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Rete Ecologica Polivalente - Corridoi primari pedecollinari E3 (parte) (art. 5) (P2)- Zone pianificate per usi urbani (P3a)- Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a)- Rischio sismico: livello di approfondimento 2 (P9b)- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a)- Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b)- Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c)- Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA) (P10c)- Zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero rifiuti (P13)- Zone non idonee per la localizzazione di determinate tipologie impianti di smaltimento e recupero rifiuti - Settore B: zone non idonee per discariche di rifiuti pericolosi (P13) <p>(L'area oggetto della richiesta di variante è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

<u>PARERE TECNICO</u>	<p>Non pertinente</p> <p>L'osservazione non riguarda elementi oggetto di modifica in fase di adozione ed è pertanto da ritenersi non pertinente.</p> <p>Si precisa infatti che durante la fase di deposito del piano, è possibile presentare osservazioni solo in riferimento alle previsioni che producono effetti diretti sui cittadini, che nel caso della presente variante parziale, sono riconducibili alle modifiche apportate in fase di adozione.</p>
-----------------------	---

COMUNE DI ALBINEA

SCHEDATURA DELLE OSSERVAZIONI
VARIANTE N. 06/12 AL P.R.G. Art.15 LR 47/78 e s.m.e i.

RICHIESTA N.	4	PROT. N.	8854	PRES. IN DATA:	10/08/13
RICHIEDENTE	IMAC s.r.l.				
UBICAZIONE AREA / EDIFICIO	Borzano - via Marino Marmioli n. 24				
RIF.TAV.PR.G.VAR 6/12	1 - 4 - 9				
ZONIZZ. PRG VAR 6/12	Zona Omogenea B2: residenziali a bassa densità edilizia (art. 59), Zona omogenea B5 - residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata (art. 62)				
DATI CATASTALI	FG. 29 mapp 125				
OGG. DELLA RICHIESTA	Modifica di zona omogenea dell'area.				
DESTIN. RICHIESTA	Zona Omogenea B2: residenziali a bassa densità edilizia (art. 59)				
MOTIVAZ. DELLA RICHIESTA	<p>Si chiede una modifica di zona omogenea per parte dell'area in oggetto attualmente in zona B5 (pari a 512 mq) , per avere l'intero lotto di proprietà nella zona B2</p> <p><u>Vincoli PRG:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zone di tutela dei corpi idrici e sotterranei (art. 40 bis)- Zone vulnerabili ai nitrati aree di conoide della collina- Percorsi ciclopedonali ed equestri (art. 86) <p><u>PTCP RE 2010:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zone pianificate per usi urbani (P3a)- Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (P5a)- Rischio Sismico: Carta degli effetti attesi - Classe C - Amplificazione stratigrafica (P9a)- Rischio sismico: livello di approfondimento 2 (P9b)- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B (P10a)- Carta delle zone vulnerabili ai nitrati: Zona vulnerabile (P10b)- Classe di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c)- Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA) (P10c)- Zone non idonee per la localizzazione di determinate tipologie impianti di smaltimento e recupero rifiuti - Settore B: zone non idonee per discariche di rifiuti pericolosi (P13) <p>(Area oggetto della richiesta di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG vigente)</p>				

PARERE TECNICO

Da accogliere parzialmente

La richiesta risulta: a) parzialmente conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti con DGC n. 159 del 15/11/11 a supporto della variante specifica n. 6/11, e in particolare punto 2 lettere a, non determinando un nuovo lotto. b) coerente con le prescrizioni, indirizzi e vincoli del PTCP vigente; c) coerente con il disegno urbanistico complessivo dell'area d) interna al perimetro del territorio urbanizzato. Si ritiene pertanto possibile accogliere parzialmente la richiesta, non procedendo all'intera riclassificazione dell'area, ma modificando l'area già individuata in fase di adozione, al fine di garantire una migliore corrispondenza della variante con le esigenze dell'osservante e, contemporaneamente, consentire di mantenere la continuità della fascia di B5 verso il territorio rurale. Si provvede pertanto a ampliare di ulteriori 11,5 m l'area B2 verso ovest, operando contestualmente un suo restringimento verso nord, riclassificando da Zona omogenea B5 a Zona omogenea B2 una superficie pari a complessivi 213 mq.