

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE n. 6/12

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



committente

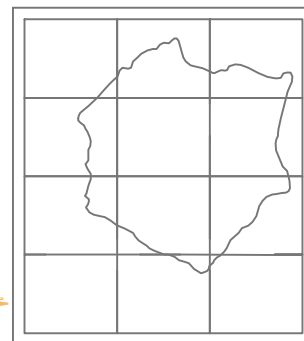
COMUNE DI ALBINEA
P.zza Cavicchioni 8
Albinea - R.E.

ADOZIONE



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

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



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ARTICOLI MODIFICATI

0 5 7 A L V 6 N T 0 1 C 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

cartella: file name: 057ALV6_NT01_C0.pdf scala:

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

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



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-
ARTICOLI MODIFICATI**

Si riporta di seguito il testo degli Articoli di NTA del PRG di Albinea modificati a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni relative alla Variante parziale al PRG n. 06/12.

Allo scopo di consentire una rapida individuazione delle modifiche apportate all'articolato delle NTA rispetto al PRG vigente, i seguenti articoli sono presentati nella versione di testo confrontato.

Le modifiche apportate al testo vigente sono evidenziate nel modo seguente:

- il testo di nuovo inserimento è in *blu grassetto corsivo*; il testo eliminato è ~~barrato-blu~~



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

Elenco articoli modificati in controdeduzioni (in ordine progressivo)

Art. 7. Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pag.	2
Art. 13. Opere di urbanizzazione primaria	pag.	2
Art. 26 Ristrutturazione edilizia	pag.	3
Art. 40 ter Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica	pag.	5
Art. 62 Zone Omogenee B.5 residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata	pag.	6
Art. 63 Zone Omogenee C - residenziali di espansione	pag.	9
Art. 67 Zone Omogenee D.3 - produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento	pag.	14
Art. 80 Zone Omogenee G.2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo	pag.	16
Art. 82 Impianti per la distribuzione dei carburanti	pag.	18



Art. 7.

Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

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.*

Art. 13.

Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10:
 - le strade;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio (P1);
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato.
2. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, con particolare riferimento alle condotte interrate in grado di ospitare impianti a fibre ottiche e gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale; nonché le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli elettrici.
3. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari e cedute gratuitamente al comune; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria nel corso dei lavori di cantiere.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

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.
5. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione.
6. Per tali insediamenti è dovuto un contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e s.m. e i., sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.
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.
8. Gli interventi diretti di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, all'interno del perimetro di territorio urbanizzato vigente caratterizzati da $S_u > 1.000$ mq, dovranno prevedere la contestuale posa in opera di cavidotti interrati predisposti per il cablaggio a fibre ottiche.
9. La progettazione e successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare coerente con l'eventuale 'Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo' vigente.

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:

~~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.~~

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 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", evidenzi 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,



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

- 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. 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.

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~~.



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](#).

Art. 62

**Zone Omogenee B.5
residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate caratterizzate, da una prevalente destinazione residenziale o specifica vocazione alla riconversione residenziale, con tipologie edilizie a medio/alta densità, impianto urbanistico prevalentemente consolidato o da riqualificare senza indurre ulteriori addensamenti di tipo fondiario ed elevati incrementi di carico urbanistico.
2. In queste zone il PRG prevede interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari con eventuali incrementi della Su residenziale esistente secondo quanto previsto al successivo comma 10° e ferme restando le disposizioni più restrittive previste per i fabbricati soggetti a disciplina conservativa individuati con apposita simbologia sulle tavole di PRG.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il PRG consente l'edificazione solo a condizione che vengano accorpati a lotti già edificati allo scopo di una eventuale diversa redistribuzione della Superficie utile complessivamente consentita ai sensi del comma precedente.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.5 sono le stesse ammesse per le zone B.2, con le stesse limitazioni per gli usi non residenziali.
5. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 4°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
6. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difforni, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
7. L'insediamento delle funzioni di cui ai commi precedenti è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.85.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, e di attività che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.

10. Nelle zone omogenee B.5, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = Uf esistente, con possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Su residenziale esistente per fabbricati non soggetti a disciplina conservativa

Per i fabbricati residenziali unifamiliari non soggetti a disciplina conservativa sono consentiti interventi sull'esistente con ampliamenti fino al 40% della Su esistente, comunque entro un massimo di mq. 240 di Su complessiva conseguibile a seguito del suddetto intervento e con facoltà di raggiungere, comunque, almeno la soglia di 120 mq. di Su residenziale complessiva, per fabbricati aventi una superficie utile esistente pari ad almeno 45 mq, già destinata a residenza.

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.*

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è inoltre richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

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 relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

Per gli edifici con destinazione d'uso non conforme al PRG sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione; in questo caso la superficie ed il volume dei piani fuori terra dopo l'intervento non dovranno superare i parametri preesistenti. La ricostruzione su sedime diverso da quello oggetto dell'intervento di demolizione potrà avvenire solo previa costituzione obbligatoria di idonea garanzia fideiussoria, a tutela della completa e corretta attuazione dell'intervento. In caso di interventi di recupero è consentito un incremento della superficie complessiva esistente,



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

(comprensiva delle superfici destinate a servizi), superiore a quella ammessa dalla presenti norme, a condizione che l'intervento non comporti un aumento di volume.

Nell'esecuzione di tali interventi è fatto obbligo della eliminazione dei fabbricati e/o dei corpi di fabbrica di carattere precario (es.: tettoie, baracche, strutture precarie in lamiera, eternit, materie plastiche, sintetiche, ecc.), che comunque non potranno concorrere alla determinazione della Su o del Volume esistente ai fini degli interventi di recupero edilizio.

11. Nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e/o vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di una sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e del recupero di tutti i fabbricati eventualmente esistenti sull'area interessata.

Per la realizzazione di tali attrezzature non si applicano distanze di norma, ferme restando le disposizioni del Codice Civile e delle leggi nazionali e regionali vigenti.

12. Per i lotti compresi nella lottizzazione "Bellavista" si applicano le disposizioni di cui al precedente art.44, comma 8°.

13. Le aree contrassegnate con asterisco sono ad inedificabilità assoluta, potranno essere utilizzate solamente per opere realizzate a raso, quali sistemazioni cortilive, parcheggi, viottoli privati di accesso, ecc. Per le Zone B.5 poste in fregio a fabbricati esistenti classificati in Zone residenziali di completamento B.2, B.3 e B.4 e situate in prossimità del margine dei centri abitati è prevista la medesima modalità di utilizzazione, oltre all'obbligo Gi rispetto di un indice di permeabilità Ip pari ad almeno il 35%.

Vigono inoltre apposite disposizioni per effetto della stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., approvati con Del. C.C. n°. n. 80 del 28.11.2005 e Del. C.C. n°. n. 19 dell' 8.05.2006, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. C.C. n°. n. 80 del 28.11.2005:

- Superficie fuori terra massima = 1000 mq.;
- Numero massimo di alloggi realizzabile per lotto e/o fabbricato ad Uso U1 = n. 3;
- Numero massimo di alloggi per Usi U1 = n. 7;
- 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;



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
Ip : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area oggetto di intervento
Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.;

Accordo approvato con Del. C.C. n°. n. 19 dell' 8.05.2006:

- Superficie fuori terra massima = 875 mq.;
- 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 30% dell'area oggetto di intervento
Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..

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

Art. 63
Zone Omogenee C
residenziali di espansione

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ancorchè in buona parte di queste gli interventi edilizi risultino già in corso di attuazione ovvero risulti già approvato lo strumento urbanistico attuativo.
2. Le zone C, in rapporto alle specifiche modalità di attuazione, ai parametri urbanistici ed edilizi, nonchè agli usi ammessi, si suddividono in:
 - zone C.1, da attuarsi sulla base dei rispettivi Piani Particolareggiati approvati;
 - zone C.2, a media densità edilizia;
 - zone C.4, a bassa densità edilizia;



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

- zone C.5, a volumetria definita.

3. Nella generalità delle zone omogenee C, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del PRG.
4. Nelle zone C.1 il Piano si attua applicando i parametri urbanistici ed edilizi, come pure tutte le altre previsioni e prescrizioni contenute nei rispettivi Piani Particolareggiati approvati e nelle relative Convenzioni stipulate ai fini dell'attuazione. In particolare per il comparto contrassegnato come PP 1 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR20/00 e s.m. e i., la superficie utile di mq 6.000 prevista con convenzione urbanistica stipulata in data 12.02.1999 viene ridotta a Su massima 5.180 mq.
5. Nelle zone C.2 il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha, di cui fino ad un massimo di 2/3 per le funzioni indicate al successivo 6° comma ed un minimo di 1/3 per servizi ed attrezzature pubbliche da realizzarsi nell'ambito delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2;
 - P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) non meno di 60 mq/30 mq di Su complessiva, di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;
 - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf
 - Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
 - Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
 - H (Altezza massima) = ml 10,50
 - VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Per il comparto contrassegnato come PP 24 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR 20/200, a parziale deroga di quanto disposto ai precedenti punti del presente comma si applicano i seguenti parametri:

 - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha, integralmente destinabile alle funzioni indicate al successivo 6° comma;
 - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune):



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG con tale destinazione (G2), ancorché eccedente lo standard di LR;
- per aree con destinazione a parcheggi pubblici = 3 mq/30 mq di Su;

la differenza residua di aree di U2 potenzialmente da cedere, oltre a quelle sopra indicate, fino alla concorrenza dei suddetti 60 mq/30 mq di Su complessiva prescritti per la generalità delle zone omogenee C.2, potrà rimanere annessa alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica, cui non si applica l'indice di visuale libera.

Per i rimanenti parametri si applicano tutte le altre disposizioni di cui al presente comma.

Nella zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.2 corrispondente al PP 13: ferma restando una pianificazione unitaria preventiva del comparto (di iniziativa pubblica), le previsioni potranno essere attuate in due distinti sub-comparti, indicati in cartografia con le lettere A e B. Le previsioni dei sub-comparti A e B potranno essere attuate mediante singoli e distinti strumenti urbanistici attuativi, previa sottoscrizione di apposita Convenzione riferita a ciascun sub-comparto.

6. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C.2, all'esterno delle zone riservate servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente 5° comma, sono le seguenti:

- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile complessiva consentita dallo strumento attuativo):

U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

U2. Abitazioni collettive

- funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile consentita dallo strumento attuativo):

U3. 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

- altre attività assimilabili.

7. Nelle zone C.4 il Piano si attua applicando gli stessi parametri previsti per le zone C.2 ad eccezione dei seguenti:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 1250 mq/ha

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) come da indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

H (Altezza massima) = ml 7,50.

8. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone C.4 sono le stesse previste per le zone C.2.
9. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 corrispondente al PP 21 ed indicato con la lettera (A) si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto di tutte le altre previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato approvato e nella relativa Convenzione urbanistica, in base al quale la Superficie utile massima prevista è pari a 4.850 mq.

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita = Su massima 4.850 mq;

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune):

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG con tale destinazione (G2), ancorchè eccedente lo standard di L.R.;

- per aree con destinazione parcheggi pubblici P2 = 3 mq./30 mq.Su;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml 7,50.

VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Usi previsti: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

10. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Borzano (PP 33), si attua mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1.500 mq;

Numero massimo di alloggi per usi U1 = 12

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune)

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, per una superficie non inferiore a 4.000 mq;

- per aree con destinazione parcheggi pubblici P2= 3mq/30 mq di Su;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
H (Altezza massima) = ml 7,50
VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.

L'efficacia della suddetta previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 138 del 16/11/09.

11. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Albinea (PP 35), si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1420 mq;
 - P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune)
 - per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore allo standard minimo di legge;
 - per aree con destinazione parcheggi pubblici P2= 3mq/30 mq di Su;
 - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf
 - Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
 - Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
 - H (Altezza massima) = ml 7,50
 - VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
 - Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.
12. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5, corrispondente all'ampliamento del PP 21, e contraddistinta con la denominazione PP 21 (B), si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita = Su massima 1.1500 mq;
 - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune)
 - per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, ancorchè eccedente lo standard di L.R., e comunque per una Superficie non inferiore a ~~10.500~~ 7580 mq;
 - P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85;
 - per aree con destinazione parcheggi pubblici P2 = 3 mq./30 mq. Su;
 - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;



Ip (indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml 7,50.

VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Usi previsti: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

Art. 67
Zone Omogenee D.3
produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi manifatturieri e/o a nuovi spazi commerciali integrati ad uffici. In queste zone il PRG si attua mediante strumenti urbanistici preventivi estesi alla superficie dei comparti indicati nelle tavole di PRG.
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.
3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi commerciali di vicinato (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.
4. Per l'attuazione delle Zone D.3 (fatte salve le specifiche disposizioni relative al PP 25) si applicano i seguenti parametri:
 - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4500 mq./ha.;



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
**VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI**

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) non meno di 40 mq/100mq di St., di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato). Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf

Da (Densità arborea) = 20 alberi/ha;

Dar (Densità arbustiva) = 30 arbusti/ha;

H (Altezza massima) = ml. 10. Altezze diverse richieste dai processi produttivi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rispetto agli aspetti di inserimento paesaggistico.

VL (Visuale Libera) = 0,5

5. Nelle zone omogenee D.3 (fatte salve le specifiche disposizioni relative al PP 25) è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie utile complessiva non superiore a 180 mq. a condizione che la Su dell'azienda stessa non sia inferiore a mq. 400 al netto della parte residenziale. Qualora la Su dell'azienda sia compresa fra 200 e 400 mq (al netto della parte residenziale), è comunque ammessa la realizzazione di una sola abitazione avente SU complessiva non superiore a 90 mq totali, nel rispetto di tutte le norme per tempo vigenti (acustica, ecc.). Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Su residenziale va compresa nella Su complessivamente realizzabile su ogni lotto.
6. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
7. Per il comparto contrassegnato come PP17 sulle tavole di PRG in applicazione di apposito atto di accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 241 del 7/08/90 finalizzato al trasferimento della industria molitoria "Denti", a parziale deroga di quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo si applicano i seguenti parametri:

U2 (Aree di urbanizzazione secondaria) non meno di 20mq./100 mq. di St., di cui almeno 5 mq. per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato.

H (Altezza massima) = mt.29,50.
8. Per il comparto contrassegnato come P.P. 29 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito atto di accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 241 del 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18



della legge regionale 24.03.2000 n. 20, in parziale deroga a quanto disposto al precedente comma 4 del presente articolo, si applica il seguente parametro:

U2 (Aree di urbanizzazione secondaria) non meno di 20 mq/100 mq di St., di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato.

9. Per il comparto contrassegnato come P.P.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 20/2000, il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = potenzialità edificatoria definita = Su massima 6.145 m.;
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- 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. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione, per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi e/o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione comunale;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di St
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza massima) = ml 10,50
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Art. 80

Zone Omogenee G.2

verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo sono finalizzate alla conservazione e/o alla realizzazione di parchi e attrezzature sportive e ricreative di uso pubblico, ivi compreso il mantenimento degli spazi verde condominiale di uso collettivo già esistenti alla data di adozione delle presenti Norme. Ad eccezione di questi ultimi la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla LR 47/78 e succ. modif.
2. Nelle zone omogenee G.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
 - U16. Attrezzature per lo sport
 - U17. Verde attrezzato.e di ogni altra funzione a queste assimilabile.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

3. In tali zone, salvo diversa indicazione grafica riportata sulle tavole di zonizzazione, il P.R.G. si attua per intervento diretto su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, applicando i seguenti parametri:
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;*
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 relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
H (Altezza massima) = ml. 10,50;
VL (Visuale Libera) = 0,5.
4. Ove specificamente indicato sulle tavole di zonizzazione, il PRG si attua in base ad apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con funzione di coordinamento preliminare dei singoli progetti attuativi e nel rispetto dei parametri e delle altre disposizioni del presente articolo.
5. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.
6. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, anche inserendo destinazioni di cui al precedente art. 79 (zone omogenee G.1), purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di nucleo insediativo, le dotazioni minime inderogabili di standard urbanistici di cui all'art. 46 della L.r. 47/78 e succ. modif..
7. Le aree di pertinenza della Villa Tarabini classificate come zona omogenea G.2 sono comunque inedificabili e subordinate a criteri di conservazione, recupero e risanamento, coerenti con i caratteri storici dei luoghi e la categoria di intervento "Restauro Scientifico" cui è assoggettata la Villa stessa.
1. La zona omogenea G2, accessibile da via Quasimodo e posta in fregio al Torrente Lavezza ad Albinea, individuata con apposito simbolo di 'Impianto natatorio', è destinata alla realizzazione dell'impianto natatorio coperto (piscina coperta) di Albinea. I nuovi manufatti edilizi dell'impianto natatorio, dovranno preferibilmente collocarsi a ridosso del tessuto edificato adiacente di via Quasimodo ed avere altezza contenuta, in ogni caso inferiore a 7,50 m e risultare armoniosamente inseriti nel contesto territoriale e paesaggistico. La porzione orientale dell'area, morfologicamente degradante verso il Torrente Lavezza, dovrà essere mantenuta a verde, con alberature, prato e/o eventuali elementi di arredo leggeri e rimovibili a supporto all'attività della piscina (solarium). Per almeno 10 m misurati dal confine est della zona omogenea G.2, dovrà inoltre essere realizzata una fascia continua a verde inedificabile con funzione di inserimento ambientale e paesaggistico; di salvaguardia e tutela allargata della continuità ecologica e paesaggistica del torrente Lavezza e del relativo corridoio fluviale-ambientale, con accrescimento dell'equipaggiamento vegetazionale dello stesso. Tale fascia dovrà caratterizzarsi per elementi di riconoscibile naturalità: scelta di



essenze vegetali autoctone, per quanto possibile idonee a creare un ‘unicum territoriale’ con il corridoio fluviale, presenza di una equilibrata alternanza di elementi vegetazionali di alto fusto, cespugli, arbusti e prato, ecc..”.

Art. 82
Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione automatica dei carburanti sono regolati dal D.Lgs. n. 32/98 e s.m. e i., e dalle “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva carburanti” di cui alla Del.C.R. n°355/02 e s.m. e i.
2. La localizzazione di nuovi impianti, pubblici e privati, è consentita su tutto il territorio comunale, di norma nell’ambito delle fasce di rispetto stradale di cui ai precedenti artt. 53 e 81, fatta eccezione per le zone omogenee ~~A, B, C, F, G~~, secondo le tipologie di impianto di seguito definite. Per ‘impianto’ si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché i servizi e le attività accessorie. Gli impianti si distinguono convenzionalmente in:
 - impianti generici;
 - impianti dotati di apparecchiature post-pagamento (con pagamento successivo al rifornimento);
 - impianti funzionanti senza la presenza del gestore.
3. La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale.
4. E’ vietata l’installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i.
L’installazione di nuovi impianti non è inoltre consentita in prossimità di intersezioni stradali, fossi e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell’art. 60 del D.P.R. n. 495/92, nonché in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche. Gli impianti esistenti dovranno spostare tutti gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al D.Lgs. 285/92 e s.m.
Non è consentita l’installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti né il potenziamento di quelli esistenti, nelle fasce di rispetto dei cimiteri, come disposto dal R.D.27/7/1934, n.1265 e lungo le curve di raggio inferiore a ml 300. Esistono inoltre distanze minime da rispettare nel caso impianti a ridosso di curve aventi raggi minimi di curvatura compresi fra 100 e 300 ml e di raggio inferiore o uguale a ml 100.
E’ necessario evitare l’installazione di nuovi impianti stradali nei pressi di fermate di mezzi pubblici, per non recare intralcio alla mobilità pedonale.
5. Nelle diverse zone omogenee di PRG sono ammesse le seguenti tipologie di impianto:
 - all’interno delle zone ~~A, B, C, F, G~~, non è ammessa la permanenza degli impianti di distribuzione di carburante;



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

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

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

6. Gli indici urbanistico-edilizi da rispettare per la realizzazione di nuovi impianti nelle diverse zone di PRG in cui sono ammesse sono:

- $U_f = 0.05$ mq/mq;
- H_{max} dei fabbricati=ml 5 (ad eccezione delle pensiline);
- Superficie e requisiti minimi dell'area di localizzazione dell'impianto¹:
 - Superficie minima: In zona omogenea D: 2000 mq; in Zona omogenea E 2500 mq;
 - Requisiti minimi: presenza di aree di rifornimento, di parcheggio e di sosta temporanea di automobili e autoveicoli pesanti; idonee aree verdi e per le aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti
- Superficie massima dell'area di localizzazione dell'impianto: 10.000 mq in Zona omogenea D e 15.000 mq in Zona omogenea E.

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

- $U_f = 0.10$ mq/mq;
- H_{max} dei fabbricati=ml 5 (ad eccezione delle pensiline).

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

- *distanza minima degli edifici dalla sede stradale= 10 m in ambito urbano e 20 m in territorio rurale;*
- *distanza minima delle pensiline dalla sede stradale= 3m;*
- *distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà= 5m;*

ferme restando eventuali distanze inferiori preesistenti per edifici e/o impianti già realizzati.

7. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze del servizio, nonché un eventuale ricovero per il gestore con annessi servizi e impianti per il lavaggio degli autoveicoli, che non potranno in ogni caso essere collocati a una distanza inferiore a ml 10 dalla carreggiata stradale. Tutte le altre strutture dovranno essere realizzate fuori dalle fasce di rispetto. Il parere della AUSL - ARPA e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio saranno vincolanti in merito all'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.
8. I nuovi impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione devono avere le caratteristiche minime di seguito descritte:

¹ Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

- dotazione sia di benzina che di gasolio (nonché del relativo self-service pre-pagamento), ed inoltre di metano o GPL²;
- dotazione di servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizioni di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici;
- impianto di videosorveglianza a circuito chiuso;
- impianto fotovoltaico o ad altre fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica con potenza installata di almeno 8 KWp, o sistema di cogenerazione a gas ad alto rendimento³;
- locale per il ricovero del gestore;
- pensilina di copertura delle aree di rifornimento;
- serbatoi per benzina e gasolio di capacità complessiva pari ad almeno 60mc e idonei al rifornimento di almeno quattro tipologie di prodotti; qualora l'impianto eroghi GPL, uno o più serbatoi GPL di capacità complessiva pari ad almeno mc 30;
- ai fabbricati siti nell'area di un impianto di distribuzione di carburanti si applicano i requisiti minimi in termini di prestazioni energetiche degli edifici di cui alla DAL n. 156/08.

È ammessa la presenza di attività integrative degli impianti, fra cui:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande (ai sensi della L.R. 14/03) nei casi di impianti dotati di dispositivi self-service post-pagamento, se funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l'attività di distribuzione carburanti e l'autorizzazione sia rilasciata al favore di soggetti titolari della licenza di esercizio per la vendita di carburanti;
- E' inoltre sempre ammessa l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti non dichiarati incompatibili con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

9. È prescritto l'obbligo di reperire parcheggi ad uso pubblico nella misura di 40mq/100 mq di Su, oltre ai parcheggi di pertinenza nella di 1 mq/3 mq di Su. Se nell'impianto di distribuzione carburante sono previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita per attività analoghe poste al di fuori delle aree dell'impianto.
10. Qualora l'impianto chiuda a seguito di verifica di incompatibilità da parte del Comune o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione si intende decaduta e il sito deve essere rimesso in pristino a breve termine.
11. Gli impianti esistenti non soggetti a trasferimento obbligatorio potranno adeguarsi a quanto previsto nei commi precedenti qualora non contrastino, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con il contesto paesaggistico. Gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti Norme non soggetti a trasferimento obbligatorio in virtù della deroga esercitata ai sensi dell'art.46, comma 6°, del DPR 495/92 non potranno in alcun modo essere potenziati.

² Non possono essere realizzati nuovi impianti dotati solo di apparecchiature self-service pre-pagamento.

³ In alternativa la dotazione si intende soddisfatta con la partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti alimentati a fonti rinnovabili siti nel territorio comunale, ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
VARIANTE PARZIALE N.6/12 AL PRG –
CONTRODEDUZIONI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ARTICOLI MODIFICATI

Gli impianti ricadenti in condizioni di incompatibilità assoluta di cui al punto 3.2 della Del. C.R. n° 355/02 e s.m. e i. non sono suscettibili di adeguamento e sono sottoposti a revoca.

Gli impianti ricadenti nelle seguenti condizioni di incompatibilità relativa:

- assenza di sede propria degli impianti, con rifornimento che avviene sulla sede stradale (fuori e dentro i centri abitati), impianti ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicati sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche, al di fuori dei centri abitati: possono proseguire l'attività purché siano suscettibili di adeguamento;
- collocazione a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali, fuori dai centri abitati: possono continuare a permanere purché l'impianto sia collocato in strade a senso unico di marcia oppure l'impianto non sia localizzato in strade a due corsie per senso di marcia o con spartitraffico centrale.

12. Per le aree che in ottemperanza ai disposti normativi del D.Lgs. 32/98 e s.m. e i. sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti, il cambio di destinazione d'uso delle medesime potrà avvenire solo dopo che sia stato certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure previste per la bonifica dei suoli ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 22/97.
13. Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui alla Del. C.R. n° 355/02 e s.m. e i., nonché impartite dagli Enti Gestori delle strade per quanto concerne la compatibilità con le caratteristiche della viabilità e degli accessi.
14. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo (accessi, distanze minime dalle curve, distanze dai confini, dagli altri edifici e da linee ferroviarie e linee elettriche, scarichi, serbatoi, caratteristiche dello spartitraffico, ecc.) si rimanda alle normative specifiche che regolano il rispetto alle diverse infrastrutture.