

# 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**

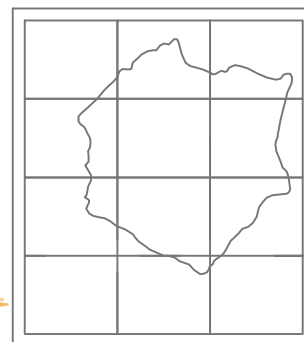
P.zza Cavicchioni 8  
Albinea - R.E.

## CONTRODEDUZIONI



**PROGETTISTA**  
*Ing. Claudia Dana Aguzzoli*

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



## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**0 5 7**  
prot

**A L**  
loc

**V 6**  
arg

**R I 0 2**  
doc e prog

**C 0**  
fase rev.

cartella:		file name: 057ALV6_RI02_C0.doc			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.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

INDICE

1	Premessa.....	2
2	Osservazioni della Provincia di Reggio Emilia.....	3
2.1	OSSERVAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO - TERRITORIALE.....	3
2.1.1	Aspetti legati al dimensionamento della Variante.....	4
2.1.2	Sovrapposizione con zone di tutela provinciali.....	19
2.1.3	Osservazioni puntuali:.....	22
2.2	Varianti normative:.....	24
2.3	Fabbricati di valore storico testimoniale - ambientale, proposte di variante.....	27
2.4	Verifica di assoggettabilità a VAS: Prescrizioni connesse alla esclusione dalla procedura di VAS.....	31
2.5	Verifica geologico-sismica. ....	36
3	PARERE DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPA), SEZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA. ....	36
	ALLEGATO 1: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI DELLA LR 47/78 (art. 15).....	38
	ALLEGATO 2: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI DEL PTCP RE VIGENTE (art. 7 comma 5).....	39



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

## **1 Premessa**

---

La Variante parziale al PRG del Comune di Albinea n. 6/12, adottata con Del. C.C. n. 14 del 20/02/2013, regolarmente trasmessa per i pareri di legge all'Azienda Unità Sanitaria Locale (ASL), Servizio Igiene Pubblica, distretto di Reggio Emilia, all'Agenzia Prevenzione Ambientale (ARPA), al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale- Distretto di Reggio Emilia, e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ha ricevuto dai suddetti Enti risposta con rispettivo parere di competenza favorevole, con alcune prescrizioni<sup>1</sup>.

La Giunta Provinciale di Reggio Emilia, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali ha deliberato, con Del. G.P. n. 310 del 17/12/2013, specifiche osservazioni alla suddetta Variante parziale al PRG, successivamente trasmessa al Comune di Albinea in data 29.01.14 Prot. n. 1068. Sono infine pervenute n. 4 osservazioni da parte di privati cittadini e n. 1 osservazione del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea.

La presente Relazione illustra le proposte di controdeduzione alle specifiche osservazioni alla Variante Parziale n° 6/12 al PRG del Comune di Albinea, formulate da parte della Provincia di Reggio Emilia. Sono altresì richiamate le valutazioni e considerazioni dell'ARPA, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, con Parere del 27/03/13, prot. PGRE/2013/3054 e proposte le relative controdeduzioni.

Nella seguente trattazione il testo delle osservazioni formulate dalla Provincia ai sensi dell'Art.15, comma 2 della L.R. 47/78 e s. m. e i. e i pareri e prescrizioni formulate dagli Enti, sono riportate letteralmente ed evidenziate in carattere **grassetto corsivo blu**, onde fornire un puntuale riferimento per i singoli argomenti di controdeduzione.

Le proposte di controdeduzione alle osservazioni dell'Amministrazione Comunale sono opportunamente articolate in riferimento a ciascuno dei soggetti proponenti: Provincia di Reggio Emilia e Arpa.

Le **modifiche cartografiche connesse all'accoglimento** delle osservazioni sono indicate nell'elaborato 'Estratti cartografici di zonizzazione, viabilità e vincoli di legge– Tav. 1-2-3-4-5-6-7-8-

---

<sup>1</sup> Per le prescrizioni proposte si veda il Capitolo 3 della presente Relazione.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

9-11', con riferimenti alla numerazione delle osservazioni così come riportate nel testo seguente, contrassegnate con:

- (P/n) per quanto riguarda le modifiche derivanti dalle osservazioni della Giunta Provinciale<sup>2</sup>.

Si evidenzia che le varianti adottate e relative eventuali modifiche apportate al 'Piano dei servizi' saranno recepite in fase di approvazione.

## **2 Osservazioni della Provincia di Reggio Emilia**

---

Le osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia sono articolate in tre fondamentali tipologie:

- 1) osservazioni connesse a problematiche di carattere urbanistico – territoriale, relative a 'aspetti legati al dimensionamento della Variante', 'sovrapposizione con zone di tutela provinciali', 'osservazioni puntuali', 'varianti normative', 'fabbricati di valore storico – testimoniale – ambientale, proposte di variante';
- 2) Verifica di assoggettabilità a VAS, contenente le prescrizioni connesse alla esclusione della Variante n.6/12 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- 3) Verifica geologico-sismica;

nel seguito della trattazione le stesse sono state numerate progressivamente, in relazione all'ordine definito nello stesso documento Del. G.P. n. 310 del 17/12/2013 (dal punto "CONSIDERATO" in poi), al fine di rendere esplicite ed immediate le relazioni dirette fra Delibera di G.P., Relazione di controdeduzione e Atti (normativa e cartografia) di controdeduzione.

### **2.1 OSSERVAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO - TERRITORIALE**

Le Osservazioni di carattere urbanistico – territoriale sono riconducibili a cinque tipologie fondamentali: aspetti legati al dimensionamento della variante, sovrapposizione con zone di tutela provinciali, osservazioni puntuali, Varianti normative e Fabbricati di valore storico-testimoniale-ambientale - proposte di variante. Nel seguito sono trattate secondo tale ordine.

---

<sup>2</sup>Le indicazioni (O/n); (U/n) e (A/n) indicate in cartografia si riferiscono invece rispettivamente alle osservazioni dei cittadini accolte-parzialmente accolte; alle osservazioni del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia privata – Attività produttive del Comune di Albinea (Ufficio Tecnico Comunale); e alle osservazioni degli altri Enti (ARPA-AUSL).



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

### **2.1.1 Aspetti legati al dimensionamento della Variante**

Le osservazioni e relative proposte di controdeduzione di seguito presentate, numerate da 1 a 5, risultano molto strettamente interconnesse in quanto ineriscono gli stessi temi di osservazione riconducibili al dimensionamento del PRG e della presente Variante.

In riferimento a tali osservazioni sono inoltre prodotte nel testo a seguire le considerazioni del legale dell'Amministrazione Comunale, avvocato Paolo Coli, appositamente interpellato nel merito dei temi posti dalla Provincia di Reggio E., al fine di verificare ulteriormente i contenuti dei temi posti in rapporto alle disposizioni legislative vigenti; nonché di fornire, anche sulla base della ricchissima esperienza e conoscenza in materia di Varianti agli strumenti urbanistici e procedure urbanistiche, un utile supporto all'Amministrazione in fase di decisione sulle osservazioni e formulazione delle conseguenti controdeduzioni.

Per maggiore chiarezza e compiutezza espositiva le osservazioni da i a 5ii sono nel seguito sviluppate in punti distinti di controdeduzione.

- 1. Si rileva che il Comune di Albinea, con il procedimento di variante 4/09 adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.71 del 30.11.2009 e successivamente approvato, aveva sostanzialmente esaurito le possibilità di incremento delle zone residenziali ammissibili ai sensi dell'art. 15 della. LR 47/78; possibilità che per il PRG di Albinea (approvato dell'agosto del 2002) risultavano essere di circa 6.177 mq di Su. Con il presente procedimento, il dimensionamento residenziale a disposizione torna ad essere pari a 4.109 mq. di Su. Questo significa una complessiva rigenerazione delle capacità edificatorie del Piano, che nei fatti aveva già terminato le proprie disponibilità di ampliamento previste dalla Legge.***

Si condivide la prima parte dell'osservazione, cioè che il Comune aveva con la Variante 4/09 sostanzialmente esaurito le possibilità di incremento delle zone residenziali ammissibili ai sensi dell'art. 15 della. LR 47/78.

Viceversa non appare condivisibile, rispetto alle scelte operate dalla Variante n.6/12, l'introduzione di un tema di 'rigenerazione delle capacità edificatorie del Piano': le modifiche proposte dalla Variante 6/12 adottata aventi ricadute sul dimensionamento del Piano, afferiscono infatti sostanzialmente a scelte di modifica localizzativa delle previsioni residenziali del piano medesimo (Variante Generale e Varianti parziali successive) a parità di possibilità di incremento complessivo delle previsioni rispetto alla Variante Generale (max 6%).

Tali modifiche possono rientrare fra le facoltà legittimamente in capo allo strumento di pianificazione urbanistica comunale. Esse non determinano rigenerazioni o moltiplicazioni di superfici, ma unicamente una diversa localizzazione delle stesse superfici già previste, entro le soglie massime ammissibili, supportate da una valutazioni di carattere urbanistico e di sostenibilità ambientale; nonché sulla scorta di valutazioni aggiornate di fattibilità delle medesime previsioni.





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Il bilancio complessivo delle previsioni residenziali del PRG in riferimento all'incremento massimo del 6% della capacità insediativa della Variante Generale 2002 non risulta infatti modificato dalla presente Variante, né in fase di adozione né in fase di controdeduzione; mentre è stata modificata, in passato e nelle proposte di variazione adottate, la localizzazione e/o la consistenza di alcune previsioni insediative residenziali.

Nella Variante 6/12 adottata, ad alcune previsioni residenziali del PRG vigente che sono stralciate (o ridimensionate) corrisponde una conseguente riduzione della capacità insediativa del Piano; ad altre previsioni residenziali introdotte dalla Variante adottata corrispondono invece incrementi della capacità edificatoria residenziale; il saldo fra queste due componenti –così come aggiornato in fase di controdeduzioni- determina il bilancio complessivo della Variante.

Esso rimane rigorosamente compreso entro la quota massima del 6% della capacità insediativa residenziale della Variante Generale al PRG approvata nel 2002. (Si evidenzia in proposito che il valore totale della Su del dimensionamento residenziale a valle della Variante n. 04/09 è stato aggiornato con correzione di errore materiale e che risulta pari a 18.470 mq)

La diversa localizzazione della capacità edificatoria residenziale assegnata per es. al PP 25, deriva da una precisa scelta dell'Amministrazione in merito all'insediamento di una quota maggiore di attività commerciali (totalmente a scapito delle funzioni residenziali) in un'area centrale del capoluogo, posta sulla via Vittorio Emanuele, dotata di adeguata accessibilità e con collocazione ideale rispetto al bacino di utenza servito, determina la possibilità di ricollocazione della Su residenziale prevista dal PRG vigente (e quindi computata nel dimensionamento residenziale del Piano) in eventuale altro luogo.

Tale scelta potrà finalmente attivare il complesso intervento di riqualificazione di un'area da anni dismessa e in progressivo stato di degrado, posta nel centro abitato, da anni oggetto di studi e proposte di intervento, nonché conseguentemente da anni al centro degli obiettivi di riqualificazione urbana dell'Amministrazione.

→In tale senso si esprime anche il consulente legale dell'Amministrazione Comunale, di cui di seguito si produce il contributo:

‘Si ritiene di produrre le seguenti controdeduzioni, a valere quali "motivazioni puntuali e circostanziate" della espressione di dissenso rispetto al contenuto dell'osservazione inerente gli ‘aspetti legati al dimensionamento della Variante’.

L'articolo 15 della legge regionale 47/1978 individua, al comma 4, tra le condizioni al ricorrere delle quali è subordinata la facoltà di apportare, tramite la procedura da esso prevista, modifiche alle previsioni del P.R.G. vigente, il fatto che le varianti approvate ai sensi del medesimo articolo 15 *"non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori ... del sei per cento per i restanti Comuni, e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale"*.

A propria volta, l'articolo 13 della legge regionale 47/78 individua, nella zonizzazione del territorio comunale, le "Zone C" quali *"parti del territorio destinate a meri insediamenti residenziali o turistico residenziali"*.

Il medesimo articolo 13, ai comma da 5 a 7, dispone: *"nell'ambito dei criteri e delle previsioni della pianificazione territoriale comprensoriale come pure in sua assenza, il dimensionamento della residenza permanente del P.R.G. si calcola secondo i seguenti parametri: a) la capacità insediativa reale; b) la capacità insediativa teorica ... La capacità insediativa reale di cui al punto a), va misurata sia in numero di*



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

*abitazioni sia in numero di stanze e corrisponde effettivamente al numero delle abitazioni e delle stanze idonee esistenti nel territorio comunale, comprese quelle delle zone agricole. La capacità insediativa teorica di cui al punto b) è data dalla somma della capacità insediativa reale, calcolata sia in abitazioni che in stanze, e del numero rispettivamente delle abitazioni e delle stanze realizzabili secondo le norme di zona del piano regolatore generale, considerando sia le abitazioni che le stanze inidonee recuperabili attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, sia le abitazioni che le stanze di nuova edificazione ...".*

Il combinato disposto delle norme richiamate evidenzia, sotto il profilo in esame, che soltanto laddove si determini, per effetto di varianti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 47/78, nell'arco di vigenza del Piano Regolatore Generale o delle sue Varianti Generali, un incremento complessivo della nuova capacità insediativa destinata a residenza permanente che sia superiore al 6% rispetto alla capacità insediativa originariamente prevista, lo strumento procedimentale di cui al richiamato articolo 15 non possa trovare applicazione.

La Variante Generale al PRG, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26 marzo 2007, classificava il comparto "P.P. 25" tra le "Zone omogenee C residenziali di espansione" e, in particolare, tra le "Zone omogenee C3 residenziali di espansione a media densità edilizia con maggiore vocazione terziaria", prevedendo l'allocazione di usi non residenziali per una percentuale minima del 25% della Su complessivamente espressa dal comparto.

Conseguentemente, a fronte di una Su totale del comparto pari a mq. 4891, il dimensionamento del Piano prevedeva una capacità insediativa teorica a fini residenziali da calcolarsi sulla base di una Su pari a 3.668 mq. (75% di 4.891 mq.).

Per effetto della variante 4/2009, approvata all'esito di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, la Superficie Territoriale del Comparto P.P.-25 si è ampliata a ricomprendere un'area classificata quale "Zona Omogenea B4 residenziale a media densità edilizia", sì che la Superficie totale del comparto si è a propria volta ampliata, raggiungendo i 6.145 mq.. Invariata la previsione della necessaria allocazione nel comparto di usi non residenziali per una percentuale minima del 25% della Su complessiva, la capacità insediativa teorica a fini residenziali del Comparto era da calcolarsi sulla base di una Su pari a mq. 4.609 (75% di 6.145 mq.).

La variante in adozione modifica la zonizzazione del Comparto "P.P.25", classificandolo non più tra le "Zone omogenee C residenziali di espansione", ma tra le "Zone omogenee D produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento". Per l'effetto, la potenzialità edificatoria a destinazione residenziale del comparto P.P.25 viene completamente azzerata, mentre si determina un incremento di capacità edificatoria all'interno della Zona Omogenea D (produttiva), incremento ammissibile in relazione alla percentuale del 6% prevista dall'articolo 15 della legge regionale 47/78 anche per gli incrementi della zona D.

L'azzeramento della potenzialità edificatoria residenziale all'interno del comparto P.P.25 determina, quale conseguenza diretta, aritmeticamente necessitata, una proporzionale diminuzione della capacità insediativa teorica sotto il profilo delle stanze realizzabili sul territorio comunale sulla base delle norme di zona del P.R.G., da calcolarsi in conformità all'articolo 13 della legge regionale 47/78.

Dovendosi calcolare, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 47/78, l'incremento "complessivo" della nuova capacità insediativa, è altrettanto necessitata l'ulteriore conseguenza della esclusione, dal calcolo dell'incremento, di quella capacità insediativa teorica che, per effetto della variante, non è più realizzabile sul territorio comunale.

Proprio l'utilizzo, da parte del legislatore regionale, della locuzione "incrementi complessivi", evidenzia che il calcolo, a quei fini, deve essere eseguito tenendo conto degli effetti prodotti non soltanto dagli incrementi ma anche dai decrementi della potenzialità edificatoria residenziale rispetto alla quantità individuata quale base per il calcolo.

La medesima locuzione evidenzia la ratio sottesa alla disciplina normativa, ratio da individuarsi nella volontà di porre un limite all'incremento di capacità insediativa derivante da varianti specifiche (per definizione, non sorrette da un quadro conoscitivo di insieme che fotografi l'intera realtà territoriale), ma un limite che è di natura meramente quantitativa, da determinarsi quale risultato finale di una operazione algebrica che tenga



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

conto delle espansioni, ma anche delle contrazioni delle previsioni inerenti il tessuto residenziale. E' principalmente per questa ragione che si ritiene di non poter condividere l'osservazione alla quale si controdeduce, in particolare nelle parti più oltre richiamate.

**Più nello specifico, riguardo il punto 1 di osservazione:**

‘Il legislatore regionale non ha definito, per il PRG, un percorso statico, ma dinamico-evolutivo, in ragione del quale specifiche scelte di pianificazione espansive, laddove non attuate, ben possono, *"nell'arco di validità del Piano"* essere riviste e sostituite con altre scelte specifiche, a condizione che non venga mai superato il limite di incremento complessivo fissato in termini percentuali dalla norma. Il raggiungimento del limite di incremento da parte della pianificazione inibisce il superamento di quel limite tramite ulteriori varianti parziali, ma non inibisce l'approvazione di ulteriori varianti parziali che, rimuovendo dalla pianificazione previsioni espansive di natura residenziale, determinino il riassorbimento di parte della capacità insediativa teorica espressa dal Piano e, dunque, il recupero della corrispondente quota di potenzialità di incremento.

Occorre infine sottolineare che, in fase di controdeduzioni, il bilancio complessivo delle previsioni residenziali risulta leggermente ridotto (tenuto conto delle osservazioni accolte/parzialmente accolte) rispetto alla proposta in adozione; pertanto l'originario saldo della capacità insediativa residenziale<sup>3</sup> del Piano, pari in adozione a +2.17%, diviene in fase di controdeduzioni pari a + 0,89%.

Al successivo punto 5 è presentata una tabella riassuntiva delle Varianti che, così come modificate in controdeduzione, determinano riduzioni/aumenti della capacità insediativa residenziale del Piano, il cui saldo rispetta il limite del 6% stabilito dalla L.R. 47/78 e s.m. e i.

Per le variazioni complessive al dimensionamento del Piano in fase di controdeduzioni si veda poi l'All.1 alla presente Relazione.

2. ***Rammentiamo, inoltre, che l'individuazione del comparto PP21 bis di dimensione pari a 1.8 ha, non esplicita le motivazioni di interesse pubblico sottese alla scelta adottata, neppure giustificata dalla previa stipulazione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00;***

Si condividono le considerazioni proposte e si provvede pertanto ad esplicitare ulteriormente gli aspetti indicati, forse non in forma così chiara e completa, in fase di adozione.

La previsione del comparto PP21 (B) – così come ridimensionata in sede di controdeduzioni per effetto dell'accoglimento dell'Osservazione di cui al successivo punto 4 a 13000 mq di St e 1100 mq di Su- infatti, presenta diversi aspetti di interesse pubblico, in parte già dichiarati nella documentazione adottata, ma che giova qui richiamare ed integrare.

Si evidenzia la necessità di ricollocare parte della capacità edificatoria residenziale prevista dal PRG vigente nell'area del PP25 stralciata in adozione (si veda anche la controdeduzione al successivo punto 5.ii), per mantenere una possibilità di sviluppo urbanistico in stretta adiacenza al centro abitato del capoluogo, in zona periurbana a ciò vocata, priva di vincoli di natura territoriale e

---

<sup>3</sup> A seguito dell'aggiornamento istruttorio con apposita Nota integrativa del Luglio 2013, che ha portato alla correzione di un errore materiale (relativo alla modifica n° P.3.b a San Giacomo).





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

ambientale; in zona che può essere agevolmente raggiunta dalle urbanizzazioni mediante un semplice prolungamento delle dotazioni infrastrutturali già realizzate nel e per il PP21 (comparto A già attuato).

A tal proposito nel quadro provinciale complessivo di evoluzione della popolazione residente, distinta nei diversi Comuni, il Comune di Albinea risulta tuttora in controtendenza, risultando uno dei pochi comuni della Provincia di Reggio E. che presenta tassi di crescita costanti negli 20 ultimi anni, compresi fra il 5 e il 10%<sup>4</sup>; elemento questo che supporta la necessità di una conferma del dimensionamento residenziale messo in campo con la Variante Generale e le successive Varianti Parziali.

In secondo luogo è necessario poter disporre di un'area in cui poter effettuare future delocalizzazioni di edifici e complessi incongrui per es. nel territorio rurale, favorendo interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale nelle aree oggetto di delocalizzazione, anche mediante contestuali acquisizioni da parte del Comune di aree per usi pubblici.

In sede di adozione della Variante sono state esaminate alcune situazioni che necessiterebbero di una delocalizzazione di volumi edificati esistenti (per esempio nella zona del Parco Lavezza), tuttavia non è stato possibile, entro i tempi di adozione della Variante, condividere con i soggetti coinvolti tutti gli aspetti e contenuti degli accordi per la delocalizzazione.

Accanto a questa, altre situazioni sono state oggetto di valutazione e rappresentano per l'Amministrazione importanti obiettivi da raggiungere al fine di perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del territorio, a tutela e salvaguardia di uno dei principali fattori identitari e caratterizzanti dello stesso; aspetto che ha connotato numerosi provvedimenti sia nell'ambito della Variante Generale (comparti di ristrutturazione urbanistica in zona agricola) sia nell'ambito delle passate Varianti Parziali al PRG (per s. riqualificazione del complesso di La Costa, Ca' Maramotti, ecc.).

La realizzazione dell'ampliamento del PP 21 consentirà inoltre di acquisire e realizzare un'area a verde pubblico, che conetterà il centro di Albinea capoluogo con il corridoio boscato presente lungo il rio Acqua Chiara, in una logica di contributo alla realizzazione di una rete ecologica che risponde pienamente anche agli obiettivi della più recente pianificazione.

→Infine di sottolineare che da un punto di vista legale, come evidenziato dall'avv. Coli, 'La previsione di un ampliamento di un comparto urbanistico non necessita di essere preceduta da un accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000' ...(*omissis*)...

- 3. *Si osserva pertanto che quanto previsto dell'art. 15 della LR 47/78 è stato estensivamente interpretato sia dal punto di vista delle modalità di calcolo delle superfici utili, sia nei risultati relativi al territorio, che nei fatti portano a una continua crescita urbana, mediante l'utilizzo di una procedura urbanistica non adeguata a simili***

---

<sup>4</sup> Dati provenienti dalla relazione di Quadro Conoscitivo del PTCP e dal portale della Provincia di Reggio Emilia, pagine 'Statistica e osservatori'. In base a tali dati, i soli altri Comuni che presentano una crescita costante paragonabile sono: Castellarano, Quattro Castella, Rio Saliceto, S. Martino in Rio e Viano.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

*proposte di assetto territoriale. Infatti tale procedura è "riservata ad adeguamenti non rilevanti del PRG" come riportato dalla Circolare della Regione Emilia Romagna n° 2 del 20 luglio 1995 paragrafo 5.1/c. La "rigenerazione" quasi integrale della quota del 6% residenziale e la significativa espansione (PP21 sub comparto B) non possono essere considerati adeguamenti non rilevanti del PRG, poichè, a 13 anni dall'approvazione della legge 20/2000, si tratta di scelte che competono ad uno strumento generale.*

Si prende atto dell'osservazione; tuttavia si evidenzia che, anche per effetto dell'accoglimento di alcune delle osservazioni della Provincia di Reggio E., si ritiene che l'applicazione delle modalità di calcolo delle Superficie utili sia, alfine, corretta.

Per quanto attiene al tema dei risultati relativi per il territorio e al rischio (ventilato) di una continua crescita urbana, si segnala che, come già evidenziato al precedente punto 1. di Controdeduzione, non risulta sostanzialmente corretto attribuire a modifiche di scelte localizzative della capacità insediativa residenziale una valenza di rigenerazione della capacità insediativa, né tantomeno di continua crescita urbana; ovviamente a parità di dimensionamento massimo complessivo; essendo questo pari al dimensionamento della Variante Generale, cui si sommano gli eventuali incrementi connessi a Varianti specifiche e rientranti entro la soglia del 6% (del dimensionamento della V.G.) in base alla L.R. 47/78 e s.m. e i.

Inoltre si segnala che l'interpretazione ed applicazione della L.R. 47/78 e s.m. e i., sia da parte dei Comuni che delle Province, si è un po' modificata dopo il 1995 (anno di emanazione della Circolare), soprattutto a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/00 e s.m. e i. e del relativo Titolo IV 'Disposizioni transitorie e finali', con particolare riferimento all'Art. 41 'Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni'.

Infatti una volta scaduti i termini temporali entro cui in base all'Articolo 41 per i Comuni dotati di PRG era possibile adottare Varianti ex. Art. 14 L.R. 47/78 e s.m. e i., le procedure di Variante ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m. e i. sono state e sono talvolta ancora utilizzate in maniera più estensiva per i Comuni non ancora dotati di PSC-RUE-POC, quale è il Comune di Albinea<sup>6</sup>; costituendo tale istituto, l'unica facoltà di aggiornamento e variazione delle previsioni ascritta ai PRG medesimi.

→ Si produce inoltre il contributo del legale dell'Amministrazione Comunale:

...(omissis)...

L'argomento (inerente l'osservazione in oggetto) non può essere condiviso, non trovando esso riscontro nel dato normativo, ponendosi in contrasto con la costante, ultratrentennale prassi amministrativa seguita sull'intero territorio regionale (quest'ultima sì saldamente radicata nella lettera e nella ratio della norma di legge), prospettando una situazione di fatto non coincidente con quella effettiva.

**a** L'articolo 15 della legge 47/78 considera fisiologico, coerente con lo strumento, il fatto che, mediante anche soltanto una variante urbanistica specifica, si determini un incremento della capacità insediativa pari al 6%, con la conseguenza che la nozione di "adeguamento non rilevante" di cui alla circolare 2/95 non può che essere desunta, a contrario, dal predetto limite quantitativo (varianti che non determinino un incremento complessivo della capacità insediativa

---

<sup>6</sup> Peraltro si evidenzia che la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali ai sensi della LR. 20/00 e s.m. e i., rientrerà sicuramente fra gli obiettivi della prossima Amministrazione comunale di Albinea, essendo quella attualmente in carica ormai prossima alla scadenza di mandato.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

- superiore al 6% rientrano nella nozione di "*adeguamento non rilevante*").
- b** La trasformazione di un comparto residenziale in comparto produttivo, al pari della soppressione di previsioni urbanistiche per usi residenziali e la ricollocazione sul territorio delle relative superfici, non determina alcuna "*continua crescita urbana*" né alcuna "*significativa espansione urbana*", posto che, per definizione, ciò che si trasforma o si sopprime non ha determinato alcuna crescita urbana, essendo rimasto a livello di mera pianificazione.
- c** In più, occorre ricordare che l'articolo 5 comma 4 lettera c) numero 1 della legge regionale 47/78 disgiunge (tramite la congiunzione disgiuntiva "o") gli "*incrementi complessivi della nuova capacità insediativa*" dagli "*incrementi delle zone omogenee D*", ponendo per entrambi il limite del 6% relazionato ai rispettivi dimensionamenti (interessante, sotto il profilo interpretativo, considerare che la norma, quando si occupa della zona D, non utilizza la locuzione "*incrementi complessivi*", ma soltanto la parola "*incrementi*"), con il che, laddove si intenda argomentare in termini di "*espansione urbana*", il limite quantitativo posto dall'articolo 15 citato è pari al 12% dell'originario dimensionamento urbano, suddiviso in due quote, nessuna delle quali può superare, singolarmente considerata, il 6%.
- d** L'interpretazione costantemente applicata in sede amministrativa, sia sul territorio della provincia di Reggio Emilia, sia sul territorio delle altre province della Regione Emilia Romagna, prevede l'applicazione di un criterio di calcolo algebrico per la determinazione della percentuale del 6%, identico a quello utilizzato in sede di adozione della presente variante al PRG. L'interpretazione prospettata nell'osservazione si discosta considerevolmente da quanto applicato in casi identici e lo fa in assenza di argomenti ermeneutici idonei a determinare un ripensamento dell'interpretazione consolidata dalla prassi amministrativa, ben sperimentata e saldamente radicata nella disciplina normativa.

A partire da quanto sopra evidenziato, l'introduzione del comparto PP21 (B),

- peraltro così come modificato e ridimensionato - di circa il 30% delle superficie- per effetto dell'accoglimento dell'osservazione di cui al successivo punto 4,
- anche in ragione degli elementi di interesse pubblico evidenziati al punto 2.,
- nel momento in cui la stessa non determina elementi di incoerenza urbanistica e/o generazione di eventuali interferenze ambientali non mitigabili;
- vista anche la valutazione delle interferenze ambientali operata nel 'Rapporto preliminare' in fase adozione, e l'accoglimento delle prescrizioni connesse alla Verifica a fini VAS e del giudizio di esclusione dalla procedura di VAS:

può risultare coerente con la procedura Art. 15 della LR 47/78 e s. m. e i., ;

- 4. Si ritiene pertanto non coerente con la legislazione regionale l'utilizzo della procedura di cui all'art. 15 della LR 47/78 per incrementi di tale rilievo da prevedersi, invece, attraverso gli strumenti urbanistici della LR 20/00 a seguito delle analisi ambientali, territoriali e sociali da effettuarsi nel Quadro Conoscitivo e nel Documento Preliminare. In riferimento alla variante in oggetto si chiede di conseguenza di rinviare al PSC le previsioni di espansione o in alternativa, qualora si ravvisasse l'urgenza di soddisfare una quota del fabbisogno abitativo di Albinea, di ridurre la previsione ad un più contenuto ampliamento della zona residenziale contigua, qualora (in conformità con le osservazioni contenute nelle seguenti osservazioni), sia ancora disponibile una quota residenziale ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78.**

Il PRG di Albinea è stato approvato nel 2002 sulla base di una serie di analisi di carattere territoriale e ambientale e dell'approntamento di una vera e propria 'matrice ambientale, e ha messo in campo scelte di carattere urbanistico (quali a mero titolo di esempio la delocalizzazione



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

di insediamenti incongrui in territorio rurale, la riqualificazione di contesti edificati in chiave paesaggistica, ecc.) di fatto in larga misura coerenti con le innovazioni introdotte nella pianificazione urbanistica dalla L.R. 20/00.

A tale proposito si evidenzia che dall'approvazione della Variante Generale, nel 2002, sono state approvate solo 6 Varianti inclusa la presente; e che le modifiche messe in campo non hanno messo in discussione le fondamentali scelte operate dalla Variante Generale, ma anzi ne hanno confermato le strategie principali e hanno via via consentito l'introduzione di aggiornamenti funzionali ad aggiornare il piano medesimo.

Il PRG attualmente vigente è risultato nel tempo (e per taluni aspetti risulta tuttora) ampiamente idoneo- anche per effetto degli adeguamenti operati mediante le Varianti parziali approvate- a gestire in maniera idonea le trasformazioni del territorio. Tale aspetto rappresenta-è bene richiamarlo- una delle motivazioni principali per cui in passato non si è manifestata una significativa urgenza di avvio dell'elaborazione di un nuovo strumento urbanistico comunale.

La predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 20/00 e s.m. e i., rappresenta inoltre un investimento, in termini di risorse, che non è stato purtroppo possibile programmare entro l'attuale mandato Amministrativo.

Pertanto si evidenzia che la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali ai sensi della LR. 20/00 e s.m. e i., rientrerà sicuramente/ragionevolmente fra gli obiettivi della prossima Amministrazione comunale di Albinea.

Pur convenendo allora in merito alla generale utilità di introdurre eventuali previsioni urbanistiche significative (individuazione di nuovi ambiti di sviluppo urbanistico, ecc.) in sede di Piano Strutturale, si manifesta, come già anticipato durante le fasi istruttorie, che la possibilità di rinviare al PSC la variante in oggetto non risulta perseguibile per l'Amministrazione.

La previsione del comparto PP21 (B), compatibile con la procedura art. 15 come evidenziato ai punti precedenti, è connessa all'esigenza di garantire la disponibilità di alloggi per soddisfare una quota del fabbisogno abitativo e le delocalizzazioni in un Comune che, come già rilevato, presenta tassi di crescita costanti della popolazione residente negli ultimi 20 anni<sup>3</sup>.

Si ritiene però possibile, come suggerito e vista la disponibilità di una quota residenziale ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78., ridurre in maniera significativa la previsione ad un più contenuto ampliamento della zona residenziale contigua, rimodulandone coerentemente il disegno come di seguito descritto:

- Riduzione di quasi il 30% in termini di estensione territoriale: St= 18.000 mq in adozione e St= 13.000 mq in controdeduzioni;
- Riduzione di altrettanto (quasi il 30%) in termini di Superficie utile: Su= 1500 mq in adozione e Su=1100 mq in controdeduzioni;
- Aggiornamento della quota minima di aree per U2 a 7580 mq;

in conformità con le controdeduzioni contenute ai precedenti punti e rinviandosi al PSC -in sede di Quadro conoscitivo e documento preliminare- le valutazioni future riguardo eventuali significativi sviluppi urbanistici. Si veda la modifica cartografica P/1.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

→Anche in riferimento alla presente osservazione, risulta opportuno richiamare il contributo del legale dell'Amministrazione Comunale:

*“Si dissente, per le ragioni sopra esposte, (si vedano i punti precedenti) dalla affermazione secondo la quale sarebbe "non coerente con la legislazione regionale l'utilizzo della procedura di cui all'art. 15 della LR 47/78 per incrementi di tale rilievo, da prevedersi, invece, attraverso gli strumenti urbanistici della LR 20/00 a seguito delle analisi ambientali territoriali e sociali da effettuarsi nel Quadro Conoscitivo e nel Documento Preliminare".*

Fermo restando quanto sopra, la variante prevede, allo stato, un forte decremento, non aumento della complessiva capacità insediativa residenziale, mentre prevede un incremento della zona D, ampiamente all'interno del limite del 6%. Entrambi sono, ex lege, compatibili con la procedura di cui all'articolo 15 della legge regionale 47/78 e, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 20/2000, non necessitano di attendere l'elaborazione del PSC’.

La modifica comporta l'aggiornamento del comma 3 dell'Art. 63.

**5. Si esprimono inoltre le seguenti puntualizzazioni delle modalità di calcolo della "tabella delle variazioni al dimensionamento del PRG proposte dalla variante 6/12" trasmessa con la documentazione integrativa:**

- i. non si ritiene utilizzabile, come superficie da delocalizzare, la quota di 1.100 mq di Su del PP24, che, a seguito di prescrizione di ARPA in sede di PUA è stato legittimamente (e definitivamente) riconvertita ad usi commerciali, in specifica attuazione di una flessibilità funzionale prevista dalle norme di attuazione del PRG (mix fra residenza e terziario);**

Anche a seguito di apposita verifica urbanistica e legale con il legale dell'Amministrazione Comunale, si ritiene legittima la possibilità di conteggiare tale modifica nel dimensionamento come proposto in adozione, in coerenza ai criteri di impostazione del calcolo del dimensionamento della Variante Generale 2002, che prevedevano in generale di conteggiare integralmente le quote di residenza previste nei nuovi comparti di espansione, a prescindere dai principi di flessibilità funzionale previsti dalle norme di attuazione (che avrebbero consentito il conteggio di una minore Su residenziale).

In coerenza a tale impostazione, che non è cambiata, si ritiene necessario confermare la riduzione di 1100 mq di Su e numero di alloggi proposta in adozione (cfr. Allegato 1) a seguito dello stralcio integrale della Su per usi complementari.

→A supporto di tali considerazioni giova ribadire alcune considerazioni prodotte dal legale dell'Amministrazione Comunale e già riportate in relazione alle precedenti osservazioni:

*“Proprio l'utilizzo, da parte del legislatore regionale, della locuzione "incrementi complessivi", evidenzia che il calcolo, a quei fini, deve essere eseguito tenendo conto degli effetti prodotti non soltanto dagli incrementi ma anche dai decrementi della potenzialità edificatoria residenziale rispetto alla quantità individuata quale base per il calcolo.*

*La medesima locuzione evidenzia la ratio sottesa alla disciplina normativa, ratio da individuarsi nella volontà di porre un limite all'incremento di capacità insediativa derivante da varianti specifiche (per definizione, non sorrette da un quadro conoscitivo di insieme che fotografi l'intera realtà territoriale), ma un limite che è di*





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

natura meramente quantitativa, da determinarsi quale risultato finale di una operazione algebrica che tenga conto delle espansioni, ma anche delle contrazioni delle previsioni inerenti il tessuto residenziale.’

...(omissis)...

‘Il legislatore regionale non ha definito, per il PRG, un percorso statico, ma dinamico-evolutivo, in ragione del quale specifiche scelte di pianificazione espansive, laddove non attuate, ben possono, "nell'arco di validità del Piano" essere riviste e sostituite con altre scelte specifiche, a condizione che non venga mai superato il limite di incremento complessivo fissato in termini percentuali dalla norma.’

**ii. non si ritiene ammissibile la riproposizione, all'interno della disponibilità' della capacità insediativa del Piano, della superficie utile del PP 25 derivante da un semplice cambio di "retinatura dell'ambito". Si rileva, infatti, che il PRG vigente, attraverso una variante normativa adottata precedentemente dal Comune di Albinea, per lo stesso ambito PP25, permetteva già l'insediamento di una struttura commerciale senza alcuna quota residenziale; la riproposizione della superficie ammissibile del comparto da delocalizzare altrove, porta ad una sostanziale duplicazione delle pressioni antropiche sul territorio in contrasto con le logiche delocalizzative di cui alle premesse del presente parere;**

Si prende atto dell'osservazione. Si evidenzia tuttavia innanzi tutto che, contrariamente a quanto rilevato, anche a seguito della variante normativa citata, il PRG vigente non escludeva la possibilità di insediamento di funzioni residenziali nel PP25 e che tale aspetto era coerentemente conteggiato nel dimensionamento residenziale del PRG fin dalla V.G., come di seguito esplicitato.

Si coglie quindi l'occasione per ripercorrere compiutamente, seppure in estrema sintesi, la 'storia urbanistica' del PP25 a partire dalla Variante Generale approvata nel 2002 fino alla presente Variante.

Il PP 25 era l'unico comparto classificato dalla Variante Generale del Comune di Albinea, in cartografia e NTA (rif. Art. 63 comma 2 NTA vigenti), quale 'Zona omogenea C.3, a media densità edilizia, con maggiore vocazione terziaria'. Ciò era funzionale a consentire la collocazione in zona distante dal centro di Albinea e più baricentrica rispetto agli sviluppi residenziali più recenti, di un polo di aggregazione di funzioni complementari/alternative alla residenza; ovviamente una volta preventivamente svolte le necessarie verifiche dal punto di vista della sostenibilità territoriale e ambientale, di un ambito passibile di insediamento di quote terziarie-commerciali significative.

In base ai commi 7-8 del medesimo Art. 63 ad esso erano attribuiti il medesimo indice di utilizzazione territoriale delle zone omogenee C.2 a media densità edilizia e a prevalente uso residenziale, pari a 2500 mq/ha, ma mentre nelle zone omogenee C.2 il mix funzionale era:

- funzioni principali: residenziali<sup>7</sup>, non inferiori al 70% della Su max consentita e funzioni complementari<sup>8</sup> non superiori al 30% della Su max consentita;

nelle zone C3 lo stesso era:

---

<sup>7</sup> U1, abitazioni permanenti e/o turistiche e/o U2, Abitazioni collettive.

<sup>8</sup> Tali usi complementari comprendevano: U.3 usi vari di tipo diffusivo, U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato, U4.2 Pubblici esercizi, U5 Attrezzature direzionali, complessi terziari, U8.2 Artigianato di servizio alla persona, U8.3 Artigianato artistico, U8.4 Piccoli laboratori di artigianato alimentare; ed attività assimilabili.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

- funzioni complementari delle Zone C.2 e usi aggiuntivi: U6 Centri commerciali di vicinato, U12 Servizi di quartiere o di nucleo insediativo, U20 Attrezzature ricettive; oltre a due medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare (U.4.1.2 Medie piccole strutture di vendita); una delle quali di livello comunale ed una di livello sovracomunale: min 25% e max 60% della Su consentita;
- funzioni principali per le Su restanti (min 40% fino a un massimo del 75%).

In termini di dimensionamento residenziale, al comparto PP25 era assegnata dalla V.G. la quota massima realizzabile, pari al 75%, corrispondente a ca. 3.668 mq di Su.

**ESTRATTI CARTOGRAFICI**

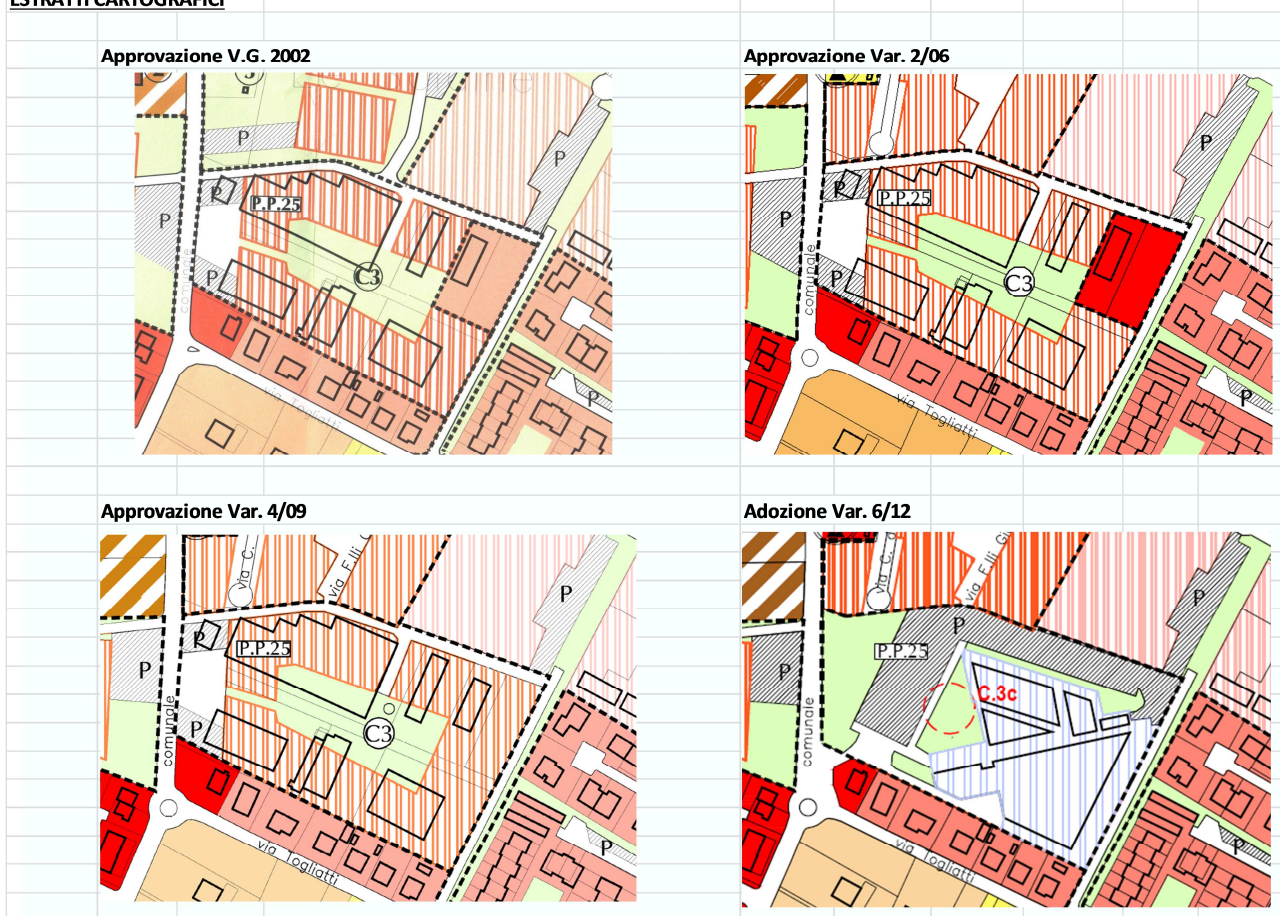


Tabella comparativa dei parametri urbanistico-edilizi

PRG		CLASSIFICAZIONE PP 25	ST (mq)	Ut (mq/mq)	SU tot (mq)	SU residenziale (mq).	Alloggi (n°)	SU altri usi (mq)
Variante Generale	approvazione	Zona omogenea C3: residenziali di espansione a media densità edilizia con maggiore vocazione terziaria	19.564	0,25	4.891	3.668	28	1.223
Variante	4/09	approvazione	22.054*	Accordo pubblico privato**	6.145	4.609	35	1.536
Variante	6/12	adozione		"	6.145	0	0	6.145



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Si evidenzia pertanto che in sede di Variante Generale gli 'Usi non residenziali' erano previsti in quota pari a minimo il 25% della Su totale.

In sede di Variante 2/06 al PRG il lotto al margine nordest del comparto PP25 veniva classificato in 'Zone Omogenee B.4 residenziali a media densità edilizia con maggiore vocazione di funzioni complementari alla residenza ' (modifica non inerente il comparto).

In sede di Variante n. 4/09 al PRG si è proceduto a recepire la Variante al PP25 e relativo Accordo pubblico-privato, provvedendosi ad un ampliamento del comparto PP25 a ricomprendere anche la zona B4 posta in aderenza, al fine di promuovere una progettazione unitaria dell'intera area. L'incremento dei parametri urbanistici (ST, SF e SU, pari quest'ultima a +1254 mq) del PP 25 è connesso unicamente all'inglobamento della capacità edificatoria della zona B4, pertanto non ha determinato ricadute sul dimensionamento residenziale del piano.

Il comma 9 dell'Art. 63, aggiunto in sede di Variante n. 04/09 al PRG, stabiliva poi che:

"9. Per il comparto individuato dalla sigla alfanumerica "PP 25" sulle tavole di PRG, in applicazione di quanto definito con Atto di Accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241 e dall'art. 18 della LR 20/200, in parziale deroga a quanto disposto ai commi precedenti del presente articolo si applicano i seguenti parametri: Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = potenzialità edificatoria definita = Su massima 6.145 mq.; U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) = non meno di 9.782 mq., di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici. Per i rimanenti parametri trovano applicazione le residue disposizioni di cui ai commi 7 e 8 del presente articolo".

Sempre in sede di Variante 4/09 si è proceduto poi all'eliminazione della soglia massima del 60% per gli usi complementari alla residenza, rimanendo pertanto i medesimi assoggettati al rispetto di una soglia minima del 25%. Tale modifica normativa non ha prodotto ricadute sul dimensionamento residenziale del comparto essendo lo stesso già in precedenza stato conteggiato assumendo a riferimento la Su massima destinabile agli usi residenziali, pari al 75%.

La superficie utile massima realizzabile, pari allora a 6.145 mq, è suddivisa fra gli usi ammissibili come di seguito indicato:

- fino a max 4609 mq a residenza; pari al 75% della Su massima consentita; corrispondenti ai 3668 mq già assegnati come quota massima dalla V.G.+941 mq derivanti da parte della capacità edificatoria del limitrofo lotto B.4
- fino a max 1536 mq per altri usi, pari al 25% della Su massima consentita.

Coerentemente rispetto a tale impostazione, per il PP25 risulta inserito-correttamente, nel dimensionamento residenziale del Piano vigente, il dato corrispondente alla Su destinata a funzioni residenziali, pari ad un valore massimo del 75% della Su totale ammissibile nel comparto.

Nel dimensionamento del PRG in fase di approvazione della Variante n. 04/09 risultavano pertanto assegnati al PP25 fino ad un massimo di 4609 mq di Su.

In adozione della presente Variante 6/12 al PRG si modifica la destinazione di zona del PP25 riclassificando l'area, avente una superficie di 22444 mq) in Zona omogenea D.3 produttiva artigianale e industriale di nuovo insediamento, con uno specifico mix funzionale assegnato (usi



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

prevalentemente direzionali-commerciali integrati) in cui sono ammessi:

- una medio-grande struttura commerciale di tipo alimentare (U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita) ;
- Esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1),  
fino ad un massimo di 2.500 mq di Superficie di vendita (SV), oltre a magazzini, depositi, uffici, servizi a supporto dell'attività commerciale;  
e inoltre:
- Uffici, studi professionali (U3 Usi vari di tipo diffusivo),
- Pubblici esercizi (U4.2) e Artigianato di servizio alla persona (U8.2),  
questi ultimi per una Su minima di 1.500 mq.

stralciando le previsioni residenziali in precedenza assegnate; quindi si destina l'area (e le superficie) integralmente a funzioni diverse dalla residenza.

Appare pertanto pienamente coerente e legittima la possibilità di stralciare tale capacità edificatoria residenziale -già in dotazione al PRG vigente e pari a complessivi 4.609 mq di Su- dal dimensionamento residenziale del piano.

Tali funzioni diverse dalla residenza –prevalentemente commerciali e terziarie- trovano nell'area del PP25 un'ottimale collocazione rispetto il centro abitato e le condizioni di accessibilità, nel pieno rispetto del PTCP, ponendosi in coerenza con gli obiettivi assegnati dalla Variante generale all'ambito del PP25 e garantendo la sostenibilità complessiva delle previsioni.

Le superficie residenziali stralciate (4609 mq) possono essere detratte dal dimensionamento residenziale del Piano e ritornano allora ad essere in disponibilità al Piano.

Esse potranno trovare collocazione in altri ambiti territoriali, purchè le stesse siano dimostrate sostenibili sotto il profilo territoriale e ambientale; rientra in tale casistica l'area dell'ampliamento del PP21- comparto PP21 (B). Si veda in proposito il punto di controdeduzione 2.

Si conferma pertanto la previsione proposta in adozione; ma si ritiene peraltro utile precisare al comma 2 dell'Art. 67 che l'insediamento degli usi consentiti è ammesso 'fino alla concorrenza della Superficie utile massima disponibile, come definita al comma 9.

Il comma 2 dell'Art. 67 risulta pertanto così modificato:

“(omissis)...

2. Nelle zone D.3 sono ammessi tutti gli usi indicati nel precedente Art. 66 per le zone D.2. E' inoltre ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare di livello comunale (uso U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) e di una medio-grande struttura di vendita del settore non alimentare di livello sovracomunale (uso U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita) solo in alternativa a quella consentita al successivo art. 69 in Zona D.5, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99. Nel comparto del PP 25, ad usi prevalentemente direzionali-commerciali integrati, è **sono ammessi, fino alla concorrenza della Su massima insediabile in base al successivo comma 9:**

- l'insediamento di una medio-grande struttura commerciale di tipo alimentare (U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita) e di Esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1), fino ad un massimo di 2.500 mq di Superficie di vendita (SV), oltre a magazzini, depositi, uffici, servizi a supporto dell'attività commerciale. **E' inoltre ammesso**

- l'insediamento di: Uffici, studi professionali (U3 Usi vari di tipo diffusivo), Pubblici esercizi (U4.2) e Artigianato di servizio alla persona (U8.2), per una Su minima di 1.500 mq.

...(omissis)..."





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Si evidenzia infine che la Variante comporta la riclassificazione di 4609 mq di Su residenziale in Su produttiva, che sommata al dimensionamento produttivo del piano e alle modifiche operate dalle precedenti Varianti specifiche:

- V.G. Su produttiva = 270.184 mq
- Variante n. 04/09 = +924 mq di Su, +1421 mq di Sf
- Variante n. 06/12 = +4609 mq di Su, +22444 mq di St

Totale variazione rispetto alla V.G.= 5533 mq di Su pari allo 0,20% della capacità insediativa del Piano per usi produttivi < 6%, pari a un incremento St+Sf= 23.865 mq.

→Si richiama infine brevemente il parere del legale dell'Amministrazione Comunale in riferimento alla affermazione che *"la riproposizione della superficie ammissibile del comparto da delocalizzare altrove, porta ad una sostanziale duplicazione delle pressioni antropiche sul territorio in contrasto con le logiche delocalizzative di cui alle premesse del presente parere"*. Si dissente dalla osservazione, non essendosi determinata alcuna duplicazione della pressione antropica sul territorio, ma variazione in decremento della capacità insediativa residenziale e corrispondente incremento della zona omogenea D, ricompresa quest'ultima nel limite qualitativo previsto dall'articolo 15 della legge regionale 47/78.'

Infine si evidenzia che in fase di controdeduzione a seguito di apposita osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è stata modificata la perimetrazione del PP 25 per effetto dell'inserimento di una rotatoria a doppio centro sulla SP 25, in conseguenza degli approfondimenti sul sistema della mobilità successivi alla progettazione del Piano particolareggiato, secondo gli indirizzi della Provincia di Reggio Emilia.

Tale inserimento determina una modifica del perimetro del comparto del PP23, con riduzione della St ed Su assegnata al medesimo PP:

-313 mq di St;

-78 mq di Su.

Si provvede ad aggiornare conseguentemente il dimensionamento del Piano. Si veda la modifica cartografica U3.

**iii. Non sono stati conteggiati gli aumenti di Su prodotti dalle varianti P5a, P5e, P5f, P6e di modeste dimensioni, per un totale complessivo pari a 342 mq. di Su.**

La metodologia di calcolo del dimensionamento utilizzata in fase di adozione della Variante n. 06/12, è la medesima utilizzate nelle precedenti Varianti al PRG approvate.

Si prende atto tuttavia del rilievo e si ritiene opportuno accogliere l'osservazione; si provvede quindi ad aggiungere al dimensionamento residenziale le superficie utili residenziali connesse a variazioni in aumento della Su realizzabile (non connesse a individuazione di nuovi lotti ma connesse ad ampliamenti, rettifiche di confini, ecc.): pertanto si procede ad inserire nel dimensionamento residenziale le modifiche di Su derivanti dalle varianti P5a, P5e e P5f, come richiesto, con conseguente incremento della Su residenziale.

Per la variante P6e, invece, considerata la mancata presentazione della relazione geologica (cfr. par. 2.5, punto 1 della presente Relazione), si ritiene opportuno stralciare la modifica, ripristinando la precedente zonizzazione. In corrispondenza della stessa non si opera pertanto alcuna modifica in aumento del dimensionamento residenziale.





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

→In conseguenza di quanto sopra esposto, si ritiene però ugualmente corretto, per coerenza complessiva ed omogeneità di impostazione metodologica nel calcolo del dimensionamento, tenere conto, oltre che delle previsioni di limitato incremento sopra descritte, anche delle previsioni di limitata riduzione del dimensionamento residenziale connesse a riduzioni di aree edificabili e rettifiche (in riduzione) dei confini, ecc. (non solo connesse quindi a stralcio integrale di lotti o comparti residenziali).

Si procede quindi ad inserire nel calcolo del dimensionamento della presente Variante anche le modifiche sopradescritte che determinano limitate riduzioni di Su:

- variante n. C.2c, con riclassificazione di lotti da B2 a B5 a Montericco, con una riduzione di Su pari a 1.226 mq, come dettagliatamente descritto nell'Allegato 1.

Si aggiorna pertanto conseguentemente il dimensionamento residenziale (cfr. Allegato 1).

Segue infine una **tabella riassuntiva, a corredo delle precedenti controdeduzioni n. 1.2.3.4.5** che riassume le modifiche comportanti riduzione/aumento della capacità insediativa residenziale del Piano in fase di controdeduzione<sup>9</sup>:

OSSERVAZIONI/PROPOSTA CONTRODEDUZIONE	MODIFICA	LOCALITÀ A'	ZONA A PRG	Modifica Su rispetto Adozione		Modifica alloggi rispetto Adozione
Correzione errore materiale Accordo S.Giacomo (Var.	Ampliamento area B.5 con riclassificazione a B.2					
P/4 (Var. C5.a in adozione)	Riduzione comparto PP21 (B)	Albinea	C5	- 400,00	m q	- 4
P/5iii (Var. P5.a in adozione)	Ampliamento area con riclassificazione da E1 a B3	Albinea	B3	+104,00	m q	+1
P/5iii (Var. P5.e in adozione)	Ampliamento area con riclassificazione da B5 a B2	Borzano	B2	+53,00	m q	0
P/5iii (Var. P5.f in adozione)	Ampliamento area con riclassificazione da G2 a B3	Botteghe	B3	+118,00	m q	+1
P/5iii (Var. C2.c in adozione)	Riclassificazione di lotti da B2 a B5	Montericco	B5	-1226,00	m q	-9
U3	inserimento rotatoria a doppio centro su via Vittorio Emanuele presso PP 25 e modifica perimetrazione PP23	Albinea	C2	--78	m q	0
	<b>TOTALE</b>			<b>+275-</b>	<b>m q</b>	

<sup>9</sup> La tabella non comprende la correzione dell'errore materiale in fase di adozione, connesso all'aumento di 325 mq di Su a San Giacomo (Variante P3b in fase di adozione), si veda All.1, Tab.B, riga 5.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

				1704= -1429 mq		-11
--	--	--	--	----------------------	--	-----

Tali modifiche determinano ricadute sul dimensionamento residenziale del Piano come evidenziato nel dettaglio in Allegato 1.

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**  
**RISPETTO SOGLIE LR. 47/78 E S.M. E I. E PTCP RE 2010**

Le modifiche prospettate consentono di verificare che l'incremento complessivo della nuova capacità insediativa (residenziale) del piano, ai fini del rispetto del 6% max del dimensionamento della Variante Generale 2002 stabilito dalla L.R. 47/78 e s.m. e i., è pari a + 0,89% < 6%.

Si provvede inoltre contestualmente ad aggiornare il dimensionamento del Piano ai sensi del PTCP RE 2010 vigente: l'incremento del territorio urbanizzato è pari a 5.754 mq di Sf e il valore della superficie fondiaria ulteriormente disponibile per un futuro (potenziale) incremento del territorio urbanizzabile è pari a 66.970 mq. Si veda l'Allegato 1.

6. ***Tutto ciò premesso, non si ritengono corrette le modalità di calcolo utilizzate per le valutazioni delle capacità edificatorie residenziali, ritenendo al contrario, che il presente procedimento di variante comporti un utilizzo di nuova Su residenziale che non risulta a disposizione nelle capacità edificatorie residue del PRG. Si chiede quindi, in sede di approvazione della variante, di ricondurre le previsioni di trasformazione in conformità ai requisiti richiesti dall'art. 15 della L.R. 47/78.***

Con riferimento alle considerazioni presentate per le precedenti Osservazioni n° 1 e 2 e seguenti, si ribadisce che la Variante non mette in gioco nuova Su residenziale non disponibile, quindi risulta sostanzialmente corretta e coerente con l'art. 15 della LR. 47/78 e s. m. e i. anche in riferimento alle modalità di calcolo del dimensionamento, soprattutto a seguito del ridimensionamento della previsione PP 21 (B).

**2.1.2 Sovrapposizione con zone di tutela provinciali**

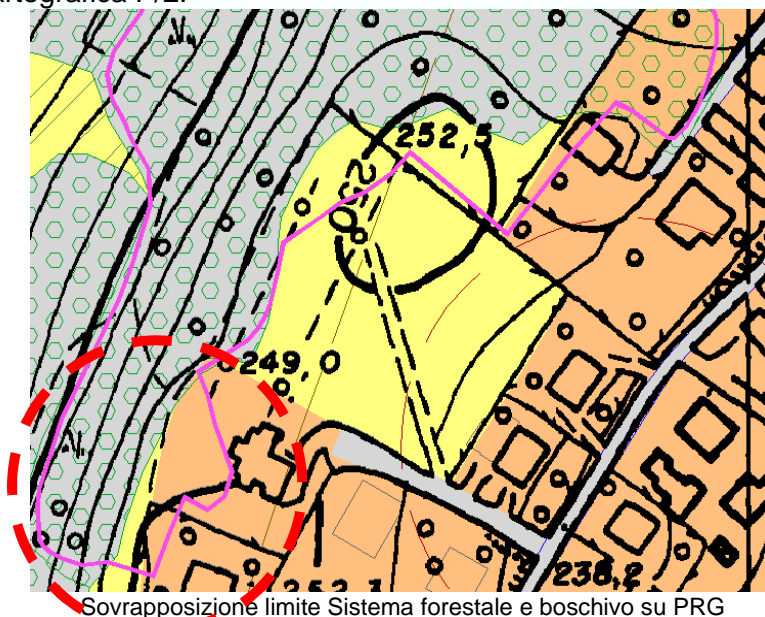
7. ***var. C.2c: alcune zone B ricadono all'interno del Sistema forestale e boschivo (art.38 delle NA del PTCP), come rappresentate nella carta P5b del PTCP. sarà necessario modificare il perimetro delle zone di completamento al fine di escludere tali zone di tutela;***

E' stata effettuata una dettagliata ed approfondita verifica della perimetrazione delle zone B in oggetto rispetto al Sistema forestale e boschivo del PTCP 2010, come rappresentate nella Carta P5b del PTCP. In alcuni casi si è riscontrata una non coincidenza del limite PTCP e limite zona B del PRG (già adeguato al PTCP 1999), riconducibile a problemi di differente scala di rappresentazione. In cui casi si rilevano però differenze nelle perimetrazioni:

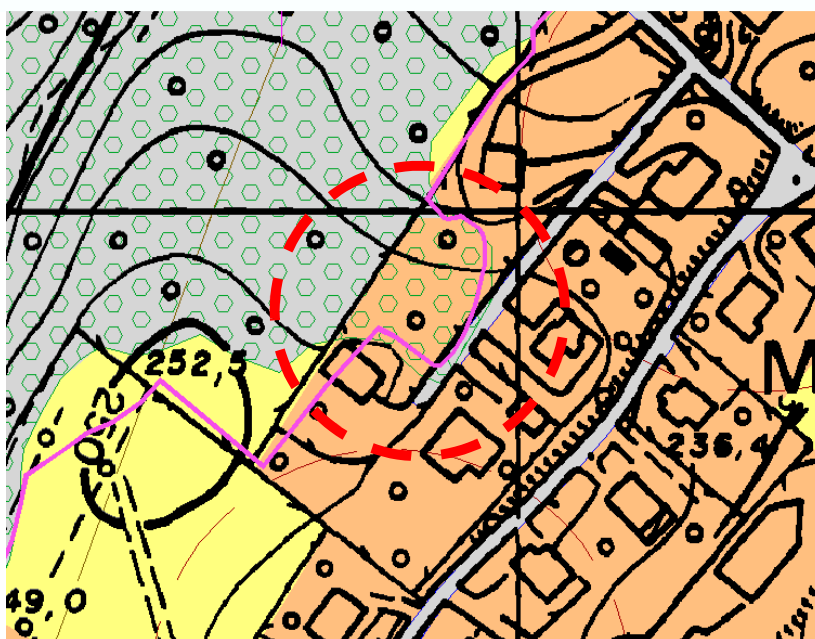
- area di pertinenza di edificio in cima a vialetto di distribuzione interna da via Castellana: si

**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

conviene in merito alla necessità di adeguare il perimetro della zona B.5 al perimetro del sistema forestale e boschivo del PTCP 2010, stralciando dalla zona B.5 una porzione dell'area di pertinenza dell'edificio, come evidenziato nel seguente estratto cartografico, (in viola le 'Formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone' da PTCP); Si veda la modifica cartografica P/2.



- area di pertinenza di fabbricato sito a nord-ovest di vialetto di distribuzione interna da via Castellana. Nell'area è presente una piscina (si veda ortofoto allegata), autorizzata nel 1991, quando il PRG destinava quell'area a Zona residenziale di completamento Re4. E' pertanto da ritenersi un errore materiale del PTCP l'individuazione di area boscata sul lotto e si ritiene allora opportuno confermare la destinazione di zona B5 dell'area. Si corregge inoltre l'errore materiale in cartografica di PRG. Si veda la modifica cartografica P/3.



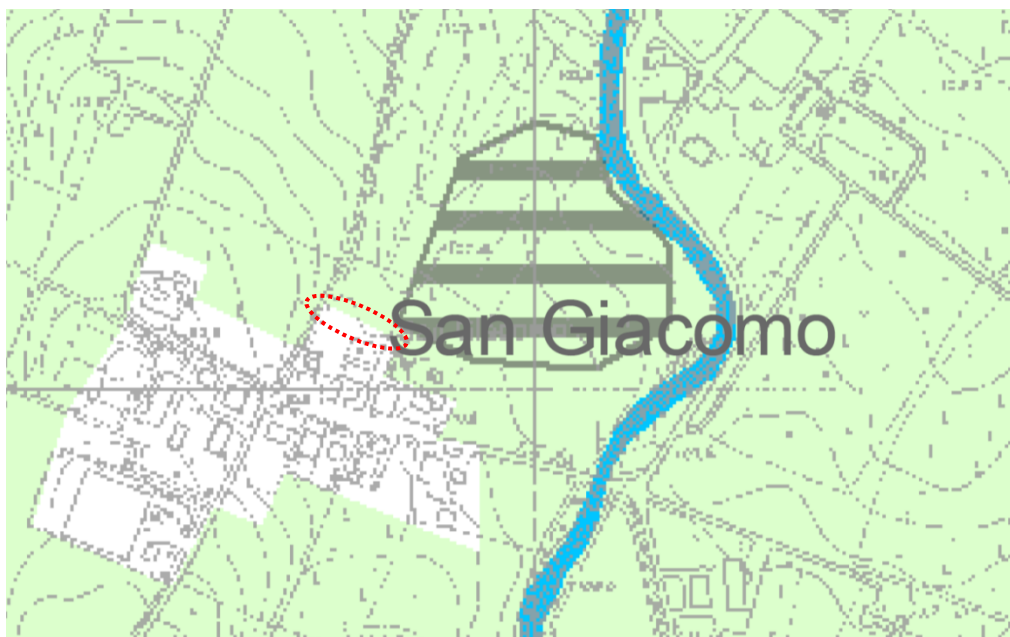
**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**



Ortofoto digitale

8. ***var. P.5J- Località San Giacomo: la nuova proposta ricade in parte sulle "zone ed elementi di interesse archeologico" art. 47 delle NA del PTCP come rappresentata nella carta P5a del PTCP, sarà necessario modificare il perimetro della nuova zona di completamento residenziale al fine di escludere la zona di tutela;***

A seguito di verifica di dettaglio della perimetrazione delle 'zone ed elementi di interesse archeologico' per effetto dell'osservazione, così come rappresentate nella carta P5a del PTCP e come evidenziato nell'estratto cartografico sottostante, si evidenzia che la modifica non interessa "Zone ed elementi di interesse archeologico". Infatti per precisa scelta operata in fase di adozione, l'ampliamento della Zona omogenea B2 è stato limitato ad aree esterne alle zone di interesse archeologico, così come alle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" del PTCP, come si evince chiaramente dall'estratto cartografico.







**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Estratto della tav. 5a del PTCP con localizzazione area di variante

La modifica della zona B1 interessa le aree evidenziate in figura, escluse dalle “Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale”, che, come si evince dall’immagine, risultano esterne dalle “Zone ed elementi di interesse archeologico”, individuate dal retino rigato grigio.

- 9. *var. P.4b - Località Montericco la riclassificazione in zona omogenee "B1" residenziali di valore storico-architettonico e/o di valore ambientale (art. 58 delle NTA) sarà ammissibile qualora la norma di PRG non si ponga in contrasto con le prescrizioni contenute nell'art. 50 delle NA del PTCP.***

Si condividono gli obiettivi di tutela del contesto oggetto di variante e si rileva che la coerenza della disciplina prevista dal PRG con l’art. 50 del PTCP, ‘Strutture insediative storiche non urbane’, è più correttamente da ricercarsi nell’art. 49 delle NTA ‘Insediamenti urbani storici e strutture insediative territoriali storiche non urbane’ (rispetto al citato art. 58 relativo alle Zone omogenee B.1 residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale. Tale articolo recepisce nella pianificazione comunale proprio le ‘Strutture insediative storiche non urbane’, in base e per effetto del previgente PTCP.

A seguito delle verifiche effettuate, si riscontra la coerenza fra le due norme, in particolare rispetto al comma 6 dell’Art. 50 delle NA del PTCP; risultando in particolare in generale esclusi gli interventi di alterazione delle caratteristiche dei luoghi, ed interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione.

La modifica stessa è coerente con gli obiettivi del PTCP, consentendo di ripristinare l’assetto unitario degli insediamenti e degli edifici storici e delle relative pertinenze.

### **2.1.3 Osservazioni puntuali:**

- 10. *var. C.4a - l'adeguamento alla adottata delibera di C.C. n.48 del 26/09/2011 comporta un adeguamento cartografico e normativo (non evidenziato tra la modifiche normative ma rilevato negli elaborati trasmessi); si ritiene che le norme così come modificate non siano esaustive dei contenuti della variante adottata e successivamente approvata, mancando della indicazione dell'obbligo di realizzazione per l'attuatore della Caserma dei Carabinieri e del suo asservimento all'uso pubblico per venti anni; si ritiene pertanto necessario integrare l'art. 61 delle NTA in tal senso.***

La modifica normativa citata nell’osservazione è stata introdotta dalla Variante 5/11, approvata con Del. di C.C. n° 14 del 19/03/12 su cui, in fase di osservazioni, la Provincia di Reggio Emilia, nell’ambito delle proprie competenze istituzionali aveva deliberato, con Del. G.P. n. 5 del 17/01/2012, specifiche osservazioni e prescrizioni, pervenute con PEC il 6.02.2012 Prot. comunale 1067; in tal sede non erano state rilevate necessità di modifica delle norme come indicato.

Si evidenzia tuttavia che quanto richiesto è già esplicitamente previsto nel Bando di Gara per la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri, in piena coerenza con i contenuti della Variante 5/11 approvata e che la Variante 6 al PRG, effettua il mero recepimento formale in forma coordinata dei contenuti della Variante 5/11.

Inoltre, poiché l’Amministrazione Comunale sta provvedendo a redigere un nuovo Bando per l’individuazione del soggetto attuatore dell’intervento, che confermerà per quanto osservato la versione precedente, si ritiene preferibile allo stato attuale non introdurre ulteriori elementi di irrigidimento della procedura.



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13

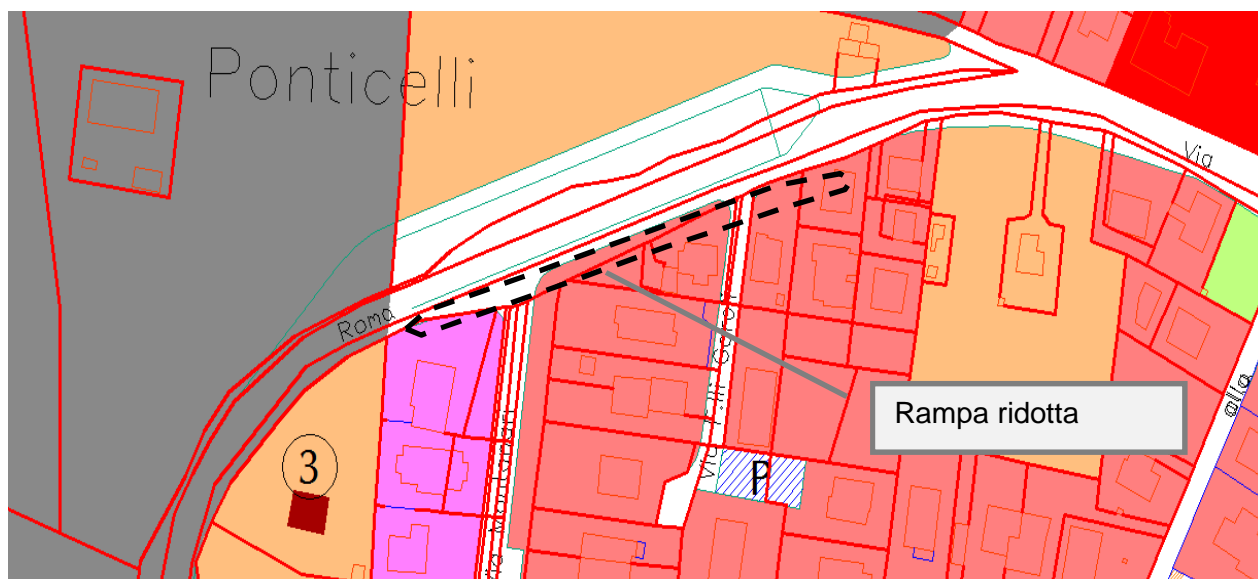
**11. Var. C.5a- Località Albinea: la variante, oltre alla individuazione della nuova zona di espansione residenziale, prevede una ampio ambito a destinazione "B5" di cui solo una parte con l'indicazione di inedificabilità. La porzione ad est degli esistenti fabbricati potrebbe quindi essere oggetto di nuovi interventi edificatori attraverso la demolizione del complesso rurale esistente e la sua diversa distribuzione sulla nuova ampia zona B5. Si ritiene pertanto, vista anche la mancanza della necessaria relazione di fattibilità geologica e il grave pregiudizio paesistico che tale intervento potrebbe comportare, di indicare sulla restante porzione della nuova zona B5 il carattere di inedificabilità dell'ambito,**

Si accoglie l'osservazione inserendo il vincolo di inedificabilità sulle aree in oggetto, per errore materiale non inserito già in fase di adozione della Variante, mediante l'apposizione di apposita simbologia (asterisco) sulla cartografia del PRG in scala 1:5000 e 1:2000. Si rileva che tale simbologia, già introdotta nella area B5 posta a nord del complesso edificato, era da intendersi estesa all'insieme della aree individuate. Si veda la modifica cartografica P/4.

**12. var. P.9b - sentito il servizio Mobilità Sostenibile di questa Provincia si ritiene necessario verificare che la modifica adottata non possa portare ad una eventuale riduzione della esistente carreggiata stradale.**

E' stata effettuata, come richiesto, una verifica sulla eventuale riduzione della carreggiata stradale esistente a seguito della variante P.9b (riduzione della rampa del previsto sottopasso della SP 21). Tale verifica, effettuata sulla base catastale in formato digitale, ha dimostrato che la variante non interessa o coinvolge la carreggiata stradale esistente, limitandosi alle aree occupate dai percorsi pedonali e dalle aiuole di arredo stradale. Pertanto si ritiene che il rilievo risulti superato.

Nel sottostante estratto cartografico della tav. 8 del PRG adottato, sovrapposta con la mappa catastale (linee rosse), si evidenzia come l'ampliamento non interessa la carreggiata esistente di via Roma (evidenziata da tratteggio nero).





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Estratto caartografico di PRG con indicazione area di Variante

## 2.2 Varianti normative:

13. ***Var. n.2i Art. 80 "Zone omogenee G2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo": dato atto che le possibilità edificatorie riguardano zone a verde pubblico che possono ragionevolmente cadere all'interno di zone di tutela previste dal PTCP, sarà necessario introdurre in normativa la specificazione che le possibilità edificatorie sono subordinate alla verifica della ammissibilità in rapporto alle zone di tutela del PTCP in cui ricadono;***

Si accoglie l'osservazione, integrando l'Articolo 80 delle NTA, con la specificazione che le possibilità edificatorie nelle zone omogenee G.2 sono subordinate ad una verifica di ammissibilità in relazione alla presenza di eventuali tutele del PTCP. Preme comunque sottolineare che ai sensi dell'art. 106 delle Norme del PTCP stesso, le disposizioni in ordine alle tutele presenti sul territorio (con la parziale eccezione delle zone di cui all'art. 40, 42, 45 e 48 delle Norme del PTCP), risultano comunque cogenti, prevalendo sulle previsioni comunali, indipendentemente dal loro recepimento negli strumenti urbanistici comunali.

Il comma 3 dell'articolo 80 risulta pertanto così modificato:

"...(omissis)..."

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) per le attrezzature e gli impianti coperti (Circolo tennis come da convenzione con l'Amministrazione comunale e zona nuova realizzazione Piscina comunale) = 0,25 mq/mq.; Uf = 0,05 mq/mq negli altri casi; ***fermo restando il rispetto di eventuali elementi di vincolo o tutela del PTCP RE 2010;***

"...(omissis)..."

14. ***var. n.3c Art. 26 "Ristrutturazione edilizia": la variante sarà ammissibile qualora la nuova definizione introdotta risulti conforme con quanto previsto dalla LR 15/2013;***

**Si condividono le considerazioni prospettate**, tuttavia si demanda l'aggiornamento normativo all'adeguamento a L.R. 15/13 e s.m. e i. Si ritorna pertanto alla precedente stesura della norma

### **"Art. 26**

#### **Ristrutturazione edilizia**

1. Nei casi di intervento su edifici non sottoposti a disciplina conservativa (in quanto non compresi in zona omogenea di tipo A, ovvero appositamente contraddistinti con tale classificazione nelle tavole di PRG e/o nelle apposite schede di Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale), gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'Allegato alla L.R. 31/02 e s.m. e i, lett. f), come di seguito richiamato:

Sono quindi compresi entro la categoria di intervento sia gli interventi indicati ai commi successivi del presente articolo che quelli configurabili come ripristino tipologico e come demolizione totale dell'edificio e sua ricostruzione, a condizione che essa avvenga sulla medesima area di sedime, senza incremento del numero di corpi di fabbrica e senza sostanziali modifiche di localizzazione.

La ristrutturazione edilizia può interessare sia l'intero edificio, che una porzione dello stesso.

La ristrutturazione edilizia, nei termini sopra specificati, non costituisce intervento di nuova costruzione ai fini dell'applicazione delle presenti norme, fermo restando quanto precisato dal successivo comma 6.

2. Nel caso di interventi su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione di intervento "Ristrutturazione Edilizia" riportata sulle tavole di P.R.G. si applicano i criteri di intervento definiti dall'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod. Tali interventi comprendono il



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti. Qualora un'apposita "Relazione Storico-Architettonica" debitamente firmata da tecnico abilitato, riferita ad immobili assoggettati a categoria di intervento conservativo di cui al presente comma, nonché oggetto del "Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale", evidenzii e dimostri uno stato di fatto originario antecedente al Censimento e differente rispetto a quanto da esso censito, risulterà ammesso il recupero delle condizioni originarie, fermo restando la necessità di eliminazione di eventuali superfetazioni incongrue e la possibilità di operare interventi di ristrutturazione architettonica dei prospetti esterni, nonché il rispetto delle precedenti prescrizioni di cui al presente articolo. Tale Relazione da allegare al Progetto di intervento, dovrà essere corredata da idonei elementi documentali (fotografie, cartoline storiche, mappe, planimetrie, ecc.) tali da evidenziare la lettura della stratificazione storica del complesso edilizio e sarà sottoposta a parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

3. In tal caso, il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
- la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi o di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.r. 7.12.78, n. 47 e succ. modif..

5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo più restrittivo e per quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione.

6. ~~Vige~~ comunque l'osservanza della seguente definizione se non nei casi più restrittivi eventualmente riportati nei commi precedenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti:

– nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

~~7.~~ **6** Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a:

- a permesso di costruire, qualora interessino interi edifici, edifici compresi nelle Zone A e tutto il patrimonio edilizio storico e qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PRG;
- a denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi."

**15. var. n.3d Art. 62 "Zone omogenee B5 residenziali a utilizzazione fondiaria confermata": non si condivide la proposta di innalzare il parametro di altezza massima dei fabbricati da 7,50 a 10,50 mt. nei lotti di "zona omogenea "B5" esterni al perimetro del territorio urbanizzato a nord della Pedemontana, ritenendosi, al contrario, che il vigente PRG**



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

***abbia operato correttamente limitando l'altezza degli edifici in zone urbane sostanzialmente ricomprese in ambiti agricoli, si ritiene pertanto necessario mantenere il parametro vigente;***

Si condividono le considerazioni proposte, si provvede pertanto ad accogliere l'osservazione, ripristinando parzialmente e semplificando la norma precedente, che prevedeva l'altezza di 10,50 m solo per la Zone B5 interne al Territorio Urbanizzato di Albinea e Borzano e/o altri nuclei situati a nord della Pedemontana e all'interno del perimetro urbanizzato a limitando l'altezza a 7,50 m per le Zone B5 collocate nelle parti del Comune a più forte connotazione rurale. Questo consentirà di limitare la visibilità degli interventi edilizi realizzabili in tutte le zone situate nel territorio rurale.

Il comma 10 punto 'H (Altezza massima) dell'Articolo risulta pertanto così modificato:

"...(omissis)..."

H (Altezza massima):

- 10,50 ml nelle zone omogenee B5 ***interne al perimetro di Territorio Urbanizzato di Albinea e Borzano e/o altri nuclei ubicati*** a nord della direttrice viaria Pedemontana (SP21-SP 37)
- 7,50 ml nelle zone omogenee B5 ***esterne al perimetro di Territorio Urbanizzato e situate a nord*** della direttrice viaria Pedemontana (SP21-SP 37) ***e nelle restanti Zone omogenee B5.***

"...(omissis)..."

***16. a) art. 72 "zone omogenee E1 agricole dell'alta pianura di particolare interesse paesaggistico ed ambientale": l'intervento di demolizione e ricostruzione anche alla luce delle nuove disposizioni di legge (LR 15/2013) è applicabile solamente agli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia privi di valore storico testimoniale; occorrerà pertanto eliminare le eccezioni riportate in norma. Si osserva inoltre che il numero massimo degli alloggi ricavabile dovrà rispettare quanto previsto al comma 3 dello stesso articolo di PRG e da quanto previsto dal PTCP.***

Si condivide pienamente la non applicabilità degli interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici soggetti a disciplina particolareggiata e in effetti in coerenza a ciò le NTA del PRG vigenti non consentono interventi di demolizione e ricostruzione per edifici assoggettati a disciplina particolareggiata. Le 'eccezioni' cui si riferisce l'osservazione (interventi di demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico-testimoniale situati all'interno di fasce di rispetto della viabilità extraurbana principale e secondaria e di elettrodotto per l'alta tensione) riguardano la possibilità di delocalizzare i volumi esistenti all'esterno delle fasce di rispetto (limitatamente ai soli fabbricati esistenti privi di valore storico-testimoniale) e non, come erroneamente interpretato, la possibilità di intervenire con demolizioni e ricostruzioni su edifici oggetto di tutela.

In riferimento al numero massimo di alloggi si condividono gli obiettivi dell'osservazione, volta a limitarne il numero, e si provvede ad integrare l'art 72, comma 3, lett. b), specificando che il numero massimo di alloggi realizzabili non potrà essere superiore a 5<sup>10</sup>.

Si rileva infine che nell'allegato 4 alle Norme, paragrafo 2.1, il PTCP 'suggerisce' l'opportunità di

<sup>10</sup> Tale valore risulta allineato con i contenuti delle NTA vigenti, essendo già previsto dall'art. 72, c. 3 del PRG per i complessi insediativi caratterizzati contestualmente da:

- tipologia insediativa a 'unità insediativo-edilizie singole mono o plurifunzionali, con organizzazione dei fabbricati unitaria ad elementi separati';

- tipologia edilizia di 'abitazione rurale ad elementi giustapposti', di fienile stalla e/o di 'barchessa'; nonché da superficie utile (Su) superiore a 1.000 mq (per unità edilizia);



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

prevedere un numero massimo di alloggi, compreso fra 3 e 6, in riferimento alle sole strutture insediative storiche, caso che non riguarda la norma del PRG modificata che, come detto già richiamato, fa riferimento a fabbricati non soggetti a disciplina conservativa e privi di valore storico-testimoniale.

Nel Comune di Albinea la norma del PRG in oggetto è stata applicata durante l'arco temporale di validità del piano a un solo caso, in riferimento alle demolizioni e ricostruzioni in fascia di rispetto di elettrodotti di alta tensione; esso corrisponde a un complesso rurale collocato integralmente all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto AT posto a nord del territorio comunale; complesso rurale già oggetto di un permesso di Costruire rilasciato nel 2008. La modifica va quindi in tal caso a modificare in maniera limitata (senza agire su volumi e superfici già previste) un intervento già assentito e in corso di realizzazione.

Si ritiene pertanto di poter confermare la norma così come modificata in adozione, in conformità al PTCP.

Il comma 3 lett.b) punto 1) dell'Art.72 (interventi per gli edifici ed i complessi edificati che non presentano caratteristiche storico-architettoniche che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola per usi non agricoli) risulta pertanto così confermato:

“...(omissis)...

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, non sono, in ogni caso, ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti che non rispondano ai requisiti della ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.26, comma 1°, delle presenti Norme; con la sola eccezione di quelli compresi entro fasce di rispetto della viabilità extraurbana principale e secondaria, di elettrodotti per l'alta tensione, per i quali si potrà provvedere alla demolizione e ricostruzione all'esterno delle suddette fasce di rispetto, purché ciò avvenga comunque entro l'ambito pertinenziale dell'edificio preesistente, a parità di numero dei corpi di fabbrica, di volume e superficie esistenti e per un numero massimo di alloggi pari alla superficie esistente/240 mq; ferma restando un'altezza massima pari a 7,50 ml.

...(omissis)...”

## **2.3 Fabbricati di valore storico testimoniale - ambientale, proposte di variante**

### ***17. scheda 88: non si condivide la proposta di ridurre il grado di tutela sul fabbricato, assegnata dal PRG vigente in quanto trattasi di un edificio di servizio agricolo di tipologia riconoscibile.***

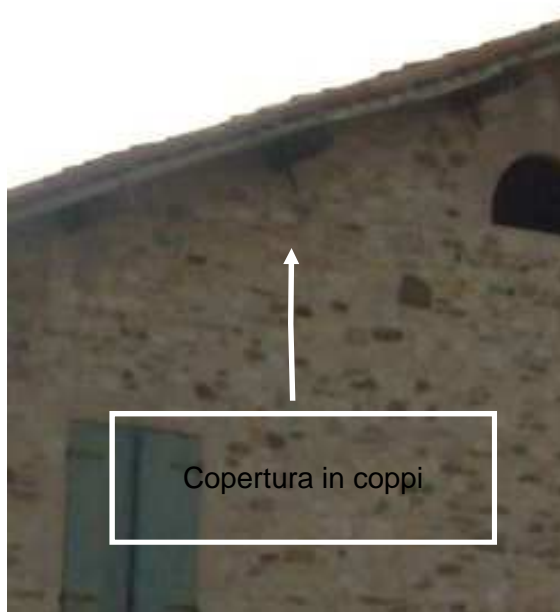
Come già evidenziato nella documentazione adottata, si rileva che il fabbricato oggetto di stralcio della tutela, ossia soltanto il corpo di fabbrica basso visibile nelle fotografie allegate, non presenta caratteristiche di pregio storico-testimoniale e ambientale. Risulta infatti di recente realizzazione, come dimostrato nella documentazione fotografica integrativa allegata, in cui si evidenzia l'uso di materiali da costruzione recenti e privi di pregio, realizzato presumibilmente come ampliamento dell'originario fabbricato. Si ritiene pertanto che tale corpo di fabbrica in ampliamento non sia riconducibile a una tipologia riconoscibile meritevole di tutela.

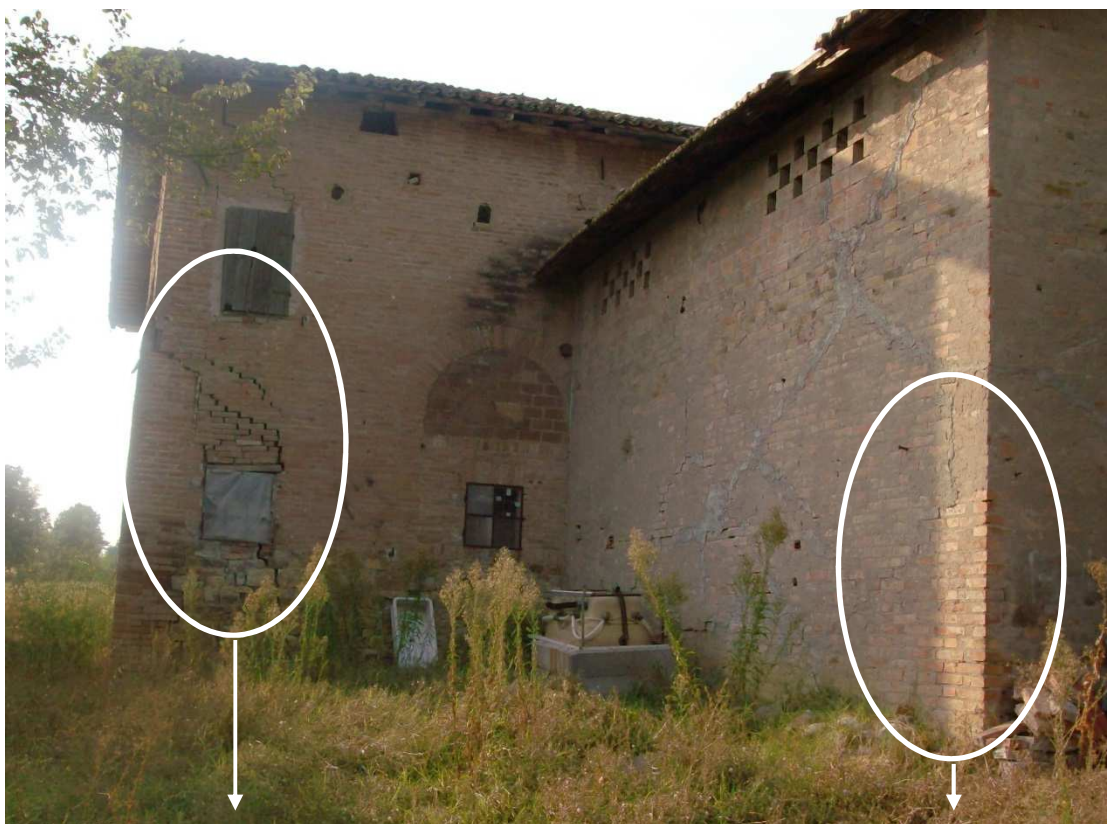




COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI  
REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13

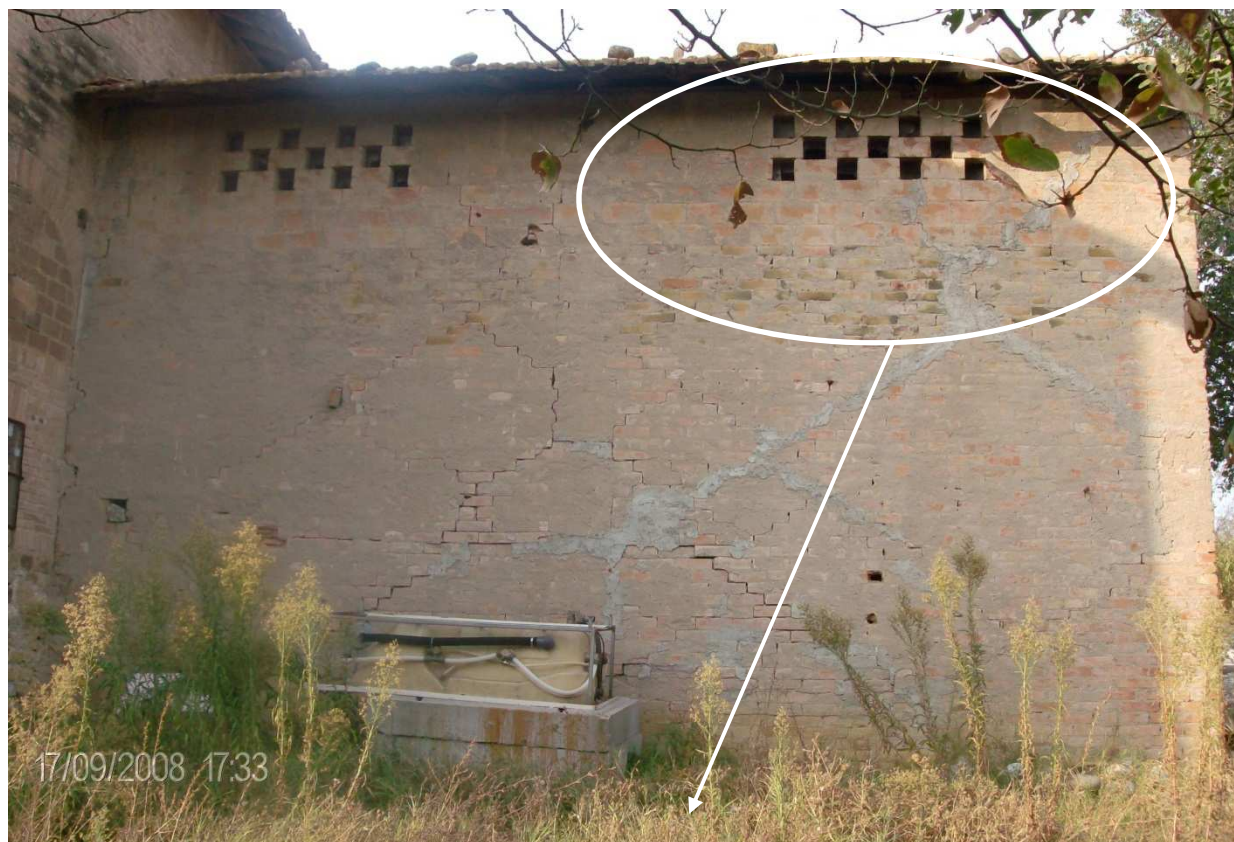








**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

**2.4 Verifica di assoggettabilità a VAS: Prescrizioni connesse alla esclusione dalla procedura di VAS**

- 1. dovranno essere previste tutte le soluzioni e accorgimenti descritti negli elaborati di variante e nel Rapporto ambientale preliminare, finalizzate a ridurre e/o mitigare gli impatti ambientali;*

Si condivide quanto osservato, in merito al fatto che nelle successive fasi progettuali siano previste tutte le soluzioni e accorgimenti contenuti negli elaborati di Variante e nel Rapporto Ambientale preliminare, finalizzate a ridurre e/o mitigare gli impatti ambientali.

- 2. dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni dei pareri espressi, fra cui: il parere ARPA, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. ARPA n° PGRE/2013/3054 del 27/03/2013; parere del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po, Sede di Reggio Emilia, port. N° PG.2013.0171928 del 09/07/2013; parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. N° 2013U0008806/1.7 del 19/07/2013;*

Si condivide quanto prospettato; si rileva altresì che i pareri del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po, Sede di Reggio Emilia, del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, sono favorevoli senza prescrizioni; mentre il parere di ARPA, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, contiene specifiche prescrizioni per cui si rimanda al Capitolo 3 della presente Relazione.

- 3. con riferimento al settore idrico si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli artt. 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia.*

Si accoglie l'osservazione, rilevando che già in occasione della variante 4/09, le NTA del PRG erano state integrate con le relative prescrizioni riferite agli Art. 79 ( Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica) e Art. 85 (Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica) delle NA del PTCP 2009 adottato, inserendo nelle NTA del PRG il nuovo articolo 40 TER "Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica", che è stata oggetto nella presente fase della necessaria verifica di coerenza e conformità rispetto alle NA del PTCP 2010 approvato. Si provvede pertanto a correggere in tale articolo il riferimento al PTCP RE 2010 (approvato).

L'Articolo risulta pertanto così modificato:

**"Art. 40 ter**  
**Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica**

1. Le misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica hanno l'obiettivo di migliorare la qualità delle acque superficiali in funzione della loro specificità. Al fine del perseguimento di tali misure vigono le disposizioni dell'art. 79 della Norme di Attuazione del PTCP ~~2010 RE-08~~.



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

2. Le misure di tutela quantitativa della risorsa idrica hanno l'obiettivo di assicurare gli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche e l'equilibrio del bilancio idrico. Al fine del perseguimento di tali misure vigono le disposizioni dell'art. 85 delle Norme di Attuazione del PTCP **2010 RE-08.**"

**4. considerato che l'area in oggetto ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settore di ricarica di tipo B, si chiede di prevedere tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere e interventi che possono eventualmente costituire centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 9 delle Norme del PTCP 2010) connessi alla Variante in oggetto, conformemente anche alle misure previste dall'art. 45 delle norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle norme di attuazione del PTCP 2010;**

Si recepisce la prescrizione in sede di Rapporto preliminare VAS, con le seguenti precisazioni. Coerentemente a quanto controdedotto in sede di Variante n. 04/08, è necessario demandare il compiuto adeguamento del PRG di Albinea alle disposizioni sui centri di pericolo (di cui all'Allegato 9 del PTCP RE) ad un successivo provvedimento di Variante al PRG.

Si evidenzia che in riferimento alla verifica della misura di prevenzione per il rischio riferito ad eventuali centri di pericolo per la risorsa idrica (sotterranea) (introdotti dalla Variante) non sono stati direttamente introdotti dalla Variante al PRG opere o interventi di cui all'Allegato 9<sup>20</sup> del PTCP RE (i centri di pericolo per la risorsa idrica).

Qualora dovessero però essere realizzati in fase attuativa interventi quali:

- lett. n) immissione in fossi o canalizzazioni non impermeabilizzate di fanghi, acque reflue (con esclusione degli scarichi di acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati di cui all'art. 100, comma 3 del D.Lgs. 152/06), anche se depurati e acque di prima pioggia; scarichi sul suolo compresi quelli di cui all'art. 103, comma 1 lett. c), d), e) del D.Lgs. 152/06;

- lett t) realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie;

dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni di cui all'All. 9 delle NA del PTCP2010.

In riferimento all'ulteriore tipologia di centri di pericolo per la risorsa idrica lett. u) fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane (in aree di ricarica della falda del territorio pedecollinare e di pianura, che interessano la quasi totalità del territorio comunale di Albinea), valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 19 delle NTA del PRG, che in sede di Controdeduzioni alla Variante 04/08 ha recepito le corrispondenti disposizioni del PTCP 2008, poi confermate dal PTCP 2010 (versione approvata), di cui all'Allegato 9 alle Norme di Attuazione del PTCP 2010.

Si provvede pertanto ad integrare il paragrafo iniziale del Rapporto preliminare a fini VAS (rif. cap. 4) come di seguito indicato:

**“Gli interventi prospettati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o la riduzione del rischio relative ai centri di pericolo della risorsa idrica di cui all'All.9 alle Norme di attuazione del PTCP2010;**

**nonché nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art.19 delle NTA del PRG in materia di fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane.”**

---

<sup>20</sup> Nonché al complesso delle disposizioni, indirizzi, direttive e prescrizioni del PTCP RE 10.





**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art. 106 delle Norme del PTCP, le disposizioni di cui all'art. 82, sono immediatamente cogenti, e prevalgono sulle previsioni comunali.

Si ritiene quindi opportuno demandare il compiuto adeguamento del PRG alle disposizioni sui centri di pericolo (di cui all'Allegato 9 del PTCP 2010), ad una successiva Variante o alla fase di predisposizione del PSC-RUE in adeguamento alla LR 20/00 e s. m. e i.

**5. Il recapito degli scarichi di reflui domestici dovrà essere prioritariamente la rete fognaria pubblica;**

Si condivide quanto osservato, in merito al fatto che in fase attuativa dovrà prevedersi prioritariamente che gli scarichi dei reflui domestici siano conferiti alla rete fognaria pubblica (si veda anche l'osservazione n° 1 del parere ARPA, di cui al capitolo 3).

Si provvede ad integrare in tal senso gli Artt. 13 Opere di urbanizzazione primaria al comma 7 dell'Art. 7 comma 1 delle NTA. Il comma 4 dell'Art. 13 è così modificato:

...(omissis)...

4. In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo tra gli elaborati costitutivi del P.P. dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento reflui. ***In ogni caso i recapiti degli scarichi di reflui domestici, dovranno essere prioritariamente la rete fognaria pubblica.*** Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle infrastrutture di smaltimento acque bianche e nere.

...(omissis)..."

L'Art.7 comma 1 risulta invece così aggiornato:

- "1. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
- che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
  - che il progetto, nei casi previsti dalle presenti NTA, sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;
  - che l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del concessionario dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi, ed in particolare:
  - accollandosi l'intera spesa necessaria, qualora l'intervento ricada in una zona soggetta a strumento urbanistico attuativo,
  - accollandosi la quota prevista dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, qualora si tratti di intervento edilizio diretto;
- che il recapito prioritario degli scarichi di reflui domestici sia la rete fognaria pubblica."***

**7. Con riferimento alla variante P3b, si ricorda che per le operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti;**

Si condivide quanto osservato, in merito alla necessità di procedere in fase di demolizione delle strutture attualmente esistenti nell'area oggetto della Variante P3.b, con le necessarie attenzioni alla bonifica del sito, nel rispetto delle normative vigenti (si veda anche l'osservazione n° 3 del parere ARPA, di cui al capitolo 3).



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI**  
**ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

Si provvede pertanto ad integrare l'Art. 62 comma 13 con idonea prescrizione in tal senso, come di seguito evidenziato:

“(omissis)...

Accordo approvato con Del. G.C. n° 125 del 26/10/2012:

- Superficie utile massima = 1600 mq.;
- N° massimo di alloggi per uso U1= 12
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
- Ip : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% dell'area oggetto di intervento
- Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.
- VL: (visuale libera) = 0,5

*In fase di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario gli uffici di ARPA e ASL. “*

- 8. *Si chiede di prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine di risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, fra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 156 del 04/03/08 ('Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici');***

Si conviene con quanto osservato e si provvede ad integrare coerentemente il Rapporto preliminare ambientale allegato alla Variante adottata. Si provvede a introdurre il testo di seguito evidenziato (rif. Cap. 4):

**“Nel rispetto delle normative vigenti, i nuovi interventi di edificazione dovranno essere realizzati con particolare attenzione ai criteri di sostenibilità ambientale ed energetica, quindi con la previsione di interventi volti al risparmio energetico, in particolare termico ed elettrico, sia con l'utilizzo di materiali isolanti di ultima generazione, sia con l'utilizzo di eventuali pannelli solari che utilizzano il sole per la produzione di energia. La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio e all'efficienza energetica, nonché eventualmente allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (in particolare con riferimento all'energia solare), avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di *contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 04/03/08 e s.m. e i.)*”.**

- 9. *Vista la collocazione dell'ambito entro la Zona di Protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Scandiano (art. 93 Norme di attuazione del PTCP 2010), si chiede di progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento***



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13

***luminoso (LR n° 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative);***

**Si condivide quanto osservato e si recepisce la prescrizione**, in merito alla necessità di rispettare nelle fasi di progettazione dell'illuminazione stradale, tutte le norme inerenti il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Si provvede ad integrare coerentemente l'art. 13 comma 7 come segue:

...(omissis)...

7. In sede di formazione dei Piani Particolareggiati di zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva dovranno essere preliminarmente verificate le caratteristiche dei ricettori fognari o superficiali di convogliamento delle acque meteoriche ed eventualmente adottate conseguenti misure di contenimento del carico idraulico in uscita, tramite il ricorso a superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia), tecniche di laminazione artificiale (invasi, vasche, ecc.), sistemi di riuso delle acque meteoriche a scopi irrigui. In tale sede dovrà essere inoltre prevista la realizzazione delle condotte interrato in grado di ospitare impianti a fibre ottiche, ***nonché la progettazione dell'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.*** Tali opere, qualora risultino necessarie per effetto delle suddette verifiche ed in ogni caso comprensive della rete delle condotte interrato destinate alla posa di impianti a fibre ottiche, sono a tutti gli effetti da considerarsi opere di urbanizzazione primaria."

e si provvede inoltre ad integrare come di seguito indicato il Rapporto preliminare ambientale (rif. Cap. 4): **"La progettazione dell'illuminazione stradale e degli spazi comuni dovrà essere improntata al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n.19/2003 e successive direttive e circolari esplicative)"**.

- 10. In merito alla progettazione complessiva delle aree comuni, si evidenzia la necessità di curare in particolare l'accessibilità degli spazi pubblici alle persone diversamente abili: la Provincia fa proprio l'obiettivo di incentivare lo sviluppo di una nuova sensibilità del progettare la città e il territorio, che pur tenendo conto delle norme vigenti in materia di accessibilità, consideri l'adozione di soluzioni accessibili a tutti quale prassi e non effetto di imposizioni normative;***

**Si condivide quanto osservato**, in merito alla necessità di curare l'accessibilità degli spazi pubblici alle persone diversamente abili, nella fase di progettazione.

**Si recepisce allora la prescrizione** e si provvede pertanto ad integrare come di seguito indicato il Rapporto preliminare ambientale (rif. Cap. 4):

**"La progettazione delle aree comuni dovrà essere improntata alla cura dell'accessibilità degli spazi pubblici da parte delle persone diversamente abili, peraltro nel rispetto delle norme vigenti in materia di accessibilità."**

- 11. Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive autorità competenti.***

**Si conviene con quanto prospettato** e si provvede ad integrare il Rapporto preliminare ambientale (rif. cap. 4) con la seguente dicitura:

**"Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive Autorità competenti."**

- 12. Si ricorda che la Verifica di assoggettabilità alla VAS non sostituisce l'autorizzazione paesaggistica, se e in quanto prevista ai sensi del D. Lgs. 42/2004.***

**Si condivide quanto osservato**, sottolineando che la Soprintendenza si è già espressa in



**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

maniera positiva in riferimento ai contenuti della variante non rilevando evidentemente fattori di non compatibilità con i beni tutelati, resta inteso che dove necessario in fase di progettazione occorrerà richiedere la necessaria autorizzazione paesaggistica, qualora l'intervento interessasse aree oggetto di vincolo D. Lgs. 42/04.

## **2.5 Verifica geologico-sismica.**

- 1. per le varianti C.2a, C.2b, P.5b, P.5c, P.6e-e per la parte della variante C.5a a destinazione zona omogenea "B5", trattandosi di lotti dove sono state introdotte nuove potenziali capacità edificatorie, non è stato possibile formulare il parere geologico - sismico per mancanza dell'apposita relazione, si ritiene pertanto necessario stralciare le zonizzazioni introdotte o indicare nelle tavole di PRG le caratteristiche di inedificabilità dei nuovi ambiti;*

**Si accoglie la osservazione** in riferimento alle varianti C.2a, C.2b, P.5b, P.5c, e per la parte della variante C.5a a destinazione zona omogenea "B5", provvedendo ad indicare nelle tavole di PRG le caratteristiche di inedificabilità, mediante l'inserimento di un asterisco, che identifica la non edificabilità delle aree.. Si vedano le modifiche cartografica P/4.

Per la variante P.6e, in mancanza della relazione geologica, si ritiene opportuno stralciare la modifica. Si veda la modifica cartografica P/5.

## **3 PARERE DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPA), SEZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA.**

---

In riferimento alle osservazioni espresse nel parere dell'ARPA, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, con Parere del 15/01/10, prot. PGRE/2013/3054, si prende atto del parere favorevole rilasciato e delle integrazioni proposte.

Le 5 osservazioni e prescrizioni del parere ARPA sono state numerate progressivamente, in relazione all'ordine definito nello stesso documento. Tale ordine progressivo è stato mantenuto all'interno di ogni paragrafo della presente Relazione, al fine di rendere esplicite ed immediate le relazioni dirette fra parere, Relazione di controdeduzione e Tavole di PRG controdedotte.

- 1. Per tutti gli interventi che comportano nuova edificazione, sia perseguito il collettamento delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura.*

**Si condivide quanto osservato**, in merito al fatto che in fase attuativa dovrà prevedersi prioritariamente che gli scarichi dei reflui domestici siano conferiti alla rete fognaria pubblica (si veda anche il punto 5 del paragrafo 2.4 Prescrizioni connesse alla esclusione dalla procedura di VAS). Si veda il punto di osservazione-controdeduzione della Provincia n. 5.

- 2. Variante C3.c, modifica PP25. Alla presentazione del Piano Particolareggiato, o del PdC*



VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13

*dei fabbricati per l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare ed altri esercizi commerciali dovrà essere allegata una Relazione di Previsione di Impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla Delibera di G. R. n° 673 del 14/04/2004. La valutazione dovrà anche tenere conto del traffico indotto e recare eventuali opere di mitigazione acustica qualora necessarie, verso i recettori sensibili esposti.*

**Si condividono i contenuti dell'osservazione;** in fase di formazione e presentazione del PUA è già stato presentato idoneo studio acustico atto ad individuare eventuali criticità e proporre i necessari interventi di mitigazione e compensazione.

**3. Variante P3.b. Per la riqualificazione di aree attualmente occupata da capannone industriale dismesso, all'atto della presentazione delle opere di urbanizzazione o del permesso di costruire, dovrà essere prodotta una relazione tecnica attestante:**

- a. Il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustra le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad es. cisterne di carburante interrato o altro.*
- b. Lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento industriale dismesso, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, mediante indagine di sito da effettuare attraverso sondaggi nel sottosuolo, per i quali l'individuazione dei punti e delle profondità di indagine devono essere riferiti al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.*

**Si ritiene opportuno accogliere l'osservazione,** al fine di garantire la compatibilità ambientale dell'intervento, prevedendo in fase esecutiva adeguato studio in ordine alle caratteristiche dei materiali e alle necessità del loro corretto smaltimento e eventuali necessità di bonifica dei terreni. Si provvede ad integrare in tale senso il Rapporto preliminare ambientale. Si veda anche il punto di osservazione

**4. Variante P4. Per l'ampliamento di zone omogenee B1, le modifiche siano coerenti ai vincoli e tutele del PTCP vigente;**

**Si ritiene opportuno accogliere l'osservazione,** sottolineando che nella fase istruttoria che ha preceduto l'adozione, tutte le varianti sono state oggetto di verifica di conformità con i vincoli e le tutele del PTCP. Si rimanda inoltre all'osservazione/controdeduzione n° 9 della Provincia.

**5. Per quanto attiene agli aspetti legati alla tutela acustica del territorio, in relazione alla pianificazione urbanistica, e secondo quanto previsto dal DPCM 1/03/91 e DPCM 14/11/97, si ritiene possa essere opportuno che l'amministrazione valuti l'avviamento dell'iter per l'adozione e l'approvazione della zonizzazione acustica comunale;**

Pur condividendo le considerazioni prospettate, si ritiene necessario riprendere compiutamente l'iter di formazione della classificazione acustica comunale- già iniziato alcuni anni fa- in sede di formazione del PSC-RUE.





COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI  
REGGIO EMILIA

**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

**ALLEGATO 1: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI DELLA LR 47/78 (art. 15)**

---

**VARIANTE 6/12 AL PRG DI ALBINEA****ALLEGATO 6a - VERIFICHE DI DIMENSIONAMENTO USI RESIDENZIALI****CONTRODEDUZIONI** (tabelle aggiornate in controdeduzioni a partire da tabelle fase istruttoria Lug. 2013)

Variante generale 2002 (approvazione)								
Totale	Zone B confermate		Zone C confermate		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		TOTALE	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all
	13.301	102	24.556	189	7.650	52		
	Zone B di nuova previsione		Zone C di nuova previsione					
	26.950	207	30.500	235				
	<b>40.251</b>	<b>309</b>	<b>55.056</b>	<b>424</b>	<b>7.650</b>	<b>52</b>	<b>102.957</b>	<b>785</b>
<i>Limiti dimensionamento residenziale da varianti specifiche ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m. e i.= max 6% dimensionamento V.G.</i>								
Variazioni dimensionamento prodotte da Varianti ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m. e i. successive alla V.G.								
	Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all
Varianti precedenti	2.281	17	3.847	30			6.128	47
Bilancio Variante n.2/06_ approvaz.	-4.344	-33	543	8	-700	-5	-4.501	-30
Bilancio Variante n.4/09_ approvaz.	1.895	15	1.991	15			3.886	30
<b>Dimensionamento Piano (Variante 4/09 approvata)</b>	<b>40.083</b>	<b>308</b>	<b>61.437</b>	<b>477</b>	<b>6.950</b>	<b>47</b>	<b>108.470</b>	<b>832</b>

**Il dimensionamento al termine della Variante n. 04/09 è stato aggiunto in controdeduzione per correggere errore materiale nell'individuazione del valore totale della Su residenziale del piano.**

## Variazioni dimensionamento proposte dalla Variante 6/12 adottata, modificate in controdeduzioni

Proposte di Varianti con ricadute sul dimensionamento (Fonte : A.C.= Amm. Comunale, R.C. = richieste di variante dei cittadini)	Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all

NB I DATI SONO AGGIORNATI RISPETTO ALL'ADOZIONE PER EFFETTO DELLA CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE RELATIVO A RICLASSIFICAZIONE DA ZONA OMOGENEEA B.2 A B.5 A SAN GIACOMO, COME PROSPETTATO IN FASE ISTRUTTORIA

<b>A) CON RIDUZIONE DI Su</b>	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Totale Su	Totale N° all.
1) Botteghe _stralcio area PP 26 in Zona C4 e riclassificazione in Zona omogenea B.1 R.C. n.44			-444	-3			-444	-3
2) Albinea _PP24, zona C2, quota di Su residenziale convertita per usi direzionali/commerciali A.C.			-1100	-8			-1100	-8
3) Borzano _PP28, riduzione della Su residenziale effettivamente realizzata A.C.			-169	-1			-169	-1
4) Albinea _PP25, riduzione della Su residenziale A.C.			-4609	-35			-4609	-35
5) Albinea _riduzione PP23 per adeguamento viabilità PUA PP25 A.C.					-78	0	-78	0
6) Montericco _riclassificazione di n° 6 lotti da B2 a B5 A.C.	-1226	-9					-1226	-9
<b>Totale decremento</b>	0 <b>-1.226</b>	0 <b>-9</b>	-6.322 <b>-6.322</b>	-47 <b>-47</b>			-6.322 <b>-7.548</b>	-47 <b>-56</b>

<b>B) CON AUMENTO DI Su</b>	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Totale Su	Totale N° all in incremento
1) Caselline _riclassificazione di zona omogenea da E.1 a B3 a seguito di accordo pubblico-privato R.C.n. 13	350	3					350	3
2) S. Giacomo _rettifica lotto B2 su zona agricola E1 R.C.n. 21	25	0					25	0
3) Borzano _rettifica zona B3 R.C.n. 75	38	0					38	0
4) Albinea _ampliamento PP 21 A.C.			1500 1100	12 8			1500 1100	12 8
5) S. Giacomo _ampliamento area con riclassificazione da B2 a B5 R.C.n. 31	325	3					325	3
6) Albinea _ampliamento area con riclassificazione da E1 a B3 R.C.n. 8	104	1					104	1
7) Borzano _ampliamento area con riclassificazione da B5 a B2 R.C.n. 45	53	0					53	0
8) Botteghe _ampliamento area con riclassificazione da G2 a B3 R.C.n. 39,40, 41, 42 e 43	118	1					118	1
<b>Totale incremento</b>	713 <b>1.013</b>	5 <b>8</b>	1.500 <b>1.100</b>	12 <b>8</b>			2.213 <b>2.113</b>	17 <b>16</b>

<b>Bilancio Variante n.6/12 (CONTRODEDUZIONI)</b>	713 <b>-213</b>	5 <b>-1</b>	-4.822 <b>-5.222</b>	-35 <b>-39</b>	0 <b>0</b>	0 <b>0</b>	-4.109 <b>-5.435</b>	-30 <b>-40</b>
---	--------------------	----------------	-------------------------	-------------------	---------------	---------------	-------------------------	-------------------

**VARIANTE N.6/12 CONTRODEDUZIONI - VERIFICA FINALE DELL'INCREMENTO COMPLESSIVO DELLA NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA NELL'ARCO DI VALIDITA' DEL PIANO (RISPETTO DEL 6% MAX DEL DIMENSIONAMENTO V.G.)**

	Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Totale Su	Totale N° all

Totale dimensionamento piano		<del>40.796</del> <b>39.870</b>	<del>313</del> <b>307</b>	<del>56.582</del> <b>56.215</b>	<del>442</del> <b>438</b>	<del>6.950</del> <b>6.950</b>	<del>47</del> <b>47</b>	<del>100.508</del> <b>103.035</b>	<del>802</del> <b>792</b>
------------------------------	--	------------------------------------	------------------------------	------------------------------------	------------------------------	----------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	------------------------------

N° alloggi aggiuntivi rispetto Variante Generale 2002								<del>17</del> <b>7</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------

Incremento % rispetto Variante Generale 2002	+	<del>2,17</del> <b>0,89</b>
--	---	--------------------------------



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI  
REGGIO EMILIA

**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA Del. G.P. n. 310 del 17.12.13**

**ALLEGATO 2: DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI DEL PTCP RE VIGENTE (art. 7  
comma 5)**

---



## **Verifica del Dimensionamento ai sensi del PTCP RE adottato.**

Nel seguito si illustra la verifica effettuata ai fini del rispetto della soglia di incremento del territorio urbanizzato, di cui all'art. 7 "Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo" delle Norme del PTCP RE approvato.

Più nel dettaglio, il comma 5 dell'art. 7, definisce l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo da verificare "nella formazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali". Il Piano provinciale definisce le "soglie di incremento del territorio urbanizzato differenziate per sub-ambiti provinciali quali parametri di riferimento per la definizione del territorio urbanizzabile", ovvero porzioni di territorio sovra-comunale con caratteristiche omogenee a cui è attribuita una medesima soglia di incremento.

Il comune di Albinea è inserito nell' "Ambito dell'Alta pianura e pedecollina", a cui il PTCP RE attribuisce una **soglia di incremento del territorio urbanizzato residenziale non superiore al 3%**.

Come definito dall'articolo 7 comma 5 lettera a, delle Norme del PTCP, per il calcolo della soglia di incremento, occorre:

1. definire il perimetro del **Territorio Urbanizzato (TU)**, escludendo le zone per attività Produttive. Per il Comune di Albinea il calcolo del Territorio Urbanizzato da assumere a riferimento è già stato effettuato in fase di adozione della variante 04/09, e risulta pari a **280 ettari** circa;
2. applicare al valore definito di TU (di cui al precedente punto 1) la **soglia di incremento** del 3%, che per il comune di Albinea porta ad un valore di **8,4 ettari** circa per nuova Superficie Fondiaria (le quote di territorio urbanizzabile necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali sono infatti escluse dalle soglie di incremento).

Una volta definito il valore del TU e della relativa soglia di incremento, necessita verificare ciò che si esclude dalla soglia di incremento, ai sensi dell'art. 7 comma 5 lettera b delle NTA del PTCP, ed in particolare di quanto indicato al punto 1), inerente la condizione di **attuazione delle zone di espansione già previste dal PRG**. Per queste è introdotta una soglia pari al 60%: nel caso in cui risulti attuata una quota inferiore al 60%, le previsioni non ancora attuate (residuo del PRG), vanno conteggiate all'interno della soglia di incremento, in caso contrario devono essere escluse.

Nel caso del Comune di Albinea, il valore delle previsioni di PRG attuate in fase di adozione della Variante 4/09, era pari al **66,6%** (con un residuo pari quindi al 33,4 %), **risultando quindi** superiore al valore minimo previsto dal PTCP RE approvato<sup>1</sup>, pertanto il residuo del PRG deve essere escluso dalla soglia di incremento del 3% (applicata al TU), che rimane quindi pari a 8,4 ettari

---

<sup>1</sup> In fase di adozione del PTCP tale valore era pari al 75% ed è stato modificato in fase di approvazione. In fase di elaborazione della Variante 04/09, il residuo del PRG risultava pertanto da comprendere all'interno della soglia di

Al valore di cui sopra occorre naturalmente detrarre l'incremento di territorio urbanizzato relativo alla Variante 4/09, pari a 11.276 mq. La quota ancora disponibile della soglia di incremento risulta pertanto pari a **72.724 mq.**

In base alla verifica effettuata, in merito all'incremento del territorio urbanizzato derivanti dalle modifiche apportate dalla presente Variante, riportate nella sottostante tabella, si determina un incremento del territorio urbanizzato pari a **5.754** ~~7.484~~ mq. Tale valore dipende fortemente dall'ampliamento del PP 21 e dalla riclassificazione di aree già interne al territorio urbanizzato in territorio rurale.

Var. n. 6/09- controdeduzioni. Proposte di Varianti cartografiche con ricadute sul dimensamento PTCP RE (Soglia di incremento 3% del TU)	(Fonte : A.C.= Amm. Comunale, R.C. = richieste di variante dei cittadini	Zone B	Zone C	Totale
	Fonte	Sf (mq)	Sf (mq)	Totale Sf (mq)
1 Albinea, ampliamento PP 21 e limitrofa zona B5	A.C.	8.989 8.859	6.000 4.400	14.989 13.259
2 Caselline, riclassificazione da zona E1 a B5	R.C.n. 2	470		470
3 Caselline, riclassificazione da zona E1 a B5	R.C.n. 5b	148		148
4 Albinea, riclassificazione da zona E1 a B3	R.C.n. 8	260		260
5 Caselline, riclassificazione da zona E1 a B2	R.C.n. 13	1.400		1.400
6 Albinea, rettifica da zona a verde G2 a zona B5	R.C.n. 19	810		810
7 S. Giacomo, riclassificazione da zona E1 a B2	R.C.n. 21	102		102
8 Albinea, riclassificazione da zona di tutela dei corsi d'acqua a B5	R.C.n. 22	286		286
9 Albinea, rettifica da zona a verde G2 a zona B5	R.C.n. 23	590		590
10 S. Giacomo, riclassificazione da zona E1 a B5 (per ampliamento area)	R.C.n. 31	1.508		1.508
11 Borzano, rettifica lotto B3	R.C.n. 75	96		96
1 Caselline, riclassificazione da zona B5 a E1	A.C.	-9.180		-9.180
2 Borzano, riclassificazione da zona B5 a E1	R.C.n. 61	-3.995		-3.995
Totali		1.354	4.400	7.484 5.754
TOTALE INCREMENTO				7484 5.754

## Conclusioni.

incremento del 3%, portando il valore della soglia di incremento a 22.238. Tale valore è stato infatti preso a riferimento nelle verifiche effettuate in sede di Variante 4/09.

La Variante 06/12 risulta pertanto soddisfare la prescrizione di cui all'art. 7 comma 5 del PTCP RE approvato, con riferimento alla definizione del territorio urbanizzabile derivante dall'applicazione della soglia di incremento del territorio urbanizzato, il valore di Superficie Fondiaria destinata al potenziale incremento del territorio urbanizzabile diventa pari a ~~65.240~~ **66.970 mq**.