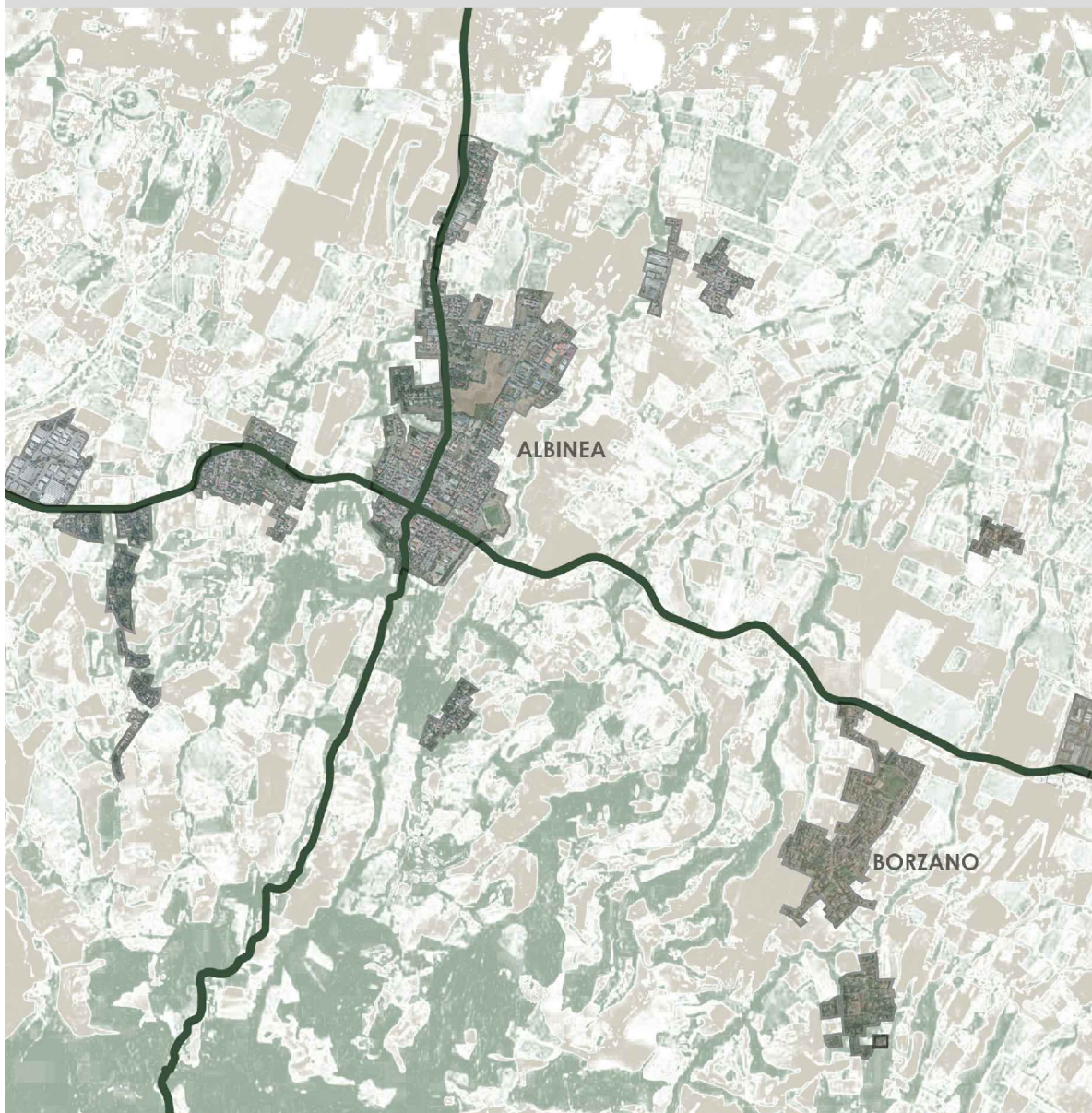




COMUNE DI ALBINEA P.zza Cavicchioni 8 - Albinea - R.E.
sindaco NICO GIBERTI



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO: Dott.ssa Piera Scarano

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

0 9 2 A L V 8 R I O 1 C 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

cartella: 92 file name: / scala: /

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	15/09/16	Aguzzoli, Scarano	Aguzzoli	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.

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL PRG n. 8/2015

CONTRODEDUZIONI





INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA; PARERI DEL SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA ROMAGNA (AUSL), DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTALE (ARPA), DEL SERVIZIO TECNICO DEI BACINI DEGLI AFFLUENTI DEL PO – SEDE DI REGGIO EMILIA, DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE	4
2.1	OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	4
2.1.1	OSSERVAZIONI DI ORDINE URBANISTICO – TERRITORIALE	5
2.1.2	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS: PRESCRIZIONI CONNESSE ALL'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS	26
2.2	PARERE DEL SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA (AUSL DI REGGIO EMILIA)	30
2.3	PARERE DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPA), SEZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA.....	30
	PARERE SERVIZIO TECNICO DEI BACINI DEGLI AFFLUENTI DEL PO – SEDE DI REGGIO EMILIA	33
2.4		33
2.5	PARERE DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE	35
	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI	38
	OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE	39
	ALLEGATI.....	40
	ALLEGATO 1: DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO DEL PIANO AI SENSI DELLA LR 47/78 ..	41
	ALLEGATO 2: ESTRATTO NTA – ARTICOLI MODIFICATI IN CONTRODEDUZIONE	42
	ALLEGATO 3: ESTRATTI MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL PRG IN CONTRODEDUZIONE	43
	ALLEGATO 4: ESTRATTI MODIFICHE AL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE A FINI VAS IN CONTRODEDUZIONE	44



1. PREMESSA

La Variante parziale al PRG del Comune di Albinea n. 8/15, adottata con Del. C.C. n. 57 del 29/06/2015, è stata regolarmente trasmessa per la formulazione delle osservazioni/riserve di competenza alla Provincia di Reggio Emilia, espressi con Decreto del Presidente n. 236 del 30/12/2015.

Essa è stata altresì trasmessa per i pareri di legge all'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL), Servizio Igiene Pubblica, distretto di Reggio Emilia, all'Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (ARPA), al Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Sede di Reggio Emilia, al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, da cui ha ricevuto risposta con rispettivo parere di competenza favorevole, con alcune prescrizioni e condizioni; fatta eccezione per la Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici che non ha espresso alcun parere entro 60 gg dalla ricezione dagli atti; pertanto decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui al D.L. 133/2014 "cd. decreto Sblocca cantieri" convertito in L. 164/2014.

Sono inoltre pervenute n. 1 osservazioni dei cittadini, come di seguito evidenziato, e l'Ufficio tecnico ha altresì presentato una specifica Osservazione, atta a correggere errori materiali di Cartografia e articoli delle NTA.

La presente Relazione illustra le proposte di controdeduzione alle specifiche osservazioni sopraesposte.

Le proposte di controdeduzione dell'Amministrazione Comunale sono pertanto opportunamente articolate in riferimento a ciascuno degli enti che hanno formulato osservazioni/ inviato pareri e/o prescrizioni: Provincia di Reggio Emilia, Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL), Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (ARPA), Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Sede di Reggio Emilia, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale - Distretto di Reggio Emilia.

Nella seguente trattazione il testo delle osservazioni formulate dagli Enti, sono riportate letteralmente ed evidenziate in carattere **grassetto corsivo blu**, onde fornire un puntuale riferimento per i singoli argomenti di controdeduzione.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

La formulazione dei pareri tecnici da proporre al Consiglio Comunale finalizzati all'accoglimento, accoglimento parziale, non accoglimento delle osservazioni dei cittadini, si basa come già la formulazione dei pareri tecnici di accoglimento-accoglimento parziale o non accoglimento delle richieste di variante in sede di adozione, sui seguenti criteri-base:

1. valutazione della maggiore/minore compatibilità rispetto agli obiettivi posti dall'Amministrazione alla base della Variante 08/15 adottata;
2. verifica della compatibilità con i vincoli e le tutele derivanti dal PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia, e con i Vincoli del PRG vigente;
3. verifica di compatibilità dell'osservazione con il disegno urbanistico complessivo, con riferimento all'intorno territoriale dell'area cui le osservazioni si riferiscono;
4. valutazione dell'eventuale possibilità di criticità rispetto alla sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al carico antropico sulle reti;
5. verifica di conformità e compatibilità con le normative vigenti;
6. verifica di coerenza rispetto alle scelte pregresse operate dalla Variante generale del 2000 e dalle successive Varianti parziali.

Si ritiene opportuno richiamare nel seguito gli indirizzi ed i criteri principali posti dall'Amministrazione alla base della formazione della **Variante n. 8/15** mediante apposita Del. G.C. n. 49/15 del 14/04/2015:

- a) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale per effetto dell'accoglimento di richieste di variante al P.R.G. vigente presentate dai cittadini in data successiva al 31.12.2012 e cioè alla conclusione della fase istruttoria della Variante specifica n. 6 e fino alla data di adozione della presente deliberazione, a seguito di puntuale esame istruttorio delle medesime; la valutazione di accoglibilità si baserà sulla conformità agli elementi di tutela e vincolo normativi nazionali e regionali, nonché derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia; alla coerenza rispetto alle strategie ed obiettivi del P.R.G. vigente; ad una pressoché insignificante incidenza sul dimensionamento residenziale del P.R.G., ecc.;
- b) Eventuale riconoscimento nello strumento urbanistico dei contenuti di Accordi Pubblico-Privato, finalizzati a consentire la realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale (nuove dotazioni territoriali);
- c) Eventuale incidenza della Variante sul dimensionamento residenziale del P.R.G. (incremento di Superficie Complessiva residenziale) sostanzialmente conseguente alla realizzazione di dotazioni territoriali, all'eventuale trasformazione di aree di cessione



acquisite o da acquisire dall'Ente a seguito della approvazione di Piani Particolareggiati nonché alla valorizzazione del patrimonio comunale;

- d) Aggiornamento e verifica sistematica del dimensionamento del Piano Regolatore, anche rispetto alle direttive e prescrizioni del P.T.C.P.;
- e) Correzione di eventuali errori materiali di carattere cartografico e/o normativo;
- f) Aggiornamento dello strumento urbanistico vigente mediante riconoscimento del completamento di previsioni di Piani Particolareggiati e/o interventi diretti, di interventi infrastrutturali in corso di realizzazione, ecc.; nonché mediante l'apporto di eventuali ulteriori modifiche e miglioramenti individuati dall'Ufficio tecnico alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- g) Eventuale limitata modifica di alcune previsioni del Piano dei Servizi.

2. OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA; PARERI DEL SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA ROMAGNA (AUSL), DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTALE (ARPA), DEL SERVIZIO TECNICO DEI BACINI DEGLI AFFLUENTI DEL PO – SEDE DI REGGIO EMILIA, DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE

2.1 OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

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

- Osservazioni connesse a problematiche di ordine urbanistico – territoriale;
- Considerazioni sulla Verifica di assoggettabilità a VAS, contenente le prescrizioni connesse all'esclusione della Variante n.8/15 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Nel seguito della trattazione le stesse sono state numerate progressivamente, in relazione all'ordine definito nel Decreto del Presidente della Provincia n. 236 del 30/12/2015, al fine di rendere esplicite ed immediate le relazioni dirette fra questo, la presente Relazione di controdeduzione e relativi altri Atti di controdeduzione.



2.1.1 OSSERVAZIONI DI ORDINE URBANISTICO – TERRITORIALE

1. Dimensionamento produttivo

ai sensi dell'art. 15 comma 4 lettera c1) il calcolo dell'incremento alle zone produttive ammissibili ai sensi dello stesso art. 15 (6%) deve essere effettuato sulle superfici territoriali o fondiarie dei terreni e non sulle superfici utili o complessive dei capannoni; si chiede pertanto di verificare il rispetto dell'incremento delle zone produttive secondo questa modalità di calcolo.

Si accoglie l'osservazione. Si provvede pertanto ad aggiornare il calcolo dell'incremento delle zone produttive e pertanto il relativo dimensionamento, nonché le verifiche di incremento ammissibili, come indicato ai sensi dell' art. 15 comma 4 lettera c). (cfr. Allegato 1).

Al fine di rispondere compiutamente all'osservazione sopra esposta, si provvede quindi a integrare in tabella 'Verifica dimensionamento zone produttive ai sensi LR 47/78 – Varianti a PRG' i valori di incremento percentuale della St e Sf, rispetto al valore complessivo riferibile alla variante Generale 2002. le verifiche di dimensionamento sono riferite alla Superficie territoriale/fondaria² (St + Sf).

Per effetto di tali aggiornamenti, l'incremento delle previsioni produttive del Piano, computato sul già citato valore complessivo delle superfici territoriali e fondiarie, risulta pari a + 3.93%.

Tale valore considera:

- A) la riclassificazione di un area classificata Zona omogenea G.1 a servizi di quartiere e/o di nucleo insediativo a Zona omogenea D.2 (produttive artigianali e ind.li prevalentemente edificate) sita nella Zona Industriale di Botteghe (Variante C1a), della cui Sf in sede di Controdeduzioni si aggiorna il valore, come esposto in seguito;
- B) la modifica del valore della Superficie Territoriale da assumere in termini di dimensionamento produttivo per la Zona omogenea D3 corrispondente all'insediamento direzionale-commerciale PP25 (già oggetto della Variante specifica n. 6/12).

A) In sede di controdeduzione viene rettificato il valore della superficie fondiaria dell'area di Variante C1a, per correzione di errori materiali nella definizione cartografica dell'area: essa ha Superficie fondiaria pari a 4.084 mq (invece di 4.055 mq), con un incremento di +29 mq rispetto all'adozione; si provvede pertanto conseguentemente a riaggiornare la relativa tabella di verifica degli standards rispetto all'adozione, considerando correttamente tutte le nuove aree per standards introdotte dalla Variante 8 nell'Ambito 1 della Z.I.:

² Tale valore è pari alla somma del valore della St e delle Sf in variazione (incremento-decremento).



VERIFICA RISPETTO STANDARD IN AMBITO 1 ZI BOTTEGHE_ZONA OMOGENEA D2				
VERIFICA NECESSITA' P1 PER SC AGGIUNTIVA (VARIANTI C1a.A e C1aB) IN BASE A NTA del PRG 2002 art 85			VERIFICA RISPETTO STANDARD PREVISTI NELLA Z.I. (AMBITO 1) A SEGUITO RICLASSIFICAZIONE ZONA G.1 E e.2 IN ZONA D.2	
Hp Uso U18 - Attività produttiva ad impatto moderato	mq (ca)		Riduzione standard nella Z.I. per effetto della Variante C1a.A	4.055 4.084 mq
Sf nuove aree D2 (mq)	4.055 4.084		Incremento standard nella Z.I. per effetto introduzione Zona G.2 lungo Pedemontana	4.166 mq
	864		Zona omogenea G.1	
			Zona omogenea G.2	
			Zona omogenea G.2 (C1.c2)	146 mq
TOTALE Sf	4.919 4.948			
Sc (SfxUf= 0,65 0,60 mq/mq)	2.197 2.969		Saldo	444 228 mq
Parcheggi pubblici P1 aggiuntivi necessari min 1/10 mq Sc	320 297	Si aggiungono aree a parcheggi P1 69+134 mq via Crostolo 447 106 mq via Varisco	Saldo positivo	
		320 309		
Saldo	12 mq	Saldo positivo		

La Sf totale delle nuove aree produttive introdotte dalla Variante ammonta pertanto a 4.948 mq (+ 29 mq) e conseguentemente lo standard di parcheggi pubblici necessari diviene pari a 297 mq (+23 mq); al contempo la Sc massima realizzabile diventa pari a 2.969 mq (+18 mq).

Si aggiorna pertanto contestualmente la cartografia di piano (Tavv.1-11).

B) Si coglie quindi l'occasione per ripercorrere compiutamente, seppure in estrema sintesi, la 'storia urbanistica' del PP25 a partire dalla Variante Generale 2002 fino alla presente Variante, a partire dall'excurus compiuto in sede di controdeduzioni alla Variante n.6/12, integrato con alcune considerazioni in riferimento alle variazioni di St.

Il PP 25 era l'unico comparto classificato dalla Variante Generale PRG del Comune di Albinea, 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, ovverosia, previe verifiche dal punto di vista della sostenibilità territoriale e ambientale, di un ambito passibile di insediamento di quote terziarie-commerciali significative.

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: residenziali⁴, non inferiori al 70% della Su max consentita e funzioni complementari⁵ non superiori al 30% della Su max consentita;

⁴ U1, abitazioni permanenti e/o turistiche e/o U2, Abitazioni collettive.

⁵ 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.

nelle zone C3 lo stesso era:

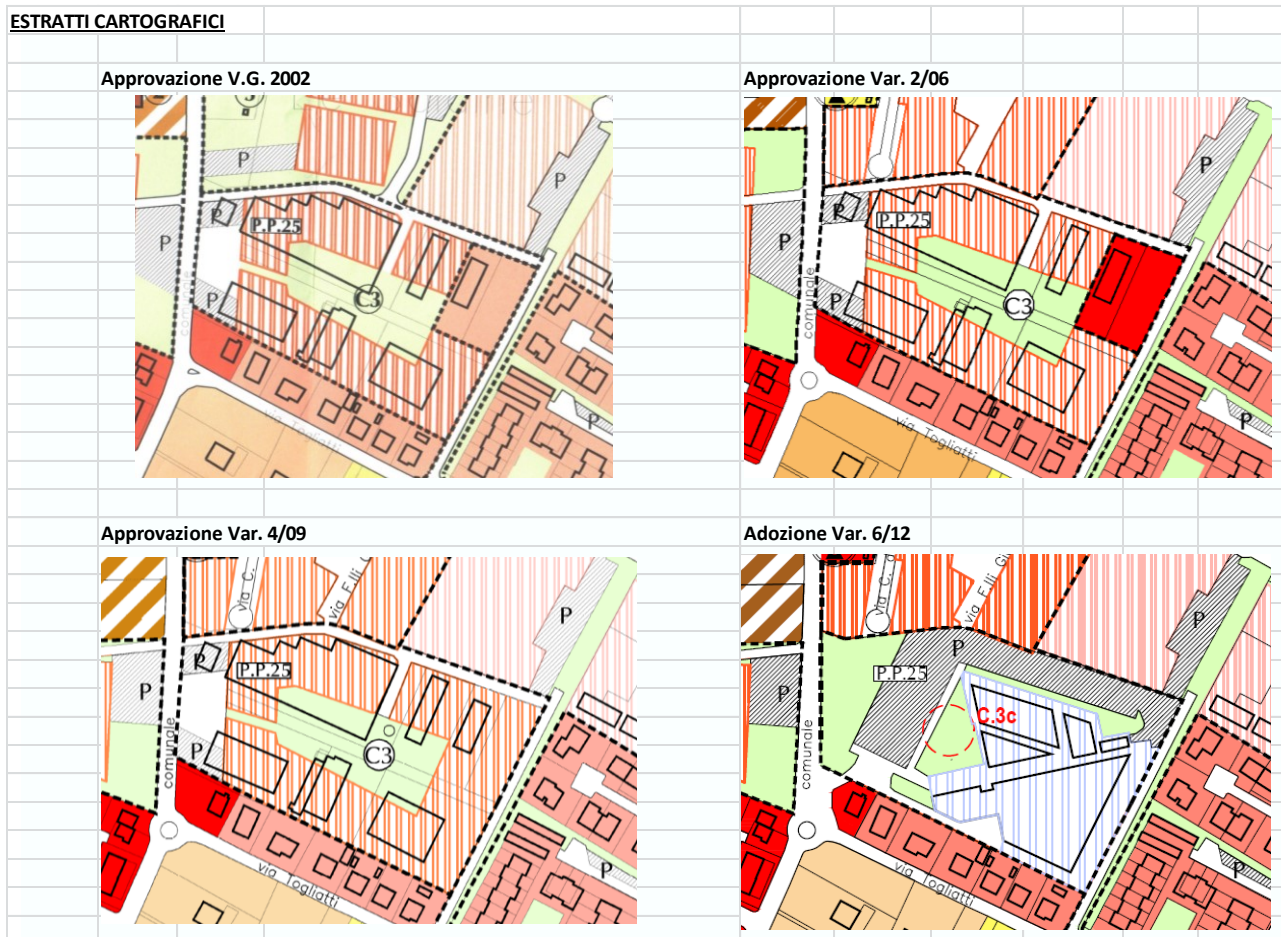
- funzioni complementari delle Zone C.2 e usi aggiuntivi: U6 Centri commerciali di vicinato, U12 Servizi di quartiere o di nucleo insediativo, U20 Attrezzature ricettive; oltre a due medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare (U.4.1.2 Medie piccole strutture di vendita); 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 di Su residenziale realizzabile, pari al 75%, corrispondente a ca. 3.668 mq di Su.

Già allora il comparto aveva quindi una funzione 'mista' (residenza+altri usi) con una St complessiva in grado di accogliere però, oviamente, sia la funzione residenziale che gli altri usi. Non essendo rilevante -ai fini del calcolo del dimensionamento residenziale il valore della St-, ma unicamente il valore della Su residenziale, in sede di dimensionamento residenziale veniva attribuita al comparto C3 una St complessiva (comprendente sia la St riferibile all'insediamento degli usi residenziali che all'insediamento degli usi non residenziali) pari all'intera Superficie territoriale del comparto.

Si vedano di seguito gli estratti cartografici che ripercorrono i passaggi salienti della 'storia urbanistica' del PP25.

ESTRATTI CARTOGRAFICI



**VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI**

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	Zona omogenea C3: residenziali di espansione a media densità edilizia con maggiore vocazione terziaria	22.054*	Accordo pubblico privato**	6.145	4.609	35	1.536
Variante	6/12	adozione	Zona omogenea D.3: produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento		"	6.145	0	0	6.145

Si evidenzia quindi che in sede di Variante Generale gli 'Usi non residenziali' erano previsti in quota pari a minimo il 25% della Su totale, come pure sostanzialmente, a seguito della Variante n. 6/12.

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 recepisce 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 del PP 25 (St, Sf e Su, pari quest'ultima a +1254 mq) 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 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 eliminava la 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 produceva 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, era così suddivisa fra gli usi ammissibili:

- 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 (conteggiati nel dimensionamento residenziale del Piano)
- fino a max 1536 mq per altri usi, pari al 25% della Su massima consentita;

tali usi insediabili continuavano tutti insieme a fare riferimento alla St complessiva del comparto (pari a 22.444 mq), e nel dimensionamento residenziale del Piano essa veniva considerata per intero, pur risultando ininfluenza ai fini delle verifiche di dimensionamento.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

In adozione/controdeduzioni della Variante 6/12 al PRG si modificava 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 il seguente mix funzionale (usi prevalentemente direzionali-commerciali integrati) in cui erano 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 integralmente le previsioni residenziali e destinando l'ambito (e le superfici utili) integralmente a funzioni diverse dalla residenza.

Tali funzioni diverse dalla residenza –prevalentemente commerciali e terziarie- trovavano nell'area del PP25 un'ottimale collocazione rispetto il centro abitato e le condizioni di accessibilità.

La Variante comportava pertanto lo stralcio di 4609 mq di Su residenziale e la relativa riclassificazione in Su produttiva, e un incremento (calcolato erroneamente come meccanico trasferimento della St dell'intero comparto) di +22444 mq di St a destinazione produttiva, assumendosi il dimensionamento produttivo calcolato in termini di Su.

Si ritiene che tale modifica, che è stata tuttavia inserita compiutamente nelle tabelle di calcolo del dimensionamento produttivo solo in fase di adozione della Variante 8/15, debba essere corretta ed tenendo conto che occorre riferire il calcolo dell'incremento del dimensionamento produttivo in termini di St-Sf, e che conseguentemente sono opportuni alcuni nuovi approfondimenti sul valore di St da assumere. Si evidenzia che:

- St totale PP 25 (riferibile alla totalità degli usi) = 22.071 mq⁶ ca;
- Su totale PP 25 (riferibile alla totalità degli usi) = 6145 mq ca;
- delle funzioni insediabili, 1500 mq di Su ca destinati ad 'altri usi' (non residenziali, non produttivi in senso stretto) non hanno subito sostanzialmente modifiche di destinazione di zona, sia quando il comparto era classificato in zona omogenea C.3, che quando lo stesso è stato riclassificato in D.3; tale Su rappresenta il 25% circa della Su totale e si può convenzionalmente assumere (ipotizzando una ripartizione proporzionale omogenea della Su sulla St) che essa sia riferibile al 25% circa della Superficie territoriale, pari a 5.476 mq, si ritiene allora necessario non considerare tale quota di Superficie territoriale del comparto riferibile a tali usi nell'incremento di dimensionamento connesso alla riclassificazione del PP 25 in Zona omogenea D.3 totale del comparto, pertanto l'incremento di St produttiva connessa alla riclassificazione del PP 25 in zona omogenea D.3 può essere assunto pari a +16.553 mq,

Si provvede ad aggiornare in tal senso l'All. 1 Dimensionamento produttivo del Piano, rif. tabella 'VERIFICA DIMENSIONAMENTO ZONE PRODUTTIVE AI SENSI LR 47/78 - VARIANTI A PRG (Rif. St-Sf)- fase di controdeduzione/approvazione'.

L'incremento delle zone produttive per effetto della presente Variante 8, come riaggiornato per effetto di quanto sopra indicato, è pertanto pari a + 3.88%.

⁶ La Superficie territoriale viene inoltre aggiornata tenendo presente il calcolo della St effettuato in sede di PUA, attualmente in corso di formazione, depositato agli atti e di prossima adozione.



Si veda l' Allegato 1 "Dimensionamento produttivo del Piano ai sensi della L.R. 47/78" della presente Relazione, presentato nella versione di testo confrontato allo scopo di consentire una rapida individuazione delle modifiche apportate rispetto al dimensionamento produttivo adottato.

2. C1) Zona industriale di Botteghe
in merito all'avvicinamento dei lotti produttivi alla Pedemontana, si rimarca l'opportunità di conservare un limite di arretramento dell'edificazione di 30 metri dalla strada.

Si condivide quanto osservato in merito all'opportunità di conservare un limite di arretramento dell'edificazione di 30 metri dalla Pedemontana. Tuttavia si evidenzia che il modestissimo ampliamento della Zona D.2 lato Pedemontana è prioritariamente funzionale a consentire limitate possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti (da realizzarsi ovviamente all'esterno delle fasce di rispetto stradale così come indicate in Tav. 4 e soprattutto a un migliore utilizzo delle aree pertinenziali, anche per esigenze di circolazione interna, deposito materiali, ecc.

3. C4) Villa con parco a Botteghe
Vista la proposta di modifica di assetto dell'intera area e in ragione della sua collocazione in Zona di tutela agronaturalistica di PTCP, si ritiene necessario valutare la coerenza della previsione di intervento con il contesto, rispettando le condizioni previste all'art 45 del PTCP "Zona di tutela agronaturalistica" al comma 6, dove si richiede in sintesi di dimostrare:

- *che analoghe previsioni edificatorie sono già esaurite o insufficienti,*
- *che le aree siano geologicamente stabili, prive di rischio idraulico e allacciate o allacciabili alle reti fognarie,*
- *che l'ubicazione dell'intervento sia compatibile con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche,*
- *che siano introdotte disposizioni per il corretto inserimento di tali previsioni,*
- *che in sede attuativa la proposta d'intervento sia corredata dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione.*

Si prende atto di quanto osservato e si propongono le seguenti considerazioni e valutazioni. Come già evidenziato nella Relazione illustrativa in fase di adozione, si ritiene opportuno richiamare il fatto che la Variante (connessa ad un Accordo pubblico-privato), prospetta un carico urbanistico inferiore rispetto a quello potenzialmente realizzabile con le Norme attualmente in vigore per le zone omogenee B.5: si prevede infatti la creazione di 6 alloggi (invece di 7 potenzialmente realizzabili con le norme vigenti⁸) di tipo unifamiliare e ad un solo piano, con parti a doppia altezza.

L'Intervento prevede la demolizione di 2 fabbricati risalenti agli anni '70 privi di reali caratteristiche di pregio storico-testimoniale-ambientali ad uso residenziale, per cui è stata proposta l'eliminazione

⁸ Valori calcolati utilizzando come riferimento un alloggio pari a 130 mq/abitante

dei vincoli di conservativi. Esso non determina ricadute negative sotto il profilo paesaggistico, consentendo una compiuta riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi e del versante. Le superfici dei due fabbricati esistenti saranno ripartite e distribuite secondo uno schema planimetrico che produrrà un nuovo disegno paesaggistico, compatibile con il contesto, all'interno del quale le nuove abitazioni, di dimensione ed impatto morfologico assai contenuto, potranno “mimetizzarsi” sia nel rapporto verso l'esterno che tra gli edifici interni alla proprietà, anche grazie a una forte implementazione di alberature ad alto e medio fusto.

Si vedano di seguito il fotoinserimento, il masterplan e una sezione particolarmente rappresentativa dell'intervento.

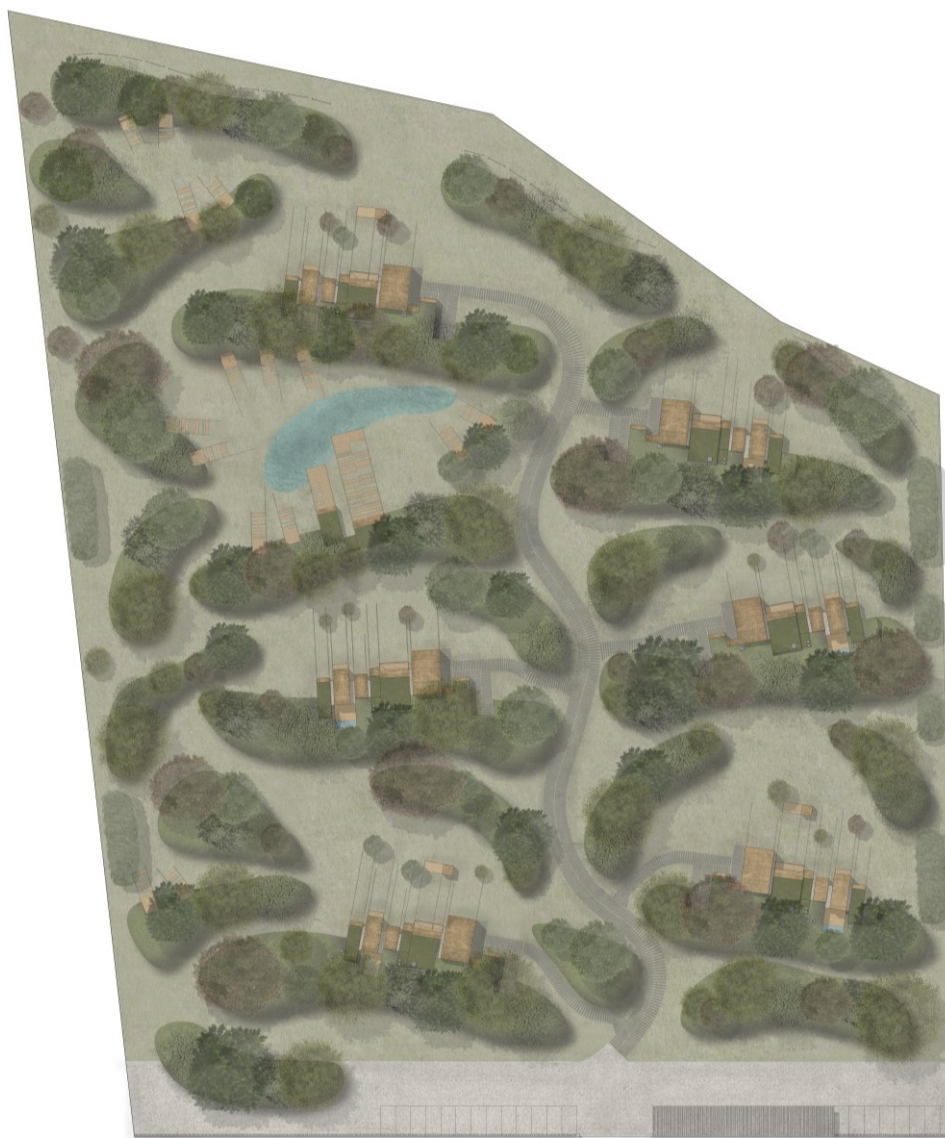


Figura 1 Masterplan dell'intervento proposto



Figura 2 Fotoinserimento dell'intervento proposto



Figura 3 Render dell'intervento proposto



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
**VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI**



Figura 4 Sezione significativa dell'intervento proposto

Si evidenzia preliminarmente che l'intervento non corrisponde ad una nuova previsione edificatoria, in quanto l'area è già classificata dal PRG del Comune di Albinea Zona Residenziale Omogenea B.5 ed è rimasta tale; si è provveduto unicamente ad eliminare il vincolo di restauro e risanamento conservativo tipo B da un fabbricato privo di caratteristiche originali ed autentiche di pregio storico-testimoniale-ambientale.

L'intervento assume piuttosto carattere di assoluta peculiarità ripristinando una possibile maggiore leggibilità del versante, nonché la leggibilità di una sua prevalente caratterizzazione rurale.

Si rileva altresì che a seguito della comunicazione PEC della Provincia di Reggio Emilia prot. n. 0009153 del 30/07/2015 relativa alla interruzione dei termini per 'incompletezza degli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 47/78' per la Variante 08/15 al PRG è stata prodotta la 'Relazione Geologica e pericolosità sismica di base', cui si rimanda per una descrizione puntuale delle indagini geognostiche e geofisiche effettuate allo scopo di definire le caratteristiche geomeccaniche e sismiche dell'area. L'esecuzione di tali indagini ha sostanzialmente consentito di definire le caratteristiche litologiche, idrogeologiche e sismiche dei terreni presenti e di attestare l'idoneità dell'area ai fini edilizi, con parere geologico favorevole in tal senso e ha assentito che le aree sono quindi da considerarsi geologicamente stabili.

L'area, come si evince dalla cartografia sottostante, non è caratterizzata da fenomeni di dissesto e instabilità, si evidenzia a sud dell'ambito oggetto di Variante un'area interessata da frane quiescenti.

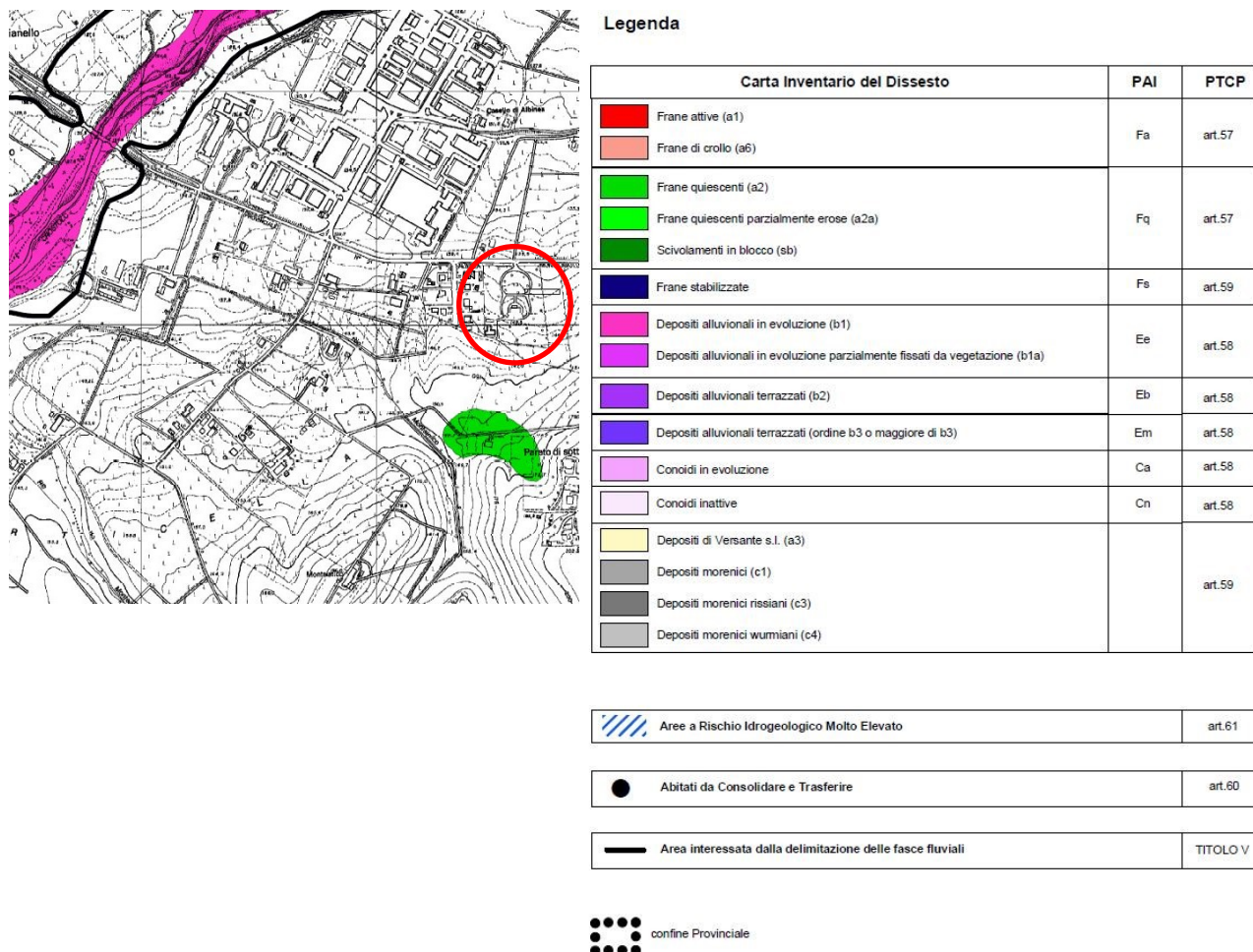


Figura 5 Estratto PTCP Tav 6 Carta inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L 445/1908)

L' area interessata dall'intervento non presenta problematiche in ordine ai caratteri idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la Variante proposta. Si rileva infatti che non sono presenti nell'area fiumi, torrenti o corsi d'acqua e inoltre l'area non è interessata da fasce fluviali del PAI dell' Autorità di Bacino del fiume Po e pertanto non è esposta a rischio idraulico.

L'intervento sarà agevolmente allacciabile alla rete fognaria delle acque bianche e nere presente all'intorno, che transita sulla direttrice Pedemontana. Trattandosi di un intervento che comporta nuova edificazione, in fase attuativa si dovrà infatti perseguire il collettamento delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura così come stabilito nelle NTA del PRG vigente (Art. 7 Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie comma 1, Art. 13 Opere di urbanizzazione primaria comma 4).

In merito al fatto che l'ubicazione dell'intervento risulti compatibile con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche e che siano introdotte disposizioni per il corretto inserimento di tali previsioni, si evidenzia quanto segue.

Come già evidenziato nel Rapporto Preliminare Ambientale l'intervento è inserito in vasto areale di interesse ambientale e paesaggistico compreso tra la pedecollina e il capoluogo provinciale, caratterizzato da scenari naturali di elevato pregio ambientale. Le forme collinari, nelle quali si inserisce l'area di intervento, conferiscono al paesaggio una fisionomia inconfondibile e percepibile da diversi punti di visuale.

L'area è peraltro individuata dal PTCP in Zona di tutela agronaturalistica (art. 45), classificazione che riguarda quelle aree in cui le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica, che si esplica principalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura.

Si veda l'estratto cartografico relativo alla tavola P5a "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" sotto riportato.



Figura 6 Estratto PTCP Tav P5a SE "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica"



SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

Sistema dei crinali e sistema collinare (art. 37)



Crinale

Collina

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (art. 40)



a. Zona di tutela assoluta

b. Zona di tutela ordinaria

c. Zona di tutela delle golene del Po

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41)



Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art. 82)



Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42)



Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi (art. 43)



dossi di pianura

Zone di tutela naturalistica (art. 44)



Zone di tutela agronaturalistica (art. 45)



TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 47)



a. Complessi archeologici

b1. Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

b2. Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti



Acquedotto romano



Via Emilia e strade romane oblique

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48)



Zone di tutela della struttura centuriata



Elementi della centuriazione

Centri e nuclei storici (art. 49)



Toponimo

Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50)



Viabilità storica (art. 51)



Sistema delle bonifiche storiche (art. 53)



Viabilità panoramica (art. 55)



AREE PROTETTE

Sistema provinciale delle Aree Protette (art. 88)



Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano

Riserve Naturali regionali

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio (art. 101)



Confini comunali



Tale contesto, è caratterizzato tuttavia da stretta continuità e contiguità con ambiti edificati esistenti che localmente non consentono la percezione visiva del sistema: nelle vicinanze sono infatti ubicati insediamenti abitativi e la significativa Zona Industriale Crostolo di Botteghe; nell'area di intervento e nell'immediato intorno non sono presenti emergenze geomorfologiche e/o di natura gessosa di spiccato interesse naturalistico.

In calce all'Art. 62 Zone Omogenee B.5 residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata sono già state inserite in fase di adozione - in riferimento all'Accordo pubblico-privato approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015- specifiche disposizioni normative per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione in Zona omogenea B.5 a Botteghe, maggiormente restrittive rispetto alle Norme della Zona B.5 vigenti, proprio allo scopo di controllare la qualità insediativa e ambientale dell'insediamento. Si evidenzia infatti che l'intervento assume un obiettivo di forte integrazione morfologica e paesaggistica con il contesto. Si ritiene tuttavia necessario ed opportuno richiamare esplicitamente anche in Normativa tale aspetto, inserendo una ulteriore apposita prescrizione normativa in calce all'Art. 62, al punto relativo all'Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

... (omissis)...

“In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sviluppato un apposito ‘progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica’, tale da verificare le condizioni di piena compatibilità con il contesto pedecollinare e agronaturalistico circostante. In generale occorrerà limitare il più possibile l’alterazione della percezione visiva del pendio ed evitare la frammentazione nella percezione visiva dello stesso (per es. con recinzioni non permeabili alla vista); nonché prevedere spazi a giardino e pertinenziali esterni improntati al contesto agronaturalistico rurale e non ai contesti della residenzialità urbana.”

Infine si condivide quanto proposto in merito al fatto che in sede attuativa la proposta d'intervento sia corredata dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione, anche in aggiunta a quanto espressamente previsto in sede di Variante urbanistica. Si provvede pertanto ad accogliere l'osservazione integrando l'Art. 62 con la seguente disposizione:

...(omissis)...

Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

...omissis...

“ Il ‘progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica’ dovrà essere corredata dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali ulteriori opere di mitigazione.”

4. P3b) La Russia Montericco

si ritiene che la classificazione come edificio di valore "storico - testimoniale - ambientale" attribuita dal PRG vigente sia corretta e coerente con le valutazioni effettuate in sede di variante generale su tutti gli edifici agricoli simili, inclusi quelli inseriti con la variante in esame; pertanto la modalità d'intervento di "ristrutturazione edilizia" risulta adeguata all'edificio;

si evidenzia inoltre che la nuova declinazione di "ristrutturazione edilizia" della LR 15/2013 consente quanto richiesto dalla variante: demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, comprese modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici.

Si accoglie parzialmente l'osservazione. Come già evidenziato nella relazione e relativi allegati in fase di adozione, il fabbricato ex Rurale non presenta particolare pregio architettonico e/o tipologico e che pertanto la classificazione come edificio di valore "storico - testimoniale - ambientale" attribuita dal PRG vigente non risulti del tutto adeguata.

Il fabbricato è stato oggetto di numerosi rimaneggiamenti nel corso degli anni, in particolare nel 1998⁹ a seguito di una tromba d'aria, l'edificio ha subito gravi lesioni ed è stato dichiarato inagibile.¹⁰

Il fabbricato ha subito il crollo parziale del tetto (nel quale erano stati rinvenuti materiali contenenti amianto) e dei muri portanti. Si veda la documentazione fotografica sotto riportata.



Figura 7 Particolare della copertura parzialmente crollata a causa della tromba d'aria

⁹ Quindi ragionevolmente già dopo l'avvio delle indagini conoscitive in sede di Variante Generale, ma prima dell'adozione ed approvazione della stessa, avvenuta nel 2002.

¹⁰ Prot. n. 10077 Ordinanza n. 49 del 31/10/1998

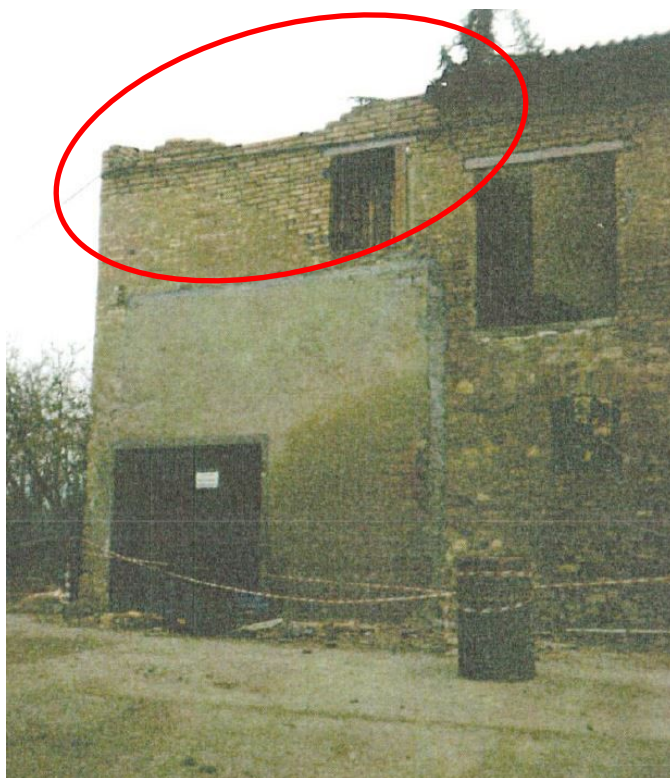


Figura 8 Particolari dei danni subiti

Hanno fatto seguito pertanto una serie di interventi di ripristino parziale e consolidamento del fabbricato, che hanno via via determinato la perdita degli originari valori di pregio.

Ecco perché il fabbricato attualmente risulta infatti chiaramente realizzato con due diverse tipologie costruttive: la parte prospiciente via Oliveto e costituente una vecchia stalla originaria è realizzata

in sasso, mentre la parte interna nel cortile è realizzata con murature di mattoni pieni “a mano” fino al primo solaio, come risulta estremamente evidente dalla fotografia sotto riportata.



Figura 9 Stato attuale del fabbricato

A seguito delle verifiche effettuate relativamente alla nuova definizione di "ristrutturazione edilizia" ai sensi della LR 15/2013, si riscontra che la demolizione e la ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, comprese modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici sono consentite ai sensi del LR 15/2013. Tuttavia si ritiene che tale definizione non sia direttamente e meccanicamente applicabile a tutti gli edifici del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' cui il PRG attribuisce la categoria di intervento A3, che invece corrisponde ad una 'ristrutturazione edilizia conservativa' ai sensi della L.R. 47/78 e s.m. e i..

Si evidenzia infatti che tale categoria di vincolo prevede l'applicazione dei criteri di intervento definiti dall'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod, che comprende 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 e che la categoria di intervento A3 di 'ristrutturazione edilizia conservativa' prevista dal PRG –da essa derivante- non corrisponde a quella di "ristrutturazione edilizia" della LR 15/2013.



Si ritiene pertanto sia corretto procedere con l'eliminazione del vincolo.

Si evidenzia inoltre che, con successiva Variante in adeguamento alla L.R. 15/13, si procederà ad individuare, previo confronto con la Provincia circa le più opportune modalità da utilizzare, quali fra gli edifici oggi classificati con tale categoria di intervento A3, quelli assoggettabili a ristrutturazione edilizia non conservativa (ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i.), e quelli su cui al contrario permane un obiettivo di tutela conservativa.

Si ritiene che il fabbricato in oggetto rientrerebbe comunque in tale ottica fra quelli non assoggettati a disciplina conservativa.

5. P3 c) e P4) Società agricola il Groppo Montericco

a) La variante propone l'introduzione di un "Ambito di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui" in applicazione dell'art. 6 comma 4 i) delle Norme di PTCP; il Piano provinciale richiede ai fini dell'applicazione del suddetto articolo, il censimento degli edifici incongrui e tali da non consentire gli interventi di riuso, in mancanza di questo occorre almeno la definizione preventiva dei criteri in base ai quali un fabbricato in zona agricola può essere definito incongruo, anche facendo riferimento alla definizione della L.R. 16/2002 che così recita: per "Opere incongrue" o "Edifici incongrui", si intendono gli edifici o le parti del tessuto urbano o altri manufatti che, per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche e funzionali o per la loro collocazione spaziale, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi urbani e extraurbani in cui si collocano. Ai fini dell'approvazione della variante proposta e della variante normativa all'articolo 71 delle Norme di PRG, sarà quindi necessario integrare l'articolo esplicitando i criteri in base ai quali definire un fabbricato in zona agricola "incongruo", al fine di prevedere la possibilità di applicare l'art. 6 del PTCP, e perseguire l'obiettivo di interesse pubblico incentrato sul miglioramento di un contesto degradato.

Si accoglie l'osservazione e si provvede a integrare l'Articolo 71 comma 24 delle Norme di PRG come segue, al fine di prevedere la possibilità di applicare l'art. 6 del PTCP: esplicitando, in riferimento alla definizione di fabbricato incongruo in base alla L.R. 16/2002, i criteri in base ai quali definire un fabbricato in zona agricola "incongruo", nel rispetto del principio di 'non duplicazione delle Norme'; richiamando poi espressamente l'obiettivo di interesse pubblico incentrato sul miglioramento di un contesto degradato:

24. Nelle zone omogenee E, il PRG incentiva la demolizione dei manufatti edilizi incongrui, *così come definiti dall'Art. 10 della L.R. 16/2002 tali da non consentire utili interventi di riuso*. Trovano inoltre applicazione le direttive di cui all'Art. 6 comma 4 lettera i) delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, da intendersi qui recepite come elementi prescrittivi.

L'individuazione dei manufatti edilizi incongrui oggetto degli interventi di demolizione incentivata ai sensi del presente comma, le modalità di incentivazione, la disciplina degli interventi costituiscono oggetto di atto di Accordo ai sensi dell'Art. 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 e dell'Art. 18 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m. e i., tra il Comune e l'avente titolo. Tale Accordo sarà volto al perseguimento del pubblico interesse individuato, anche in forma disgiunta: *nel raggiungimento del*



principale obiettivo di interesse pubblico connesso al miglioramento di un contesto degradato, nel raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale, nell'incremento del livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nella riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, nel miglioramento della salubrità del contesto edificato, nel miglioramento della qualità paesaggistica del territorio, nell'ordinata distribuzione degli insediamenti, nella concentrazione delle presenze antropiche, nella riduzione dei nuclei insediativi sparsi privi di caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o testimoniale.

La definizione degli Atti di Accordo è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione, dell'effettiva significatività della rimozione degli elementi edilizi incongrui rispetto ai parametri di pubblico interesse definiti dalla norma di PTCP e dal presente comma, privilegiando interventi che, in ragione della tipologia o della volumetria dei manufatti di cui si prefigura la demolizione, realizzino un effettivo e significativo miglioramento in relazione ai parametri di interesse pubblico sopra individuati.

L'Amministrazione avrà la facoltà, all'esito di opportune indagini sul territorio, di censire manufatti edilizi incongrui per i quali valuti il ricorrere dell'interesse pubblico alla demolizione, ferma restando la necessità di definire mediante Atto di Accordo le modalità di incentivazione e la disciplina degli interventi; nonchè di individuare ulteriori manufatti incongrui per i quali sussista pubblico interesse alla demolizione.

Nel caso in cui sia definito tra il Comune e gli aventi titolo un Atto di Accordo per la demolizione di elementi edilizi incongrui ai sensi del presente comma, il Comune avvierà il procedimento di Variante urbanistica per l'opportuno recepimento dei contenuti dell'Atto di Accordo nello strumento urbanistico. In caso di approvazione, verrà introdotta apposita disposizione nella disciplina specifica di Zona Omogenea di cui alle presenti Norme, di rinvio ai contenuti dell'Atto di Accordo e ad una specifica Scheda Urbanistica recante i parametri edilizi e urbanistici dell'intervento, nonché opportuna individuazione in cartografia di PRG (Tavv. 1-2-3) dell'area oggetto di Accordo, come 'Ambiti oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'.

b) In merito agli altri aspetti della variante in esame si rammenta che:

- i. la possibilità di riedificare una unità abitativa all'interno dell'insediamento rurale, in luogo della delocalizzazione, è concessa se l'edificazione avviene nelle vicinanze dell'edificato esistente;***

Si accoglie l'osservazione, relativa alla possibilità di riedificare un'unità abitativa all'interno dell'insediamento rurale, in luogo della delocalizzazione, solo se l'edificazione avverrà nelle vicinanze dell'edificato esistente. Si provvede pertanto ad integrare l'Art.71 comma 24, con idonea prescrizione generale in tal senso, come di seguito evidenziato:

24. ...omissis...; *fermo restando che la possibilità di riedificare l'eventuale unità abitativa all'interno di ciascun insediamento rurale in luogo della delocalizzazione, ai sensi dell'art.6 delle NA del vigente PTCP RE2010, è ammessa purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificato esistente.*

Nel caso in cui ...omissis...".

Si evidenzia che l'assetto planimetrico della proposta di intervento presentata tiene già conto di quanto osservato. L'impianto urbanistico proposto prevede infatti il recupero di due fabbricati e la realizzazione di due nuovi edifici, su una Superficie Territoriale complessiva di 194.937,00 mq ca. La proposta tende a non disperdere eccessivamente sul territorio i nuovi fabbricati, definendo un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Si allega in seguito un estratto dell' Allegato B: Elaborato planivolumetrico e concept dell'Intervento che costituisce parte integrante l'Accordo pubblico-privato stipulato in merito all'intervento del Gruppo.

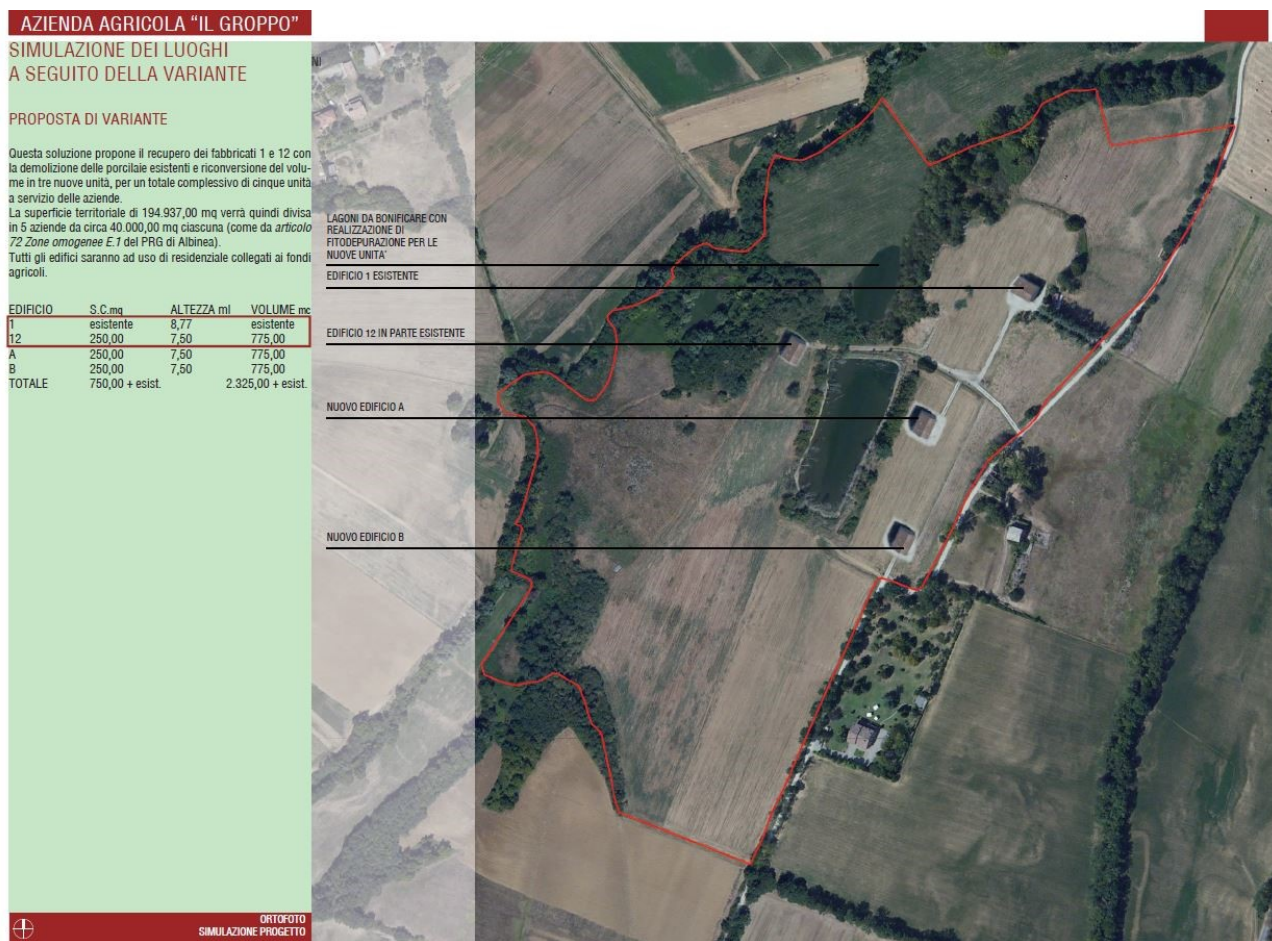


Figura 10 Estratto Planimetria intervento (da Allegato B: Elaborato planivolumetrico e concept dell'Intervento)

Si ritiene comunque opportuno integrare in tal senso anche il Comma 8 dell'art. 72, relativo all'Accordo pubblico-privato n° n.73 del 16/06/15 (Il Groppo), con apposita prescrizione specifica, come di seguito evidenziato:

8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:

...omissis...

SCHEDA URBANISTICA 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'

...omissis...

1. Edificio "1" ...omissis...
2. Edificio "12" ...omissis...
3. Edificio "A", ...omissis...
4. Edificio "B", ...omissis...

La possibilità di edificare le unità abitative A e B all'interno dell'insediamento rurale è ammessa, purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificio esistente.

In sede di Progetto Unitario l'Ambito dovrà essere oggetto di un 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', atto a definire le condizioni di compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale, nel rispetto delle condizioni di accessibilità e di parcheggio e delle modalità di intervento definite dalle schede n. 210-211 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Occorrerà evitare significative alterazioni del piano di campagna e qualunque frammentazione nella percezione del continuum rurale (recinzioni, palificate, ecc.).

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

Ip (Indice di permeabilità) pari almeno al 70% dell'Ambito, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.), le quali dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva;

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

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..”

- ii. *vista l'ubicazione dell'ambito in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42 del PTCP) e all'interno dell'Area di notevole interesse pubblico del bacino del Rio Groppo, si chiede di effettuare prima dell'approvazione le verifiche di cui al comma 8 e in sede attuativa gli approfondimenti di cui al comma 9 del citato art. 42, sopra riassunti,*
- iii. *occorrerà infine curare la conservazione delle macchie boscate presenti nell'ambito.*

Si accolgono le osservazioni. Si evidenzia che già in fase di adozione sono state previste apposite disposizioni per il corretto inserimento delle previsioni, precisamente all'art. 72 –Scheda urbanistica dell'intervento. Si condivide altresì quanto proposto in merito al fatto che sede attuativa la proposta d'intervento sia corredata dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali) al fine di valutare più compiutamente gli effetti delle trasformazioni, nonché dalla previsione conservazione delle macchie boscate presenti nell'ambito. Si provvede pertanto ad accogliere l'osservazione integrando l'Art. 72 comma 8.

L'Art.72 comma 8 risulta pertanto così modificato:

“...omissis...

In sede di Progetto Unitario l'Ambito dovrà essere oggetto di un 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', atto a definire le condizioni di compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale, *corredato dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione e integrazione paesaggistica, sia visive che ambientali;* nel rispetto delle condizioni di accessibilità e di parcheggio e delle modalità di intervento definite dalle schede n. 210-211 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Occorrerà evitare significative alterazioni del piano di campagna e qualunque frammentazione nella percezione del continuum rurale (recinzioni, palificate, ecc.); *dovranno inoltre essere conservate le macchie boscate presenti.*

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

Ip (Indice di permeabilità) pari almeno al 70% dell'Ambito, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.), le quali dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva;

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

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..”

6. Varianti normative

art. 71 comma 24 Disciplina per la demolizione incentivata dei manufatti edilizi incongrui in zona agricola

- a) *Per le motivazioni sopra riportate, sarà necessario modificare l'articolo subordinando l'attuazione della demolizione incentivata all'avvenuto censimento degli edifici "incongrui" in territorio rurale o almeno alla definizione preventiva dei criteri in base ai quali definire un fabbricato in zona agricola "incongruo".*

Si accoglie l'osservazione in merito alla necessità di modificare l'articolo subordinando l'attuazione della demolizione incentivata all'avvenuto Censimento degli edifici “incongrui” in



territorio rurale. Si provvede pertanto ad integrare coerentemente l'Art. 71 "Zone Omogenee E" comma 24 (già modificato da precedenti punti di controdeduzione come segue:

24. ...omissis...

L'individuazione dei manufatti edilizi incongrui oggetto degli interventi di demolizione incentivata ai sensi del presente comma, le modalità di incentivazione, la disciplina degli interventi costituiscono oggetto di atto di Accordo ai sensi dell'Art.11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 e dell'Art. 18 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m. e i., tra il Comune e l'avente titolo, *è -in generale- subordinata a un 'Censimento degli edifici incongrui' presenti sul territorio comunale.*

...omissis...

La definizione degli Atti di Accordo è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione, *in sede di Censimento dei fabbricati incongrui*, dell'effettiva significatività della rimozione degli elementi edilizi incongrui rispetto ai parametri di pubblico interesse definiti dalla norma di PTCP e dal presente comma, privilegiando interventi che, in ragione della tipologia o della volumetria dei manufatti di cui si prefigura la demolizione, realizzino un effettivo e significativo miglioramento in relazione ai parametri di interesse pubblico sopra individuati.

L'Amministrazione ~~avrà la facoltà, all'esito di opportune indagini sul territorio, di censire manufatti edilizi incongrui per i quali valuti il ricorrere dell'interesse pubblico alla demolizione, ferma restando la necessità di dovrà~~ definire mediante Atto di Accordo le modalità di incentivazione e la disciplina degli interventi; ~~nonché di individuare ulteriori manufatti incongrui per i quali sussista pubblico interesse alla demolizione.~~

La possibilità di riedificare una unità abitativa all'interno dell'insediamento rurale, in luogo della delocalizzazione, è concessa se l'edificazione avviene nelle vicinanze dell'edificato esistente.

Nel caso in cui, *prima dell'esecuzione del citato Censimento*, sia definito tra il Comune e gli aventi titolo un Atto di Accordo per la demolizione di elementi edilizi incongrui ai sensi del presente comma, il Comune avvierà il procedimento di Variante urbanistica per l'opportuno recepimento dei contenuti dell'Atto di Accordo nello strumento urbanistico. In caso di approvazione, verrà introdotta apposita disposizione nella disciplina specifica di Zona Omogenea di cui alle presenti Norme, di rinvio ai contenuti dell'Atto di Accordo e ad una specifica Scheda Urbanistica recante i parametri edilizi e urbanistici dell'intervento, nonché opportuna individuazione in cartografia di PRG (Tavv. 1-2-3) dell'area oggetto di Accordo, come 'Ambiti oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'.

b) riguardo gli aspetti di carattere geologico - geotecnico, si accolgono integralmente le prescrizioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche e sismiche a firma dei consulenti incaricati. Tali prescrizioni costituiscono elementi che concorrono alla dichiarazione di idoneità all'edificazione dell'area e dovranno assumere pertanto carattere di cogenza per la fase esecutiva;

c) si rammenta inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico - geotecnico;

Si accoglie parzialmente l'osservazione. Si condividono le considerazioni prospettate in merito all'obbligo di eseguire in fase di progettazione esecutiva, le indagini geognostiche nonché le opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico.

Si provvede ad integrare l'Art. 71 comma 24 come in seguito riportato.

Si evidenzia che relativamente all'intervento della Società agricola il Groppo in fase di Variante non è stata predisposta specifica Relazione geologica-geotecnica-sismica, viste le peculiari caratteristiche dell'intervento, e anche a seguito di specifica verifica in tal senso espletata (durante la fase istruttoria) dell'Ufficio tecnico comunale con la Provincia, atta ad individuare le varianti da assoggettare ad approfondimenti geologico-geotecnici-sismici. Si rimanda pertanto alle successive fasi attuative e ai connessi approfondimenti di carattere geologico-geotecnico e sismico, e si integra coerentemente la Norma.

"24. ...omissis..."



In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico. “

2.1.2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS: PRESCRIZIONI CONNESSE ALL'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

7. dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni dei pareri espressi, tra cui:

- **il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna" Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto Reggio Emilia - Montecchio, prot. ARPA n. PGRE 6981/2015 del 06/08/2015;**
- **il parere dell'azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia, prot. n. 2015/0072451 del 14/08/2015;**
- **il parere del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po, Sede di Reggio Emilia, prot. n. PG/2015/676455 del 18/09/2015;**
- **i pareri del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 2015U0013526 del 15/09/2015 e prot. n. 2015U0008397 del 22/05/2015;**

Si condivide ovviamente quanto prospettato: si rimanda nel merito ai successivi capitoli da 2.2 a 2.5 e all'Allegato 4' Estratto del Rapporto Preliminare – Verifica di assoggettabilità alla VAS - modificato in controdeduzione'.

8. con riferimento alla Variante C4a si chiede di progettare gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi di pregio esistenti;

Si evidenzia che in calce all'Art. 62 Zone Omogenee B.5 residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata sono già state inserite specifiche disposizioni normative connesse all'attuazione dell'intervento di riqualificazione in Zona omogenea B.5 a Botteghe allo scopo di controllare la qualità insediativa e ambientale dell'insediamento

Si condivide tuttavia quanto proposto e pertanto si accoglie l'osservazione, in merito al fatto che gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde dovranno essere progettati avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi di pregio esistenti; si provvede pertanto ad integrare l'Art. 62 come segue:

...(omissis)...

Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

...omissis...

“Inoltre gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde dovranno essere progettati avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi vegetazionali di pregio esistenti.”



9. con riferimento alle Varianti C4a e P4a, per le operazioni di demolizione e smantellamento dei fabbricati e delle strutture ex agricole (variante P4a) esistenti e "bonifica" dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti;

Si accoglie l'osservazione, in merito alla necessità di procedere - in fase di demolizione delle strutture attualmente esistenti nelle aree oggetto delle Varianti C4a e P4a-, con le necessarie attenzioni alla bonifica del sito, nel rispetto delle normative vigenti (si veda anche, relativamente alla Variante P4a, il punto n° 2 del parere ARPA, di cui al successivo capitolo 2.3).

Si provvede pertanto ad integrare l'Art. 62 e l'Art. 72 comma 8, con idonee prescrizioni in tal senso, come di seguito evidenziato.

L'Art. 62 è così integrato:

...(omissis)...

Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

...omissis...

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

Il comma 8 dell'Art. 72 risulta invece così aggiornato:

...(omissis)...

8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:

...omissis...

SCHEDA URBANISTICA 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'

...omissis...

1. Edificio "B", ...omissis...

"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 ARPA e ASL."

10. 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 condivide quanto proposto e si rileva che già occasione delle Varianti specifiche 4/09 e 6/12 al PRG di Albinea tale aspetto è stato recepito; le NTA del PRG sono state in quella sede integrate con le prescrizioni di cui agli Artt. 79 (Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica) e 85 (Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica) delle NA del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; nello specifico all'Art. 40ter.

11. considerato che le aree oggetto di Variante ricadono 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 e 6/12.

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) (rispetto a previsioni introdotte dalla Variante) non sono stati direttamente introdotti dalla Variante al PRG opere o interventi di cui all'Allegato 9¹¹ del PTCP RE (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 già in sede di Variante 04/08 ha recepito le corrispondenti disposizioni 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. 2.1 Inquadramento delle Varianti cartografiche e normative oggetto della Variante) 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.”

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.



12. *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. 2.1 Inquadramento delle Varianti cartografiche e normative oggetto della Variante) con la seguente dicitura:

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

13. *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 non ha espresso alcun parere in riferimento ai contenuti della Variante entro 60 gg dalla ricezione dagli atti e pertanto decorso tale termine si procede come previsto dal D.L. 133/2014, convertito in L. 164/2014.



2.2 PARERE DEL SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA (AUSL DI REGGIO EMILIA)

In riferimento alle considerazioni specifiche espresse dall'AUSL di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Area Territoriale Reggio Centro, Sede di Reggio Emilia, con Parere del 14/08/15, prot. 9720, si prende atto del parere favorevole rilasciato e delle considerazioni proposte, come di seguito evidenziato.

- 1. Dal punto di vista igienico sanitario si esprime il proprio nulla osta di competenza sulla variante in oggetto. Anche se marginale come contenuti, può risultare opportuno inserire nella distanza minima dai confini di proprietà, citati nella Variante Normativa all' art. 38, oltre ai piccoli gazebo e alle casette anche i barbecue che spesso sono fonte di contenzioso di vicinato.*

Si condivide quanto osservato, in merito all'inserimento nella definizione della distanza minima dai confini, oltre alla casistica delle casette e dei gazebo (già oggetto di modifica in adozione), anche la fattispecie dei barbecue, che sono spesso oggetto di contenzioso tra condomini e vicini di casa. Si provvede pertanto ad integrare il comma 4 dell' Art. 38 "Usi urbani" come segue:

...(omissis)...

U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, (cantine, lavanderie, scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, autorimesse private, ecc.)¹³. Sono comprese anche le costruzioni leggere da giardino (pergolati, barbecue), piccoli gazebo, tettoie e prefabbricati in legno per deposito attrezzi, giochi per bambini, ecc., che dovranno avere superficie coperta inferiore a 6 mq per lotto o area pertinenziale, altezza massima di mt. 2,20 e distanza minima dai confini (nel caso di piccoli gazebo, e-casette e barbecue) pari a mt. 1,50, salvo accordo scritto fra le ragioni confinanti; essi dovranno inoltre essere costruiti con materiali e tipologie idonee al decoro urbano e alle caratteristiche architettoniche degli edifici cui si riferiscono. Inoltre, prefabbricati in legno per depositi attrezzi e case gioco per bambini potranno essere realizzati solo in presenza di una superficie pertinenziale libera (non edificata) minima pari a 300 mq.

Sono anche compresi eventuali spazi, purché di superficie complessiva inferiore a 30 mq, per attività economiche non nocive o moleste comprese nell'elenco di cui all'uso U3., esercitate da persone residenti nell'abitazione.

...(omissis)...

2.3 PARERE DELL'AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPA), SEZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA

In riferimento alle considerazioni espresse da ARPA, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, con Parere del 06/08/15, prot. 9443, si prende atto del parere favorevole condizionato espresso, come di seguito evidenziato.

¹³ Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio condominiale' si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..



1. Per tutti gli interventi che comportano nuove edificazioni, sia perseguito, ove possibile, il collettamento delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura.

Si condivide quanto proposto, in merito al fatto che in fase attuativa si dovrà perseguire, ove possibile, il collettamento delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura in tutti gli interventi che comportano nuove edificazioni; tuttavia si evidenzia che tale aspetto è già stata recepito ed integrato nelle NTA del PRG vigente (Art. 7 Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie comma 1, Art. 13 Opere di urbanizzazione primaria comma 4).

2. Ambito P4 di riqualificazione

14. Per la riqualificazione di area attualmente occupata da allevamento suinicolo dismesso e in via di dismissione, all'atto della presentazione delle opere di urbanizzazione o del permesso di costruire, dovrà essere prodotta una relazione tecnica attestante:

- **il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti : pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc.. In particolare i contenitori a cielo aperto di liquami (lagoni) dovranno essere preventivamente completamente svuotati e bonificati mediante asportazione dello stato di argilla che era a contatto diretto con i liquami.**
- **lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti vasche interrato o contenitori di liquami a cielo aperto.**

Si prende atto di quanto evidenziato relativamente alla necessità di richiedere, all'atto della presentazione dei permessi di costruire e/o altri titoli relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati, una relazione tecnica attestante il piano di demolizione e bonifica dell'area e lo stato del sottosuolo sul quale era insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, al fine di garantire la compatibilità ambientale dell' intervento. Si evidenzia che all'Art. 72 "Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale" comma 8 (introdotto dalla Variante 8 in relazione all'intervento P4) il rilascio dell'agibilità per gli interventi edilizi è subordinato all'integrale adempimento degli impegni assunti in materia di bonifica dei reflui e dei rifiuti presenti in sito. Si condivide tuttavia l'opportunità di far precedere tali adempimenti dalla presentazione in fase di permessi di costruire/titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati di una relazione tecnica contenente quanto richiesto. Si provvede pertanto ad integrare l' art 72 comma 8, come di seguito evidenziato:

...(omissis)...

8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:
...omissis...



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

SCHEDA URBANISTICA ‘Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui’

...omissis...

Esso dovrà inoltre contenere una Relazione tecnica attestante:

- *il piano di demolizione e bonifica dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc.. In particolare i contenitori a cielo aperto di liquami (lagoni) dovranno essere preventivamente completamente svuotati e bonificati mediante asportazione dello strato di argilla che era a contatto diretto con i liquami.*
- *lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti vasche interrato o contenitori di liquami a cielo aperto.*

...(omissis)...

3. Qualora il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato nel sito, dovrà essere ottemperato quanto previsto della L. 98/2013 in materia di terre e rocce da scavo.

Si condivide quanto evidenziato in merito all'ottemperanza dell' "Art. 41-bis. Ulteriori disposizioni in materia di terre e rocce da scavo" della L. 98/2013, ove il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato in sito.

Si provvede ad integrare coerentemente l'Art. 72 "Zone Omogenee E1" comma 8 con la seguente disposizione:

"Qualora il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato nel sito, dovrà essere ottemperato quanto previsto dalla L. 98/2013 in materia di terre e rocce da scavo."

Relativamente al previsto intervento residenziale, visto che l'area non risulta servita da pubblica fognatura, occorre che sia presentato un progetto complessivo per la depurazione delle acque reflue domestiche prodotte dai 4 alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, con finalità di massimo contenimento degli impatti ambientali.

Si prende atto della condizione posta in merito alla necessità di presentare un progetto complessivo per la depurazione delle acque reflue domestiche prodotte dai 4 alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, al fine di contenere gli impatti ambientali. Si provvede pertanto ad integrare l'Art. 72 "Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale" comma 8 con idonea prescrizione in tal senso, come di seguito evidenziato:

...(omissis)...

8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:

...omissis...

SCHEDA URBANISTICA ‘Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui’

...omissis...

Il Progetto Unitario dovrà prevedere la depurazione delle acque reflue domestiche degli alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, con finalità di massimo contenimento degli impatti ambientali.

...(omissis)...



4. *Si osserva inoltre che, 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 opportuno che l'amministrazione valuti l'avviamento dell'iter per l'adozione e l'approvazione della zonizzazione acustica comunale.*

Si condivide quanto osservato ma si ritiene necessario, nel riprendere compiutamente l'iter di formazione della classificazione acustica comunale –iniziato ormai diversi anni fa – collegarlo alla fase di formazione del PSC-RUE.

2.4 PARERE SERVIZIO TECNICO DEI BACINI DEGLI AFFLUENTI DEL PO – SEDE DI REGGIO EMILIA

In riferimento al Parere del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Sede di Reggio Emilia del 18/09/15 (PG/2015/676455 del 18/09/2015, rif. prot. 11024 del 18/09/2015 del Comune di Albinea), si prende atto del parere idraulico favorevole con prescrizioni, come di seguito evidenziato, fatto salvo il parere espresso dal Consorzio della Bonifica dell' Emilia Centrale in data 22/05/2015 PG 2015U0008397 (si veda il capitolo successivo – cap. 2.5 Parere del Consorzio di Bonifica dell' Emilia Centrale).

1. *è vietato in modo assoluto, ai sensi dell'art 96 lett. f del R.D. 523/1904, effettuare piantagioni e movimenti di terreno a distanza inferiori di metri 4 dalla sommità dei cigli dei corsi d'acqua interessati ed effettuare scavi e fabbriche a distanza inferiore a 10 metri dal suddetto ciglio;*

Si prende atto della prescrizione relativa alla necessità di impedire l'esecuzione di piantagioni e movimenti di terreno a distanza inferiori a metri 4 dalla sommità dei cigli dei corsi d'acqua interessati ed effettuare scavi e edifici a distanza inferiore a 10 metri dal suddetto ciglio; tuttavia si evidenzia che gli interventi proposti dalla Variante in oggetto si collocano ad una distanza superiore a 10 metri dai cigli dei corsi d'acqua o comunque non prevedono trasformazioni o edificazioni entro tale fascia.

Si provvede tuttavia a integrare l'art. 7, come modificato per effetto del parere del Consorzio di Bonifica, come segue:

“...omissis...

- che qualora l' intervento risulti in adiacenza a corsi d'acqua oggetto del R.D. 523/1904 o in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, il soggetto proponente presenti richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente; fermo restando sempre e comunque il divieto di realizzazione di fabbricati e/o manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904;

...omissis...



2. *non potranno essere occupate, nemmeno temporaneamente, aree demaniali in assenza della prescritta concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni;*
3. *dovrà in ogni caso essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.*

Nella Variante non risultano interventi specificamente collocati in area demaniale, tuttavia si condivide quanto evidenziato, in merito al fatto che non potranno essere occupate, nemmeno temporaneamente, aree demaniali in assenza della prescritta concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; nonchè in merito alla necessità di garantire l'accessibilità ai corsi d'acqua con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Si provvede pertanto ad integrare in tal senso l' Art. 7. Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie inserendo la prescrizione proposta, in modo tale che la stessa risulti utilmente valida e vincolante per tutti gli interventi sul territorio comunale.

...(omissis)...

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
 - *che qualora l'intervento richieda occupazione, seppur temporanea, di aree demaniali sarà necessario l'ottenimento preventivo della concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua di competenza STB e Consorzio di Bonifica con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o sorveglianza, anche ai sensi dell'art. 140 del R.D.368/1904;*
- ...(omissis)..."

Relativamente all'area di variante P4 localizzata a Montericco, poiché gli interventi risultano comunque adiacenti e limitrofi al tratto del Rio Groppo, si introduce poi specifica prescrizione in tal senso. Si provvede pertanto ad integrare l'Art. 72 comma 8, come di seguito evidenziato:

...(omissis)...



8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:
...omissis...
SCHEDA URBANISTICA 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'
...omissis...
Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui all'Art. 7 delle presenti NTA.
Edificio "1", ...(omissis)...

2.5 PARERE DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE

In riferimento alle considerazioni specifiche espresse con Parere del 22/05/15 prot. n. 2015U0008397, Parere del 15/09/15 prot. n. 2015U0013526 e Parere su richiesta tombamento di un tratto di m. 110 ca del Canale demaniale di Albinea (previa deviazione di tracciato ... e utilizzo a verde sedime...) del 27/09/2016 prot. n. 12369; si prende atto del parere favorevole rilasciato e delle considerazioni e prescrizioni proposte, come di seguito evidenziato.

Nel seguito sono proposte in primo luogo le proposte di controdeduzione alle specifiche osservazioni contenute nel Parere di competenza del 22/05/15, prot. n. 2015U0008397 espresso dall' Ente (molto sintetiche in quanto già recepite in fase di adozione) e, successivamente, le proposte di controdeduzione rispetto al Parere del 15/09/15 prot. n. 2015U0013526.

Si richiama infine che il Consorzio di Bonifica con Parere del 27/09/2016 prot. n. 12369 esprime il proprio assenso sotto il profilo idraulico, autorizzando i lavori di tombamento previa deviazione del tracciato tra via Salvo d'Acquisto e Via Varisco sito nella Zona Industriale di Botteghe nel rispetto di una serie di condizioni.

- 1. Si condivide la richiesta di procedere alla modifica del tracciato planimetrico di un tratto di Canale di Albinea posizionato tra via Salvo d' Acquisto e via Varisco, in area destinata dal PRG del Comune di Albinea in "Zona omogenea G.2 verde pubblico attrezzato e di quartiere o di nucleo insediativo", di proprietà dell' Amministrazione Comunale in indirizzo ed identificato catastalmente al Fg. 6 part. 88, 111, 112, 544, 545, 546. Quanto sopra al fine di poter usufruire appieno dell'estensione dell'area verde, attualmente attraversata con andamento Sud-Ovest / Nord-Est dal Canale Demaniale di Albinea e di fatto divisa in due distinte porzioni di terreno.*

Non si ravvisano motivazioni di natura igienico-ambientale o di pubblica utilità e sicurezza tali da giustificare il tombamento del tratto di Canale deviato di cui sopra, pari ad una lunghezza ai circa 124 metri. Ai sensi del R.D. n. 368 del 08.05.1904 e successive integrazioni assunte con delibera di G.R. n. 3939 del 06.09.1994, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po, il tombamento dei canali Demaniali con funzioni di scolo risulta autorizzabile dal Servizio Tecnico di Bacino competente (che legge per conoscenza) purché l'intervento sia finalizzato a conclamata tutela della pubblica e privata incolumità. A tale proposito il Canale di Albinea, perse da diversi anni le sue funzioni irrigue originariamente possibili mediante la derivazione di risorsa idrica dal Torrente Crostolo in località Vendina, svolge oggi esclusive funzioni



scolanti con alleggerimento delle portate provenienti dal bacino di monte attraverso lo scaricatore posto a sud della strada Provinciale n. 21 Albinea-Montecavolo. Il tratto immediatamente a valle che attraversa la zona industriale di Botteghe, risulta funzionale allo smaltimento di acque meteoriche ricadenti su di un area che, seppure fortemente impermeabilizzata, risulta di limitata estensione. Ne conseguono modesti apporti idrici e contenuti rischi anche in funzioni delle limitate dimensioni della sezione idraulica necessaria al veicolamento di tali portate. Si resta pertanto in attesa delle modifiche delle tavole di progetto presentate che prevedano la realizzazione del nuovo tracciato mediante sezione idraulica a cielo aperto con particolari costruttivi dei raccordi di imbocco e sbocco coi i manufatti presenti per il rilascio di concessione amministrativa.

Si evidenzia che il Consorzio di Bonifica con Parere del 27/09/2016 prot. n. 12369 ha espresso il proprio assenso sotto il profilo idraulico, autorizzando i lavori di tombamento previa deviazione del tracciato tra via Salvo d'Acquisto e Via Varisco sito nella Zona Industriale di Botteghe nel rispetto di una serie di condizioni; si provvede a modificare in tal senso il rapporto preliminare ambientale a fini VAS.

Il rilascio della concessione amministrativa è subordinato alla presentazione all'Ente delle tavole di progetto che prevedano la realizzazione del nuovo tracciato mediante sezione idraulica a cielo aperto con particolari costruttivi dei raccordi di imbocco e sbocco coi i manufatti presenti. Si modifica in tal senso il rapporto preliminare ambientale a fini VAS.

1. Si ricorda che ogni qualvolta si presentino nuovi piani edificatori in adiacenza a corsi d'acqua in gestione allo scrivente Consorzio, il soggetto proponente dovrà presentare richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente, fatto sempre salvo il divieto di realizzare fabbricati e realizzare manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica.

Si prende atto di quanto evidenziato, in merito al fatto che il soggetto proponente di nuovi piani edificatori in adiacenza a corsi d'acqua in gestione al Consorzio di Bonifica dell' Emilia Centrale, dovrà presentare richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente, fatto sempre salvo il divieto di realizzare fabbricati e realizzare manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica. Si provvede ad inserire la prescrizione proposta, integrando l'Art. 7 'Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie' come segue, anche per effetto delle considerazioni di STB:

“(omissis)...

- che qualora l' intervento risulti in adiacenza a corsi d'acqua oggetto del R.D. 523/1904 o in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, il soggetto proponente presenti richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente; fermo restando sempre e comunque il divieto di realizzazione di



fabbricati e/o manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904;

- che siano rispettati i contenuti della DAL. RER n.149/2013 'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 LR n.2/09.'

ed integrando in maniera coerente il Rapporto preliminare a fini VAS: si inserisce analogha dicitura in riferimento alla Variante C1 della Z.I. di Botteghe (ove si prevede il tombamento previa deviazione di un tratto di canale) nella apposita tabella di valutazione, in corrispondenza degli elementi valutativi rispetto agli 'Aspetti fisici'.

2. Dovrà in ogni caso essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua con escavatori ed altri mezzi d'opera, oltre che al personale consortile, per poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria e di sorveglianza ai sensi art. 140 del RD 368/1904.

Si condivide quanto evidenziato, in merito al fatto di garantire l'accessibilità ai corsi d'acqua con escavatori e altri mezzi d'opera oltre che al personale, al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria e di sorveglianza ai sensi art. 140 del RD 368/1904; si evidenzia tuttavia che tale aspetto viene analogamente evidenziato dal Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Sede di Reggio Emilia; si propone pertanto la medesima modifica normativa già illustrata al precedentemente al punto n° 3 del parere STB, di cui al capitolo 2.a. Si provvede tuttavia ad integrare ulteriormente l'Art. 7 delle NTA di PRG 'Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie' come segue:

“...(omissis)...

- che qualora l'intervento richieda occupazione, seppur temporanea, di aree demaniali sarà necessario l'ottenimento preventivo della concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua di competenza STB e Consorzio di Bonifica con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o sorveglianza, anche ai sensi dell'art. 140 del R.D.368/1904;

- che siano rispettati i contenuti della DAL. RER n.149/2013 'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 LR n.2/09.'

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

E' stata presentata una osservazione alla Variante n. 8/15 da parte dei cittadini, corrispondente a di tipo cartografico, per la quale si propone un accoglimento parziale.

La localizzazione dell' osservazione di tipo cartografico, con la relativa proposta di accoglimento, associata al colore verde in quanto accolta, è indicata nella figura seguente:

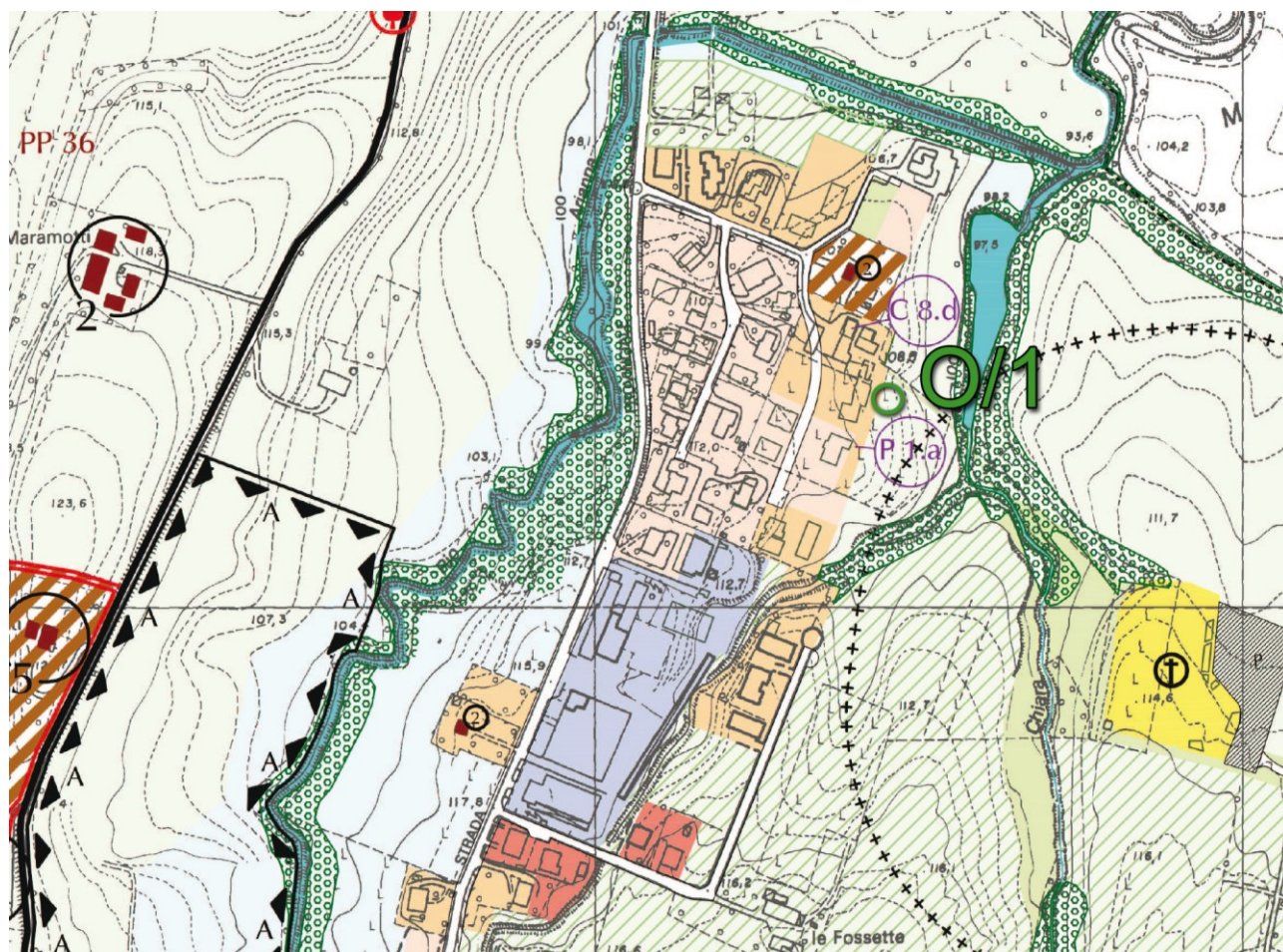


Figura 11 Localizzazione dell'osservazione su estratto Tav. 1_Zonizzazione (Fase adozione)

Osservazione n° 1, Caselline: si chiede un' ulteriore modifica, rispetto alle aree oggetto della variante P1.a adottata, della destinazione urbanistica dell'area occupata dal fabbricato residenziale da B.2 "Residenziale a bassa densità" a B.5 "Residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata" e della destinazione urbanistica di un'area di forma trapezoidale con superficie fondiaria di ca. 2750 mq da Zona omogenea E.1 agricola dell' alta pianura di particolare interesse paesaggistico e ambientale a Zona residenziale B.5; allo scopo di realizzare manufatti quali piscine sopraelevate e/o interrate con annesso spazio pavimentato, casette prefabbricate in legno per il ricovero attrezzi



da giardinaggio e/o per eventuali accessori delle piscine stesse nelle aree di pertinenza dell'abitazione, in modo da poter usufruire dell'area cortiliva per attività ludiche e ricreative.

Si evidenzia che l'area di cui si propone riclassificazione è esterna al perimetro del territorio urbanizzato di Caselline ma strettamente in contiguità con essa

Nel richiamare le motivazioni dell'accoglimento parziale della richiesta di variante n. 8 prot. 0005252 del 15/05/2014, si propone l'accoglimento parziale della richiesta/osservazione, modificando la cartografia come segue:

- riclassificazione del mappale 619, contenente il fabbricato ad abitazione in Zona omogenea B.5;
- estensione di limite B.5 di ulteriori 5 m verso est e verso nord, con introduzione asterisco art. 62 comma 13.

Si veda la modifica cartografica P/1 nell'Allegato 3 'Estratto modifiche cartografiche apportate in controdeduzione'.

OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

E' stata presentata una Osservazione dell'Ufficio tecnico comunale, per correzione di errori materiali della cartografia e delle NTA, come di seguito elencati:

- 1) in riferimento alla Variante C5.a di Borzano, occorre modificare l'estensione delle aree interessate in coerenza al relativo accordo pubblico-privato, come di seguito evidenziato:
 - la zona omogenea B5 viene estesa fino a 1075 mq, invece di 994,26 mq come erroneamente indicato in cartografia
 - l' area di cessione relativa a Zona destinata alla viabilità e parcheggi viene ridotta fino a 427 mq, anziché i 473.50 mq erroneamente indicato in cartografica;
 - occorre eliminare l'indicazione di Zona omogenea C da verde pubblico esterno al PP13aSi veda la modifica cartografica U/1;

- 2) in riferimento alla zona B.5 di Botteghe indicata di seguito, si provvede a correggere l'errore materiale connesso alla non voluta eliminazione in cartografica del simbolo asterisco, collegato all'applicazione dell'art. 62 comma 13 delle NTA vigenti.
Si provvede a modificare conseguentemente la cartografia, si veda la modifica cartografica U/2.

- 3) Si provvede ad inserire in calce all'Art. 59 gli estremi dell'atto di accordo pubblico privato inerenti le modifiche di cui al punto 1.

Si provvede a modificare conseguentemente la cartografia e la Normativa.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

ALLEGATI



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

**ALLEGATO 1: DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO DEL PIANO AI SENSI
DELLA LR 47/78**

VERIFICA DIMENSIONAMENTO ZONE PRODUTTIVE AI SENSI LR 47/78 - VARIANTI A PRG (Rif. St-Sf)- fase di controdeduzione/approvazione

PRG VIGENTE	(Fonte : A.C.= Amm. Comunale, R.C. = richieste di variante dei cittadini)		Zone D1		Zone D2		Zone D3			Zone D4			Zone D5			Zone D6	
		Cod.Vari ante	Sf	Sc	Sf	Sc	St	Sf	Sc	St	Sf	Sc	St	Sf	Sc	Sf	Sc
A) VAR 1/04																	
B) VAR 2/06																	
C) VAR 3/06																	
D) VAR 4/06																	
D) VAR 4/09																	
E) VAR 6/12																	
1) Bellarosa , riclassificazione da Zona omogenea D.2 a B5*	R.C.	P6.c			2.640	1.584											
F) VAR.8/15																	
Totale decremento			0	0	2.640	1.584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A) VAR 1/04		Cod.Vari ante	Sf	Sc	Sf	Sc	St	Sf	Sc	St	Sf	Sc	St	Sf	Sc	Sf	Sc
B) VAR 2/06																	
C) VAR 3/06																	
D) VAR 4/09					1.421	924											
E) VAR 6/12																	
1) Botteghe , riclassificazione Zona destinata a viabilità in Zona omogenea D.2*	R.C.	P3.c			119	71											
2) Albinea , riclassificazione PP25 in Zona omogenea D.3	A.C.	C.3.c					22.071		4.609								
Correzione nell'individuazione della St del PP25 (si veda la 'Relazione di controdeduzioni')							16.553										
F) VAR.8/15																	
1) ZI Botteghe , riclassificazione da Zona omogenea G.1 a Zona omogenea D.2 (Uf=0,60)	A.C.	C1a.A			4.055	2.433											
					4.084	2.451											
2) ZI Botteghe , Rettifica confine di zona lotti c/o Pedemontana in Ambito 1 della Z.I. (UF=0,60)	A.C.	C1a.B			864	518											
Totale incremento			0	0	6.459	3.946	16.553	0	4.609	0	0	0	0	0	0	0	0
BILANCIO TOTALE **			0	0	9.099	5.530	16.553	0	4.609	0	0	0	0	0	0	0	0

Uf= 0,60 mq/mq

TOTALE St	22444	16.553
TOTALE Sf	9.099	3.848
TOTALE Sc	6.971	6.989

20.401 (=St+Sf)

Incremento % Sc rispetto Variante Generale 2002	2,59%
Incremento %St+Sf rispetto Variante Generale 2002	3,88%

NB *= Correzione errori materiali in approvazione Variante 6: in approvazione l'incremento di Sc è pari a + 1,49%

NB ** sono stati corretti errori materiali nella riga 'Bilancio totale', per sottrarre effettivamente agli incrementi i decrementi, ottenendo il bilancio effettivo



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

**ALLEGATO 2: ESTRATTO NTA – ARTICOLI MODIFICATI IN
CONTRODEDUZIONE**



ALLEGATO 2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ARTICOLI MODIFICATI IN CONTRODEDUZIONE

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;
 - *che qualora l'intervento richieda occupazione, seppur temporanea, di aree demaniali sarà necessario l'ottenimento preventivo della concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua di competenza STB e Consorzio di Bonifica con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o sorveglianza, anche ai sensi dell'art. 140 del R.D.368/1904;*
 - *che qualora l'intervento risulti in adiacenza a corsi d'acqua oggetto del R.D. 523/1904 o in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, il soggetto proponente presenti richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente; fermo restando sempre e comunque il divieto di realizzazione di fabbricati e/o manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904;*
 - che siano rispettati i contenuti della DAL. RER n.149/2013 'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 LR n.2/09.



Art. 38

Usi

1. Nel presente articolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone. Nella individuazione delle destinazioni d'uso compatibili il PRG persegue, ai sensi dell'art. 2 della LR 46/88, il riordino e la qualificazione funzionale delle strutture insediative ed il loro risanamento dalle fonti di inquinamento acustico ed ambientale, la riduzione del degrado funzionale delle aree urbane e la loro rivitalizzazione attraverso la compresenza di più attività ed usi; la garanzia della mobilità nelle sue varie modalità attraverso un equilibrato rapporto fra attività consentite, flussi di traffico e capacità di parcheggio degli autoveicoli. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui è ammesso l'insediamento.
2. Agli artt. 14 e 85 sono definiti per ogni uso i parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) e i parcheggi di pertinenza richiesti, i quali dovranno in ogni caso essere assicurati.
3. In caso di interventi complessi o di significativo impatto urbanistico è facoltà dell'Amministrazione richiedere al proponente l'intervento idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto agli obiettivi di cui al comma 1. Tale documentazione deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle integrazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere dell'AUSL-ARPA.
4. Gli usi sono raggruppati nei seguenti: “usi urbani “ e “usi agricoli”.

Usi urbani:

U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, (cantine, lavanderie, scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, autorimesse private, ecc.)¹. Sono comprese anche le costruzioni leggere da giardino (pergolati, barbecue), piccoli gazebo, tettoie e prefabbricati in legno per deposito attrezzi, giochi per bambini, ecc., che dovranno avere superficie coperta inferiore a 6 mq per lotto o area pertinenziale, altezza massima di mt. 2,20 e distanza minima dai confini (nel caso di piccoli gazebo, e-cassette e barbecue) pari a mt. 1,50, salvo accordo scritto fra le ragioni confinanti; essi dovranno inoltre essere costruiti con materiali e tipologie idonee al decoro urbano e alle caratteristiche architettoniche degli edifici cui si riferiscono. Inoltre, prefabbricati in legno per depositi attrezzi e case gioco per bambini potranno essere realizzati solo in presenza di una superficie pertinenziale libera (non edificata) minima pari a 300 mq. Sono anche compresi eventuali spazi, purchè di superficie complessiva inferiore a 30 mq, per attività economiche non nocive o moleste comprese nell'elenco di cui all'uso U3., esercitate da persone residenti nell'abitazione.

¹ Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio condominiale' si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- U2. Abitazioni collettive
Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.
- U3. Usi vari di tipo diffusivo
sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, sportelli e agenzie bancarie, piccoli ambulatori medici e veterinari, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purché siano insediati in edifici in cui siano presenti in prevalenza altri usi ed occupino una Sc unitaria non superiore (per ciascuna unità funzionale adibita a tali usi di tipo diffusivo) a 200 mq.
- U4.1 Attività commerciali al dettaglio:
sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino. Ai sensi della L.R. 14/99, si articolano nelle seguenti categorie:
- U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato:
esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita² non superiore a 150 mq.;
- U4.1.2. Medio-piccole strutture di vendita:
esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.
Sono confermate le medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.
La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.
- U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita:
esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medio-piccole strutture di vendita e fino a 1500 mq.
Sono confermate le medio-grandi strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.
L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di contenitori preesistenti, è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo accompagnato da una "Relazione sugli effetti socio-economici, infrastrutturali e trasportistici" e, nei casi di aree già assoggettate a piano

² Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

particolareggiato, a variante allo stesso piano, ovvero ad un nuovo piano particolareggiato, anche al fine di inserire nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o al miglioramento della accessibilità.

In fase attuativa saranno valutati i possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti; in particolare dovranno essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione e dovrà essere valutata la compatibilità con la zonizzazione acustica, ponendo specifici limiti in relazione alla classe di riferimento.

In fase attuativa occorrerà inoltre verificare le seguenti condizioni in relazione agli aspetti inerenti la mobilità:

i progetti a corredo delle domande per medio-grandi strutture dovranno contenere idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente, e l'efficacia delle soluzioni proposte.

il sistema infrastrutturale trasportistico dovrà risultare adeguato in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extraurbana, dovrà essere operato un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale dovranno essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per funzioni commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità.

Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale dal PRG, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazioni dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorrerà prevedere l'adeguamento dell'infrastruttura e si dovranno possibilmente evitare accessi diretti; in caso contrario tali accessi dovranno essere opportunamente raccordati, tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.

In nessun caso di insediamento di strutture commerciali al dettaglio è ammessa l'installazione di impianti rumorosi all'esterno degli edifici.

U4.2. Pubblici esercizi:

sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.



- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati), le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività richiamate nell'uso U3, qualora occupino una Sc superiore a mq. 100. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e i bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
- U6. Centri commerciali di vicinato
strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali, rientranti nella dimensione degli esercizi di vicinato salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali di vicinato possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi commerciali siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.
Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti: i Centri Commerciali sono pertanto equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva.
- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre
oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili etc.; esposizioni, mostre. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.
- U7. 1. Magazzini, depositi, stoccaggi
cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, alla conservazione, allo smistamento, alla manipolazione e alla movimentazione delle merci. Sono comprese le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.
- U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature
sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale di servizio, ovvero le attività di tipo artigianale che non sviluppino funzioni produttive vere e proprie, quelli di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
Non rientrano in questo uso:
- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche che necessitano di trattamento depurativo per il loro scarico nel ricettore finale (pubblica fognatura, acque superficiali, suolo, sottosuolo);



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe III del DPCM 14/11/1997;
- le attività che comportano emissioni in atmosfera per le quali sia necessario il rilascio di autorizzazioni ai sensi del DPR 203/88 sia in forma ordinaria che in forma generale o semplificata di cui alla Delib. Reg. 16/6/99, n. 960;
- le attività che comportano la produzione dei rifiuti pericolosi ai sensi del D.L.22/97.

- U8.2. Artigianato di servizio alla persona
sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale ad elevata compatibilità con la residenza quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, calzolai, e comunque quelle attività che non rientrano nell'uso U8.1 e che sono caratterizzate da valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).
- U8.3. Artigianato artistico
sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale di artigianato di tipo artistico, creativo e decorativo, le relative attrezzature e spazi tecnici di supporto, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60, che rientrino nei limiti di compatibilità ambientale di cui al precedente uso U8.1. e nei limiti di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale per la produzione e trasformazione di prodotti alimentari, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60 e nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamentari in materia.
- U9. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti
sono quelle definite dalla LR 33/94, soggette alle disposizioni del D.Lgs. 11/2/98 n. 32 e dei criteri regionali esplicitati nella LR 496/99, e sono specificamente regolamentate dal successivo art. 82.
- U10. Attrezzature culturali e ricreative
sono compresi in tale uso musei, biblioteche, sale di registrazioni musicali e servizi annessi e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, sedi per mostre ed esposizioni, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici; non sono comprese le attrezzature per la pratica dello sport. Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette.
- U11. Attrezzature per lo spettacolo
sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo e di svago, sale giochi, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette. L'uso si articola in:

U.11.1 = Attività di spettacolo non moleste (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe II - prevalentemente residenziali), con esclusione comunque di discoteche, locali da ballo e sale giochi.

U.11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe IV - aree ad intensa attività umana).

U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo

sono compresi in tale uso tutti gli usi di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, mense aziendali etc.

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

U13. Scuole superiori

sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca

sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

U15. Attrezzature sociosanitarie

sono compresi in tale uso cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

U16. Attrezzature per lo sport

in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici, incluse attività di ristorazione e di pubblico esercizio.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

In caso di attrezzature che determinino forte afflusso di pubblico e potenziali problemi connessi all'impatto acustico, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione presentata a firma di tecnico abilitato deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere dell'AUSL-ARPA.

U17. Verde attrezzato

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

U18. e U19. Attività produttive

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività produttive sia a carattere artigianale sia a carattere industriale.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

Per la identificazione delle due tipologie di attività produttive in relazione al contesto di intervento, l'Amministrazione può avvalersi del parere preventivo dell'AUSL-ARPA.

U.18. Attività produttive ad impatto moderato

Non rientrano in questo uso:

- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n° 5 al D.Lgs. 11/5/99, n. 152 ;
- le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88;
- le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

All'esterno degli edifici non è ammessa l'installazione di impianti rumorosi né il deposito di rifiuti in quantità eccedenti quelle indicate alla lettera -m) art. 6, primo comma, D.Lgs. 5/2/97, n. 22.

U.19. Attività produttive a maggiore impatto

Attività produttive non comprese nell'uso precedente, che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici.

Sono in ogni caso escluse le industrie ed attività produttive di maggior impatto ambientale, di cui all'art. 4 comma 2° lett. a), b) della LR 9/99 e s.m., con riferimento agli allegati della medesima legge, che ne individuano sia la tipologia di attività che la soglia dimensionale.

U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, ostelli, etc e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.), spazi di ritrovo e altre funzioni accessorie (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.).

U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Appartengono a questa categoria le centrali e le principali sedi logistiche per la gestione delle reti e dei servizi tecnologici, compresi quelli previsti dalla linee guida regionali (BUR 179 del 15.12.95) in applicazione della L.R. 27/94, ed in particolare le isole ecologiche attrezzate e le piattaforme attrezzate; possono comprendere anche spazi ad uffici purchè questi non siano prevalenti rispetto agli spazi destinati a servizi, in caso contrario l'intervento si qualifica come usoU5.

Non si considerano compresi in questa categoria gli impianti e le infrastrutture a rete e puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento idrico e la relativa distribuzione, per lo smaltimento dei reflui e per il trasporto dell'energia (elettrica, gas, ecc.) che sono consentiti su tutto il territorio comunale, tramite apposito titolo abilitativo, nel rispetto della legislazione vigente e di eventuali altre disposizioni specifiche delle presenti Norme.

Attrezzature e impianti caratterizzati come "isola ecologica" sono ammessi esclusivamente ove espressamente indicato sulle tavole di zonizzazione del PRG.

U23. Sedi cimiteriali

Comprendono le attrezzature, le strutture e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

U24. Attrezzature per la sicurezza civile

Comprendono attrezzature periferiche di amministrazioni dello Stato, amministrazione della Giustizia, Protezione Civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, ecc.

U25. Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

Usi agricoli

A1. Residenza agricola

Tale uso è riservato ai coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e agli imprenditori agricoli professionali, indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non moleste o inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq e che siano esercitati da persone residenti nell'abitazione.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura
Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate).
- A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura. Tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:
- a) allevamenti bovini 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
 - b) allevamenti suinicoli 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
 - c) allevamenti equini 30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
 - d) allev. ovini e caprini 20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
 - e) allevamenti avicunicoli 15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno.
- In altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto /anno.
- Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.3, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità oltre agli spazi complementari e di servizio, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono invece comprese attività meramente industriali, che rientrano negli usi U18 e U19.
- A6. Serre
Comprendono le serre destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Si distinguono in
- A6.1 = Serre di tipo aziendale e interaziendale
Corrispondono a coperture mobili di aree destinate alle colture orticole, floricole o vivaistiche, facenti parte di un'azienda agricola
- A6.2 = Serre di tipo industriale
Comprendono strutture coperte per lo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floricole o vivaistiche
- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.



- A8. Infrastrutture agricole
Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.
- A10. Strutture ricettive agrituristiche
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti sul fondo³ sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola⁴, quelle definite dalla L.r. 31.03.09 n. 4 e dalla Del.G. R. n.1693 del 2/11/2009, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni citate.
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.
- A12. Attrezzature per la pesca sportiva
Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.
- A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.
5. Ai fini della applicazione delle procedure relative ai cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente art.35, gli usi sono raggruppati nelle seguenti categorie:

USI URBANI

a. Funzioni abitative:

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche;
- U2. Abitazioni collettive;

b. Funzioni commerciali, direzionali, di servizio:

- U3. Usi vari di tipo diffusivo;
- U4.1 Attività commerciali al dettaglio, distinte, anche ai fini del carico urbanistico connesso, in:
 - U4.1.1 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato;
 - U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita;
 - U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita;
- U4.2 Pubblici esercizi;
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari;
- U6. Centri commerciali di vicinato;

³ Alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2009, cioè al 15 aprile 2009.

⁴ Ad esclusione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici industriali, hangar, serre fisse e simili.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre;
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi;
- U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature;
- U8.2. Artigianato di servizio alla persona;
- U8.3 Artigianato artistico;
- U8.4 Piccoli laboratori di artigianato alimentare;
- U10. Attrezzature culturali;
- U11. Attrezzature per lo spettacolo, suddivise in:
 - U11.1 = Attività di spettacolo non moleste;
 - U11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo;
- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo;
- U13. Scuole superiori;
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca;
- U15. Attrezzature sociosanitarie;
- U16. Attrezzature per lo sport;
- U17. Verde attrezzato;
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- U23. Sedi cimiteriali;
- U24. Attrezzature per la sicurezza civile;
- U25. Impianti di trasmissione via etere;

c. Funzioni produttive urbane:

- U18. Attività produttive ad impatto moderato;
- U19. Attività produttive a maggiore impatto;

d. Funzioni alberghiere:

- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;

USI AGRICOLI

e. Funzioni agricole

- A1. Residenza agricola;
- A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura;
- A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale;
- A8. Infrastrutture agricole;
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici;
- A10. Strutture ricettive agrituristiche;
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;
- A12. Attrezzature per la pesca sportiva;
- A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.

f. Funzioni produttive agricole:

- A4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- A5. Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- A6. Serre, distinte in:
 - A6.1 Serre di tipo aziendale e interaziendale;
 - A6.2 Serre di tipo industriale;



- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo

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 Sc 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 complessiva 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 difformi, 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.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

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 Sc residenziale esistente per fabbricati non soggetti a disciplina conservativa;
La realizzazione di nuove pertinenze dovrà comunque essere computata entro tale incremento massimo.
Per i fabbricati residenziali unifamiliari non soggetti a disciplina conservativa sono consentiti interventi sull'esistente con ampliamenti fino al 40% della Sc esistente, comunque entro un massimo di mq. 300⁵ di Sc complessiva conseguibile a seguito del suddetto intervento e con facoltà di raggiungere, comunque, almeno la soglia di 150⁶ mq. di Sc 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

⁵ Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

⁶ Si veda nota precedente.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

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, (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 Sc 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 di 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.⁷;
- 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;

⁷ Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

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.⁸;

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.⁹;

- 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.

Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

Agli interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Botteghe di Albinea di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.5, troveranno applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = Uf esistente, con possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Sc residenziale esistente;
- N° massimo di alloggi (e fabbricati) per uso U1= 6

⁸ Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

⁹ Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- 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) = 5,50 ml.;
- Ip: indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf;
- Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.
- VL: (visuale libera) = 0,5

Il rilascio di titolo abilitativo per interventi edilizi diretti di demolizione e costruzione di nuovi fabbricati ed alloggi all'interno degli immobili oggetto dell'Accordo è condizionato all'adempimento, da parte dell'attuatore o dei suoi danti causa, degli impegni, assunti con Atto di Accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n. 241/90 e dell'Art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m. e i., aventi ad oggetto l'onere di finanziare la realizzazione di dotazioni territoriali sul territorio comunale e attività ad essa connesse, per l'importo e in conformità a quanto previsto dal medesimo Atto di Accordo.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sviluppato un apposito 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', tale da verificare le condizioni di piena compatibilità con il contesto pedecollinare e agronaturalistico circostante. In generale occorrerà limitare il più possibile l'alterazione della percezione visiva del pendio ed evitare la frammentazione nella percezione visiva dello stesso (per es. con recinzioni non permeabili alla vista); nonché prevedere spazi a giardino e pertinenziali esterni improntati al contesto agronaturalistico rurale e non ai contesti della residenzialità urbana. Inoltre gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde dovranno essere progettati avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi vegetazionali di pregio esistenti. Il 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica' dovrà essere corredato dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali ulteriori opere di mitigazione.

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

Art. 71

Zone Omogenee E

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico-ambientale del territorio.
2. Data la particolare connotazione paesistico-ambientale del territorio di Albinea, così come evidenziata dal PTCP della Provincia di Reggio E. e dalle analisi di supporto al PRG, si riscontra nell'intero territorio rurale una diffusa presenza di ambiti ed elementi vocati alla fruizione dell'ambiente naturale per attività del tempo libero ed alla ricostituzione di ambienti a destinazione naturalistica che contribuiscono al miglioramento della qualità ecologica complessiva.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

Nella generalità delle zone E il PRG intende pertanto incentivare, raccordandosi anche agli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari, gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in genere del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo, quali in particolare:

- a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente, a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente, da latifoglie, possono comprendere superfici scoperte, purchè ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;
 - b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone;
 - c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate, di collegamento e frangivento, ivi comprese, aree a radura, purchè ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane, nonchè a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite, o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
 - d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
 - e. la ricostruzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.
3. In dipendenza dalle indicazioni del PTCP della Provincia di Reggio E. e dell'analisi delle Unità di Paesaggio operata a supporto del PRG, la disciplina delle zone omogenee E si articola in:
- zone omogenee E.1, zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale;
 - zone omogenee E.2, zone agricole di bassa collina soggette a tutela agro-naturalistica;
 - zone omogenee E.3, zone agricole di media collina soggette a tutela agro-naturalistica.

Oltre a questa articolazione principale delle zone omogenee E, il PRG individua due ulteriori sottozone per le quali, in relazione alle rispettive particolarità sotto il profilo ambientale e funzionale, prevede specifici criteri di regolamentazione che si sovrappongono, come "combinato disposto", a quelli ordinari della zona omogenea E di appartenenza. In particolare si tratta delle:

- zone agricole di rispetto ai centri abitati, che si sovrappongono parzialmente sia alle zone omogenee E.1 che alle zone omogenee E.2, e richiedono alcune ulteriori precauzioni relativamente agli usi e alle attività consentite, ai fini della salubrità degli abitati stessi;
- zona a campagna parco, parzialmente sovrapposta alle sole zone omogenee E.1, ove, per la particolare giacitura periurbana di transizione verso il principale ambiente fluviale del T. Crostolo e verso il Torrente Lavezza e per gli elevati valori storico paesaggistici, si propongono



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

politiche mirate di tutela e valorizzazione, sia in funzione del miglioramento della qualità ambientale che delle possibilità di fruizione collettiva non in contrasto con le attività produttive agricole, prevalenti e confermate nella zona.

4. I tipi di intervento ammessi nella generalità delle zone omogenee E sono i seguenti:
- a) per gli edifici, segnalati in cartografia, che presentano caratteristiche storico-architettoniche i tipi di intervento sono definiti nelle apposite schede di catalogazione (Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale),
 - b) per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, sono ammessi, nel rispetto di quanto indicato in ordine alle destinazioni d'uso, i seguenti interventi:
 - restauro scientifico,
 - restauro e risanamento conservativo di tipo A,
 - restauro e risanamento conservativo di tipo B,
 - recupero e risanamento delle aree libere,
 - manutenzione straordinaria,
 - manutenzione ordinaria.
 - ristrutturazione edilizia,
 - ampliamenti,
 - demolizione senza ricostruzione
 - a) per gli edifici che non presentino le caratteristiche di cui ai precedenti punti a) e b), sono comunque ammessi tutti gli interventi di cui al precedente punto b).

Ove ammesso dalle specifiche NTA di zona, sono consentiti interventi di nuova costruzione per le sole finalità di conduzione tecnico-economica delle aziende agricole, nonché per le esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, per la realizzazione di infrastrutture, impianti tecnici, attrezzature e opere di difesa idrogeologica, nei limiti prescritti dalle stesse NTA di zona.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, come pure gli interventi di nuova costruzione, limitatamente agli usi agricoli diversi da quelli abitativi e nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti a tutti i soggetti in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi ai sensi delle leggi vigenti. Gli interventi di nuova costruzione di edifici abitativi sono consentiti solo ai soggetti espressamente indicati all'art.40 della LR 47/78 e succ. mod.
6. Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle Zone omogenee E.
- Le nuove costruzioni residenziali, ove ammesse dalle presenti Norme, si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod.. Esse dovranno essere realizzate sulla porzione predominante del fondo aziendale.



7. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento edilizio diretto. E' ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale per interventi strettamente correlati alle esigenze produttive e alle dimensioni del fondo, nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.
8. Per l'applicazione delle presenti NTA, ai fini della verifica della Superficie minima di intervento (Sm o SAU) e del rapporto tra edifici e superficie di pertinenza si fa riferimento allo stato di fatto esistente al 31.12.1999, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento alla data definita, escludendo dal computo le eventuali superfici aziendali appartenenti al sistema forestale e boschivo, come individuate sulle tavole di PRG.
9. Ai fini della definizione della unità minima di intervento, ovvero della Superficie agricola utilizzata (SAU), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1999 possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono. In ogni caso, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, non è consentita la formazione di aziende residue inferiori a 4 ettari.
10. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1999 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva. L'impossibilità di recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio contestualmente al completamento delle opere previste nel permesso di costruire, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base alle schede di Censimento.
11. Le nuove costruzioni, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere di norma realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:
 - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
 - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
 - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la colorazione dei fabbricati dovrà in ogni caso fare riferimento alle gamme cromatiche proprie della tradizione locale.
12. La realizzazione di nuove costruzioni, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- impiego di materiali costruttivi e di finitura, incluse colorazioni dei fabbricati, tipici della tradizione locale;
- realizzazione di recinzioni e adeguamento di quelle esistenti con tipologie e materiali (preferibilmente legno, mattoni, pietra od altri materiali naturali) il più possibile rispondenti ai caratteri tradizionali della cultura materiale dell'area.

Sono in ogni caso consentite recinzioni esclusivamente lungo il perimetro delle aree cortilive degli insediamenti civili e rurali. Tali recinzioni, di altezza inferiore a m.1,80, dovranno essere realizzate preferibilmente con siepi, eventualmente integrate da rete metallica sostenuta da pali in ferro o in legno e senza parti in muratura. Qualora tuttavia esse presentino elementi basamentali (muretto o cordolo) sovrastati da reti, cancellate o siepi, l'altezza massima del basamento dovrà essere pari a mt. 0,40, fermo restando che l'altezza complessiva dovrà comunque risultare inferiore a 1,80 mt.

Non è ammessa la recinzione del fondo agricolo, che potrà tuttavia essere delimitato esclusivamente con filari di alberi e siepi verdi e/o recinzioni lignee di foggia atta a consentire il passaggio di animali selvatici.

13. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle prescrizioni delle apposite schede relative agli edifici soggetti a disciplina conservativa ai sensi dell'apposito Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale, 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;
- box per ricovero cavalli con Sc massima di 25 mq., aventi caratteristiche costruttive, materiali e tipologie idonee al decoro ambientale e compatibili con le caratteristiche architettoniche del nucleo insediativo in cui si inseriscono;

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, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse 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.

14. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee E, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, sia per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree.
15. Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

16. L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi la cui superficie è stata computata ai fini della richiesta di permesso di costruire. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.
17. Ai sensi del comma 15 dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole, l'attuazione degli interventi di recupero per fini non agricoli di tali edifici comporta per le unità poderali interessate i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per i successivi 10 anni. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
- I suddetti limiti alla capacità edificatoria si applicano anche alle unità poderali agricole ottenute dalle prime a seguito di frazionamenti e sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
18. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole valgono i seguenti criteri generali:
- per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone devono essere comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
 - per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale devono essere previsti opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la colorazione dei fabbricati dovrà in ogni caso fare riferimento alle gamme cromatiche proprie della tradizione locale;
 - per la generalità degli edifici, nel caso dimostrato che la realizzazione delle autorimesse richieste in applicazione delle presenti Norme dovesse comportare interventi non compatibili con i caratteri stilistici dell'edificio, sono ammesse soluzioni all'esterno dell'edificio stesso, interrate o fuori terra, nel limite di due posti auto per alloggio, comunque nell'area di pertinenza del fabbricato e che tuttavia garantiscano la tutela delle cose e dei luoghi, nonché la salvaguardia delle alberature di pregio eventualmente esistenti; valgono inoltre le seguenti disposizioni maggiormente restrittive:
 - a) per edifici esistenti non assoggettati a disciplina conservativa l'autorimessa dovrà necessariamente essere realizzata entro la sagoma dell'edificio oppure interrata rispetto allo stesso edificio;
 - b) per edifici assoggettati a disciplina conservativa le autorimesse potranno essere realizzate esternamente, purché in unico fabbricato correttamente inserito nel contesto ambientale; in zona omogenea E.2. e E.3 saranno da comunque preferirsi le autorimesse interrate e/o seminterrate.
 - per gli edifici ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con la tipologia dell'immobile;



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- per gli edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
 - per gli edifici o complessi rurali recuperati ad uso civile è da prevedere il rispetto dei seguenti indici ecologici:
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;
 - per le zone non servite da acquedotto, l'insediamento degli usi residenziali e complementari è condizionato alla verifica preventiva della reale disponibilità di acqua potabile nel sito specifico;
 - le strutture ricettive e gli usi che comprendono attività di ristorazione devono disporre di adeguati servizi pubblici quali acquedotto e fognature con depurazione terminale, in grado di fornire garanzie, in termini di tutela della salute pubblica e dell'ambiente;
 - per gli interventi su edifici o complessi rurali funzionali al settore agricolo l'impianto di essenze arboree o arbustive dovrà garantire il raggiungimento a maturità dei soggetti di una superficie di insidenza media pari a mq 200 ogni 100 mc di nuovi volumi realizzati
19. Negli interventi su insediamenti connessi all'attività agricola in zona E.1, per l'organizzazione del verde di pertinenza dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
- considerare l'azienda agricola come l'ambito di riferimento per l'impianto vegetazionale;
 - privilegiare l'impiego di elementi arborei e arbustivi lungo le strade locali, le carraie e i fossi ed altri elementi morfologici lineari, anche all'esterno del centro aziendale; con impianti misti in prossimità di corsi e specchi d'acqua, con impianti lineari misti a sesto irregolare sui versanti in aree coltivate procedendo in senso ortogonale agli stessi;
 - evitare di mascherare edifici dotati di rilievo paesaggistico o di pregio ambientale privilegiando singoli elementi emergenti; eventuali strutture di chiusura visiva sono accettabili solo in prossimità di assi viari a grande traffico con funzione di barriera protettiva.
 - mascherare con siepi e filari le sagome di edifici tipologicamente incongrui con il paesaggio rurale almeno all'interno dei cono di visuale dei principali punti di osservazione;
 - limitare la pavimentazione dell'area di pertinenza al minimo indispensabile, privilegiando comunque materiali e tecniche che non compromettano la permeabilità dei suoli;
 - adottare, nelle aree di pertinenza adiacenti a percorsi di interesse panoramico, una organizzazione che non comprometta i cono visuale;
 - nei centri aziendali composti da più corpi di fabbrica la dotazione vegetazionale può essere organizzata in modo tale da formare, con i manufatti stessi, una struttura a corte, adottando sestri d'impianto ed essenze a diversa permeabilità visiva in funzione delle caratteristiche di pregio dei fabbricati.
20. Negli interventi di trasformazione d'uso dei volumi dismessi dall'agricoltura, oltre al rispetto degli indirizzi per la formazione del verde precedentemente dettati per gli edifici agricoli, in quanto applicabili, si dovrà assicurare:
- il contestuale riordino dell'area di pertinenza, con la rifunzionalizzazione dei corpi secondari e l'eliminazione di quelli precari (es.: tettoie, baracche, strutture precarie in lamiera, eternit, materie plastiche, sintetiche, ecc.), che comunque non potranno concorrere alla



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- determinazione della Sc o del Volume esistente ai fini degli interventi di recupero edilizio regolamentati agli articoli successivi delle presenti Norme;
- l'asservimento all'edificio di un'area di pertinenza di adeguata estensione, tale da non ripetere lotti di dimensione urbana e da consentire una organizzazione che non soffochi l'edificato;
 - una distribuzione del verde consona a modelli insediativi rurali e non di tipo urbano, evitando in particolare la formazione ex novo di siepi di perimetrazione dell'area di pertinenza e la creazione di moduli d'arredo non consoni, per tipologia e specie, con la rusticità dell'ambiente.
 - eventuali aree di sosta per automezzi dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non compromettano la permeabilità dei suoli.
21. Il recupero dei fabbricati, o parti di essi, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti in Territorio extraurbano è compatibile e favorito dalle presenti norme nella misura in cui sia accondiscendente e rispettoso delle pratiche agronomiche comunque in atto; a tal fine dovrà risultare da una esplicita clausola di accettazione di tale condizione di promiscuità tra usi residenziali e pratiche agronomiche da parte dei soggetti aventi diritto alla trasformazione in oggetto, clausola che dovrà essere conosciuta e rispettata da parte degli eventuali futuri acquirenti i fabbricati oggetto del recupero.
22. Alle aziende agricole con allevamenti e superfici ubicate all'esterno delle Zone vulnerabili ai nitrati (di cui all'Art. 55 bis delle presenti Norme) che effettuano l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici, si applicano i seguenti divieti, fermi restando eventuali divieti più restrittivi derivanti dalle norme del presente PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale, da norme igienico-sanitarie e/o norme/regolamenti di settore:
- a. divieto di utilizzo agronomico del letame:
 - sulle superfici non interessate dall'attività agricola, fatta eccezione per le aree a verde pubblico, privato e per le aree soggette a recupero-ripristino ambientale;
 - nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
 - sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua, fatta eccezione per terreni adibiti a colture che richiedono la sommersione;
 - b. divieto di utilizzazione dei liquami:
 - sulle superfici non interessate dall'attività agricola;
 - nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
 - sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua;
 - nelle aree incluse in riserve naturali;
 - entro 10 m lineari dalla sponda dei corsi d'acqua superficiali, fatta eccezione per i canali artificiali ad esclusivo uso di una o più aziende, purchè non connessi a corpi idrici naturali, corpi idrici artificiali arginati e sistemi di scolo aziendali adibiti solo esclusivamente alla raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
 - nella fascia fluviale A del Torrente Crostolo, come individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed indicata in cartografia di PRG;



- c. divieto di stoccaggio dei letami, dei liquami e degli assimilati:
secondo le disposizioni del comma 3 lettera d).
23. Alle aziende agricole di cui al comma precedente, anche in specifico riferimento ai divieti enunciati si applicano le disposizioni e le norme per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento di cui al Titolo III della DAL n. 96 del 16/01/2007.
24. Nelle zone omogenee E, il PRG incentiva la demolizione dei manufatti edilizi incongrui, *così come definiti dall'Art. 10 della L.R. 16/2002 tali da non consentire utili interventi di riuso*. Trovano inoltre applicazione le direttive di cui all'Art. 6 comma 4 lettera i) delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, da intendersi qui recepite come elementi prescrittivi.
- L'individuazione dei manufatti edilizi incongrui oggetto degli interventi di demolizione incentivata ai sensi del presente comma, le modalità di incentivazione, la disciplina degli interventi costituiscono oggetto di Atto di Accordo ai sensi dell'Art.11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 e dell'Art. 18 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m. e i., tra il Comune e l'avente titolo, *è – in generale- subordinata a un 'Censimento degli edifici incongrui' presenti sul territorio comunale*.
- Tale Accordo sarà volto al perseguimento del pubblico interesse individuato, anche in forma disgiunta: *nel raggiungimento del principale obiettivo di interesse pubblico connesso al miglioramento di un contesto degradato*, nel raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale, nell'incremento del livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nella riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, nel miglioramento della salubrità del contesto edificato, nel miglioramento della qualità paesaggistica del territorio, nell'ordinata distribuzione degli insediamenti, nella concentrazione delle presenze antropiche, nella riduzione dei nuclei insediativi sparsi privi di caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o testimoniale.
- La definizione degli Atti di Accordo è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione, *in sede di Censimento dei fabbricati incongrui*, dell'effettiva significatività della rimozione degli elementi edilizi incongrui rispetto ai parametri di pubblico interesse definiti dalla norma di PTCP e dal presente comma, privilegiando interventi che, in ragione della tipologia o della volumetria dei manufatti di cui si prefigura la demolizione, realizzino un effettivo e significativo miglioramento in relazione ai parametri di interesse pubblico sopra individuati.
- L'Amministrazione ~~avrà la facoltà, all'esito di opportune indagini sul territorio, di censire manufatti edilizi incongrui per i quali valuti il ricorrere dell'interesse pubblico alla demolizione, ferma restando la necessità di dovrà~~ definire mediante Atto di Accordo le modalità di incentivazione e la disciplina degli interventi; ~~nonchè di individuare ulteriori manufatti incongrui per i quali sussista pubblico interesse alla demolizione.~~ ; *ferma restando che la possibilità di riedificare l'eventuale unità abitativa all'interno di ciascun insediamento rurale in luogo della delocalizzazione, ai sensi dell'art.6 delle NA del vigente PTCP RE2010, è ammessa purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificato esistente*.
- Nel caso in cui, *prima dell'esecuzione del citato Censimento*, sia definito tra il Comune e gli aventi titolo un Atto di Accordo per la demolizione di elementi edilizi incongrui ai sensi del presente comma, il Comune avvierà il procedimento di Variante urbanistica per l'opportuno recepimento dei contenuti dell'Atto di Accordo nello strumento urbanistico. In caso di approvazione, verrà introdotta apposita disposizione nella disciplina specifica di Zona



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

Omogenea di cui alle presenti Norme, di rinvio ai contenuti dell'Atto di Accordo e ad una specifica Scheda Urbanistica recante i parametri edilizi e urbanistici dell'intervento, nonché opportuna individuazione in cartografia di PRG (Tavv. 1-2-3) dell'area oggetto di Accordo, come 'Ambiti oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'.

Le prescrizioni delle relazioni geologico-geotecniche e sismiche a supporto delle previsioni assumeranno carattere di cogenza per la fase esecutiva.

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico.

Art. 72

Zone Omogenee E.1

zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale

1. Il P.R.G. individua come tali le zone agricole dell'alta pianura già sottoposte a specifici criteri di tutela da parte del PTCP della Provincia di Reggio E., in ragione del loro particolare interesse paesaggistico ambientale.
2. Gli usi ammessi nell'ambito delle zone omogenee E.1 sono i seguenti:

Usi agricoli:

sono ammessi tutti gli usi agricoli e le funzioni produttive agricole, come definiti dalle presenti NTA, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (A4) di nuovo insediamento e degli usi A5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici) e A7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo), in quanto, entrambi questi ultimi, sono ammessi esclusivamente entro apposite zone omogenee D.1, per attività produttive del settore agroalimentare e relativi servizi, fermo restando quanto di seguito specificato.

Usi non collegati con l'esercizio delle attività agricole, per interventi di recupero di fabbricati esistenti, in quanto consentiti ai sensi delle disposizioni del precedente e del presente articolo:

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
- U2. Abitazioni collettive
- U.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U4.2. Pubblici esercizi
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi
- U8.2 Artigianato di servizio alla persona
- U8.3 Artigianato artistico
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U10. Attrezzature culturali e ricreative

3. Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA nelle zone E.1 sono prescritti parametri urbanistici ed edilizi differenziati, a seconda che si tratti di:
 - a) interventi su edifici esistenti che presentano carattere di bene culturale o storico - testimoniale segnalati in cartografia;



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- b) interventi su fabbricati esistenti che non presentano caratteristiche storico-architettoniche e non risultano funzionalmente collegati all'attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola che non presentano caratteristiche storico-architettoniche.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Interventi di tipo a) :

Sm (Superficie minima di intervento) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999.

Sc (Superficie complessiva) = massima ricavabile nell'ambito degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici e di contesto.

Sono ammessi tutti gli usi, agricoli e non agricoli, sopra elencati purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale le condizioni di accessibilità e di parcheggio.

Per gli edifici di cui sia previsto il recupero abitativo civile è possibile il recupero anche dei fabbricati di servizio per funzioni connesse alla residenza ed anche, compatibilmente con i caratteri tipologici e di contesto ambientale, per la funzione abitativa, fino ad un massimo di n. 3 alloggi per fabbricato¹⁰ e di n. 4 alloggi per nucleo insediativo¹¹, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Per gli edifici ed i complessi caratterizzati contestualmente da:

- tipologia insediativa a 'unità insediativo-edilizie singole mono o plurifunzionali, con organizzazione dei fabbricati unitaria ad elementi separati'¹²;
- tipologia edilizia di 'abitazione rurale ad elementi giustapposti', di fienile-stalla e/o di 'barchessa'¹³,

nonché da superficie complessiva (Sc) superiore a 1.000 mq¹⁴ (per unità edilizia);

compatibilmente con i caratteri tipologici, e di contesto ambientale, nonché con la categoria di intervento conservativo prescritta, è possibile il recupero a funzione abitativa, per un numero massimo di 4 alloggi per fabbricato e 5 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Per i nuclei insediativi individuati dal Censimento degli Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale con le Schede n. 56, 64, 80, 84, 88, 93 e 113 il numero massimo di alloggi per ogni singolo nucleo è fissato in n. 6 alloggi.

In tali nuclei insediativi, per gli edifici ed i complessi caratterizzati contestualmente da:

- tipologia insediativa a 'unità insediativo-edilizie singole mono o plurifunzionali, con organizzazione dei fabbricati unitaria ad elementi separati'¹⁵;

¹⁰ Per fabbricato (o unità edilizia) si intende il singolo edificio, anche complesso, che identifica una entità autonoma volumetricamente definita, e non singole porzioni di questo, anche qualora esso risulti ripartito secondo più unità immobiliari catastalmente distinte.

¹¹ Ai fini dell'applicazione delle disposizioni riguardanti il numero massimo di alloggi realizzabili nei recuperi ad uso abitativo civile di edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o storico-testimoniale, segnalati in cartografia; per nucleo insediativo si intende un complesso di fabbricati dotati di pregio storico-testimoniale-ambientale ricompresi nella medesima scheda di Censimento ed eventualmente appartenenti ad una unica proprietà alla data di adozione delle presenti Norme.

¹² Tale tipologia insediativa è indicata sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' con la sigla 'U.1'.

¹³ Tali tipologie edilizie sono indicate sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' rispettivamente con le sigle 'AG', 'FS' e 'BA'.

¹⁴ Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- tipologia edilizia di ‘abitazione rurale ad elementi giustapposti’, di fienile-stalla e/o di ‘barchessa’¹⁶, nonché da superficie complessiva esistente superiore a 1.000 mq (per unità edilizia riferita alle tipologie di cui alla precedente alinea); compatibilmente con i caratteri tipologici, di contesto ambientale, nonché con la categoria di intervento conservativo prescritta, è possibile il recupero a funzione abitativa, per un numero massimo di 7 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Non sono ammessi ampliamenti della superficie complessiva che modifichino i volumi esistenti.

- b) Interventi di tipo b): per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l’attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell’art.9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, sono ammessi tutti gli usi, agricoli e non agricoli, sopra elencati purché compatibili con il contesto ambientale, le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

1) per usi non agricoli:

Sm (Superficie minima di intervento) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999,

Sc (Superficie complessiva) = massima ricavabile nell’ambito degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- per gli edifici con originaria funzione abitativa, almeno parziale, è consentito il recupero integrale, oltre che eventualmente per gli altri usi non agricoli, a residenza civile, con facoltà di conversione a tale uso anche per porzioni di fabbricato originariamente destinati ad altro uso, a condizione che l’intervento risulti coerente e compatibile con la caratterizzazione tipologica d’insieme del fabbricato. Nella generalità dei casi sopra indicati non sono ammessi ampliamenti della superficie complessiva che modifichino i volumi esistenti;
- in tali casi, il recupero ad uso abitativo civile è ammesso per un numero massimo di 3 abitazioni per fabbricato e di n. 4 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati;
- per gli edifici con totale funzione originaria per residenza civile è consentito anche il recupero tramite interventi di ristrutturazione con ampliamento un tantum fino ad un massimo del 20% della Sc esistente e con H max = 7.50 m, con facoltà di raggiungere, comunque, almeno la soglia di 120 mq. di Sc residenziale complessiva, per fabbricati aventi una superficie utile esistente destinata a residenza pari ad almeno 60 mq;
- per gli edifici con originaria funzione totalmente diversa da quella abitativa è consentito il recupero integrale della volumetria esistente, con esclusione delle strutture e dei corpi edilizi precari, per tutti gli usi non agricoli diversi da U1 e U2.

¹⁵ Tale tipologia insediativa è indicata sulle schede del ‘Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale’ con la sigla ‘U.1’.

⁷² Tali tipologie edilizie sono indicate sulle schede del ‘Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale’ rispettivamente con le sigle ‘AG’, ‘FS’ e ‘BA’.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

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 elettrodotto 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.

In caso di edifici realizzati anteriormente al 1945 l'eventuale demolizione totale dell'edificio e sua ricostruzione, ai sensi del suddetto art.26, dovrà rispettare, oltre a quanto già stabilito nella specifica norma e dalla eventuale eccezione di cui al comma precedente, le caratteristiche costruttive, per quanto attiene a materiali, tecniche e finiture esterne, dell'edificio preesistente, con riferimento particolare ai caratteri tipici del paesaggio rurale dell'alta pianura reggiana e con esclusione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

Per gli insediamenti produttivi di carattere artigianale e industriale preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme sono consentiti interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico, con eventuale ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della Sc complessiva esistente, esclusivamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

Tali programmi debbono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e riduzione degli impatti ambientali e paesistici preesistenti, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale riferiti ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.

Per gli insediamenti esistenti utilizzati da coloro che, regolarmente iscritti alla Camera di Commercio, esercitano alla data di adozione delle presenti Norme l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi da più di cinque anni sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento della Sc preesistente fino ad un incremento massimo della stessa pari al 40%.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a qualunque uso non agricolo destinati, nella zona a campagna parco. Sono invece ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti dotati di un solo alloggio di dimensione inadeguata, fatte salve le disposizioni straordinarie di cui al titolo III delle LR 6/09 (e comunque non sottoposti a disciplina conservativa), nella misura massima del 10% della Sc esistente, purché improntati al rispetto dei valori storico-ambientali e paesaggistici del contesto di riferimento, nonché previo parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Entro l'ambito individuato con apposito perimetro di Piano Particolareggiato e simbolo grafico indicante “ristrutturazione urbanistica”, è invece prevista la sistematica conversione d'uso degli impianti produttivi esistenti, tramite apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata atto a definire, entro il perimetro riportato



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

sulle tavole di PRG, un progetto organico di ristrutturazione urbanistica per il recupero a fini abitativi e/o altri usi non connessi con l'attività agricola, di cui al 2° comma del presente articolo, compatibili con il contesto ambientale e le condizioni di accessibilità e di parcheggio, per le entità di seguito indicate:

- Su massima = 6.500 mq.¹⁷, di cui almeno il 20% per Usi "U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero" e similari;
- Numero massimo di alloggi realizzabile. Per lotto e/o fabbricato ad Uso U1 = n. 3;
- Numero massimo di alloggi per Usi U1 = n. 35.

Il suddetto Piano Particolareggiato dovrà assicurare il rispetto dei seguenti parametri:

Sm: Superficie minima dei singoli lotti = 1000 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 al successivo 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 50% dell'area oggetto di intervento

Da: (Densità arborea) = 40 alberi/ha;

Dar: (Densità arbustiva) = 60 arbusti/ha.

Il progetto di Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto l'assoluta inedificabilità del versante est che degrada verso il Rio Lavacchiello e prescrivere la rinaturalizzazione, con opere di sistemazione dell'assetto idrogeologico e impianto di essenze arboree ed arbustive a cura dei proponenti.

In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del suddetto perimetro, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisorie ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Entro l'ambito individuato con apposito perimetro di Piano particolareggiato (di iniziativa pubblica) di Villa Maramotti (PP36), sono invece previsti interventi di recupero e valorizzazione funzionale e paesaggistica dei caratteri del patrimonio storico-testimoniale-ambientale esistenti, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. Tale piano definirà un progetto organico di recupero dell'edificato esistente, nel rispetto dell'impianto insediativo e della Su esistenti, sulla base dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e prescrizioni:

- SU (superficie utile)¹⁸ = massima ricavabile nell'ambito degli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e di contesto;
- Usi ammissibili = U1, U2, U3, U.4.2, U.5, U.7.1, U.8.2, U.8.3, U.8.4, U.10, U.12, U.14, U.15, U.20, con particolare riferimento a centri per il benessere e la cura della persona;
- Funzioni non residenziali: min 20% della Su esistente¹⁹;
- Numero massimo di alloggi per Uso U1 = n. 20

¹⁷ Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

¹⁸ Definizione non adeguata per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

¹⁹ Definizione non adeguata per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

Le previsioni dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale, le condizioni di accessibilità e di parcheggio e le modalità di intervento definite dalle schede n. 2-5-7 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'. Il piano particolareggiato potrà eventualmente, attraverso un approfondimento di indagine storico-architettonica, modificare la categoria di intervento degli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo B e/o a ristrutturazione edilizia. Il piano particolareggiato definirà inoltre eventuali interventi di demolizione per l'edificio non vincolato posto in fascia di rispetto stradale (Scheda n. 7 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), e relativa ricostruzione all'interno del medesimo intorno territoriale, allo scopo di promuovere una migliore valorizzazione dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato, quali campi da tennis, piscine, ecc nel numero massimo di una attrezzatura per ciascuna tipologia, per nucleo insediativo. La eventuale struttura di servizio a supporto delle attrezzature indicate dovrà essere preferibilmente unitaria.

Il suddetto Piano Particolareggiato dovrà inoltre assicurare 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, a raso o interrati;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste; a raso o interrati;
- H: (altezza massima) = esistente o, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, 7,50 ml²⁰
- Ip: (indice di permeabilità) = esistente, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.)

Il Piano Particolareggiato dovrà infine prevedere:

- a) l'assoluta inedificabilità delle aree non interessate da edifici esistenti ed il disegno unitario del verde pertinenziale, che non potrà in alcun caso essere frazionato;
- b) la realizzazione di idonea sistemazione degli accessi e raccordi viari con la viabilità comunale, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento;
- c) la realizzazione di un percorso ciclopeditonale di uso pubblico di collegamento con l'alveo del fiume Crostolo verso ovest, nonché di percorsi ciclopeditoni di uso provato di collegamento interno fra i nuclei insediativi (di collegamento con la rete dei percorsi ciclabili prevista dal PRG nell'intorno territoriale;
- c1) nel caso in cui la variante alla SS 63 venga realizzata secondo il tracciato previsto dal PTCP RE, sarà appropriato prevedere lo spostamento e l'adeguamento attraverso un tracciato alternativo della pista ciclopeditonale al di fuori del corridoio di rispetto.
- d) lo sviluppo di un progetto unitario di valorizzazione e sistemazione paesaggistica delle aree verdi e/o agricole, comprendente schermature di mitigazione dell'impatto visivo per gli eventuali parcheggi a raso.

In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del suddetto perimetro, sono ammessi

²⁰ Con riferimento al piano di campagna di progetto.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

2) per usi agricoli valgono i parametri di cui al successivo punto c).

- c) nella generalità delle zone omogenee E.1, con esclusione per gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A1. Residenza agricola

- Per interventi di nuova costruzione:

SAU (Superficie agricola utilizzata):

- aziende specializzate vitivinicole, frutticole, orticole, vivaistiche o altro tipo analogo: SAU = 8 ha;

- aziende zootecniche SAU = 10 ha;

- aziende ad indirizzo misto o ad indirizzo cerealicolo o altro indirizzo estensivo: SAU = 12 ha.

Per le aziende agricole non esistenti alla data di adozione del PRG le SAU devono essere doppie rispetto a quelle sopra indicate.

Sc (Superficie complessiva) = 150 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di SAU eccedente il primo, fino ad un massimo di 250 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione;

H (Altezza massima) = 7,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;

Sc (Superficie complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una superficie complessiva (Sc) di 250 mq.

Il permesso di costruire per la realizzazione di una seconda abitazione ma nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa per un massimo di 120 mq di Sc, anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

- A2 Attrezzature di servizio all'agricoltura,
- A3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- Per interventi di nuova costruzione:

SAU (Superficie agricola utilizzata):

- aziende specializzate vitivinicole, frutticole, orticole, vivaistiche o altro tipo analogo: SAU = 4 ha;
 - aziende zootecniche: SAU = 5 ha;
 - aziende ad indirizzo misto o ad indirizzo cerealicolo o altro indirizzo estensivo: SAU = 10 ha.

Sc (Superficie complessiva) = 180 mq.²¹ aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo fino a 30 ha di SAU, 50 mq. per ogni ettaro eccedente i primi 30 ha;

H (Altezza massima) = 7,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999.

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie complessiva esistente pari a:

- 40% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
 - 20% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

E' comunque consentita la realizzazione di manufatti precari (tipo tunnel/hangar) che non concorrono al computo della Sc, purché rispondenti a principi di integrazione con l'ambiente e il paesaggio; purché le stesse siano collocate all'esterno delle Zone a campagna-parco e/o comunque non contigue ad edifici sottoposti a tutela censiti dal Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

²¹ Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

- A4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Per gli allevamenti suinicoli esistenti valgono i seguenti parametri:
 - SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;
 - Sc (Superficie complessiva) = esistente, con ampliamento massimo consentito della superficie complessiva esistente pari al 10%, realizzabile anche tramite nuova costruzione, comunque in conformità con le specifiche indicazioni del Piano stralcio per il comparto suinicolo appositamente elaborato in sede sovracomunale;
 - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.2 (Distanza dai confini di zona) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.3 (Distanza tra edifici) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.
- Per gli allevamenti intensivi di bovini, equini, avicunicoli o di altro tipo esistenti, nei casi ammessi in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA, valgono i seguenti parametri:
 - SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;
 - Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo della superficie complessiva esistente pari al 20%, senza superare la dimensione totale complessiva di 4.000 mq;
 - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.2 (Distanza dai confini di zona) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.3 (Distanza tra edifici) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
 - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri dell'alta pianura reggiana, secondo i criteri indicati al precedente art. 71, e dovranno in ogni caso essere accompagnati da provvedimenti di riduzione degli impatti ambientali complessivi ed in particolare dei carichi inquinanti specifici, nonché di mitigazione degli impatti paesistici preesistenti.

Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati come pure nella zona a campagna parco non sono comunque ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di allevamenti zootecnici di qualunque tipo e relative attrezzature di servizio.
- A6.1 Serre di tipo aziendale e interaziendale



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

In relazione alle caratteristiche di tali attrezzature non sono fissati parametri edificatori.

- A6.2 Serre di tipo industriale

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = 3.000 mq.;

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,70 mq./mq.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada. Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

- A8 Infrastrutture agricole

Le opere classificabili come infrastrutture agricole sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate, nonché secondo procedure e norme del PTCP della Provincia di Reggio E. per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

E' comunque ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, ancorché al servizio di fabbricati non collegati all'attività agricola.

- A9 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 4/02 e della DAL n. 96/07.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- capacità massima utile ammessa per ogni vasca non superiore a 5.000 mc. e garanzia di assoluta impermeabilità;
- rispetto dei seguenti limiti di distanza:
 - dai confini di zona agricola: 300 ml
 - dai confini di proprietà: 20 ml
 - da edifici: 80 ml
 - dalle strade: in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

Distanze inferiori possono essere autorizzate, su documentata giustificazione, dai competenti uffici della Provincia, sentita l'Autorità sanitaria.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati come pure nella zona a campagna parco non sono ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di bacini di accumulo e stoccaggio di liquami provenienti da allevamenti zootecnici e relative attrezzature di servizio.

Entro tali zone sono altresì vietati gli spandimenti agronomici in pressione.

- A10 Strutture ricettive agrituristiche

Costituisce attività agrituristica, ai sensi della L.R. 31/03/09 n.4 e Del. GR del 2/11/2009 n.1693:

- l'attività di ricezione ed ospitalità esercitata in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Art. 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura. Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati, destinati alla sosta,
- somministrare pasti e bevande,
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini,
- organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

L'alloggio offerto può essere strutturato in camere, mini appartamenti, unità abitative autonome, camerate, ed altre tipologie, purchè nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie vigenti e dei requisiti di cui alla Del. G.R. n. 1693 del 02/11/09. Gli spazi aperti devono essere organizzati in piazzole per la sosta di tende, camper, o altre attrezzature da campeggio ed essere dotati di servizi minimi (nel rispetto dei requisiti di cui alla Del. G.R. n. 1693 del 02/11/09).

Gli edifici esistenti non assoggettati a disciplina conservativa e utilizzati per agriturismo, nonché il relativo intorno, possono essere oggetto di limitati ampliamenti e/o di nuova costruzione per la realizzazione di servizi accessori (locali di servizio o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica, qualora sia accertata l'assenza di alternative nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di parametri definiti per l'Uso A.2..

Gli interventi edilizi saranno subordinati alla contestuale realizzazione delle dotazioni infrastrutturali necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale²².

Esclusivamente nell'ambito delle strutture ricettive agrituristiche, come sopra definite, è ammessa la realizzazione di recinti e piccole strutture per escursionismo equestre (Uso A11) per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con

²² Accessibilità, collegamento alle reti tecnologiche, approvvigionamento fognario e adeguato livello fognario-depurativo.



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

- A12 Attrezzature per la pesca sportiva

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari, nella misura massima complessiva di 150 mq. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

- A13 Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura

Nell'ambito delle aree cortilive di qualunque tipo è consentita la destinazione di locali esistenti o la realizzazione di un piccolo fabbricato di servizio all'attività di apicoltore (per ricovero attrezzature, laboratorio, ecc.) fino ad un massimo di mq. 100 di Su.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a qualunque uso agricolo destinati, nella zona a campagna parco.

4. Nelle zone omogenee E.1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- Per tutti gli interventi ammessi dalle presenti NTA sui fabbricati civili e rurali esistenti, la modalità di trattamento e di depurazione delle acque reflue, nonché l'eventuale scarico in superficie, dovranno rispettare i pareri ARPA e ASL. –
- Le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera permanente o stabulazione in esterno e allevamenti con pulitura a secco degli stalletti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di accumulo del percolato.
- Sono vietati:
 - a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario (fermo restando quanto stabilito dai precedenti Art. 55 bis “Zone agricole vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed assimilate” e Art. 71 commi 22-23), nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982 n°915, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

5. Gli ambiti delle zone omogenee E.1 cui il PRG attribuisce anche la qualifica di “zona a campagna-parco” rappresentano un territorio agricolo periurbano di transizione fra i tessuti insediativi del capoluogo e l'ambiente fluviale del T. Crostolo e del Torrente Lavezza caratterizzati da particolare pregio storico-architettonico, panoramico e ambientale.

Sono pertanto destinati allo svolgimento delle attività agricole ed ad attività integrative compatibili con tali caratteri dominanti, tramite interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (fermo restando il divieto di ampliamento di allevamenti



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

zootecnici di qualunque tipo), qualificazione urbanistica e del paesaggio, realizzazione di eventuali strutture ricreative a raso di minimo impatto (sentieristica, aree di sosta e pic nic, ecc.) con esclusione di interventi di nuova edificazione.

Le aziende operanti in questi ambiti avranno priorità nella erogazione di specifici contributi di compensazione per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale, quali:

- incremento dell'equipaggiamento vegetazionale e della biomassa;
- utilizzo di modelli colturali a più contenuta chimicizzazione ed in particolare delle tecniche di agricoltura biologica;
- complementarietà della utilizzazione del suolo e degli immobili per funzioni culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero;
- organizzazione di parco agricolo aperto al pubblico anche con finalità didattiche, scientifiche e ricreative.

6. Nella generalità delle zone omogenee E.1 le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
 - a. linee di comunicazione viaria;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano, ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
7. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al quarto comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune di Albinea, ovvero di parti della popolazione di questo e di uno o più Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:

L'accordo, in applicazione della disciplina del PTCP della Provincia di Reggio Emilia e in conformità al disposto del comma 24 dell'articolo 71 della NTA del P.R.G., disciplina l'intervento di demolizione di manufatti edilizi incongrui, il recupero e la ristrutturazione di edifici esistenti, la nuova costruzione di due unità abitative quale incentivo alla demolizione dei manufatti incongrui, da attuarsi sul compendio immobiliare rurale sito in località Bellarosa di Albinea alla via Lazzaro Spallanzani attualmente in proprietà di Società Agricola il Groppo, individuato in cartografia di PRG come 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'.

L'intervento è disciplinato dalle norme di legge, dalle disposizioni urbanistiche e territoriali e



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

dalla Scheda Urbanistica di seguito riportata (in cui le sigle alfanumeriche di identificazione dei fabbricati trovano corrispondenza nell'Allegato A all'Atto di Accordo) e, per quanto in essi non previsto, dai precedenti commi del presente articolo.

SCHEMA URBANISTICA 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'

Il rilascio della agibilità per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti da 1 a 4 è subordinato all'integrale adempimento, da parte del soggetto attuatore o dei suoi danti causa, degli impegni assunti con l'Atto di Accordo aventi ad oggetto l'obbligo di:

- procedere alla integrale demolizione dei manufatti incongrui,
- procedere alla bonifica dei reflui e dei rifiuti presenti in sito,
- finanziare la realizzazione di opere pubbliche dotazionali sul territorio comunale per l'importo e in conformità a quanto previsto dal medesimo Atto di Accordo.

Il rilascio del/dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti da 1 a 4 è subordinato alla presentazione da parte del soggetto attuatore e alla successiva approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario di Intervento che interessi la totalità degli Immobili di cui all'Atto di Accordo e che, sviluppando l'Elaborato allegato al medesimo Atto di Accordo, definisca:

- il quadro d'insieme dell'intervento;
 - le fasi attuative dell'intervento;
 - l'estensione esatta dei singoli fondi agricoli;
 - i nessi pertinenziali tra i medesimi fondi e le unità immobiliari residenziali oggetto di riqualificazione o nuova costruzione;
- ed infine affini le linee guida architettoniche, materiche e compositive dell'intervento.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui all'Art. 7 delle presenti NTA.

Edificio "1", soggetto a recupero e ristrutturazione, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula

Area di sedime: esistente

H (altezza massima): esistente

Volume Massimo: esistente.

Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi a uso U1= n. 2.

Edificio "12", soggetto a recupero e ristrutturazione da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula

Area di sedime: esistente (previa demolizione del fabbricato 13).

H (altezza massima): esistente

Volume massimo: esistente

Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1= n. 1.

Edificio "A", all'esito della demolizione dei manufatti incongrui e dell'adempimento degli impegni di cui all'Atto di Accordo soggetto a nuova costruzione per intervento diretto, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula

Superficie complessiva mq 250,00.

H (altezza massima): ml 7,50.

Volume massimo 1.000 mc.

Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1 = n. 1.

Edificio "B", all'esito della demolizione dei manufatti incongrui e dell'adempimento degli impegni di cui all'Atto di Accordo, soggetto a nuova costruzione per intervento diretto, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza, definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula

Superficie complessiva mq 250,00.

H (altezza massima): ml 7,50.

Volume massimo 1.000 mc.

Numero massimo di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1 = n. 1.

La possibilità di edificare le unità abitative A e B all'interno dell'insediamento rurale è ammessa, purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificato esistente.

In sede di Progetto Unitario l'Ambito dovrà essere oggetto di un 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', atto a definire le condizioni di compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale, *corredato dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione e integrazione paesaggistica, sia visive che ambientali*; nel rispetto delle condizioni di accessibilità e di parcheggio e delle modalità di intervento definite dalle schede n. 210-211 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Occorrerà evitare significative alterazioni del piano di campagna e qualunque frammentazione nella percezione del continuum rurale (recinzioni, palificate, ecc.); *dovranno inoltre essere conservate le macchie boscate presenti.*

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

Ip (Indice di permeabilità) pari almeno al 70% dell'Ambito, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.), le quali dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva;

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

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..

Il Progetto Unitario dovrà prevedere la depurazione delle acque reflue domestiche degli alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, con finalità di massimo contenimento degli impatti ambientali.

Esso dovrà inoltre contenere una Relazione tecnica attestante:

- il piano di demolizione e bonifica dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc.. In particolare i contenitori a cielo aperto di



liquami (lagoni) dovranno essere preventivamente completamente svuotati e bonificati mediante asportazione dello strato di argilla che era a contatto diretto con i liquami.

- lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti vasche interrato o contenitori di liquami a cielo aperto.

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 ARPA e ASL.

Qualora il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato in sito, dovrà essere ottemperato quanto previsto dalla L. 98/2013 in materia di terre e rocce da scavo.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere svolte le indagini geognostiche nonché le opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico e dovranno pertanto essere necessariamente assunte le prescrizioni da esse derivanti.



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

ALLEGATO 3: ESTRATTI MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL PRG IN CONTRODEDUZIONE



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

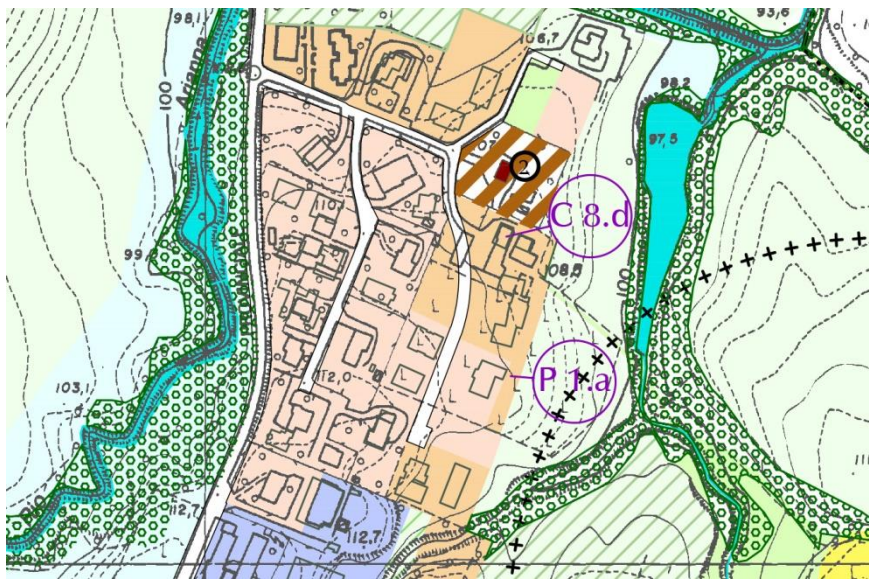
VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

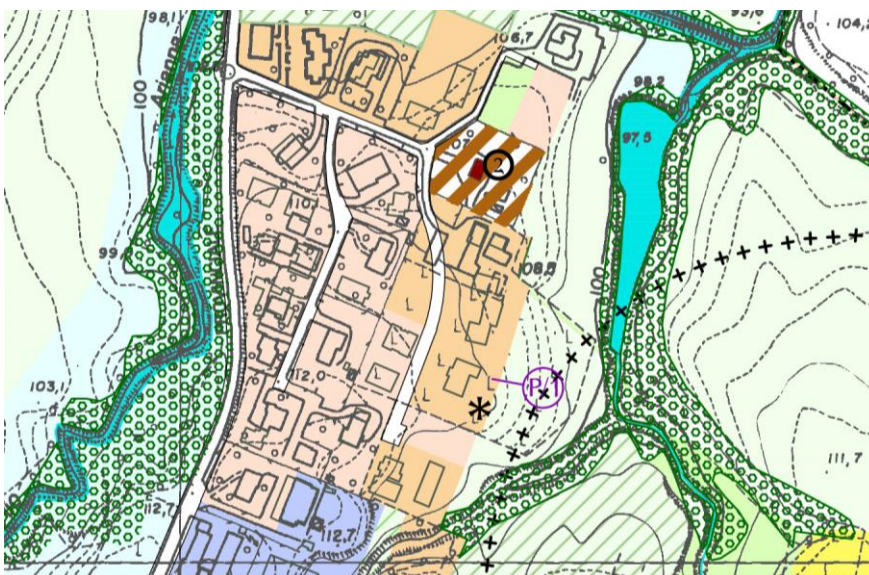
LLEGATO 3: ESTRATTI MODIFICHE CARTOGRAFICHE IN CONTRODEDUZIONE

ZONIZZAZIONE - TAVOLA 1 (SCALA 1.5000)

ADOZIONE



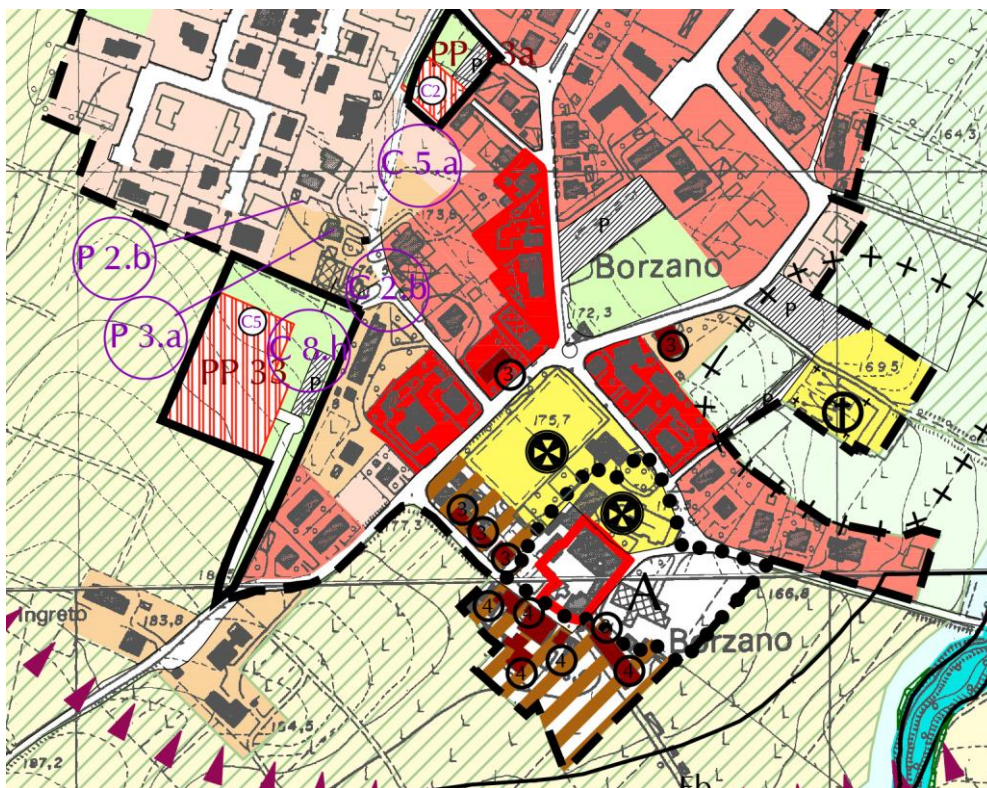
CONTRODEDUZIONI



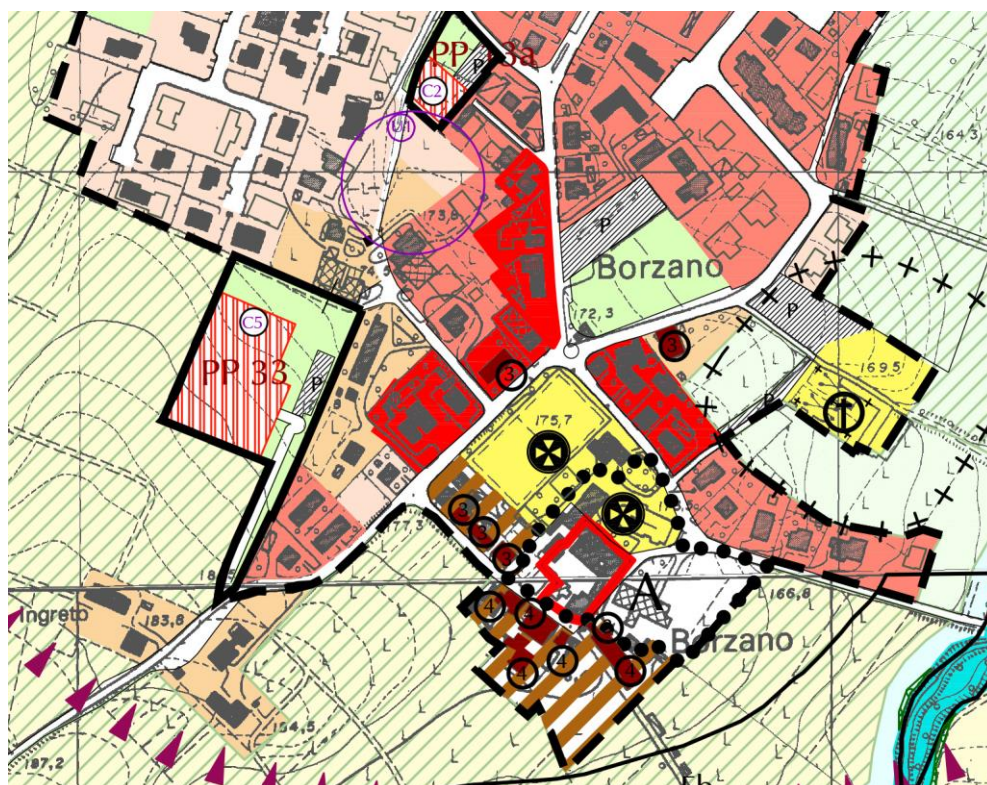


ZONIZZAZIONE - TAVOLA 3 (SCALA 1.5000)

ADOZIONE



CONTRODEDUZIONI





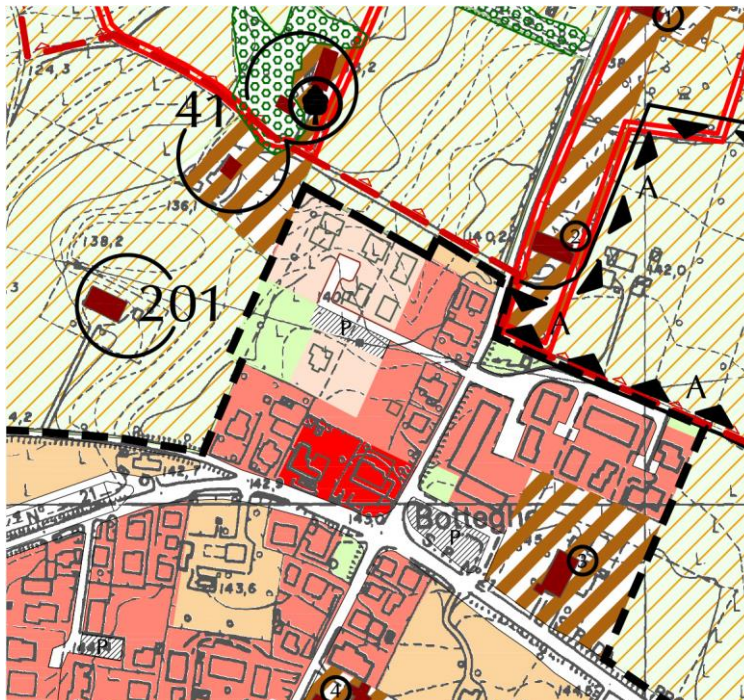
COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

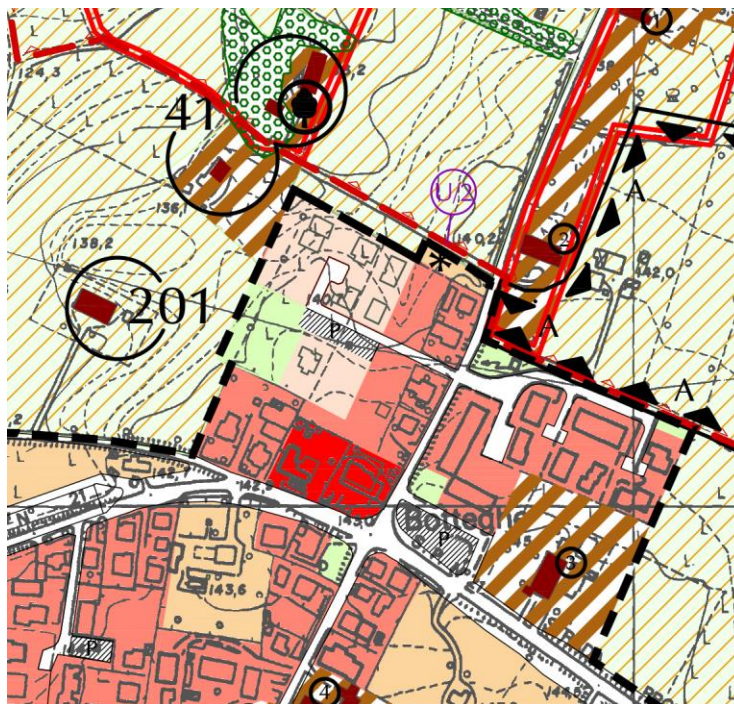
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

ZONIZZAZIONE - TAVOLA 1 (SCALA 1.5000)

APPROVAZIONE VARIANTE 6 PRG



CONTRODEDUZIONI- CORREZIONE ERRORE MATERIALE CARTOGRAFIA





COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

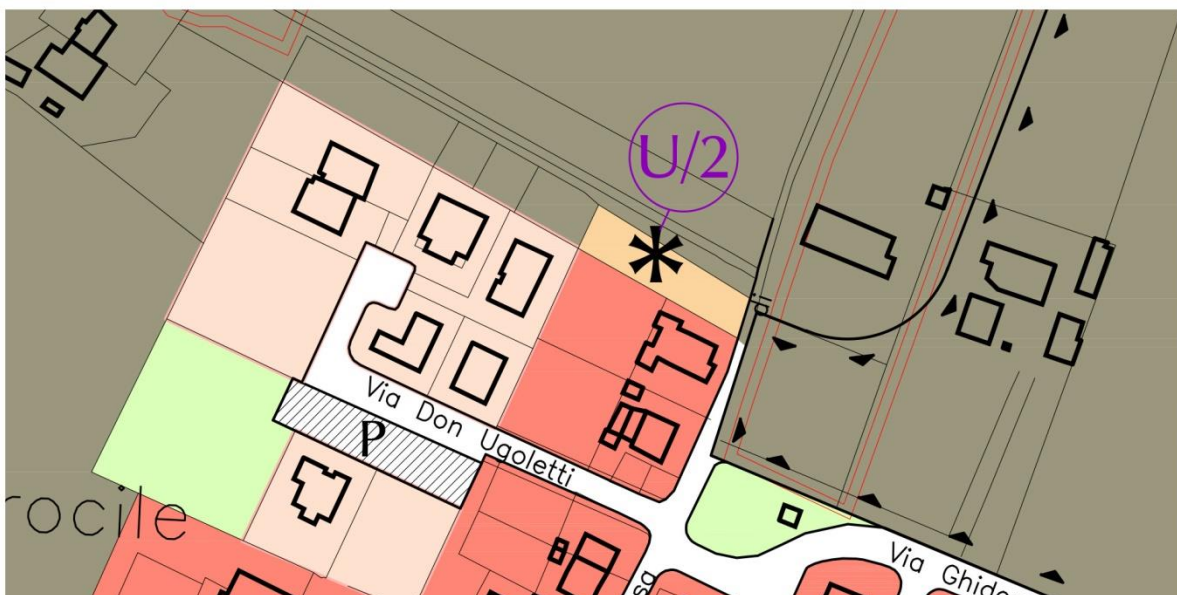
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

ZONIZZAZIONE BOTTEGHE - TAVOLA 8 (SCALA 1.2000)

APPROVAZIONE VARIANTE 6 PRG



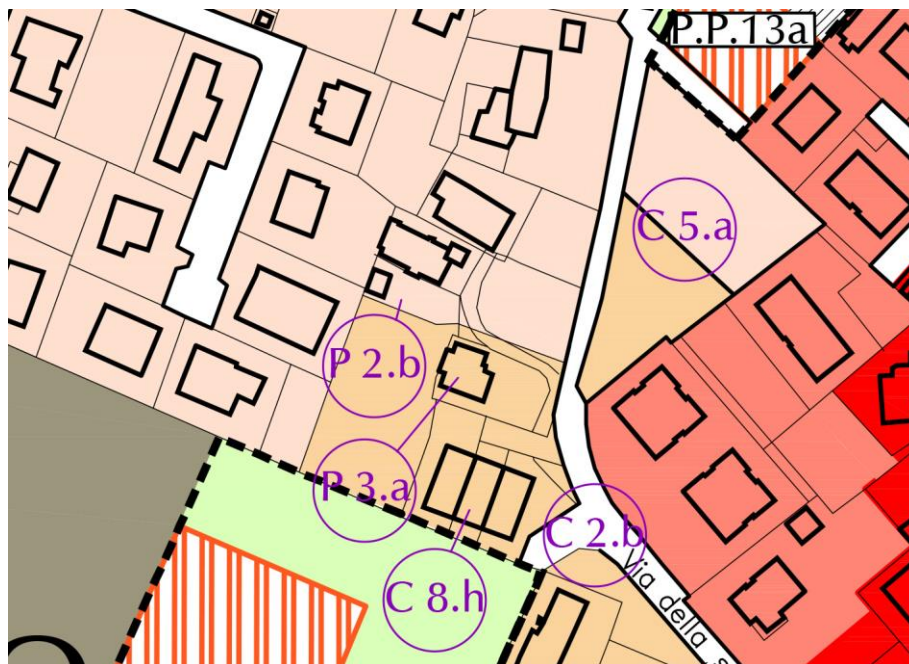
CONTRODEDUZIONI- CORREZIONE ERRORE MATERIALE CARTOGRAFIA



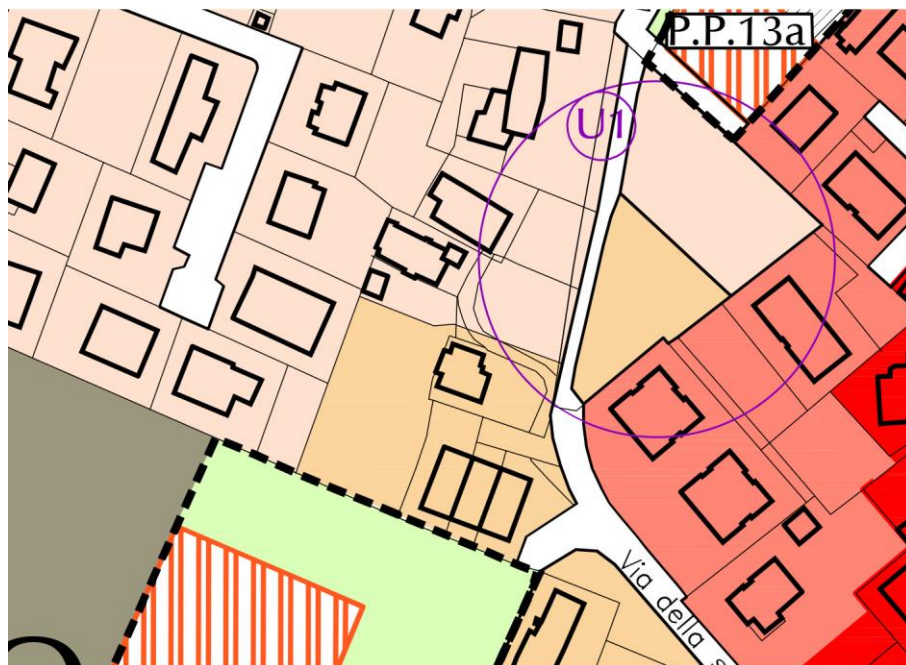


ZONIZZAZIONE BORZANO - TAVOLA 9 (SCALA 1.2000)

ADOZIONE



CONTRODEDUZIONI- CORREZIONE ERRORE MATERIALE CARTOGRAFIA





COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

**ALLEGATO 4: ESTRATTI MODIFICHE AL RAPPORTO PRELIMINARE
AMBIENTALE A FINI VAS IN CONTRODEDUZIONE**



ALLEGATO 4 – ESTRATTO 'RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS' MODIFICATO IN CONTRODEDUZIONE

2.1 Inquadramento delle Varianti cartografiche e normative oggetto della Variante.

“...omissis...”

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.

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

Si prende atto e si accolgono tutte le condizioni e prescrizioni dei pareri espressi, tra cui:

- il parere dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia Romagna" Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto Reggio Emilia - Montecchio, prot. ARPA n. PGRE 6981/2015 del 06/08/2015;*
- il parere dell'azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia, prot. n. 2015/0072451 del 14/08/2015;*
- il parere del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po, Sede di Reggio Emilia, prot. n. PG/2015/676455 del 18/09/2015;*
- i pareri del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 2015U0013526 del 15/09/2015, prot. n. 2015U0008397 del 22/05/2015 e prot. n. 12369 del 27/09/2016.*

4.1.1. C1 _ Modifica relativa alla Zona Industriale di Botteghe (tavv.1-11): riclassificazione di area da destinazione di Zona omogenea G.1 a servizi di quartiere e/o di nucleo insediativo a Zona omogenea D.2 (produttive artigianali e ind.li prevalentemente edificate)

La riclassificazione è localizzata nella ZI di Botteghe e precisamente nell'ambito di impianto più recente della stessa, per una superficie di **4084 4.055** mq corrispondente a un'area comunale priva di edificazione, collocata all'interno del territorio urbanizzato e inglobata al centro dell'ambito produttivo. Si tratta di una modifica che comporta aumento di capacità edificatoria.



Si evidenzia che il Consorzio di Bonifica dell' Emilia Centrale ha espresso il proprio assenso sotto il profilo idraulico con Parere del 27/09/2016 prot. n. 12369 autorizzando i lavori di tombamento di un tratto di m 110 ca del Canale demaniale di Albinea previa deviazione del tracciato tra via Salvo d'Acquisto e Via Varisco sito nella Zona Industriale di Botteghe nel rispetto di una serie di condizioni.

Aspetti fisici	<p>L'area interessata dalle modifiche non presenta problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. L' area infatti presenta:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Presenza di tratto di corso d'acqua, già tombato o deviato in gran parte del relativo corso, che oggi svolge esclusivamente funzioni scolanti e non irrigue. Si prevede il tombamento di un tratto del canale previa deviazione e il tombamento per consentire l'utilizzo dell'area e il Consorzio di Bonifica dell' Emilia Centrale ha espresso parere favorevole rispetto a tale ipotesi purchè il tracciato deviato sia a cielo aperto.• Occorre evitare la realizzazione di fabbricati entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Visti gli usi previsti nelle zone omogenee D.2 non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle NA del PTCP.
Altri aspetti ambientali	<p>Le modifiche non determinano interferenze significative con gli aspetti ambientali. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area interessata non presenta particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• La modifica, per entità e localizzazione non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• La vegetazione presente non presenta caratteri di pregio, ma per quanto possibile occorrerà prevederne un parziale mantenimento;• La modifica di destinazione di zona da G2 (destinata ad ospitare in base al vecchio Piano di lottizzazione un centro servizi) a D2 comporta un aumento di carico urbanistico per un lotto di Sf=4055 4084 mq (Sc max=2433-2451 mq), peraltro inserite in un contesto produttivo già presente e non caratterizzato dalla presenza di significativi impatti ambientali e/o problematiche in essere, come verificato con il Comune.• L'area è soggetta a previsione di edificabilità dagli anni '70, ma finora non era mai stata attuata in quanto non è di fatto risultato necessario realizzare un centro servizi a supporto dell'ambito produttivo stesso.
Aspetti paesaggistici	<p>Le modifiche non comportano interferenze significative con gli aspetti paesaggistici. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area è interna a un contesto artigianale/produttivo già urbanizzato e fortemente antropizzato, e pertanto la nuova



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

	<p>destinazione è coerente con le caratteristiche del paesaggio circostante;</p> <ul style="list-style-type: none">• L'area è priva di particolari caratteristiche paesaggistiche di pregio, più che altro in ragione della interclusione in ambito produttivo;• L'area non è interessata da elementi storici che possono essere pregiudicati dalle modifiche;• Si rileva tuttavia la presenza di in tratto di 'Invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua' in base al PTCP RE2010, corrispondente al fosso presente, il quale verrà tombato e deviato (con nuovo tratto a cielo aperto) al fine di consentire l' utilizzo dell' area (ipotesi su cui il Consorzio di Bonifica dell' Emilia Centrale ha espresso il proprio assenso come già evidenziato);• Potranno essere previste disposizioni che prevedano la realizzazione di alberature e/o verde di arredo.
Aspetti della mobilità	<p>Le modifiche non determinano incremento del carico urbanistico tale da comportare interferenze non compatibili con il sistema della mobilità, in quanto l'area si colloca praticamente sull'asse viario pedemontano, importante collegamento stradale di interesse sovracomunale previsto dal PRIT98-2010 e dal PRIT 2020 e classificato anche nel PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia "Viabilità di interesse regionale esistente".</p>
Fattori d'inquinamento	<p>La tipologia dell'azienda da insediare non è nota e sarà individuata mediante atto pubblico (bando); si evidenzia che il contesto è comunque già produttivo.</p> <p>L'area è servita da tutte le infrastrutture tecnologiche necessarie (rete fognaria, acquedottistica, gas, rete elettrica e telefonica, ecc).</p>
Sistema della pianificazione	<p>La diminuzione di aree per dotazioni territoriali interessa zone del territorio comunale caratterizzate dalla ampia presenza di verde pubblico e standards non determinando pertanto problematiche in merito all'offerta di spazi per verde pubblico (attrezzato o meno), garantendo il rispetto dello standard minimo di legge. Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata.</p>

NOTA BENE In approvazione il Rapporto ambientale recepirà inoltre le ulteriori modifiche derivanti da aggiornamento dei dati urbanistici in controdeduzione, con particolare riferimento a Sf, Sc, standards.

4.1.2. P4 _ Introduzione di 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui' rif. art. 6 comma 4 lettera i) norme del PTCP RE) in territorio rurale (zona Montericco).

La modifica propone un significativo intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica e determina un significativo abbattimento dei volumi e superfici edificati esistenti (-4000 mq ca di Superficie edificata - sedime-; -9700 mc circa di volumi edificati). La proposta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti con DGC n. 49 del 14/4/2015 a supporto della Variante



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

Specifica al PRG n. 8/15 promuovendo il recupero di edifici esistenti e al contempo la riqualificazione di insediamenti ex agricoli (o in dismissione) e determinando l'eliminazione di manufatti incongrui (porcilaie) e un miglioramento della qualità paesaggistica del territorio; b) interessa aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato; c) non si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Essa in particolare determina -a fronte delle riduzioni sopraindicate-un incremento di Su (max 500 mq) da distribuire in max 4 fabbricati, per complessivi n. 4 alloggi (2 esistenti+2 quale premio incentivante risultanti dall'applicazione delle Norme del PTCP ai due nuclei insediativi presenti - rif. Art. 6 comma 4 lett. i)).

Occorre tuttavia garantire un impianto urbanistico che tenda a non disperdere eccessivamente sul territorio i nuovi fabbricati, definisca un corretto inserimento ambientale e paesaggistico e, previa bonifica ambientale, comporti una rinaturalizzazione complessiva dei luoghi; occorre inoltre che l'intervento risponda a specifiche disposizioni normative.

La proposta è volta al perseguimento del pubblico interesse individuato nel miglioramento della qualità paesaggistica del territorio e nella riduzione dei nuclei sparsi privi di qualità architettonica e di valore storico-testimoniale. La trasformazione urbanistico-edilizia è oggetto di specifico atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 e s.m. e i., che definisce il contributo dell'intervento alla realizzazione di dotazioni territoriali. *In sede attuativa la proposta d'intervento dovrà essere corredata dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali) al fine di valutare più compiutamente gli effetti delle trasformazioni, nonché dalla previsione conservazione delle macchie boscate presenti nell'ambito. L'attuazione degli interventi di demolizione incentivata dovrà essere subordinata a un "Censimento degli edifici incongrui" presenti sul territorio comunale.*

L'intervento produce un incremento di 500 mq di Sc corrispondente a 4 alloggi per residenza civile, e demolisce i fabbricati produttivi in parte dismessi /in via di dismissione, con rimozione dei fattori ambientali negativi o eventualmente impattati dall'insediamento zootecnico preesistente.

Esso è associato ad una variante normativa agli Art. 71 e 72 Zone Omogenee E e E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale – inserimento disposizioni connesse a Accordo pubblico-privato per consentire interventi di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui, rif. Variante cartografiche n. P3c) e P4.

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI**

La modifica all'art. 71 è generale, ossia potrebbe riguardare anche altri siti oltre a quello oggetto della variante P4; la modifica normativa di cui all'art. 72 riguarda invece specificamente il caso in esame.

Si ritiene che la previsione, sia generale che specifica per la variante P4, sia conforme alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata, in particolare al PTCP RE2010 (- rif. Art. 6 comma 4 lett. i) delle NA del PTCP RE2010, e che in termini generali essa sia stata già oggetto di valutazione positiva anche per le implicazioni ambientali e paesaggistiche in sede di PTCP.

Rispetto invece alla modifica puntuale proposta nel sito della società agricola 'Il Groppo':

Aspetti fisici	<p>Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree infatti presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Da verificare la presenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni; tale aspetto è oggetto di accordo pubblico privato che mette in capo al soggetto privato la necessità di operare la bonifica dei suoli e del contesto• Presenza di specchi d'acqua, uno artificiale (da bonificare, corrispondente a un lagone dell'insediamento zootecnico);• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP.
Altri aspetti ambientali	<p>Le modifiche determinano interferenze positive con gli aspetti ambientali. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna; fatta eccezione per la fascia ripariale del Rio groppo che non sarà interessata da interventi; non si riscontrano possibili interferenze con elementi del sistema forestale e boschivo.• Le modifiche, per entità e localizzazione risulta migliorativa per gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• Le aree continueranno ad ospitare in massima aree agricole con relativa vegetazione, e rimarranno per lo più caratterizzate dall'equipaggiamento vegetale oggi presente.
Aspetti paesaggistici	<p>Le modifiche comportano interferenze significative e positive con gli aspetti paesaggistici. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Saranno rimossi volumi agricoli ed ex agricoli per quasi 10000 mc, destinati in massima parte a porcilaia• Le aree non sono interessate da elementi storici che possono essere pregiudicati dalle modifiche;• Si tutelano invece per effetto della Variante P3c due fabbricati storici, che saranno oggetto di recupero conservativo (ristrutturazione edilizia)
Aspetti della mobilità	<p>Le modifiche non determinano riduzione del carico urbanistico e pertanto non comportano interferenze con il sistema della mobilità.</p>
Fattori	<p>Le modifiche non determinano ricadute positive in termini di fattori di</p>

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI**

d'inquinamento	inquinamento in quanto si rimuoveranno i fattori di inquinamento fino ad ora presenti (acqua, suolo, odori sgradevoli, ecc.)
Sistema della pianificazione	La previsione risulta coerente e conforme all'art. 6 comma 4lett i) del PTCP.

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute non significative in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

5 Conclusioni

“..omissis...

In base pertanto alle valutazioni precedentemente effettuate, si ritiene che la Variante in esame non debba essere assoggettata a Valutazione ambientale strategica.

Si richiamano inoltre le seguenti prescrizioni:

- 1. 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. Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive Autorità competenti.*
- 2. In sede di rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Botteghe di Albinea di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.5, dovrà essere sviluppato un apposito 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', tale da verificare le condizioni di piena compatibilità con il contesto pedecollinare e agronaturalistico circostante. In generale occorrerà limitare il più possibile l'alterazione della percezione visiva del pendio ed evitare la frammentazione nella percezione visiva dello stesso (per es. con recinzioni non permeabili alla vista); nonché prevedere spazi a giardino e pertinenziali esterni improntati al contesto agronaturalistico rurale e non ai contesti della residenzialità urbana. Inoltre gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde dovranno essere progettati avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi vegetazionali di pregio esistenti.*
Il 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica' dovrà essere corredato



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali ulteriori opere di mitigazione. In fase di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno infine essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario ARPA e ASL.

- 3. Il Progetto Unitario, relativo a interventi di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui, dovrà prevedere la depurazione delle acque reflue domestiche degli alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, con finalità di massimo contenimento degli impatti ambientali.*

Esso dovrà inoltre contenere una Relazione tecnica attestante:

- il piano di demolizione e bonifica dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc.. In particolare i contenitori a cielo aperto di liquami (lagoni) dovranno essere preventivamente completamente svuotati e bonificati mediante asportazione dello strato di argilla che era a contatto diretto con i liquami.

- lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti vasche interrate o contenitori di liquami a cielo aperto.

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 ARPA e ASL. Qualora il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato in sito, dovrà essere ottemperato quanto previsto dalla L. 98/2013 in materia di terre e rocce da scavo.

- 4. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali: che qualora l'intervento richieda occupazione, seppur temporanea, di aree demaniali sarà necessario l'ottenimento preventivo della concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua di competenza STB e Consorzio di Bonifica con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o sorveglianza, anche ai sensi dell'art. 140 del R.D.368/1904; che qualora l'intervento risulti in adiacenza a corsi d'acqua*



COMUNE DI ALBINEA - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE PARZIALE N.8/15 AL PRG –

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E RELATIVI ALLEGATI

oggetto del R.D. 523/1904 o in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, il soggetto proponente presenti richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente; fermo restando sempre e comunque il divieto di realizzazione di fabbricati e/o manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904. “