



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



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SPECIFICA AL PRG n.11/2021

art. 4 L. R. 24/17 e s.m.e i., art. 15 L.R. n.47/1978 e s.m. e i.

ADOZIONE



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

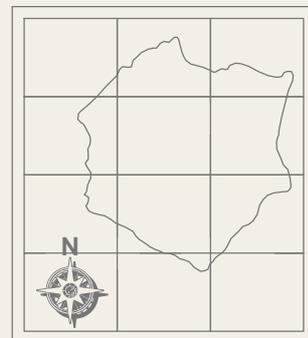
GRUPPO DI LAVORO: Dott.ssa Gaia Monticelli, Arch. Dario Botti, Arch. Rosalba Marcone

ALLEGATI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 6 7 A L V 1 R I O 2 A 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

cartella: 167 file name: 167ALV1R1O2_A0.pdf scala: /

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	26/10/21	Botti	Botti	Aguzzoli





Comune di Albinea

AII. 1 PROSPETTO SINTETICO RICHIESTE DI VARIANTE

N° ISTANZA	ACCOLTE	ACCOLTE PARZ.TE	DA NON ACCOGLIERE	SUPERATE
1	1			
2		1		
3			1	
4			1	
5			1	
6	1			
7			1	
8			1	
9		1		
10		1		
11			1	
12	1			
13		1		
14		1		
15		1		
16	1			
17	1			
18			1	
19	1			
20			1	
21	1			
22	1			
23	1			
24			1	
25		1		
26	1			
27				
SUBTOTALI	10	7	9	0
	38,46%	26,92%	34,62%	0,00%
	65,38%			100,00%

Richiedenti:

Guidotti
Grasselli-Miselli
Muzzarelli G
Sablone
Giansoldati
Bertozzi-Pini
Manzotti
La Selva-Ferraroni
Zini
Caprari
Muzzarelli
Spallanzani
Rao-Giovanetti
Vineti
Scarano
Penseri
Venturi
Braglia
Iori
Casali
Campanini
Caraffi-Castaldo
Vignoli
Lorenzini
Tagliavini
Pellesi

**AII. 2 SCHEDATURA DELLE RICHIESTE
DI VARIANTE DEI CITTADINI**



Comune di Albinea



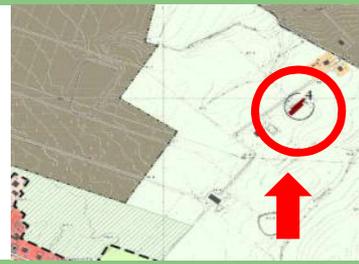
14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
1	7143	28/05/2019

Richiedente
GUIDOTTI FRANCESCO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BELLAROSA Via della Francesca, 14	Fg. 5, mapp. 380, sub 1

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	
	

Oggetto della richiesta
Eliminazione vincolo dal fabbricato

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. omogenea E.1: agricola dell'alta pianura, di partic. Int. paesagg.-amb.le (Art. 72) - Scheda n. 4 Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale - Cat. di intervento A2 Rest. e risanamento conservativo (Art. 22)

Motivazione della richiesta
L'edificio ad oggi è parzialmente crollato, quindi lo stato di conservazione 'mediocre' definito dalla Scheda appare nei fatti superato. La rimozione del vincolo potrebbe consentire la demolizione e ricostruzione totali del fabbricato. NB il fabbricato è in comproprietà (proprietà 1/6).

Vincoli PRG	Vincoli PRG
- Z. E.1: agricola dell'alta pianura, di part. int. paesagg.-ambientale - Edifici sottoposti a categ. Intervento A2 - Rest. e risan. conservativo - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) PTCP RE - Ambito di paesaggio 5 (P1) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - <u>Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (P5a_200SE_3)</u> - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm. comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE) - Zone Vulnerabili ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classe di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) -	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

Parere Tecnico
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere <input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

La Scheda n. 4 del 'Censimento degli insed. di interesse storico-culturale-ambientale' non recava indicazione circa la presenza di elementi di particolare pregio nel fabbricato; evidenziava inoltre un 'mediocre stato di conservazione complessivo con sostanziale mantenimento dei caratteri originari'. L'edificio era presente nel Catasto di impianto del 1888, pur con pianta differente (potrebbero essere avvenute successive modifiche anche planimetriche). A oltre 20 anni dalla stesura del Censimento e in assenza di interventi di recupero, lo stato di conservazione risulta essersi fortemente evoluto verso il degrado e la collabenza, con conseguente compromissione dei caratteri originari: il tessuto murario è a tratti ammalorato, fortemente eterogeneo (testimonianza di una complessa vicenda costruttiva) e presenta lesioni; sulla facciata nord-ovest la porta morta è stata sostituita da un'architrave in cemento armato, con soprastante paretina in mattoni intonacata; in corrispondenza della porta morta (e non solo) la copertura è crollata, con conseguente degrado/crollo di buona parte delle murature sottostanti. Viste le caratteristiche tipologiche dell'edificio, e consideratone lo stato di conservazione attuale, con parti fortemente ammalorate e/o crollate, si ritiene opportuno pertanto, al fine di consentire la conservazione del valore testimoniale, modificare la categoria di intervento conservativa da Restauro e risan. conservativo (art. 22 NTA) a 'Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione' (art. 27 NTA), indicata con sigla A4 nella Scheda del Censimento (con sostanziale accoglimento della richiesta seppure senza eliminazione totale del vincolo conservativo).



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
1	7143	28/05/2019

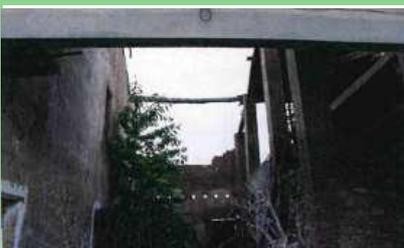
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



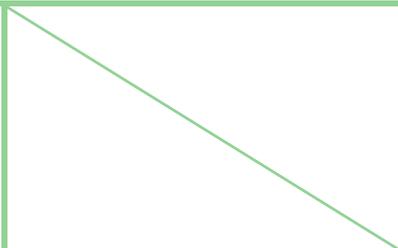
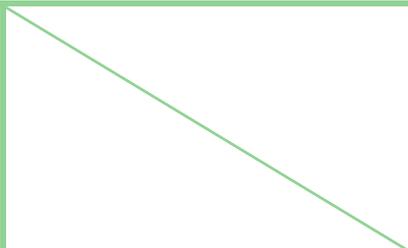
1 Zini 2



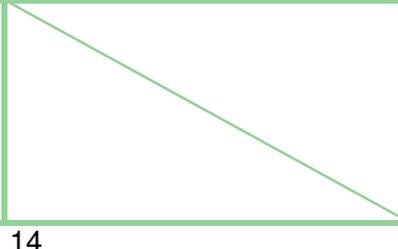
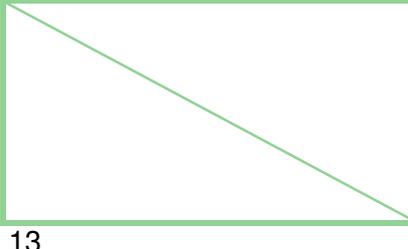
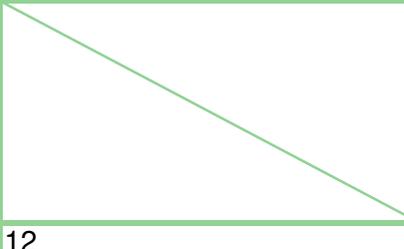
3 4 5



6 7 8



9 10 11



12 13 14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
2	12638	10/09/2019

Richiedente

GRASELLI GIORGIO E MISELLI ANGIOLINA

Ubicazione area/edificio

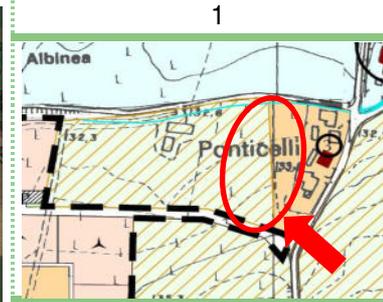
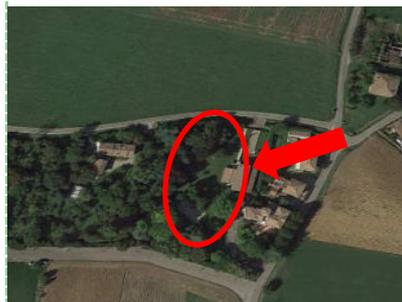
BOTTEGHE - Ponticelli - Via Roversi, 2

Dati catastali

Fg. 6, mapp.197-198-199(p)-226(p)-550(p)-555-556

Ortofoto

Rif. tav. PRG VIGENTE



Oggetto della richiesta

Modifica destinazione di zona omogenea da Zona E.1 a Zona B.5

Destinazione richiesta

Zona omogenea B.5 Residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata

Zonizzazione PRG VIGENTE

Z. omogenea E.1 agricola di Alta Pianura di particolare interesse Paesaggistico Ambientale - Zone a campagna parco (Art.72)

Motivazione della richiesta

La richiesta nasce dalla necessità di poter dotare sia la propria residenza che l'abitazione appena ultimata e destinata ad abitazione di uno dei figli di tutte le pertinenze che potrebbero essere necessarie in futuro: aree cortilive, muretti di delimitazione fra parco e spazi accessori all'abitazione, piscina, arredi esterni, ecc. Ciò a parità di Superficie fondiaria e Superficie edificabile. L'area oggetto della richiesta di riclassificazione misura 1033,1 mq.

Vincoli PRG

- Z. E.1 agricola di Alta Pianura di part. int. Paesagg. Ambientale - Z. a campagna parco - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)
- Aree vincolate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/1985) (Tav. 4)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: 'Corridoio ecologico primario' del Crostolo (D1) al confine nord, Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro)
- Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito documento amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 7 - Dich. notevole interesse pubblico del sistema Crostolo- Rivalta nei comuni di Reggio E., Quattro Castella e Albinea (P4 centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale/parte P5a_200SE_3) - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (P5a_200SE_3) al confine nord - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P3 - H (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità) (P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeolog. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Vulnerab. ai nitrati: Zone vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Z. di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA)

Parere Tecnico

Da accogliere Da accogliere parz . te Da non accogliere Superato / N. p.

La richiesta: a) interessa un'area servita da tutte le dotazioni tecnologiche e non produce incremento di capacità edificatoria residenziale; b) interessa un'area adiacente ad area già classificata in zona omogenea B5; c) comporta una rettifica del confine di zona omogenea B.5 del nucleo di Ponticelli che risulta coerente con il disegno urbanistico complessivo, d) interessa solo marginalmente la Z. di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP di Reggio E. rispetto cui risulta contigua. La previsione non risulta altrimenti localizzabile data la collocazione della zona già edificata e non è tale da determinare un incremento del dimensionamento residenziale del P.R.G. non coerente con i criteri assunti in sede di formazione della Variante. Si accoglie pertanto parzialmente la richiesta e si provvede quindi a: riclassificare in Zona B.5 un'area trapezoidale di terreno agricolo di lunghezza pari a ca 82,5 m e larghezza massima pari a 13,8 m e viceversa, contestualmente, a riclassificare in Zona E.1 due aree in Zona B.5, site in prossimità delle viabilità esistenti (a nord e sud dell'insediamento) aventi dimensioni ca 20,5 x 15m e 15 x 3,1m ; ciò determina un saldo in termini di Sf a destinazione B.5 di + 543,9 mq aggiuntivi). *si veda l'allegato 5b 'Dimensionamento residenziale del piano ai sensi PTCP RE vigente'.



Comune di Albinea



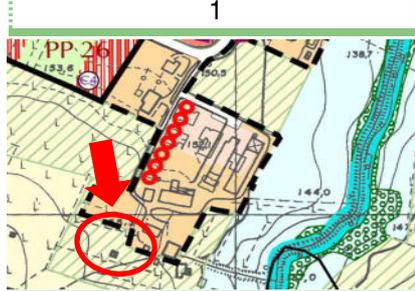
14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
3	12844	13/09/2019

Richiedente
MUZZARELLI GIANCARLA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BOTTEGHE Via Ca' de' Mori	Fg. 17, mapp.154 (p)

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
 	

Oggetto della richiesta
Modifica destinazione di zona omogenea da Zona E.2 a Zona B.2

Destinazione richiesta
Zona omogenea B.2 Residenziale a bassa densità edilizia

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. omogenea E.2: zone agricole di bassa collina soggette a tutela agro-naturalistica - Zone di rispetto ai centri abitati (art.72-73)

Motivazione della richiesta

Il terreno confina con la zona residenziale del centro abitato di Botteghe, è servito e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e la richiedente intenderebbe edificare un fabbricato unifamiliare idoneo alle proprie esigenze abitative e di caratteristiche tipologico-architettoniche consone per un idoneo inserimento nel contesto ambientale. L'area oggetto della richiesta di riclassificazione ha una Sf di 600 mq. Disponibile a valutare altre proposte. NB il terreno è in comproprietà.

Vincoli PRG	PTCP RE
- Z. omogenea E.2: zone agricole di bassa collina soggette a tutela agro-naturalistica - Zone di rispetto ai centri abitati - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)	- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente - Corridoi primari pedecollinari (E3) ,Capisaldi collinari - montani (F1), Principali elementi di frammentazione (G1) , Z. di protez. dall'inq.luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro) - Zona di tutela agronaturalistica (P5a_200SE) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (P7bis_200SE)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE) - Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di

Parere Tecnico

<input type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te	<input checked="" type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.
----------------------------------------	--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Occorre evitare incrementi di volumi edificabili non compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale: l'area, collocata all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato, risulta essere classificata in Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica e alla Zona di tutela agronaturalistica (art.45) del PTCP RE. Si evidenzia infine che la richiesta non è supportata da alcun Accordo pubblico-privato e quindi non risulta conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti in sede di formazione della Variante. Per queste motivazioni si ritiene necessario non accogliere la richiesta.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
4	15743	09/11/2019

Richiedente
SABLONE GIADA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
ALBINEA, Via Roma	Fg. 6, mapp. 350-353

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
----------	-----------------------



Oggetto della richiesta	Modifica zona omogenea da E.2 a Zona B
-------------------------	----------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B - Residenziale di completamento
------------------------	-------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea E.2: zona agricola di bassa collina soggetta a tut. agronaturalistica (Art. 73) - Zona a campagna parco (Art. 72)

Motivazione della richiesta
I terreni si trovano ai margini di zone residenziali edificate e urbanizzate

Vincoli PRG

- Z. E2 agric. di bassa collina soggetta a tut. agronaturalistica - Zona a campagna parco - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) - Area vincolata ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.4)

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi collinari - montani (F1), Principali elementi di frammentazione (G1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito documento amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 7
- Dichiarazione notevole interesse pubblico del sistema Crostolo- Rivalta ricadente nei comuni di Albinea, Reggio Emilia, Quattro Castella (P4 centro)
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 42) (P5a_200SE_3) - Viabilità panoramica (art. 55) (P5a_200SE_3)
- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3)
- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt.da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

Parere Tecnico			
<input type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te	<input checked="" type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

Si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Occorre evitare incrementi di volumi edificabili che vadano a saturare attuali cunei inedificati e risultino non compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale: l'area, collocata all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato (seppure contigua a infrastrutture e tessuti residenziali) risulta essere classificata in Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica e Zona di tutela agronaturalistica (art.45) del PTCP RE. La richiesta non risulta quindi conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti in sede di formazione della Variante. Per queste motivazioni si ritiene necessario non accogliere la richiesta.



Comune di Albinea



14/12/2021

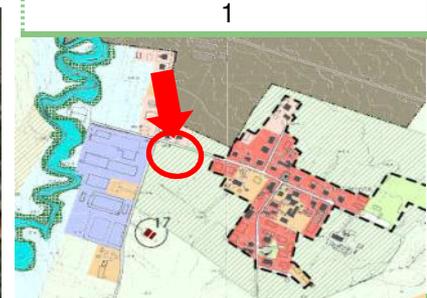
SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
5	12844	13/09/2019

Richiedente
GIANSOLDATI PAOLO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BELLAROSA Via Nobili	Fg. 5, mapp.446-459(p)-465

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
----------	-----------------------



Oggetto della richiesta	Modifica destinazione di zona omogenea da Zona E.1 a Zona B.2
-------------------------	---------------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B.2 Residenziale a bassa densità edilizia
------------------------	---------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. omogenea E.1: agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesagg.-ambientale - Zone di rispetto ai centri abitati

Motivazione della richiesta
Il richiedente intenderebbe edificare due abitazioni unifamiliari per sè e i propri figli.

Vincoli PRG	<ul style="list-style-type: none"> - Zona omogenea E1 - Z.agricola di risp. ai centri abitati (art. 72-73) - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) - Area vincolata ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.4)
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE	<ul style="list-style-type: none"> - Ambito di paesaggio 5 (P1) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito doc. amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 8 - Dichiaraz. notevole interesse pubblico nel terri.del bacino del Rio Groppo sito nel C.di Albinea (P4 centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 44) (P5a_200SE_3) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic.identificabili come sistema debolm.compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE) - Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parere Tecnico
<input type="checkbox"/> Da accogliere <input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input checked="" type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

Si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Occorre evitare incrementi di volumi edificabili all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale, a maggior ragione in un ambito fino ad oggi salvaguardato quale cuneo agricolo ineditato fra i tessuti insediati lungo via Roncosano e l'abitato di Bellarosa lungo via Nobili, di cui si ritiene importante: l'area, risulta essere classificata in Zona omogenea E.1, agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale e in Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP RE. La richiesta non quindi risulta conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti in sede di formazione della Variante. Per queste motivazioni si ritiene necessario non accogliere la richiesta.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
6	2187	17/02/2020

Richiedente
BERTOZZI FEDERICA E PINI FRANCESCA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BELLAROSA Via Roncosano, 42/3 e 42/6	Fg. 4, mapp. 475-476

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
 <p>Bellarosa</p>	 <p>1</p>

Oggetto della richiesta
Riclassif. da Z. di tut. Ordin. di laghi, bacini e corsi d'acqua a Zona B.5

Destinazione richiesta
Zona omogenea B.5 Residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

Motivazione della richiesta

Le richiedenti sono proprietarie dei fabbricati ad uso abitazione di cui al Fg. 4 mapp. 314 sub.6,10 e sub 9,11, di cui i mappali 475 e 476 rappresentano rispettivamente l'area cortiliva. La richiesta è coerente con l'utilizzo delle aree.

Vincoli PRG	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE
<p>- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) - Area vincolata ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.4)</p> <p>PTCP RE</p> <p>- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente: Corridoi primari pedecollinari (E2) , Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50 centro)</p> <p>- Prossimità (ma non contiguità) con Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito doc. amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 8 - Dichiaraz. notevole interesse pubblico nel terr.del bacino del Rio Groppo sito nel C.di Albinea (P4 centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 44) (P5a_200SE_3)</p> <p>- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)(P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt.da ricarica indiretta della falda, generalm. comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE) - Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Z. di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA)</p>	

Parere Tecnico
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere <input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

La richiesta: a) interessa un'area contigua all'edificato e non produce incremento di capacità edificatoria residenziale; b) interessa un'area adiacente ad area già classificata in zona omogenea B2; c) comporta una rettifica del confine di zona omogenea B.2 della parte nord-ovest dell'abitato di Bellarosa che risulta coerente con il disegno urbanistico complessivo, d) interessa solo marginalmente la Z. di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP di Reggio E. e) la Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua del PRG rappresentava un'estensione della corrispondente Zona di PTCP prodotta in sede di Variante Generale. La previsione non risulta altrimenti localizzabile data la collocazione della zona già edificata. Si accoglie pertanto la richiesta, per una fascia di terreno di larghezza variabile da una massimo di 17,7 ad un minimo di 14,4 m (per una superficie fondiaria di ca 545,9 mq aggiuntivi), che non produca un incremento del dimensionamento residenziale del P.R.G. non coerente con i criteri assunti in sede di formazione della Variante. Si riclassifica pertanto tale area in Zona omogenea B.5, ossia in Zona a utilizzazione fondiaria confermata. *si veda l'allegato 5b 'Dimensionamento residenziale del piano ai sensi PTCP RE vigente'.



Comune di Albinea



14/12/2021

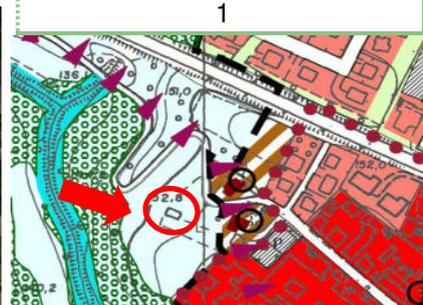
SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
7	2701	24/02/2020

Richiedente
MANZOTTI MONICA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
ALBINEA Via Crocioni, 9	Fg. 18, mapp. 276 sub 2

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
----------	-----------------------



Oggetto della richiesta	Inserimento cat. di intervento conservativa su fabbricato
-------------------------	-----------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	
------------------------	--

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art.40)

Motivazione della richiesta

L'inserimento della categoria di intervento conservativa Ristrutturazione edilizia art. 26 delle NTA è funzionale a consentire il recupero del fabbricato di servizio ad uso lavanderia, garage, ripostigli. Ciò si rende necessario in quanto l'immobile accessorio avente categoria catastale C/2, con tetto a capanna e H piano terra = 2.45 mt, H in gronda 3,40 mt e H al colmo centrale di 6.30mt rappresenta un accessorio annesso all'unità abitativa. Esso è 'intrinseco' e collegato all'abitazione principale stessa.

Vincoli PRG

- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente, Corridoi primari pedecollinari (E2), Capisaldi collinari - montani (F1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Zone di tutela agronaturalistica (art. 45) (P5a_200SE_3) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluv. poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm. comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconf. in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

Parere Tecnico

Da accogliere Da accogliere parz. te Da non accogliere Superato / N. p.

La proposta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante; b) interessa aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, ma contigue ad esso; c) non si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti, tuttavia, l'edificio non risulta presente/individuabile nelle mappe storiche nè nel Catasto di impianto e non presenta particolari caratteristiche di pregio storico-testimoniale-ambientale.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
7	2701	24/02/2020

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

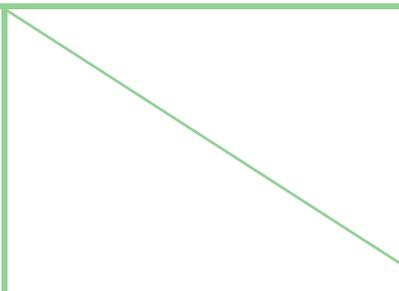
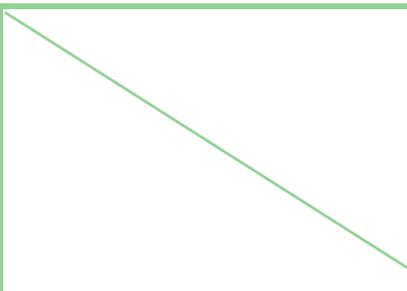
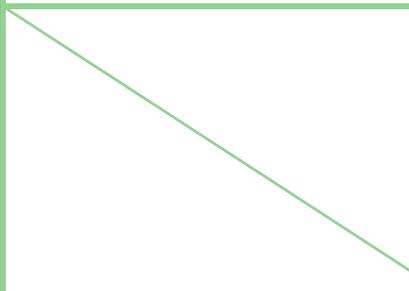
2



3

4

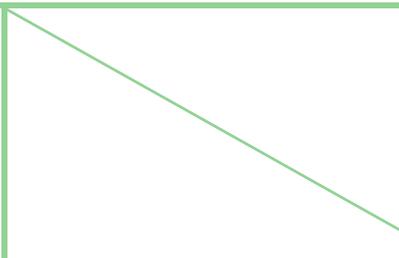
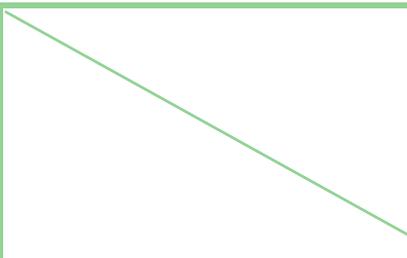
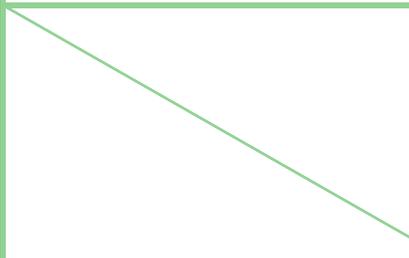
5



6

7

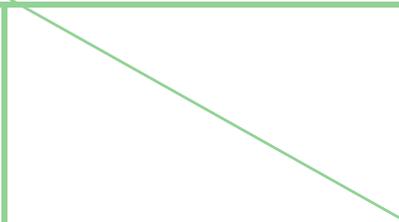
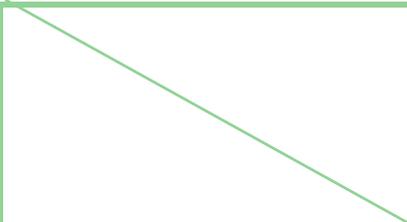
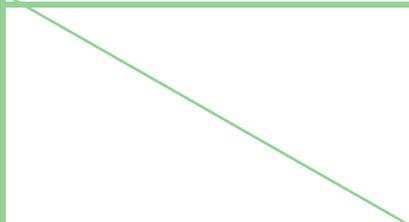
8



9

10

11



12

13

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
8	8354	14/07/2020

Richiedente

LA SELVA s.a.s. di Ferraroni Claudio

Ubicazione area/edificio

ALBINEA-CASELLINE Via Papa Giovanni XXIII

Dati catastali

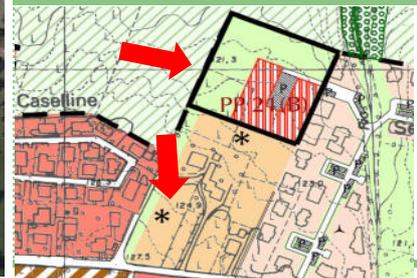
Fg. 3, mapp. 374 (p) - Fg.3 mapp. 300 (p)

Ortofoto



Rif. tav. PRG VIGENTE

1-7



Oggetto della richiesta

1) Stralcio PP 21(B) + 2) inserim. di due lotti in Z. B.2 e Z. B5*

Destinazione richiesta

1) Zona omogenea E.1 agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale- Z. agricole di rispetto ai centri abitati. 2) Z. omog.B.2 resid. a bassa densità

Zonizzazione PRG VIGENTE

1) Z. omogenea C residenziale di espansione: zone C.5, a volumetria definita.- PP di iniziativa pubblica PP21 (B), ampliamento del PP 21 (A) - 2) , Z. omogenea B.5 resid. a utilizz. fondiaria confermata, a inedificabilità assoluta

Motivazione della richiesta

La sostituzione della previsione della Zona di espansione residenziale C.5 (St= 13,000 mq, Su max 1100 mq) con i due lotti in Zona omogenea B.2 residenziale a bassa densità edilizia (Sf= 2615,8 mq, SC= 850 mq) ha l'obiettivo di ridurre l'impatto edilizio sull'area agricola esistente, privilegiando una strategia di ricucitura del tessuto urbano rispetto ai lotti limitrofi che tenga conto degli allineamenti esistenti sulla rete stradale storica

Vincoli PRG

- zona B.5:residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata - Inedificabilità assoluta in Zona B.5 per l'area dei due lotti proposti
- Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)

L'area oggetto della richiesta è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente: Capisaldi collinari - montani (F1), Corridoi primari pedecollinari (E2), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50 centro)
- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3)
- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluv.poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE)
- Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di

Parere Tecnico

Da accogliere
 Da accogliere parz . te
 Da non accogliere
 Superato / N. p.

La richiesta consentirebbe lo stralcio di una previsione edificatoria significativa a ridosso della zona nord di Albinea riducendo il consumo di suolo e sostituendo la medesima con una previsione edificatoria contenuta e riferibile a tessuti già prevalentemente edificati, senza interessamento di territorio agricolo; pur risultando la medesima coerente con alcuni dei criteri assunti in sede di formazione della Variante, la richiesta tuttavia non è accoglibile in quanto non è stato possibile addivenire ad un Accordo pubblico-privato condiviso.



Comune di Albinea

PROGETTI E TERRITORIO

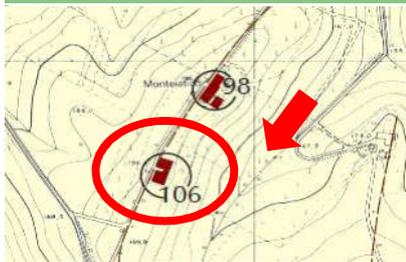
14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
9	9094	29/07/2020

Richiedente
ZINI MARIA ASSUNTA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
VENDINA c/o Botteghe, Via Monteiatico n°4	Fg. 15, mapp. 177

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	<p>1</p> 

Oggetto della richiesta	Modifica categoria di intervento conservativa sui fabbricati
-------------------------	--------------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Un. edilizia 1: categoria di intervento Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione art. 27 NTA; Un. edilizia 2: categoria di intervento Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (art. 26 NTA)
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Scheda del Censim.insediamento ed edifici di int.storico-testimoniale-ambientale n. 106, cat.di intervento conservativa A/2 (rest. e risan. conservativo) per le UE n. 1, 2- Zona omogenea E.2; zona agricola di bassa collina, soggetta a tutela agronaturalistica

Motivazione della richiesta
Unità 1: il fabbricato non presenta elementi di pregio significativi. Si ritiene che la demolizione e la fedele ricostruzione in termini geometrici ed estetici porterebbe ad un risultato migliore e consentirebbe di recuperare il deposito attrezzi sul lato ovest (superfetazione) rispetto ad un ripristino dell'immobile che ad oggi andrebbe messo in sicurezza. Unità 2: L'unità denota una significativa sensibilità costruttiva e tipologica che andrebbe valorizzata in merito agli aspetti urbanistici e architettonici.

Vincoli PRG	<ul style="list-style-type: none"> - Zona omogenea E2 (Tav.1) - Zona a campagna parco (Tav.1) - Area vincolata ai sensi del R.D. 30/12/1923, n°3267 (Tav.1)
	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE
<ul style="list-style-type: none"> - Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente: Sist. forestale e boschivo (elementi), Capisaldi collinari - montani (F1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osserv. astronomici (P2_3_50 centro) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a) - Dichiarazione notevole interesse pubblico del sistema Crostolo- Rivalta ricadente nei comuni di Reggio Emilia, Quattro Castella e Albinea (P4 centro) - Zone di tutela agronaturalistica (art. 42) (P5a_200SE_3) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicam. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE_3) - Zone Vulnerabili (P10b_200SE_3) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c_3) - Zone di protezione delle

Parere Tecnico
<input type="checkbox"/> Da accogliere <input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

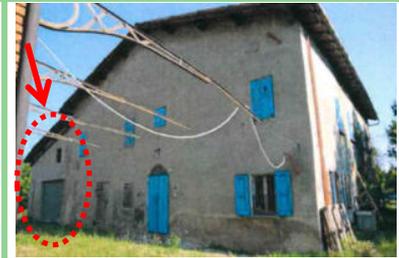
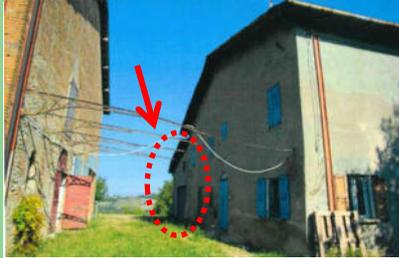
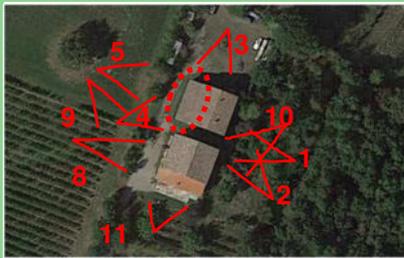
Si ritiene necessario confermare la categoria di intervento conservativa prevista sull'unità edilizia n. 2 in ragione delle caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato, che presenta basamento in pietra e piani superiori in mattoni facciavista, aperture ad arco ecc. Considerato invece che l'unità edilizia n. 1 presenta minori caratteri di pregio storico-testimoniale ambientale (semplici facciate intonacate) e un peggioramento dello stato di conservazione a oltre 20 anni dalla stesura del Censimento, si provvede a modificare la categoria di intervento 'Restauro e risanamento conservativo' in 'Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione', indicata con la sigla A4. Si provvede tuttavia contestualmente a eliminare la tutela dalla superfetazione dell'unità edilizia n. 1 in quanto la stessa appare successiva alla costruzione del fabbricato e priva di caratteristiche di pregio. Si provvede pertanto a modificare la scheda n. 106 del Censimento degli insed. ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale come descritto e conseguentemente a eliminare in cartografia di PRG (tav. 1) la campitura della porzione dell'unità edilizia 1 corrispondente alla superfetazione.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
9	9094	29/07/2020

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

2

unità n°1



3

unità n°1

4

unità n°1

5

unità n°1



6

interno unità n°1

7

interno unità n°1

8

unità n°2



9

unità n°2

10

unità n°2

11

unità n°2

12

13

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
10	11840	18/08/2020

Richiedente
CAPRARI IVAN

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
SAN GIACOMO	Fg. 13, mapp. 282

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	

Oggetto della richiesta	Modifica di destinazione di zona da Zona E a Zona B.2
--------------------------------	-------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B.2 residenziale a bassa densità edilizia
-------------------------------	---------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea E.1 agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Zona agricola di rispetto ai centri abitati

Motivazione della richiesta
Necessità di realizzare tre unità abitative per i familiari (ad es. villette a schiera), previa demolizione autorimessa indipendente, ciascuna di 130 mq di Su, comprendenti ciascuna soggiorno, cucina, locale termico, lavanderia, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio o garage con due posti auto. Si propone la riclassificazione di una striscia di terreno di 10 al lato nord del lotto esistente

Vincoli PRG

- Zona omogenea E.1 - Z.agricola di risp. ai centri abitati (art. 72-73)
- Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)
- Aree vincolate ai sensi dell'Art. 142 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (Ex Legge 8/8/85 , n. 431) (tav. 4)

L'area oggetto della richiesta è parzialmente esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente: area adiacente a Corridoi primari pedecollinari, Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50 centro)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a) - Aree tutelate per legge 'Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (Art. 142 lett. c) - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (P5a_200SE_3)
- a nord dell'area b2. Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti
- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenari di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicam. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE_3)
- Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE_3) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: bassa (P10c_3) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA)

Parere Tecnico

Da accogliere

Da accogliere parz . te

Da non accogliere

Superato / N. p.

La richiesta: a) interessa un'area servita da tutte le dotazioni tecnologiche necessarie all'urbanizzazione; b) interessa un'area adiacente ad un'ampia area già classificata in zona omogenea B2; c) comporta una rettifica del confine di zona omogenea B.2 dell'abitato di San Giacomo che risulta coerente con il disegno urbanistico complessivo, d) interessa solo marginalmente la Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP di Reggio E. rispetto cui risulta contigua. La previsione non risulta altrimenti localizzabile data la collocazione della zona già edificata. Si accoglie pertanto solo parzialmente la richiesta, limitatamente ad una striscia di terreno (a nord) di larghezza pari a 5 m (per una superficie fondiaria di ca 147 mq aggiuntivi), che non produca un incremento del dimensionamento residenziale del P.R.G. non coerente con i criteri, principi e contenuti posti alla base della formazione della Variante (in assenza di un Atto d'accordo tra pubblico e privato). Si provvede contestualmente a rettificare anche il limite della contigua zona B.2 posta ad ovest (Sf= 55 mq ca) *si veda l'allegato 5a 'Dimensionamento residenziale del piano'



Comune di Albinea



14/12/2021

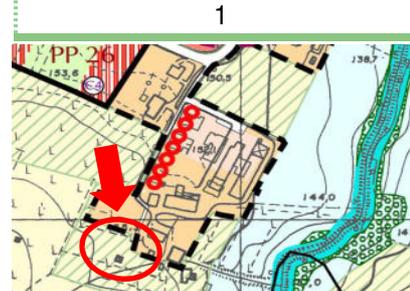
SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
11	11840	23/09/2020

Richiedente
MUZZARELLI GRAZIELLA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BOTTEGHE Via Ca' de' Mori	Fg. 17, mapp.154 (p)

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
----------	-----------------------



Oggetto della richiesta	Modifica destinazione di zona omogenea da Zona E.2 a Zona B.2
-------------------------	---------------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B.2 Residenziale a bassa densità edilizia
------------------------	---------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE

Z. omogenea E.2: zone agricole di bassa collina soggette a tutela agro-naturalistica - Zone di rispetto ai centri abitati

Motivazione della richiesta

Il terreno confina con la zona residenziale del centro abitato di Botteghe, è servita e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e la richiedente intenderebbe edificare un fabbricato unifamiliare idoneo alle proprie esigenze abitative e di caratteristiche tipologico-architettoniche consone per un idoneo inserimento nel contesto ambientale. L'area oggetto della richiesta di riclassificazione ha una Sf di 600 mq. Disponibile a valutare altre proposte. NB il terreno è in comproprietà.

Vincoli PRG

- Z. omogenea E.2: zone agricole di bassa collina soggette a tutela agro-naturalistica - Zone di rispetto ai centri abitati - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi collinari-montani (F1) , Connessioni primarie in ambito pedecollinare-montano (F2), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50 centro)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a centro)
- Collina Art.37 - Zone di tutela agronaturalistica (art. 45) (P5a_200SE_3) Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)(P7bis_200SE)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalm. comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicam. identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE_3)
- Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa bassa (P10 c 200SE) - Zone

Parere Tecnico

Da accogliere
 Da accogliere parz . te
 Da non accogliere
 Superato / N. p.

La richiesta risulta: a) non conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante al PRG n. 11/21 b) interessa aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato; c) presenta elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP e ai vincoli presenti.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
12	2001 PEC	13/02/2021

Richiedente
SPALLANZANI FERNANDO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BORZANO, Ca' del Vento	Fg. 45 mapp. 42 e 43

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE	
	5	6

Oggetto della richiesta
Eliminazione classificazione di tratti stradali quali 'Strade di interesse locale (tipo D)'

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
/

Motivazione della richiesta

Non si ritiene che la strada nei tratti in questione rientri all'interno della definizione di 'Strada di interesse locale', di tipo D) (rif. Art. 18 NTA) in quanto le Strade di interesse locale corrispondono a 'strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente': si tratta di una carraia non asfaltata, che non fa parte né delle strade Provinciali, né delle strade comunali in quanto è di proprietà privata (come desumibile dagli estratti di mappa catastale allegati). Si ritiene quindi non corretta la classificazione in essere di 'strada di interesse locale' ai sensi del Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n.1404 e se ne richiede lo stralcio dalle tavole di PRG (tav. 5 e 6).

<p>Vincoli PRG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona omogenea E1 - Z.agricola di risp. ai centri abitati (art. 72-73) (Tav.1) - Area vincolata ai sensi Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.6) <p>PTCP RE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti di paesaggio 3-5 (P1) - Rete ecologica polivalente: sistema provinciale delle aree protette Sito di importanza comunitaria (A1), Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina reggiana - Terre di Matilde (C4), Capisaldi collinari-montani (F1), Connessioni primarie in ambito collinare-montano (F2), Sistema forestale e boschivo (I1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50centro) - Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito doc. amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 8 - Dichiaraz. notevole interesse pubblico nel terri del bacino del Rio Groppo nel C.di Albinea (P4 centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P5a_200SE_3) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b 200SE_3) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic.identificabili come sistema debolm.compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE) - Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) 	<p>L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parere Tecnico			
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz. te	<input type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

La proposta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante; 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. A seguito di nuovi sopralluoghi si accoglie la richiesta eliminando dalla gerarchizzazione del sistema viario comunale delle Tavv.4-5-6 due tratti di Strade di interesse locale (tipo D) (e un ulteriore breve tratto contiguo a est) per esigenze di salvaguardia della coerenza urbanistica complessiva, per una lunghezza complessiva pari a pari a 2295 m.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
13	3725	18/03/2021

Richiedente

RAO VINCENZO E GIOVANETTI LAURA

Ubicazione area/edificio

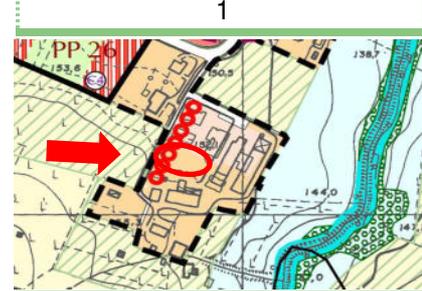
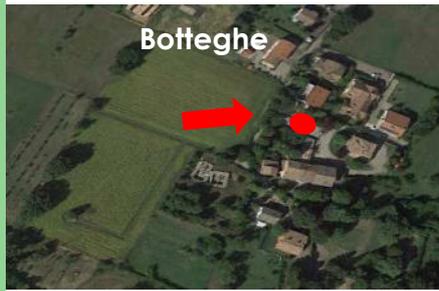
BOTTEGHE Via Ca' de' Mori 7/9

Dati catastali

Fg. 17, mapp.357 (p)

Ortofoto

Rif. tav. PRG VIGENTE



Oggetto della richiesta

Modifica dest. di zona omogenea da Z. omogenea B.5 a Z. omogenea B.2

Destinazione richiesta

Zona omogenea B.2 Residenziale a bassa densità edilizia su tutta l'area in proprietà

Zonizzazione PRG VIGENTE

Z. omogenea B.5 residenziale a utilizzazione fondiaria confermata

Motivazione della richiesta

L'area di proprietà su cui è edificato il fabbricato in comproprietà (villa) è classificata parte in Zona omogenea B.5 e parte in Zona omogenea B.2. La villa include un 'volume tecnico' mansardato al piano primo: non accessibile, ma dotato di altezze idonee per essere recuperato a fini abitativi, secondo gli obiettivi dei richiedenti. Tale volume corrisponde a una Superficie di circa 29 mq ed è pari a 87 (29x3) mc. L'area in proprietà in Zona B.5 ha una Sf pari a 384,70 mq.

Vincoli PRG

- Z. di tut. dei corpi idrici superfic. e sotterranei - Filari alberati (Tav.1)

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi

collinari-montani (F1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)

Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b 200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità -

P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)(P7bis_200SE)

Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)

- Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE)

- Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di

L'area oggetto della richiesta è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

Parere Tecnico

Da accogliere

Da accogliere parz. te

Da non accogliere

Superato / N. p.

La richiesta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante al PRG n. 11/21; b) interessa aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; c) non si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Si ritiene allora di accogliere la richiesta limitatamente ad una striscia di terreno (pari a ca 30,69 x 3m) necessaria e sufficiente a garantire il recupero a fini abitativi del volume mansardato (per ca 29,92 mq di Sc totali, corrispondenti a circa 92 mq di Sf a sud del limite della Zona B.5, di cui si propone la riclassificazione da B.5 a B.2). *si veda l'allegato 5a 'Dimensionamento residenziale del piano'



Comune di Albinea

PROGETTI E TERRITORIO

14/12/2021

SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
14	4856	13/04/2021

Richiedente
VINETI ANNA MARIA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BOTTEGHE, Via Poiano 19	Fg. 26, mapp. 33

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	<p>2</p> 

Oggetto della richiesta
Eliminazione della categoria di intervento conservativa di "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale"

Destinazione richiesta
/

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea B5; Edificio sottoposto a tutela: ristrutturazione edilizia con vincolo parziale

Motivazione della richiesta
Si chiede l'eliminazione del vincolo di Ristrutturazione edilizia in quanto l'edificio ha subito diversi interventi dopo l'anno 1967, che ne hanno alterato l'assetto planivolumetrico e l'originario impianto tipologico. Allo stato attuale esso non presenta elementi costruttivi interni/esterni tali da giustificare la sussistenza di tale vincolo: si evidenziano il rifacimento della copertura con sporto in laterocemento, i balconi in cemento armato a sbalzo, la linearità e semplicità dell'assetto prospettico di assieme.

Vincoli PRG	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE
- Edificio inserito in un tessuto urbano, sottoposto a categ. di Intervento 4 - Ristrutturazione con vincolo parziale - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) PTCP RE - Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi collinari-montani (F1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Zone tutela agronaturalistica (P5a_200SE_3) Zona pedoclimatica 1. Formazioni della fascia collinare e submontana' (P5b_200SE_3) - Z. di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura - Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P10a_200SE) - Vulnerabilità ai nitrati: Zone non vulnerabili (P10b_200SE)	

Parere Tecnico
<input type="checkbox"/> Da accogliere <input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

Si ritiene necessario, nonostante il fabbricato abbia effettivamente subito una forte trasformazione con alterazione/perdita di buona parte dei valori storico-architettonici originari, tutelare quanto di pregio sia tuttora rimasto, consentendo al contempo la demolizione con sostituzione di eventuali materiali impropri utilizzati nelle precedenti ristrutturazioni. Si propone pertanto la rimodulazione del vincolo conservativo sul fabbricato, apponendo la categoria di intervento 'demolizione con fedele ricostruzione', indicata in cartografia con il numero 5 (in luogo del n. 4).



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
14	4856	13/04/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

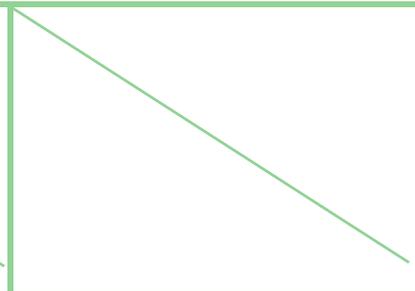
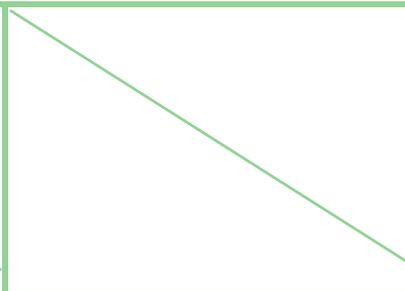
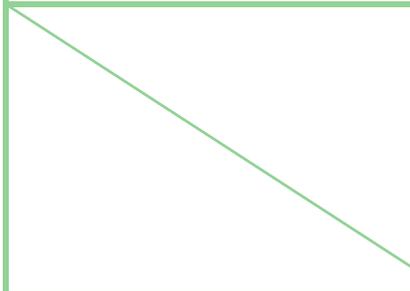
2



3

4

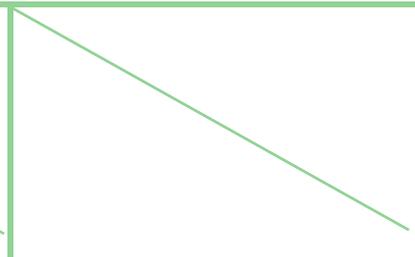
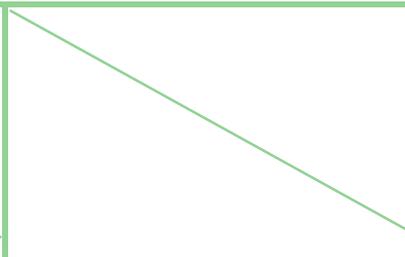
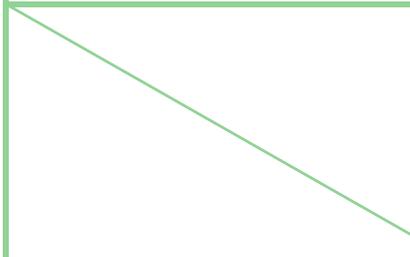
5



6

7

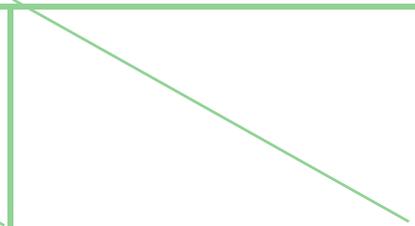
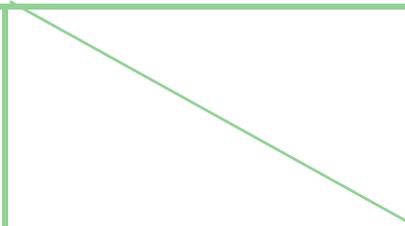
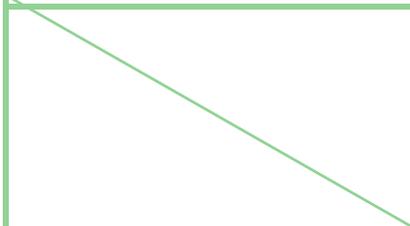
8



9

10

11



12

13

14

Note:



Comune di Albinea



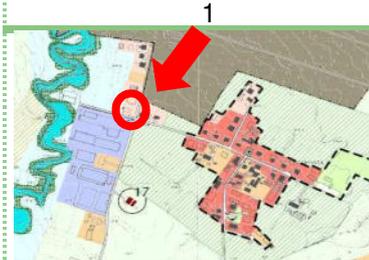
14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
15	5148	20/04/2021

Richiedente
SCARANO VINCENZO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BELLAROSA, Via Roncosano, 42	Fg. 4, mapp. 271

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	

Oggetto della richiesta
Riclassificazione da Z. di tut. Ordin. di laghi, bacini e corsi d'acqua a Z. omogenea B.2

Destinazione richiesta
Zona omogenea B 2 - Residenziale a bassa densità edilizia

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z.omogenea B2 (parte dell'edificato); z. di tut. ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.40)

Motivazione della richiesta

Ampliamento verso ovest dell'area destinata a Zona Omogenea B2, tale da ricomprendere l'intero sedime del fabbricato di servizio esistente sul lato ovest (basso servizio rif. concessione in sanatoria n. 213 del 24/06/93, con caratteristiche tipologiche incongrue rispetto all'impianto originale), che attualmente ha due diverse classificazioni urbanistiche. Il richiedente intende demolire il basso servizio e ampliare successivamente il fabbricato principale per ricavare una nuova unità abitativa.

Vincoli PRG

- Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - Z. di tutela dei corpi idrici superfic. e sotterranei (Tav.1) - Area vincolata ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.4)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecol. polivalente: Corridoi primari pedecollinari (E2) , Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Contiguità con Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito doc. amministrativo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 8 - Dichiaraz. notevole interesse pubblico nel terr.del bacino del Rio Groppo sito nel C.di Albinea (P4 centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 44) (P5a_200SE_3) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b 200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)(P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt.da ricarica indiretta della falda, generalm. comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolmente compartim. in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in colleg. per drenanza verticale (P10a_200SE) - Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) - Z. di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-

Parere Tecnico

Da accogliere

Da accogliere parz . te

Da non accogliere

Superato / N. p.

La richiesta: a) interessa un'area contigua all'edificato e non produce incremento di capacità edificatoria residenziale; b) interessa un'area adiacente ad area già classificata in zona omogenea B2; c) comporta una rettifica del confine di zona omogenea B.2 della parte nord-ovest dell'abitato di Bellarosa che risulta coerente con il disegno urbanistico complessivo, d) interessa solo marginalmente la Z. di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP di Reggio E. e) la Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua del PRG, che rappresentava un'estensione della corrispondente Zona di PTCP prodotta in sede di Variante Generale. La previsione non risulta altrimenti localizzabile data la collocazione della zona già edificata. Si accoglie pertanto la richiesta, per una fascia di terreno di larghezza variabile da un massimo di 17,5 ad un minimo di 14,4 m (per una superficie fondiaria di ca 531,8 mq aggiuntivi), che non produca un incremento del dimensionamento residenziale del P.R.G. non coerente con i criteri assunti in sede di formazione della Variante. Si riclassifica pertanto tale area in Zona omogenea B.5, in allineamento con il nuovo limite della zonizzazione di cui alla Scheda n. 6; ossia in Zona a utilizzazione fondiaria confermata in cui potranno essere realizzate oltre a opere a raso, sistemazioni cortilive, parcheggi, ecc., anche la demolizione e ricostruzione delle costruzioni presenti. *si veda l'allegato 5b 'Dimensionamento residenziale del piano ai sensi PTCP RE vigente'.



Comune di Albinea

PROGETTI E TERRITORIO

14/12/2021

SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
16	5148	06/05/2021

Richiedenti

COMPARONI Giovanna, PENSERINI Giacomina, PENSERINI Luigina, PENSERINI Manuela, PENSERINI Pierina, PENSERINI Vilmo, SENTIERI Valda

Ubicazione area/edificio

Terr. Rurale c/o Bellarosa, Via Melato 16, 17

Dati catastali

Fg. 12, mapp. 101 sub.1

Ortofoto



Albinea



Rif. tav. PRG VIGENTE

1



Oggetto della richiesta

Eliminazione vincolo da fabbricato

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE

Zona omogenea E1: agricola di Alta Pianura di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (art.22) - Scheda n. 23 del Censimento degli insediamenti ed edifici

Motivazione della richiesta

Il catasto storico dimostra l'irrilevanza storica del fabbricato (lato strada) per il quale si chiede la rimozione del vincolo.

Vincoli PRG

- Zona omogenea E.1: agricola di Alta Pianura di particolare int. Paesagg. Ambientale (art.22) (Tav.1)- Nucleo di valore storico/testimoniale (sch. n.23)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Corridoi primari pedecollinari (E3), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 42) (P5a_200SE) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)- Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Media - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA) (P10c)

Parere Tecnico

Da accogliere

Da accogliere parz . te

Da non accogliere

Superato / N. p.

La Scheda n.23 del Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale ambientale, riferita al toponimo 'Casa Montecchi', individua tutte e tre le unità edilizie presenti n. 1-2-3, edificate prima del 1889 e comprendenti in particolare un oratorio del 1700 restaurato a fine 1800 decorato da un rosone sul fronte principale, una torre colombaia e un terzo fabbricato, come unità edilizie di interesse assoggettate a categorie di intervento conservative: restauro scientifico per l'oratorio e restauro e risanamento conservativo per i rimanenti fabbricati. Si ravvisa come tutti e tre i fabbricati presentino -seppure in maniera diversificata- alcune caratteristiche di pregio associate ad un buon mantenimento dei caratteri originari; fatta eccezione per il fabbricato corrispondente all'unità edilizia n. 2, che è composto da una porzione rurale e una porzione lato strada risalente probabilmente agli anni '50 del secolo scorso (non presente in Catasto di Impianto del 1888); dopo circa 20 anni dalla stesura del Censimento entrambe presentano (sia la porzione anni '50 che la porzione rurale) uno stato di conservazione estremamente peggiorato, con perdita dei caratteri originari. Si provvede pertanto a modificare la relativa categoria di intervento in 'Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione' indicata con la sigla A4 sulla Scheda n. 23 del Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

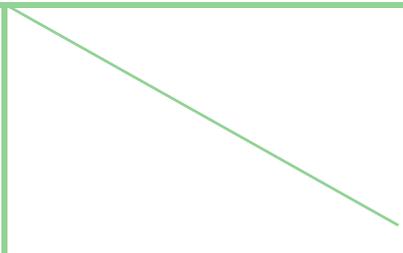
Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
16	5148	06/05/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

2



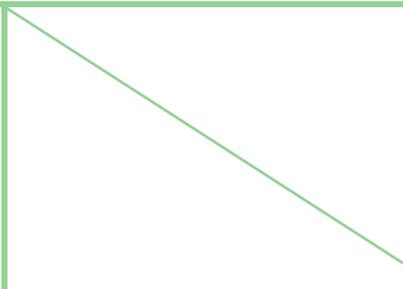
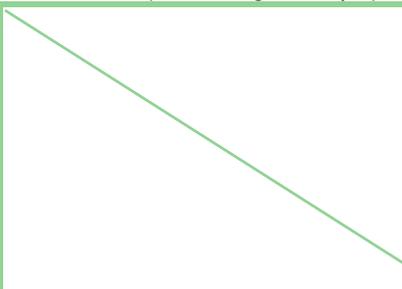
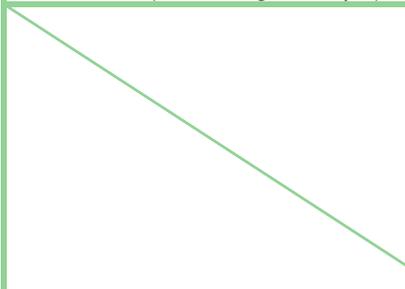
3

(da Google maps)

4

(da Google maps)

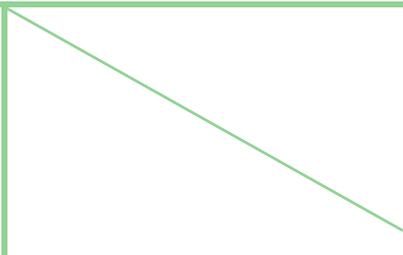
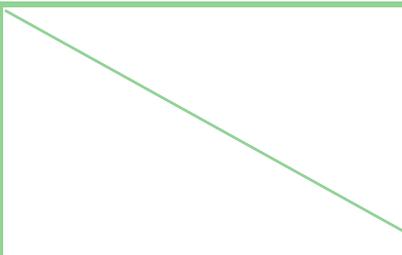
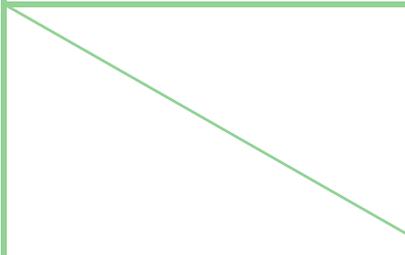
5



6

7

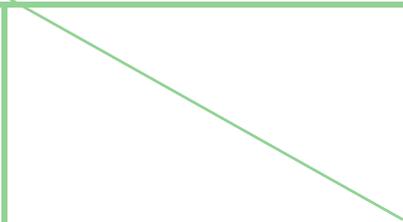
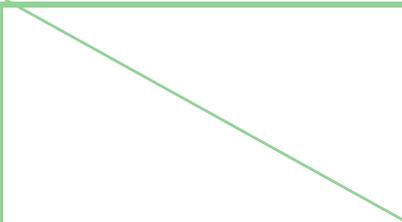
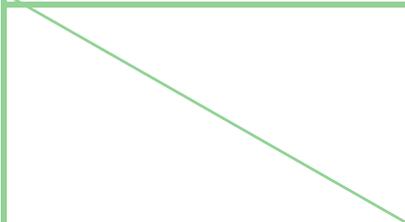
8



9

10

11



12

13

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

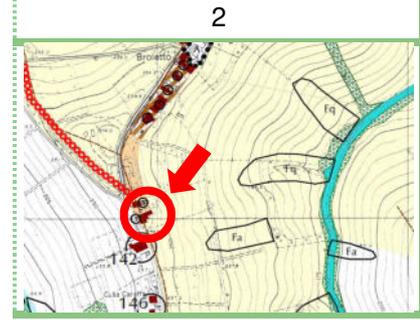
SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
17	5878	06/05/2021

Richiedente
VENTURI GIORGIA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BROLETTO, Via Monsignor Tondelli 27/A	Fg. 25, Mapp. 238 sub 1,2,3 (bcnc)

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
----------	-----------------------



2

Oggetto della richiesta
Modifica normativa per consentire la realizzazione di distese all'aperto su aree pertinenziali a supporto dell'attività agrituristica

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica edificio soggetto a categ. Di intervento 'Restauro e risanamento conservativo'

Motivazione della richiesta
Si richiede una variante normativa con estensione dell'articolo 35 ter, relativo alle 'Distese pertinenziali di pubblici esercizi su aree di uso pubblico', alle Aziende Agricole e ai loro spazi pertinenziali, in modo da poter realizzare anche per la Società Agricola Podere Broletto che svolge attività agrituristica una distesa all'aperto, che possa equiparare le imprese agricole che svolgono attività connesse alla mera coltivazione e/o allevamento di animali ai pubblici esercizi per quanto riguarda le distese pertinenziali.

Vincoli PRG

Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica 'Restauro e risanamento conservativo' sul fabbricato (tav.2)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi collinari-montani (F1), Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Collina (P5a)
- Zona pedoclimatica 2. Formazioni della fascia collinare e submontana ' (P5b 200SE_3) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic.identificabili come sistema debolm.compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Vulnerabilità ai nitrati: Zone non Vulnerabili (P10b_200SE)

Parere Tecnico			
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te	<input type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

Si ritiene opportuno prevedere, nel rispetto dei valori storici e paesaggistici del contesto prevalentemente rurale della collina soggetta a tutela agronaturalistica; nonché unicamente a supporto e/o completamento delle attività svolte dall'imprenditore agricolo a titolo principale (in presenza di attività agrituristica), la possibilità di realizzare in corrispondenza a fabbricati rurali-ex rurali di pregio storico-architettonico, distese all'aperto nelle aree pertinenziali, purchè entro una distanza massima di 15 m dal fabbricato tutelato. Esse potranno comprendere tendoni, vele, gazebi e manufatti temporanei assimilabili, da realizzare su pavimentazioni semipermeabili, ed essere riconducibili a soluzioni tipologiche, dimensioni, materiali e colorazioni in grado di inserirsi armoniosamente nel contesto paesaggistico, da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale e previo parere favorevole della Comm. per la qualità architettonica e il paesaggio. Dovranno inoltre essere previste schermature verdi verso il territorio rurale, sempre al fine di consentire un armonioso inserimento nel paesaggio. Si provvede ad integrare in tal senso l'art. 71 delle NTA, prevedendo tale facoltà nell'ambito di tutte le zone agricole del territorio comunale (E.1-E.2-E.3)



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
18	7545+integraz.12630	6/7/2021+integr. 9/17/2021

Richiedente

BRAGLIA CATERINA LUCIANA

Ubicazione area/edificio

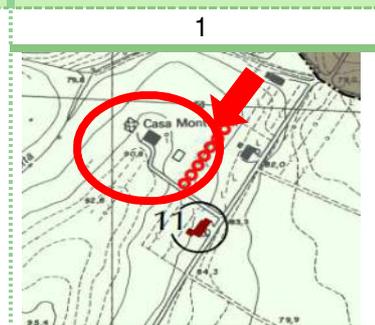
Terr.rurale nord, Via L. Spallanzani, 18

Dati catastali

Fg. 5, mapp.494, 521 e 529

Ortofoto

Rif. tav. PRG VIGENTE



Albinea

1

Oggetto della richiesta

Modifica destinazione di zona da omogenea E.1 a Zona B

Destinazione richiesta

Zona omogenea B - Residenziale

Zonizzazione PRG VIGENTE

Zona omogenea E1: agricola di Alta Pianura di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (art.22) -

Motivazione della richiesta

La richiedente aveva scritto e ottenuto la possibilità di edificare delle unità abitative sui mappali 494, 521 e 529. Oggi chiede di realizzare superficie solo su mapp. 521 e produce un calcolo delle superficie oggetto della richiesta, lasciando libero il mapp. 529.

Vincoli PRG

- Zona omogenea E1: agricola di Alta Pianura di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (tav.1)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42) (P5a_200SE_3)
- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)
- Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)
- Zone Vulnerabili (P10b_200SE)
- Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Media (P10c) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di

Parere Tecnico

Da accogliere
 Da accogliere parz . te
 Da non accogliere
 Superato/N.p.

Si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti. Occorre evitare incrementi di volumi edificabili non compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale e non riferibili in zona agricola a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale: l'area, collocata all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato, risulta essere classificata in Zona omogenea E.1, agricola di alta pianura di particolare interesse paesaggistico-ambientale e alla analoga Zona di tutela del PTCP RE. Si evidenzia infine che la richiesta non è supportata da alcun Accordo pubblico-privato e quindi non risulta conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi assunti in sede di formazione della Variante. Per queste motivazioni si ritiene necessario non accogliere la richiesta. Si evidenzia infine che il PRG aveva inteso dare una specifica risposta alle esigenze di delocalizzazione legate alla presenta dell'elettrodotto in AAT già in passato, mediante l'introduzione di specifiche disposizioni normative; eventuali esigenze specifiche potranno trovare risposta mediante varioanti ai titoli abilitativi già presentati, purchè dovranno risultare compatibili con le norme del vigente PRG.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
19	8182	17/06/2021

Richiedente
IORI FRANCO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
ALBINEA, Via G. Garibaldi, 31	Fg. 26, mapp. 41, 43

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	2



Albinea



Oggetto della richiesta
Eliminazione categoria di intervento conservativa A2

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica - Scheda Censimento insediam.ed edifici di int. storico-testimoniale-ambientale n. 147 - categoria di intervento A2 - Restauro e risanamento conservativo

Motivazione della richiesta
A differenza del fabbricato 'centrale' a tre livelli ad uso abitativo, il corpo di fabbrica a nord a un livello è adibito a ristorante ed è stato costruito negli anni '90; mentre il corpo di fabbrica a due livelli a Sud (uso abitazione e servizi) risale agli anni 50, versa in un pessimo stato di conservazione che rende difficoltoso il recupero ed è totalmente privo di interesse tipologico e architettonico; l'eliminazione del vincolo è necessaria per permettere la demolizione e la ricostruzione di tale corpo di fabbrica e per migliorare funzionalmente e formalmente il compendio immobiliare.

Vincoli PRG

- Zona omogenea E.2, agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica (Art. 71-73)
- Immobile Vincolato A2 - Restauro e risanamento conservativo

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE 2010

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Capisaldi collinari-montani (F1), Corridoi primari pedecollinari (E3) Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Zone di tutela agronaturalistica(art. 45) (P5a_200SE_3)
- Viabilità panoramica (art. 55) (P5a_200SE_3)
- Viabilità storica (art.51) (P5a_200SE_3)
- Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P10a_200SE)
- Zone non vulnerabili Vulnerabili (P10b_200SE) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura

Parere Tecnico			
<input type="checkbox"/> Da accogliere	<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere parz . te	<input type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

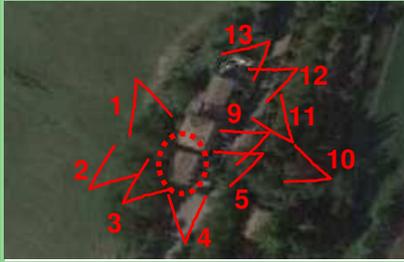
Si provvede ad eliminare il vincolo dalle porzioni di fabbricato che risultano ad oggi più maggiormente de-storicizzate rispetto all'edilizia tradizionale di impianto storico della zona, di cui peraltro è fortemente peggiorato lo stato di conservazione a oltre 20 anni dalla stesura del Censimento, confermando invece la categoria di intervento conservativa unicamente sul fabbricato centrale in sasso; si elimina pertanto la campitura che indica la tutela per le porzioni di edificio a nord e a sud dello stesso in cartografia di PRG e nella Scheda n. 147.



SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
19	8182	17/06/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 c. d. fabbrica sud

2 c. d. fabbrica sud



3 c. d. fabbrica sud

4 c. d. fabbrica sud

5 c. d. fabbrica sud



6 c. d. f. sud - part.

7 c. d. f. sud - part.

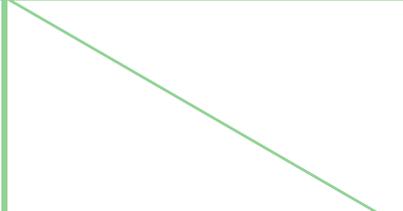
8 c. d. f. sud - part.



9 c. d. f. sud e centr.

10 c. d. f. centrale

11 c. d. f. centr. e nord



12 c. d. fabbrica nord

13 c. d. fabbrica nord

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

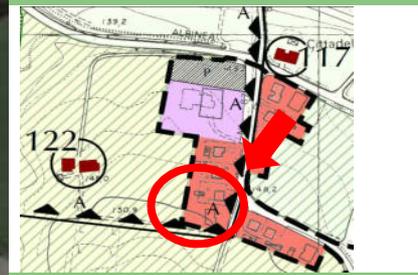
SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
20	12148	9/192021

Richiedente
CASALI MASSIMO

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
BORZANO, Via L. Ariosto, 47/3	Fg. 29, mapp. 107

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	1 (e 9)



Oggetto della richiesta	Modifica destinazione di zona da Zona E.1 a B.3
-------------------------	-------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B 3 - Residenziale residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata (600 mq)
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Zona omogenea E.2, agricola di bassa collinasoggetta a tutela agronaturalistica, zona agricola di rispetto degli abitati, Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Motivazione della richiesta
Si rende necessario ampliare il fabbricato esistente sulla parte del mapp. 107 in zona agricola (superficie 600 mq ca) sia dal punto di vista dei locali a uso abitativo che di servizio: il fabbricato residenziale attuale, disposto su un piano fuori terra, è insufficiente per le esigenze abitative del richiedente e ha soltanto una autorimessa di limitate dimensioni ed un locale a uso centrale termica-lavanderia.

Vincoli PRG	- Zona omogenea E.2, agricola di bassa collinasoggetta a tutela agronaturalistica, zona agricola di rispetto degli abitati - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (Tav.2)
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'area oggetto della richiesta è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE	- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Zone di tutela agronaturalistica (art. 45) - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (P5a_200SE_3) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)- Tut. acque sotterr. e superficiali: Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, gen.te comprese fra la zona A e la media pianura, idrogeolog.identificabili come sistema debolm. compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegam. per drenanza verticale (P10a_200SE)- Vulnerabilità ai nitrati: Zone vulnerabili (P10b_200SE) - Classe di infiltrazione potenziale comparativa Bassa - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45)
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parere Tecnico
<input type="checkbox"/> Da accogliere <input type="checkbox"/> Da accogliere parz. te <input checked="" type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

La richiesta risulta: a) non conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante al PRG n. 11/21 b) interessa aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato; c) presenta elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE vigente e ai vincoli presenti, riferibili in particolare a: 1. 'Zone ed elementi di interesse storico-archeologico' del PRG vigente (coerente con il PTCP 1998) e soprattutto 2. 'b2. Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti' del PTCP RE 2010 e succ. Varianti.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEMATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
21	14303	19/10/2021

Richiedente
FONDAZIONE ENTE VENERI, Presidente M. Campanini

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
Via L. Spallanzani, toponimo "Casa Salarola"	Fg. 5, mapp. 364-365

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	<p>1</p>

Oggetto della richiesta
Eliminazione categoria di intervento conservativa A2 dalle unità 1-3 o modifica con A5 (o A4)

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. omogenea E.1: agricola dell'alta pianura, di partic. Int. paesagg.-amb.le (Art. 72) - Scheda n. 19 Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale - Cat. di intervento A2 Rest. e risanamento conservativo (Art. 22)

Motivazione della richiesta
L'edificio ad oggi è parzialmente crollato, quindi lo stato di conservazione 'mediocre' definito dalla Scheda appare nei fatti superato. La rimozione del vincolo potrebbe consentire la demolizione e ricostruzione totali del fabbricato ed una migliore valorizzazione del bene, è necessaria per perseguire le finalità della Fondazione Ente Veneri (sostegno al sistema educativo della zona di Fogliano).

Vincoli PRG	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE
<p>- Z. E.1: agricola dell'alta pianura, di part. int. paesagg.-ambientale (Tav.1) - Edifici sottoposti a categ. Intervento A2 - Rest. e risan. conservativo (Tav.1)</p> <p>PTCP RE</p> <p>- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42) (P5a_200SE_3) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)</p> <p>- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3)</p> <p>- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)</p> <p>- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolm.compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)</p> <p>- Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA) (P10c)</p>	

Parere Tecnico			
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz. te	<input type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

A oltre 20 anni dalla stesura del Censimento, si prende atto del significativo peggioramento dello stato di conservazione del fabbricato che ha determinato anche la perdita dei caratteri originari del fabbricato; si provvede pertanto a modificare la Scheda n. 19 inserendo la categoria di intervento sul fabbricato A4 'ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione', al fine di consentire il recupero e la valorizzazione del bene nelle mutate condizioni.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

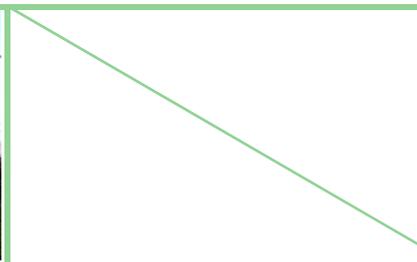
Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
21	14303	19/10/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

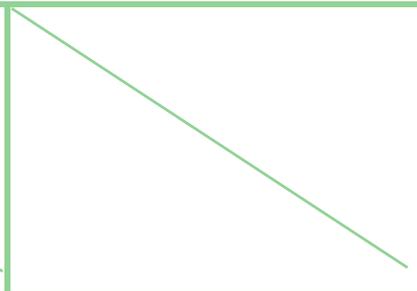
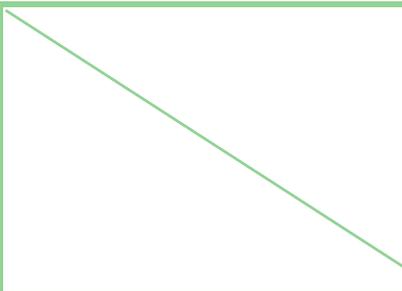
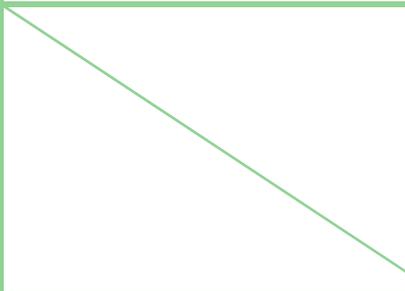
2



3

4

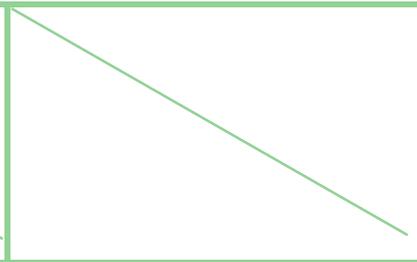
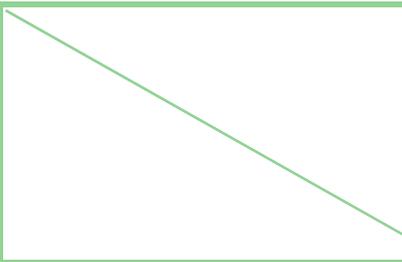
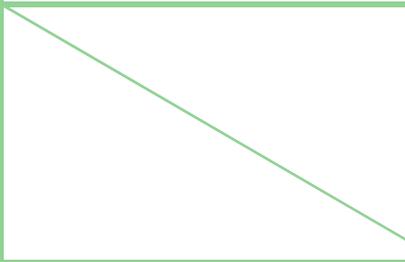
5



6

7

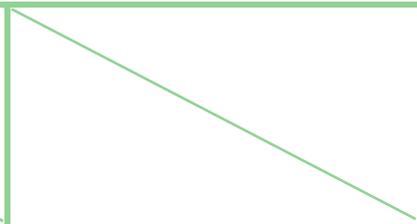
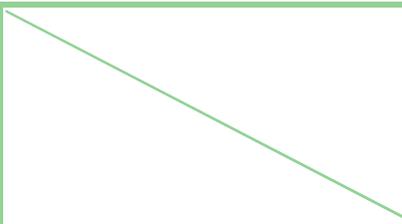
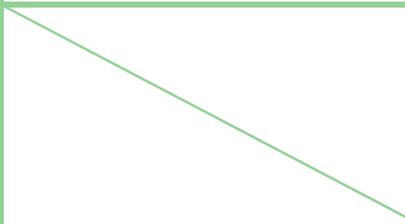
8



9

10

11



12

13

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
22	14855	03/11/2021

Richiedente

CARAFFI Alfonso, CASTALDO Andrea, CASTALDO Antonella, CASTALDO Antonio

Ubicazione area/edificio

Loc. Broletto, via Mons. L. Tondelli, 23

Dati catastali

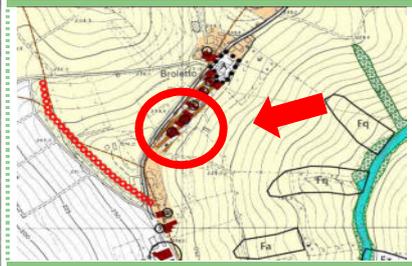
Fg. 25, part. 232, part. 233

Ortofoto



Rif. tav. PRG VIGENTE

2



Oggetto della richiesta

Eliminazione categoria di intervento A3 dalle unità 1-3 e inserim. categoria intervento "A5" (art 27)

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE

Z. omogenea B.1: residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale art. 58 - Cat. di intervento A3 Rest. e risanamento conservativo (Art. 22)

Motivazione della richiesta

Gli edifici (non meritevoli di vincolo), ad oggi sono soggetti a degrado. La rimozione del vincolo potrebbe consentire la demolizione e ricostruzione totali del fabbricato. NB il fabbricato è in comproprietà (proprietà 1/2, 1/6, 1/6, 1/6).

Vincoli PRG

- Z. E.1: agricola dell'alta pianura, di part. int. paesagg.-ambientale (Tav.1) - Edifici sottoposti a categ. Intervento A3 - Rest. e risan. conservativo (Tav.1)

PTCP RE

- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro)
- Zone di tutela agronaturalistica (art. 45) (P5a_200SE_3)
- Zona pedoclimatica 2. Formazioni della fascia collinare e submontana (P5b_200SE_3)
- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P10a_200SE)
- Vulnerabilità ai nitrati: Zone Non Vulnerabili (P10b_200SE)

L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

Parere Tecnico

Da accogliere
 Da accogliere parz . te
 Da non accogliere
 Superato / N. p.

Si prende atto del significativo peggioramento dello stato di conservazione dei fabbricati che ha determinato anche la perdita di taluni caratteri originari dei fabbricati; si provvede pertanto a modificare le categorie di intervento conservative in 5 'Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione' (art. 27 NTA), e a modificare la cartografia di PRG in tal senso.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
22	14855	03/11/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 mapp. 232

2 mapp. 232



3 mapp. 232

4 mapp. 232

5 mapp. 232



6 mapp. 232

7 mapp. 232

8 mapp. 232



9 mapp. 232

10 mapp. 232

11 mapp. 232



12 mapp. 232

13 mapp. 232

14 mapp. 232

Note:



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
22	14855	03/11/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 mapp. 233

2 mapp. 233



3 mapp. 233

4 mapp. 233

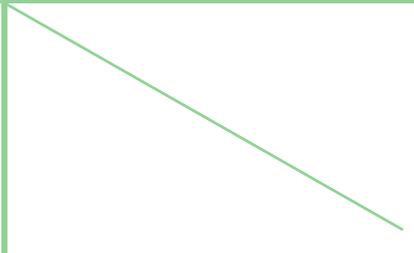
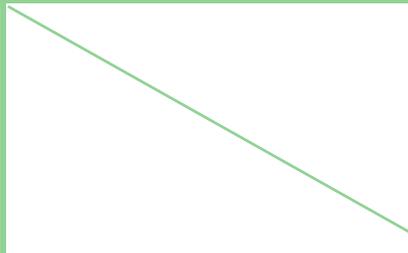
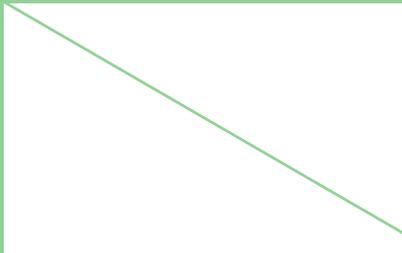
5 mapp. 233



6 mapp. 233

7 mapp. 233

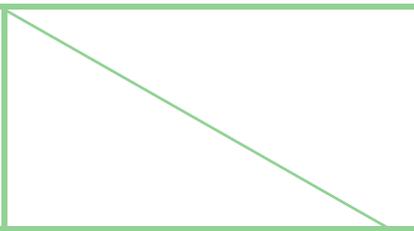
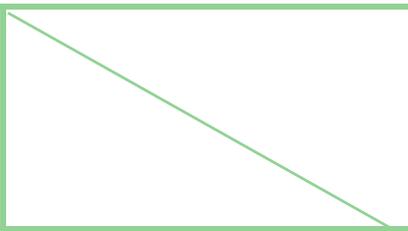
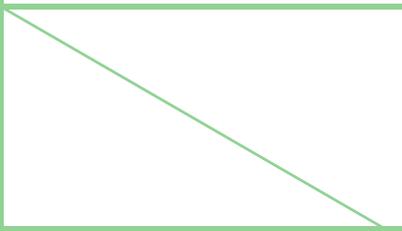
8 mapp. 233



9

10

11



12

13

14

Note:



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
23		

Richiedente
VIGNOLI Anna, CORRADINI Marco, CORRADINI Luca

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
Albinea, via Zibordi, 3 - 6	Fg. 8, part. 327, part. 329

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	1



Oggetto della richiesta	Modifica destinazione di zona da Zona destinata alla viabilità a Z. B.3
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B.3 "residenziali a media densità edilizia" (art.60)
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. destinata alla viabilità - Ambito a destinazione prevalentemente residenziale da assoggettare a politiche ed interventi di riqualificazione

Motivazione della richiesta

Entrambi i fabbricati in proprietà costeggiano il tratto di viabilità oggetto della richiesta e sono edificati alla fine di una strada senza uscita, privata e di proprietà dei frontisti, che termina a strapiombo con un grande dislivello sulla Sp37; si intenderebbe procedere alla demolizione e ricostruzione di entrambi i fabbricati per realizzare due nuovi edifici antisismici ad elevate prestazioni energetiche, arretrando la posizione del cancello carraio e pedonale sull'attuale strada in allineamento con il confine fra fabbricati. Disponibili a monetizzazione parcheggi P1.

Vincoli PRG	L'area oggetto della richiesta è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE
PTCP RE - Ambito 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Corridoi primari pedecollinari (E3) (P2_3_50_CENTRO), Sistema della connettività ecologica collinare-montana: Capisaldi collinari-montani (F1) Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale (P5b 200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE) - Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale. (P10a_200SE) - Zone vulnerabili ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA); Classe di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa - Z. di prot. delle acque	

Parere Tecnico
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere <input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te <input type="checkbox"/> Da non accogliere <input type="checkbox"/> Superato / N. p.

La richiesta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri ed indirizzi posti alla base della formazione della Variante al PRG n. 11/21 ; b) interessa aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; c) non si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP RE e ai vincoli presenti e il Servizio LL.PP. esprime parere favorevole all'accoglimento della richiesta che riguarda la viabilità locale interna all'abitato di Albinea. si provvede quindi a riclassificare da Zona destinata alla viabilità a Zona residenziale B.3 la zona corrispondente alla parte terminale della viabilità indicata in PRG, per una Sf = 99,92 mq corrispondente a Sc = 51,95mq. *si veda l'allegato 5a 'Dimensionamento residenziale del piano'



Comune di Albinea



14/12/2021

SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
24	15303	12/11/2021

Richiedenti

LORENZINI MAURO, FERRETTI ANNARELLA

Ubicazione area/edificio

CASELLINE DI ALBINEA, Via O. Felici, 15

Dati catastali

Fg. 3, mapp. 80

Ortofoto

Rif. tav. PRG VIGENTE

2



Oggetto della richiesta

Variante al P.R.G. vigente

Destinazione richiesta

Zone omogenee B.2 - residenziali a bassa densità edilizia (art. 59)

Zonizzazione PRG VIGENTE

Zone omogenee B.5 - residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata (art. 62)

Motivazione della richiesta

I richiedenti vorrebbero edificare un nuovo edificio unifamiliare, posto nella porzione di terreno residuo sul retro dell'attuale abitazione, per la figlia, mentre le norme del P.R.G. vigente consentono solamente possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Sc residenziale esistente.

Vincoli PRG

- Zona di rispetto cimiteriale, Zona a vincolo idrogeologico, Zona agricola di alta pianura di particolare interesse paesaggistico-ambientale (tav.1-4)

L'area oggetto della richiesta è interna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE

PTCP RE

- Ambito 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Corridoi primari pedecollinari (E3) (P2_3_50_CENTRO_VS16)
- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale (P5b_200SE_3)
- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)
- Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale. (P10a_200SE) - Zone vulnerabili ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE)
- Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina - pianura (art. 45 PTA); Classe di infiltrazione potenziale

Parere Tecnico

Da accogliere Da accogliere parz. te Da non accogliere Superato / N. p.

La richiesta risulta: a) conforme ai contenuti, criteri e indirizzi posti alla base della formazione della Variante al PRG n.11/21, ad eccezione di quanto di seguito evidenziato in materia di accordi pubblico-privato; b) interessa aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato c) non si rilevano elementi di incoerenza rispetto al PRG, PTCP e ai vincoli presenti. Si evidenzia tuttavia che la proposta non risulta accoglibile in quanto non sono stati prospettati elementi utili per addivenire ad un Accordo pubblico-privato, recante elementi di interesse pubblico per la comunità locale.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
25	16420	03/12/2021

Richiedente
TAGLIAVINI ANNAMARIA

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
ALBINEA-Montericco basso, Via Secchi	Fg. 19, mapp.52-53-54

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	<p>1</p>

Oggetto della richiesta	Eliminazione Sistema forestale e boschivo
-------------------------	-------------------------------------------

Destinazione richiesta	Zona omogenea B.5 Residenziale a utilizzazione fondiaria confermata
------------------------	---------------------------------------------------------------------

Zonizzazione PRG VIGENTE
Sistema forestale e boschivo (art.45 NTA) - Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/04 e s.m. e i.

Motivazione della richiesta

Sul terreno in proprietà il 'Sistema forestale e boschivo', probabilmente derivante dalla cartografia Provinciale vigente alla data di adozione del PRG, non risulta presente (come da documentazione fotografica allegata); così come non risulta presente nella cartografia del PTCP RE oggi vigente, in riferimento alla tav. P5b - Sistema forestale boschivo. L'art. 45 delle NTA limita gli interventi edilizi.

<p>Vincoli PRG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema forestale e boschivo (Tav.1) - Area vincolata ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/85) (Tav.4) <p>PTCP RE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di paesaggio 5 (P1) - Rete ecologica polivalente: Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolid. e/o potenziare: Corridoi primari pedecollinari (E3) , Sist. connettività ecologica col-lineare-montana: Capisaldi collinari - montani (F1) , Z. di protez. dall'inq.luminoso degli osservatori astronomici(P2_3_50_centro) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro) - Aree di notevole int. pubblico sottoposte a tutela con apposito doc. amm.vo: Art. 136 D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. Nr. 8 - Dichiaraz. notevole int.pubblico nel terr.del bacino del Rio Groppo (P4 centro) - Collina (parte), Zona di tutela agronaturalistica (P5a_200SE) - Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' e 2. Formazioni della fascia collin. e submontana (P5b_200SE_3) - Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: t. di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (P7bis_200SE) - Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identific. come sistema debil. compartimentato in cui alla falda freatica superf. segue una falda semiconfinata in colleg. per drenanza verticale (P10a_200SE) - Vulnerab. ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa (P10c) parte - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA) 	<p>L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parere Tecnico

Da accogliere
 Da accogliere parz . te
 Da non accogliere
 Superato / N. p.

Si rilevano elementi di coerenza rispetto al Sistema forestale e boschivo del PTCP RE vigente e potenziale incoerenza rispetto al progetto di Rete ecologica provinciale di cui all'art.5 delle NA del PTCP RE. Si provvede pertanto ad accogliere la richiesta limitatamente a una modesta area marginale del Sistema forestale e boschivo (Sf di 155 mq) riclassificata in zona omogenea B.5; si provvede contestualmente a 'rettificare' tale confine di zona estendendolo a una limitrofa striscia di zona omogenea E.1 che viene riclassificata in Zona omogenea B.5 (Sf= 321 mq). *si veda l'allegato 5b 'Dimensionamento residenziale del piano ai sensi PTCP RE vigente'.



Comune di Albinea



14/12/2021

SCEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
26	16935	14/12/21

Richiedente
PELLESI Elena

Ubicazione area/edificio	Dati catastali
Via M. Melato, n°6	Fg. 5, mapp. 364-365

Ortofoto	Rif. tav. PRG VIGENTE
	1



Oggetto della richiesta
Eliminazione categoria di intervento conservativa A2 dalla unità 2 scheda 83 del Censimento

Destinazione richiesta

Zonizzazione PRG VIGENTE
Z. omogenea E.1: agricola dell'alta pianura, di partic. Int. paesagg.-amb.le (Art. 72) - Scheda n. 83/2 Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale - Cat. di intervento A2 Rest. e risanamento conservativo (Art. 22)

Motivazione della richiesta
L'edificio è attualmente degradato ed è in precarie condizioni strutturali, quindi lo stato di conservazione 'buono' definito dalla Scheda appare nei fatti superato. La rimozione del vincolo potrebbe consentire la demolizione e ricostruzione totali del fabbricato ed una migliore valorizzazione del bene.

Vincoli PRG	L'area oggetto della richiesta è esterna al perimetro del territorio urbanizzato del PRG VIGENTE
<p>- Z. E.1: agricola dell'alta pianura, di part. int. paesagg.-ambientale (Tav.1) - Edifici sottoposti a categ. Intervento A2 - Rest. e risan. conservativo (Tav.1)</p> <p>PTCP RE</p> <p>- Ambito di paesaggio 5 (P1) - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (P3a_centro) - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42) (P5a_200SE_3) - Z. di protez. dall'inq. luminoso degli osservatori astronomici (P2_3_50_centro)</p> <p>- Zona pedoclimatica 1. Formazioni del piano basale' (P5b_200SE_3)</p> <p>- Aree potenz. allagabili PAI-PTCP: Scenario di pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis) (P7bis_200SE)</p> <p>- Tut. acque sotterr. e superficiali - Settore B: aree caratt. da ricarica indiretta della falda, generalm.comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologic. identificabili come sistema debolm.compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale (P10a_200SE)</p> <p>- Vulnerabilità ai nitrati: Zone Vulnerabili (P10b_200SE) - Classi di infiltrazione potenziale comparativa: Bassa - Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura (art. 45 PTA) (P10c)</p>	

Parere Tecnico			
<input checked="" type="checkbox"/> Da accogliere	<input type="checkbox"/> Da accogliere parz . te	<input type="checkbox"/> Da non accogliere	<input type="checkbox"/> Superato / N. p.

A oltre 20 anni dalla stesura del Censimento, si prende atto del significativo peggioramento dello stato di conservazione del fabbricato di servizio all'agricoltura appartenente al nucleo insediativo storico di Casa Milocchi, che ha determinato una parziale compromissione dei relativi caratteri originari; si provvede pertanto a modificare la Scheda n. 83/unità edilizia n. 2 inserendo la categoria di intervento conservativa A4 'Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione' al fine di consentire quanto prospettato, coniugando sia il recupero che la valorizzazione del bene.



SCHEDATURA RICHIESTE DI VARIANTE AL PRG n° 11/21

Richiesta	Protocollo n°	Presentata in data
26	16935	14/12/21

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1

2



3

4

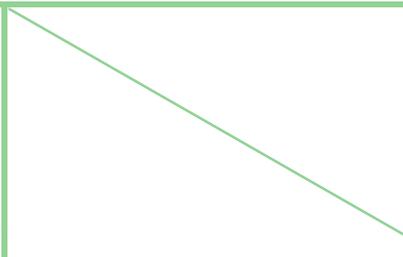
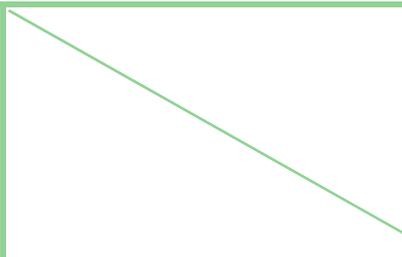
5



6

7

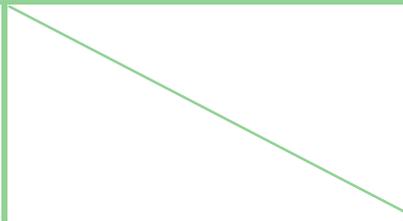
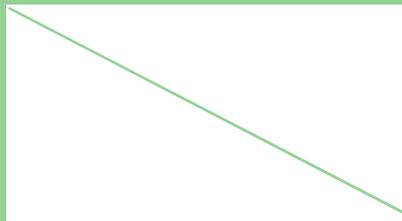
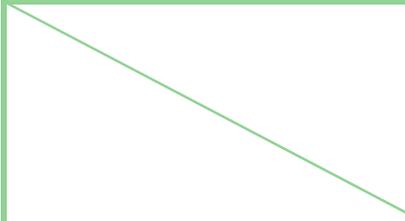
8



9

10

11



12

13

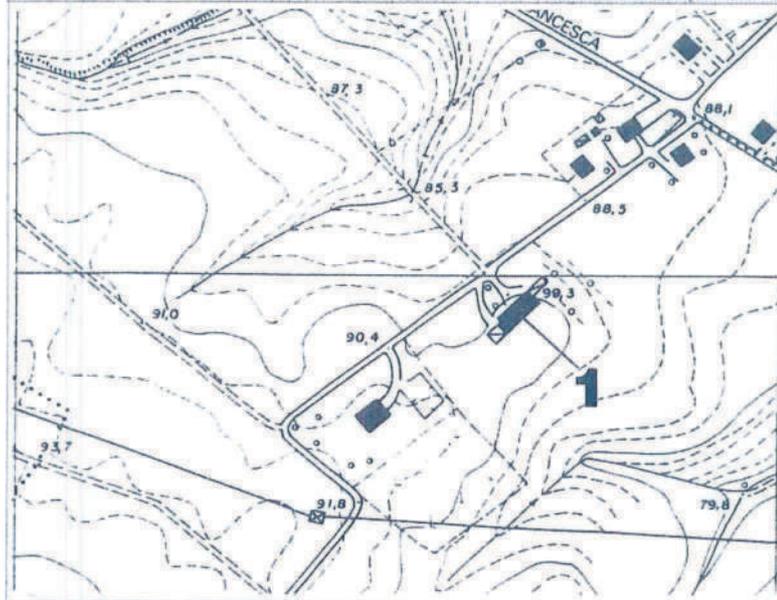
14

Note:

**AII. 3 CENSIMENTO INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI
INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE.
SCHEDE MODIFICATE**

LOCALIZZAZIONE E NR. RIF. UNITA' EDILIZIE

NR. UNITA' COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE	1
NR. UNITA' EDILIZIE D'INTERESSE	1



UNITA' EDILIZIA NR. 1



NR. RIF. SCHEDA

4

X

BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
 BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE
 UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA: Maria
 LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: via Francesca 14

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: U2
 EPOCA DI COSTRUZIONE: tra il 1889 e il 1934

NOTE STORICHE DESCRITTIVE: _____

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	AG				

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	RA FS				

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	MO				

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO					

CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A4 A2				

NOTE: Porta morta architravata; aperture modificate e tamponate; parti intonacate, parti in mattoni faccia a vista.

NR. RIF. SCHEDA

19

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE

UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA: Casa Salarola

LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: _____

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: U1

EPOCA DI COSTRUZIONE: XVI-XVII sec.

NOTE STORICHE DESCRITTIVE: _____

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	CT AG		BA		

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	NU		NU		

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	MO		MO		

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO	PO AF		PO		

CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A4		A4		

NOTE: Edificio 1: volume compatto su ampia pianta quadrangolare a due livelli più sottotetto; struttura a torre con coperto ad una sola falda nell'angolo S-E; paramento a leggera scarpa.

Edificio 2: luci piccole a sesto acuto e circolari.

LOCALIZZAZIONE E NR. RIF. UNITA' EDILIZIE

NR. UNITA' COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE	3
NR. UNITA' EDILIZIE D'INTERESSE	3



UNITA' EDILIZIE NR. 2, 3



UNITA' EDILIZIA NR. 1



NR. RIF. SCHEDA

23

X	BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
	BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE
	UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA: Casa Montecchi
LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: via Melato 16-17

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: NC
EPOCA DI COSTRUZIONE: prima del 1889

NOTE STORICHE DESCRITTIVE: Oratorio del '700 restaurato alla fine dell'800.
Torre colombaia riferibile al XVII-XVIII sec.

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	CH	AG	AG		

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	CH	RC DM	RC DM		

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	BO	BO	BO		

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO	CO	TC AF PO			

CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A1	A2	A2		

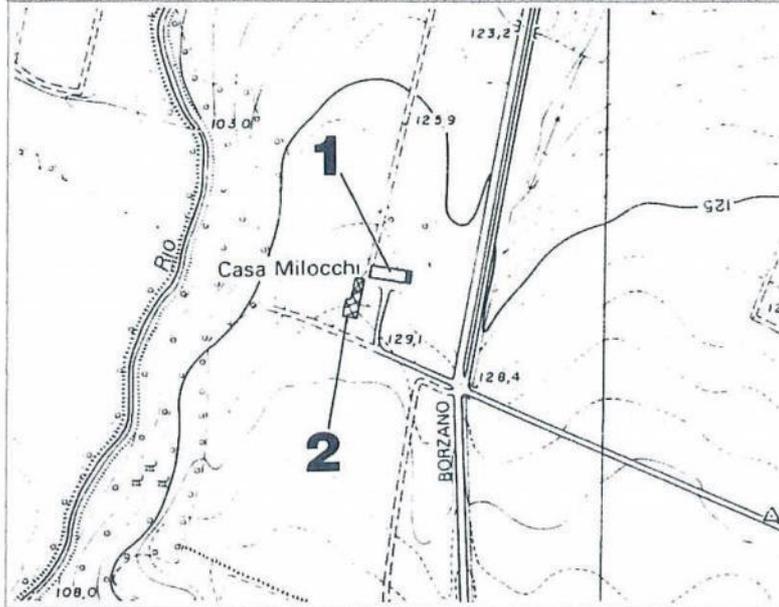
NOTE: Giardino ad alta densità arborea; essenze non autoctone.

Chiesa: rosone sul prospetto principale.

Aggregazione costituitasi in epoche successive con parti ristrutturate e parti non ancora ristrutturate; ampliamenti successivi, anche recenti; pozzo.

LOCALIZZAZIONE E NR. RIF. UNITA' EDILIZIE

NR. UNITA' COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE	2
NR. UNITA' EDILIZIE D'INTERESSE	2



UNITA' EDILIZIA NR. 1



NR. RIF. SCHEDA

83

UNITA' EDILIZIA NR. 2



NR. RIF. SCHEDA

83

X

BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
 BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE
 UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA: Casa Milocchi
 LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: via Melato 6

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: U1
 EPOCA DI COSTRUZIONE: XVIII sec.

NOTE STORICHE DESCRITTIVE: _____

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	CP	FS BA			

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	RC	SC NU			

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	BM	BO			

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO	PO	AF PO			

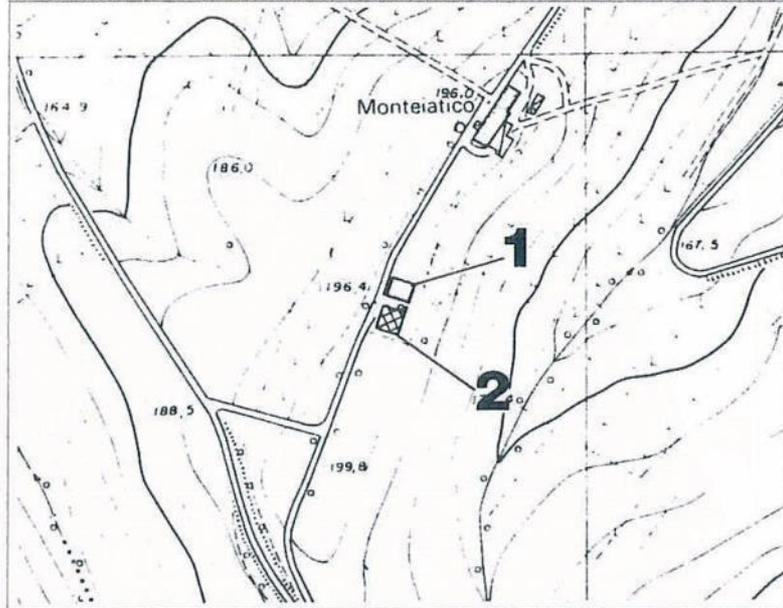
CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A2	A4 A2			

NOTE: Edificio 1: il corpo di fabbrica principale è affiancato da due
elementi più bassi, uno dei quali è un portico.
Edificio 2: piani di copertura sfalsati; barchessa con pareti intere a traforo e
con una luce tamponata.

LOCALIZZAZIONE E NR. RIF. UNITA' EDILIZIE

NR. UNITA' COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE	2
NR. UNITA' EDILIZIE D'INTERESSE	2



UNITA' EDILIZIA NR. 1



UNITA' EDILIZIA NR. 2



NR. RIF. SCHEDA

106

X

BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
 BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE
 UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA:

LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: via Monteiatico 4

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: U1

EPOCA DI COSTRUZIONE: prima del 1889

NOTE STORICHE DESCRITTIVE:

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	AR	FS			

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	DM	RC DM			

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	MO	BO			

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO		PO			

CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A4 A2	A2			

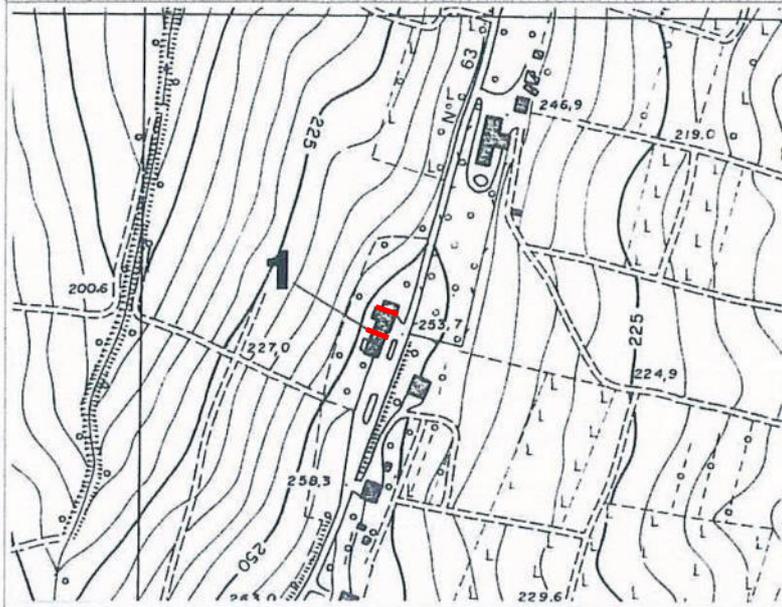
NOTE: Use attuale: seconda casa.

Edificio 1: intonacato; ampliamento di recente costruzione.

Edificio 2: pietre e mattoni faccia a vista.

LOCALIZZAZIONE E NR. RIF. UNITA' EDILIZIE

NR. UNITA' COSTITUENTI L'AGGREGAZIONE	1
NR. UNITA' EDILIZIE D'INTERESSE	1



UNITA' EDILIZIA NR. 1



NR. RIF. SCHEDA

147

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

BORGO/NUCLEO DI VALORE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
 BORGO/NUCLEO DI VALORE AMBIENTALE
 UNITA' SINGOLA DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE

TOPONOMASTICA:

LOCALITA', VIA E NR. CIVICO: via Garibaldi

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: NC

EPOCA DI COSTRUZIONE: prima del 1889

NOTE STORICHE DESCRITTIVE:

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
TIPOLOGIA	AG				

DESTINAZIONE D'USO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
USO IN ATTO	SA				

STATO DI CONSERVAZIONE

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
STATO DI CONSERVAZ.	BO BM				

ELEMENTI DI PREGIO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
ELEM. DI PREGIO	CO TB				

CATEGORIE D'INTERVENTO

NR. RIF. UNITA'	1	2	3	4	5
CATEG. D'INTERVENTO	A2				

NOTE: Al nucleo centrale più antico, in pietra, sono accostati successivi ampliamenti di varie altezze, non tutelati.

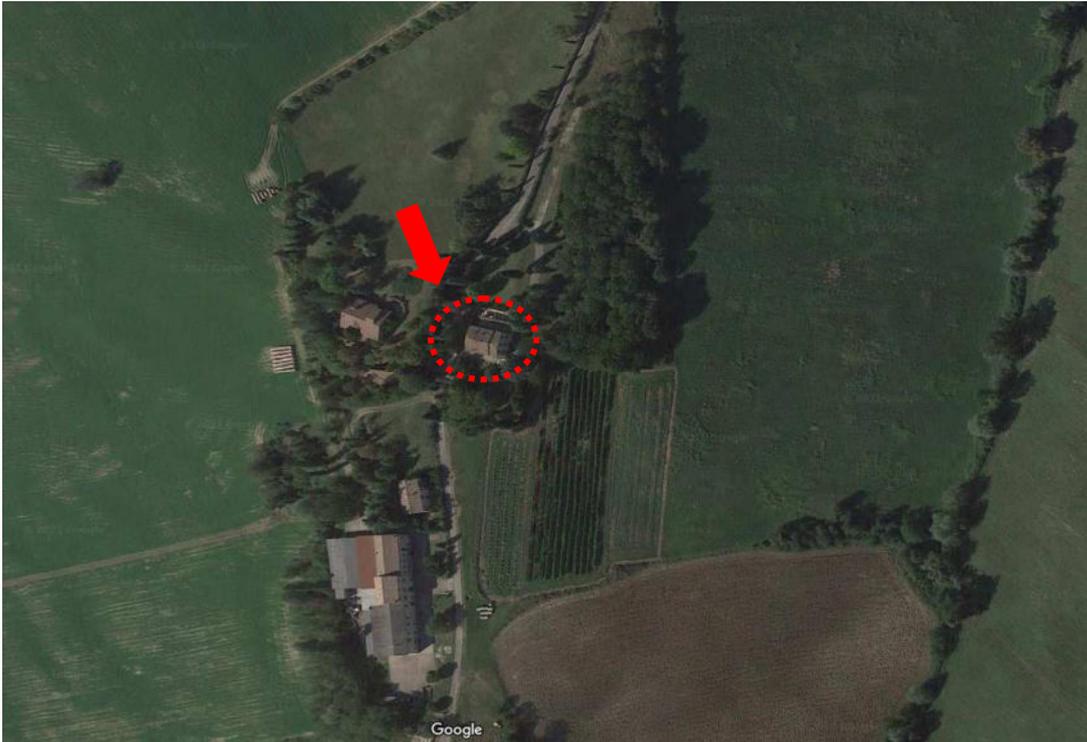
**AII. 4: ANALISI STORICO-TIPOLOGICA INTEGRATIVA
INSEDIAMENTI STORICI**

**Documentazione fotografica a supporto di
proposta modifica/eliminazione disciplina
conservativa su fabbricati posti in zone
residenziali**

(non compresi nel “Censimento degli
insediamenti ed edifici di
interesse storico-testimoniale-ambientale”)

Sono nel seguito proposte delle schede sintetiche di approfondimento di indagine storico-tipologica a supporto delle modifiche/variazioni alla disciplina conservativa su fabbricati posti in zone residenziali esclusi dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' del PRG.

A) Richiesta di Variante n° 14, edificio sito in via Poiano 19, Loc. Poiano di Sopra (rif. Tav. 2 PRG)



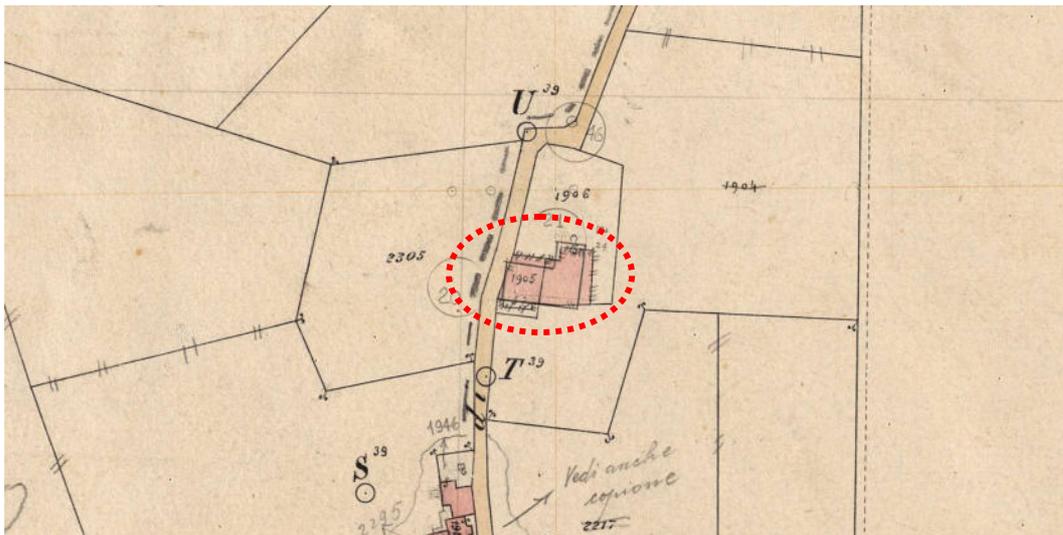
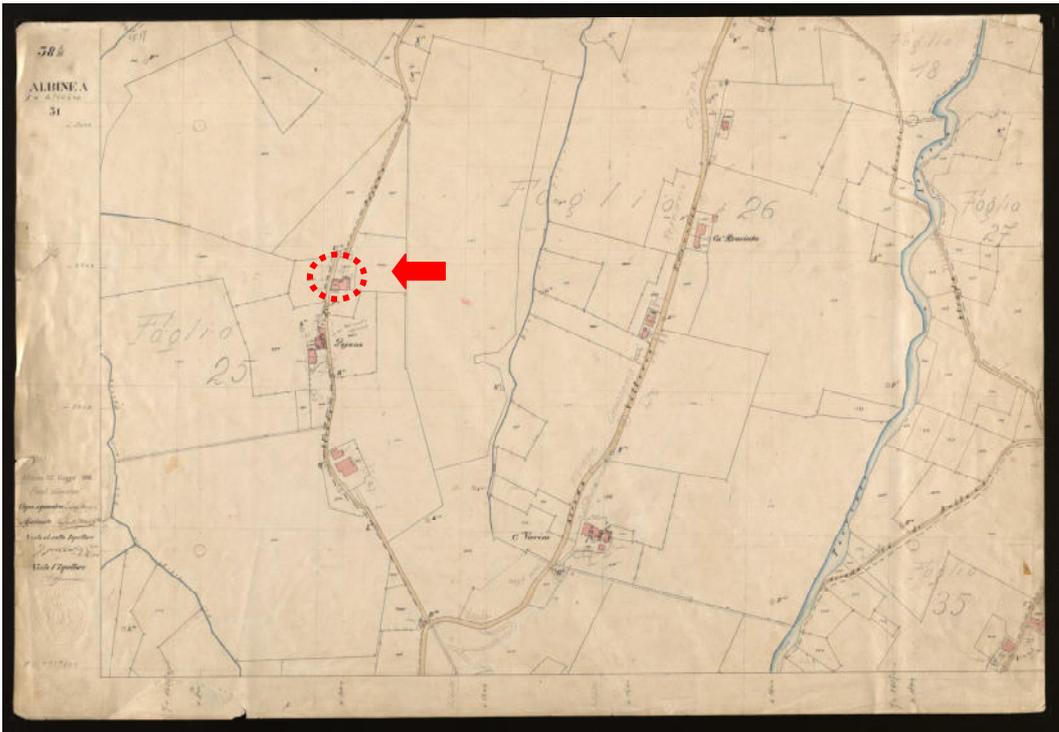
Ortofoto (fonte Google maps)

Richiesta di eliminazione del vincolo di ristrutturazione con vincolo parziale (art. 26)- Accoglimento parziale modifica della categoria di intervento in 'ristrutturazione edilizia mediante demolizione con fedele ricostruzione

In primo luogo si evidenzia che l'edificio in oggetto risulta essere già presente nel Catasto di impianto (1888), come risulta dagli estratti catastali di seguito riportati.

Dalla documentazione fotografica emerge poi che l'edificio in oggetto ha subito recenti trasformazioni (successive al 1967) del corpo di fabbrica storico.

Dalla documentazione fotografica allegata relativa agli anni '80, sembra possibile dedurre che l'edificio, prima delle più significative trasformazioni recenti, appartenesse alla tipologia edilizia con porta morta, con porticato antistante la parte di fabbricato ospitante stalla e fienile. La parte del fabbricato senza porticato era adibita ad abitazione, in coerenza all'impianto tipico di questa tipologia edilizia e come desumibile dalla disposizione, tipo e dimensione delle aperture sulle facciate visibili (nelle fotografie).



Estratti 'Catasto di impianto' (1888) - Fg. 31 Albinea

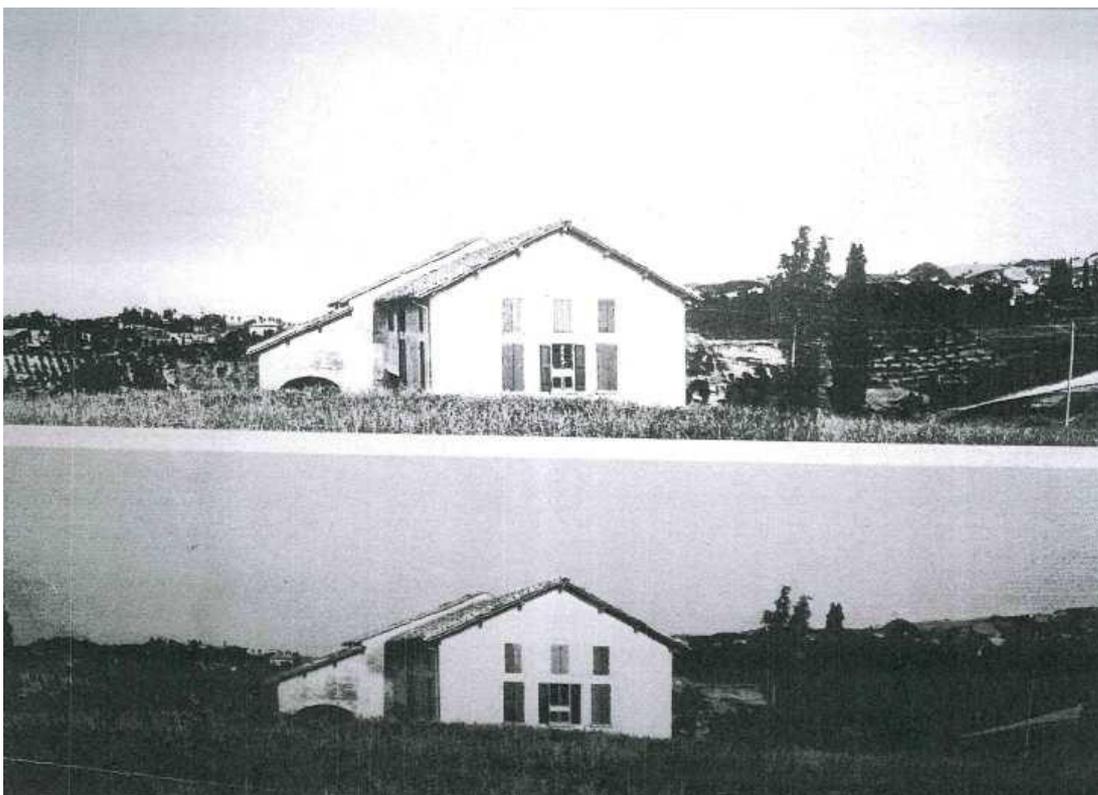
Le fotografie attuali mostrano invece un edificio notevolmente trasformato, per effetto degli interventi di recupero successivi, rispetto a quello delle 'vecchie' fotografie: la presenza di corpi di fabbrica aggettanti, la zona centrale delle facciate nord e sud leggermente rientrante, le falde di copertura sfalsate, i balconi a sbalzo, le caratteristiche stilistiche e materiche delle finiture in genere sono evidentemente realizzate in una fase successiva a quella dell'edificio storico.

Nonostante ciò, dalla documentazione fotografica sembra possibile ravvisare la presenza di alcuni elementi risalenti al corpo di fabbrica storico: si tratta, come evidenziato nelle fotografie allegate, di un incrocio murario con base a scarpa nell'angolo nord-ovest dell'edificio attuale, e di un basamento a scarpa con catene metalliche nella parte est dell'edificio, come evidenziato nelle figure di seguito riportate.

I muri con base a scarpa sono elementi che, originariamente mutuati dall'edilizia fortificata, si ritrovano spesso nelle costruzioni civili emiliane e romagnole.

Dall'esame della documentazione disponibile, si ritiene che l'edificio presenti, allo stato attuale e considerato l'impianto del fabbricato principale e i due muri con base a scarpa sopra descritti, elementi e/o caratteristiche di pregio storico-testimoniale-culturali meritevoli di conservazione.

Si ritiene pertanto necessario, nonostante il fabbricato abbia effettivamente subito una forte trasformazione con alterazione/perdita di buona parte dei valori storico-architettonici originari, tutelare quanto di pregio sia tuttora rimasto, consentendo al contempo la demolizione con sostituzione di eventuali materiali impropri utilizzati nelle precedenti ristrutturazioni. Si propone pertanto la rimodulazione del vincolo conservativo sul fabbricato, apponendo la categoria di intervento 'ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione', indicata in cartografia con il numero 5 (in luogo del n. 4).



Documentazione fotografica storica dell'edificio (anni '80)



Prospetto sud dell'edificio – stato attuale



Prospetti sud ed est dell'edificio – stato attuale



Prospetti ovest e sud dell'edificio – stato attuale



Prospetto nord dell'edificio – stato attuale

B) Richiesta di Variante n° 22, edifici siti in Loc. Broletto, via Mons. L. Tondelli, 23 (rif. Tav. 2 PRG)

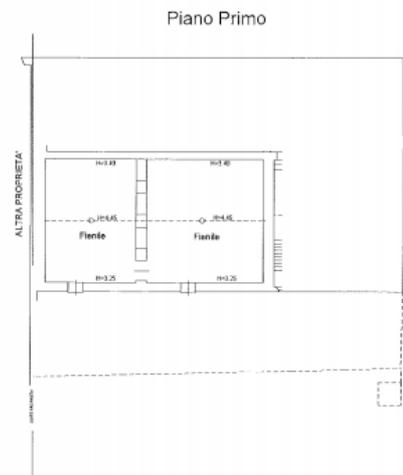
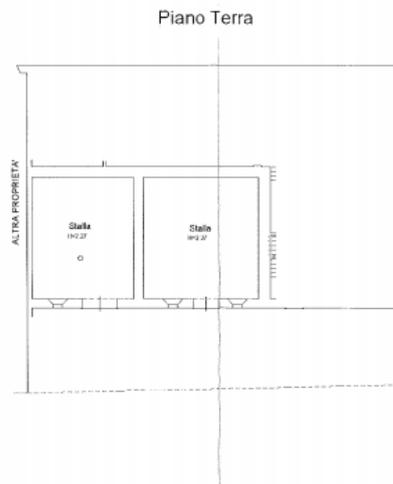
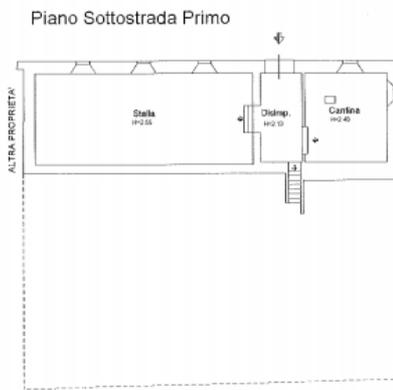
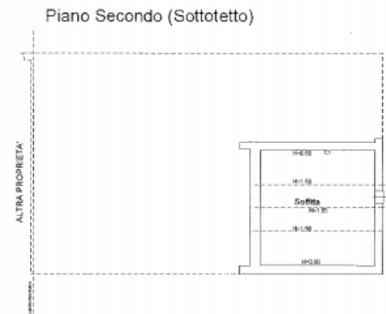
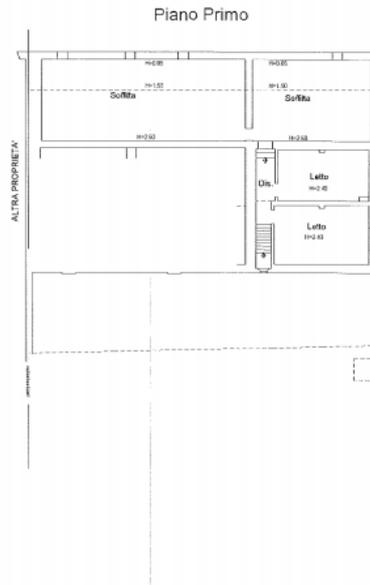
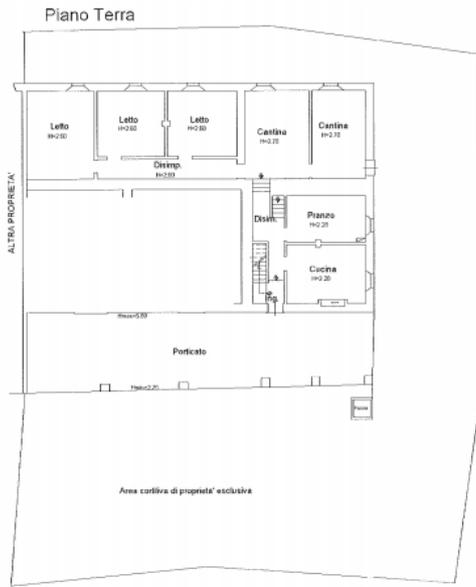


Ortofoto (fonte Google maps)

Oggetto della presente richiesta di variante sono due edifici siti in località Broletto. Viene richiesta l'eliminazione della categoria di intervento "3 Restauro e risanamento conservativo" dalle unità ai mappali 232-233 e inserimento categoria intervento "5 Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione " (art 27).

Come da documentazione allegata, l'edificio posto a nord di impianto ottocentesco (mappale 232), di pianta quasi quadrata, con copertura in coppi a due falde e dotato di portico, si presenta in parte in ciottoli e mattoni facciavista, e in parte intonacato. Presenta in parte porte e scuri in legno. In aderenza è stato costruito un altro corpo di fabbrica di verse proprietà e non oggetto della richiesta.

Il fabbricato si presenta in parte degradato, con significative lesioni alle murature e ed è attualmente in parte puntellato all'interno per evitarne il crollo.



Piante edificio nord (mappale 232)



Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est



Prospetto ovest



Prospetto est



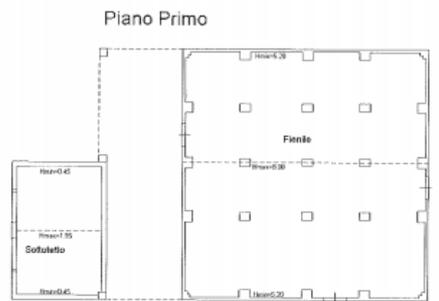
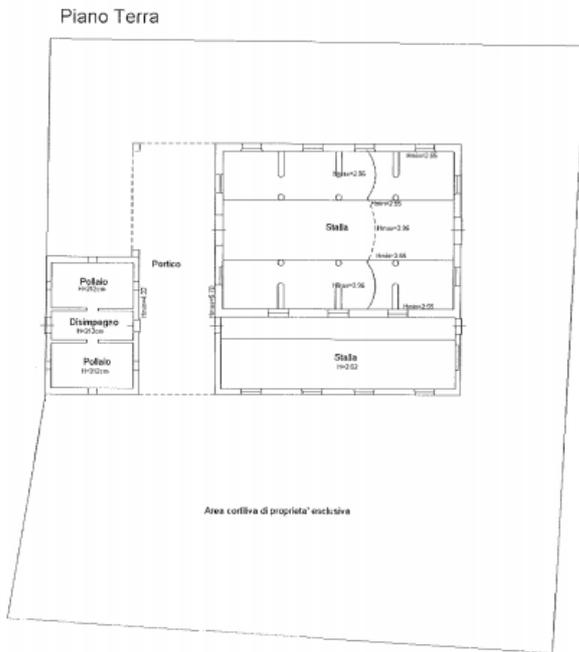
Interrato



Porticato



Dettaglio piano primo



Piante edificio sud (mappale 233)

Come si desume dalla documentazione allegata, l'edificio a sud di impianto ottocentesco (mappale 233), corrispondente ad un ex fienile-fabbricato di servizio all'agricoltura, ha pianta rettangolare con portico e copertura in coppi. Esternamente il fabbricato si presenta in sasso al piano terra e in mattoni faccia a vista al piano superiore. Alcune aperture presentano architravi in calcestruzzo, ma anche gelosie realizzate nel paramento murario in mattoni, di pregevole fattura e ben conservate. Pregevole anche l'ambiente della stalla a piano terra, con soffitto in voltine in mattoni e colonne in mattoni intonacate a capitello dorico. L'edificio si presenta in parte lesionato, con alcune lesioni anche passanti e significative parti crollate.



Prospetto nord est



Prospetto ovest



Dettaglio interno piano terra



Dettaglio esterno sud

Si prende atto del significativo peggioramento dello stato di conservazione dei fabbricati che ha determinato anche la perdita di taluni caratteri originari dei fabbricati; tuttavia per consentire la valorizzazione degli elementi originari di pregio ancora presenti, si provvede a modificare la categoria di intervento conservativa in 5 'Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione' (art. 27 NTA) e a modificare la cartografia di PRG in tal senso.

ALLEGATO 5a - VERIFICHE DI DIMENSIONAMENTO USI RESIDENZIALI ai sensi della LR 47/78 Art. 15
e s.m.e.i. **VARIANTE 11/2021 - ADOZIONE**

Variante generale 2002 (approvazione)

	Zone B confermate		Zone C confermate		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		TOTALE	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all
	13.301	102	24.556	189	7.650	52		
	Zone B di nuova previsione		Zone C di nuova previsione					
	26.950	207	30.500	235				
Totale	40.251	309	55.056	424	7.650	52	102.957	785

Limiti dimensionamento residenziale da varianti specifiche ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m. e i.= max 6% dimensionamento V.G.

Variazioni dimensionamento prodotte da Varianti ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m. e i. successive alla V.G.

	Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all	Su	N° all
Varianti precedenti	2.281	17	3.847	30			6.128	47
Bilancio Variante n. 2/06_approvaz.	-4.344	-33	543	8	-700	-5	-4.501	-30
Bilancio Variante n. 4/09_approvaz.	1.895	15	1.991	15			3.886	30
Bilancio Variante n. 6/12_approvaz.	-213	-1	-5.222	-39			-5.435	-40
Bilancio Variante n. 8/15_approvaz.	787	6	-839	-6	500	4	448	4
Bilancio Variante n. 9/19_approvaz.	3.837	30	-4.637	-36	1.200	8	400	2
Dimensionamento Piano (Variante 9/19 approvata)	44.494	343	50.739	396	8.650	59	103.883	798

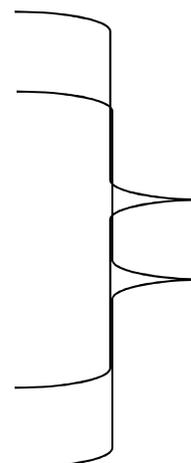
Variazioni dimensionamento proposte dalla Variante 11/21, Fase di ADOZIONE

<u>Proposte di Varianti con ricadute sul dimensionamento</u> (Fonte : A.C.= Amm. Comunale, R.C. = richieste di variante dei cittadini)		Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
		Sc	N° all	Sc	N° all	Sc	N° all	Sc	N° all
A) CON RIDUZIONE DI Sc		Sc	N° all	Sc	N° all	Sc	N° all	Totale Sc	Totale N° all.
1) C1b_Albera_Accordo Cervi, riduzione capacità edificatoria da progetto in Zona omogenea B.5 (Sc= -923,70 mq)	A.C.	-923,7	-7					-923,7	-7

2) C4b_Borzano via Vaglie , rettifica da Zone residenziali a media densità edilizia (B3) a viabilità (Sf= 398,9), indice Uf=0,52 mq/mq	A.C.	-207,4	-2					-207,4	-2
3) C5b-C5c_Borzano via Vaglie , rettifica Zone residenziali a media densità edilizia (B3) con riclassificazione da Z. B3 a G2 (Sf= -81,13-68,2=-149,33 mq) indice Uf=0,52 mq/mq	A.C.	-78	-1					-78	-1
Totale decremento		-1.209	-10	0	0	0	0	-1.209	-10

B) CON AUMENTO DI Sc		Sc	N° all	Sc	N° all	Sc	N° all	Totale Sc	Totale N° all in incremento
1) C1b_Alberia_Accordo Cervi riclassificazione da Z. B.5 a B.2 (Sf= 4375 mq)	A.C.	1.422	11					1422	11
2) P4a_Alberia via Zibordi rettifica confine da Z. omogenea B.3 (Sf=99,92mq) NB +1 all. insieme a 6) e 7)	R.C.n. 23	52	1					52	1
3) C3a_Alberia rettifica perimetro PP23 a (St= + 133 mq) indice Ut=0,25 mq/mq, residenza = 2/3 Sc: Sc= +22 mq Sc	A.C.			22	0			22	-
4) C3b_Alberia riclassificazione da Zona destinata alla viabilità a a Zona omog. B.4 (Sf=439,27) indice Uf= 0,65 mq/mq	A.C.	286	2					286	2
5) C2b_Bellarosa_Accordo centro sociale , da E.1 a Z. omogenea B.2 (Sf=2140 mq) indice Uf= 0,325 mq/mq	A.C.	695	5					695	5
6) C5a_Borzano via L. Ariosto , rettifica Zona residenziale a media densità edilizia (B3) (Sf=+101,68mq)	A.C.	53	0					53	-
7) P3b_Botteghe via Ca' de Mori, Riclassificazione da Zona omogenea B.5 in Zona omogenea B.2 (Sf=92 mq)	R.C.n. 13	30	0					30	-
8) P2b_S.Giacomo , Riclassificazione da Zona omogenea E.1 in Zona omogenea B.2 (Sf=+147+55=+202 mq), indice Uf=0,325 mq/mq	R.C.n. 10	66	0					66	-
9) C6b_Z.I. Botteghe via S. Prospero , rettifica Zone residenziali a bassa densità edilizia (B2) Sf= 571,6)(da G2 a B2); nessun incremento Sc, rif. volumetria definita Norme del previgente PP1	A.C.	0	0					0	-
Totale incremento		2.604	19	22	0	0	0	2.626	19

Bilancio Variante n. 11/21 (ADOZIONE)	1.395	9	22	0	0	0	1.417	9
----------------------------------------------	--------------	----------	-----------	----------	----------	----------	--------------	----------



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

	Zone B		Zone C		Ristrutt. Urb. in Zone E/ di tutela		Totale	
	Sc	N° all	Sc	N° all	Sc	N° all	Totale Sc	Totale N° all
Totale dimensionamento piano	44.494 45.889	343 352	50.739 50.761	396	8.650	59	103.883 105.300	798 807
N° alloggi aggiuntivi rispetto Variante Generale 2002								22
Incremento % rispetto Variante Generale 2002							+	2,80 %

Verifica del Dimensionamento Residenziale ai sensi del PTCP RE approvato

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

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

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

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

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

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

Nel caso del Comune di Albinea, il valore delle previsioni di PRG attuate in fase di adozione della Variante 4/09, era pari al **66,6%** (con un residuo pari quindi al 33,4 %), **risultando quindi** superiore al

valore minimo previsto dal PTCP RE approvato¹, pertanto il residuo del PRG deve essere escluso dalla soglia di incremento del 3% (applicata al TU), che rimane quindi pari a 8,4 ettari.

Al valore di cui sopra occorre naturalmente detrarre l'incremento di territorio urbanizzato relativo alle Varianti 4/09, 6/12, 8/15, pari rispettivamente a 11.276 mq, 5.754 mq, 1.643 mq, e sommare il decremento relativo alla variante 9/19 come modificata in controdeduzione-approvazione pari a - **10.003 mq**: la quota ancora disponibile della soglia di incremento risulta pertanto **75.330 mq**.

In base alla verifica effettuata, in merito all'incremento del territorio urbanizzato derivante dalle modifiche apportate dalla presente Variante 11, riportate nella sottostante tabella, si determina un incremento del territorio urbanizzato pari a **+4.372mq**, come da tabella presentata di seguito.

Var. n. 11/21 - Controdeduzioni. Varianti cartografiche con ricadute sul dimensionamento PTCP RE (Soglia di incremento 3% del TU)	(Fonte : A.C.= Amm. Comunale, R.C. = richieste di variante dei cittadini)	Zone B	Zone C	Ristrutt. Urb. in zone E/di tutela	Totale
-	Fonte	Sf (mq)	Sf (mq)	Sf (mq)	Totale Sf (mq)
1 BOTTEGHE - Ponticelli - Via Roversi, 2, rettifica di Zona omogenea da E1/campagna parco a B5	R.C. n.2	543			543
2 BELLAROSA Via Roncosano, 42/3 e 42/6, rettifica confine di zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali a B5	R.C. n.6	546			546
3 S. Giacomo, rettifica confine di zona omog. da E a B2	R.C. n.10	202			202
4 BELLAROSA, Via Roncosano, 42, rettifica confine di zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali a B5	R.C. n.15	532			532
5 ALBINEA-Montericco basso, Via Secchi, rettifica confine di zona omog. Sistema forestale e boschivo e E a zona omog. B.5	R.C. n.25	477			477
6 Bellarosa, modifica zona omogenea da Zone omogenee E.1 agricole dell'alta pianura/Z. agr. rispetto abitati (art.72) a B2	A.C.	2.140			2140
10 Borzano_ via Vallisneri, rettifica confine di zona omog. B a zona omog. E	A.C.	-68			-68
Totali		4.372	0	0	4.372
TOTALE INCREMENTO					4372

¹ In fase di adozione del PTCP tale valore era pari al 75% ed è stato modificato in fase di approvazione. In fase di elaborazione della Variante 04/09, il residuo del PRG risultava pertanto da comprendere all'interno della soglia di incremento del 3%, portando il valore della soglia di incremento a 22.238. Tale valore è stato infatti preso a riferimento nelle verifiche effettuate in sede di Variante 4/09.

L'attuazione dei piani PEEP (A) di Albinea non determina un incremento sulla verifica del dimensionamento residenziale del PTCP, trattandosi di una previsione residua del PRG vigente situata all'interno del territorio urbanizzato.

Conclusioni.

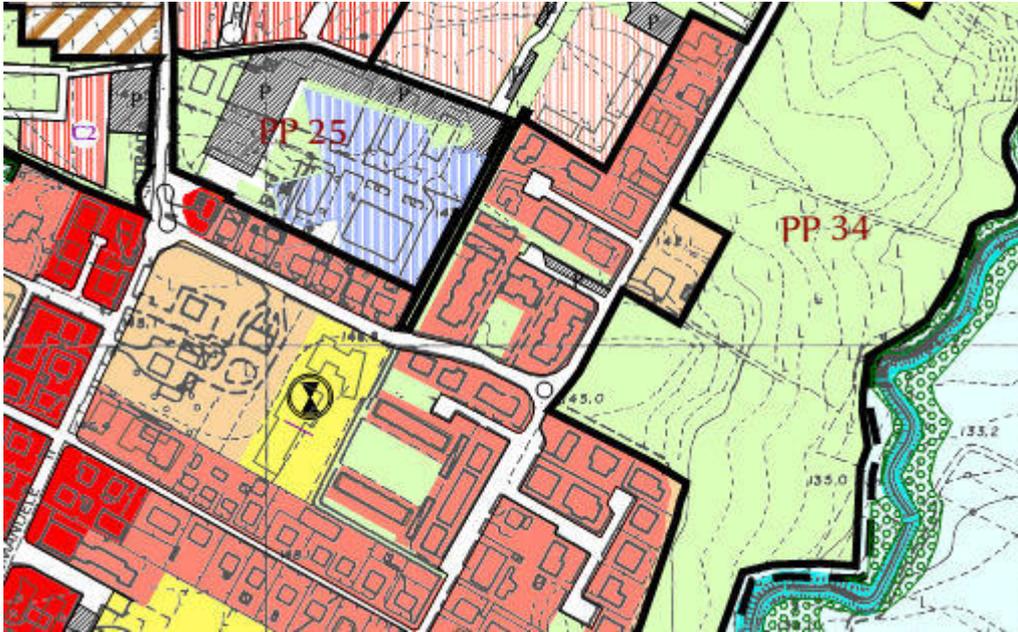
La Variante 11/21 risulta pertanto soddisfare la prescrizione di cui all'art. 7 comma 5 del PTCP RE approvato, con riferimento alla definizione del territorio urbanizzabile derivante dall'applicazione della soglia di incremento del territorio urbanizzato: il valore di Superficie Fondiaria destinata al potenziale incremento del territorio urbanizzabile diventa pari a **70.958 mq.**

**AII. 6: ESTRATTI CARTOGRAFICI DI PRG E
CONFRONTO A FINI ISTRUTTORI**

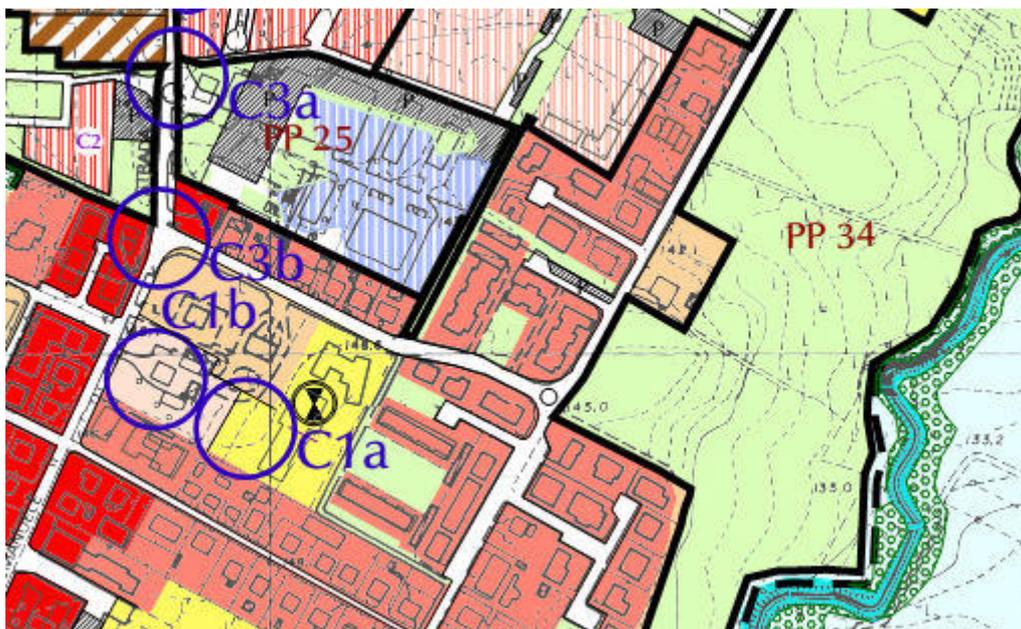
COMUNE DI ALBINEA - VARIANTE AL PRG N°11/21

Modifiche cartografiche alla TAVOLA 1

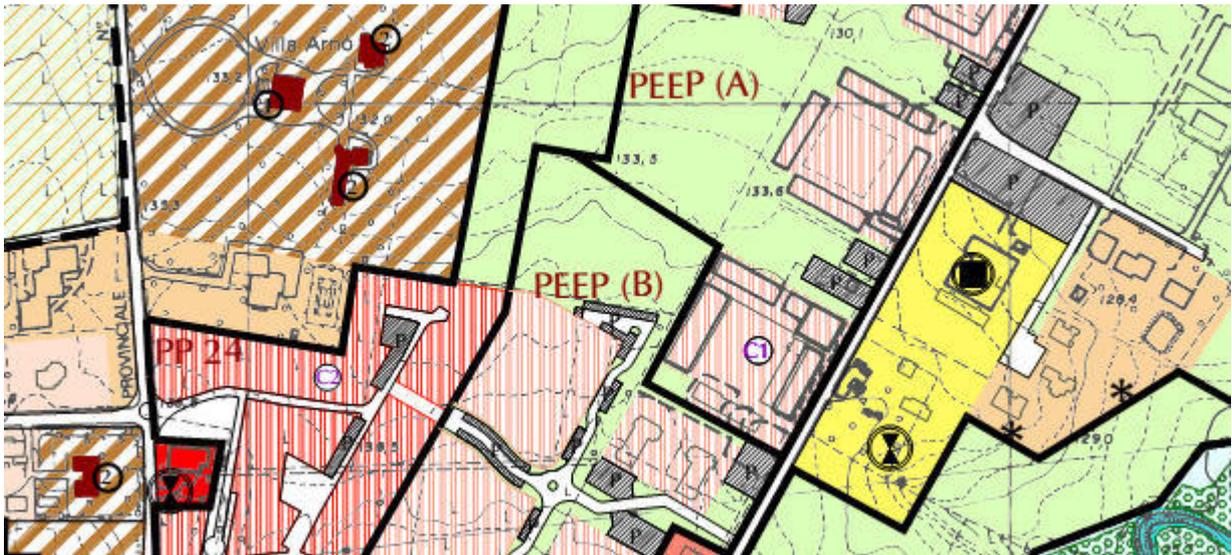
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



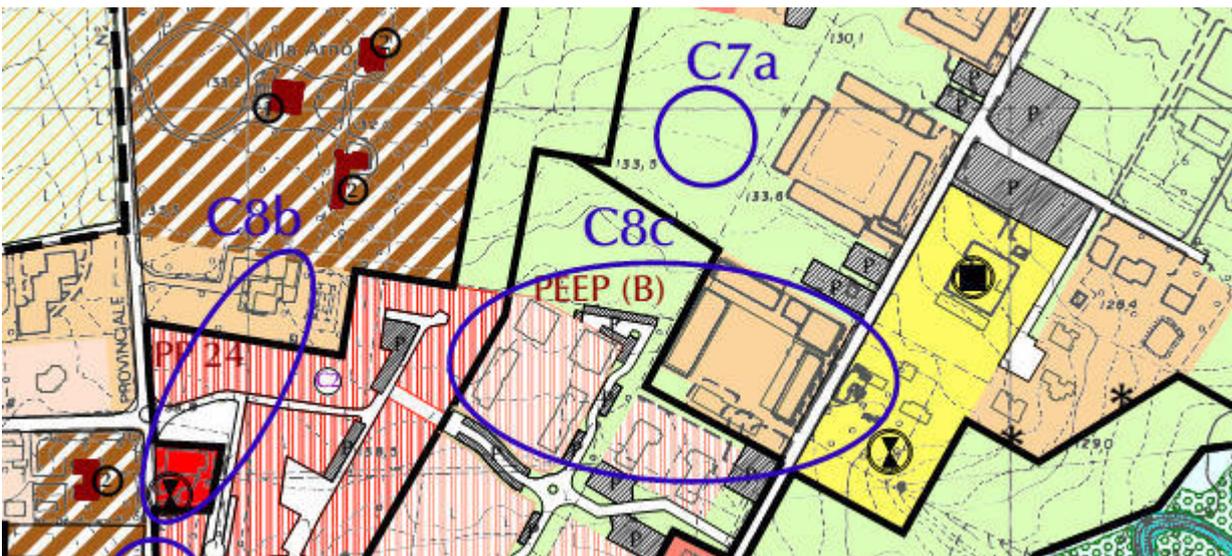
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C1a, C1b (Acc. pubblico-privato), C3a, C3b, TAV. 1 SCALA 1:5000



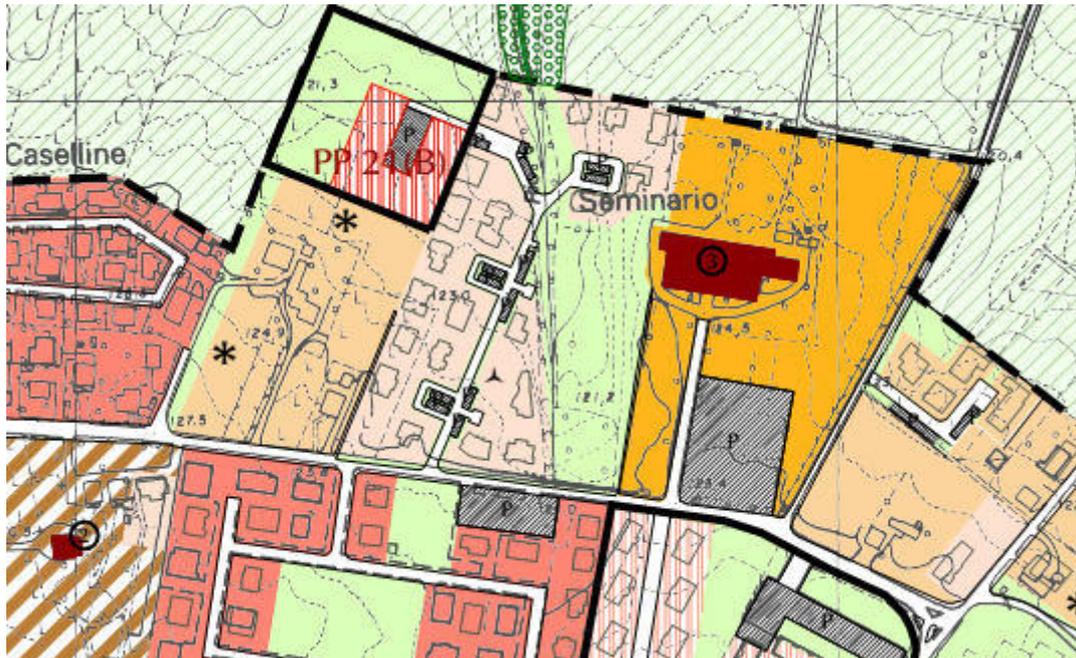
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



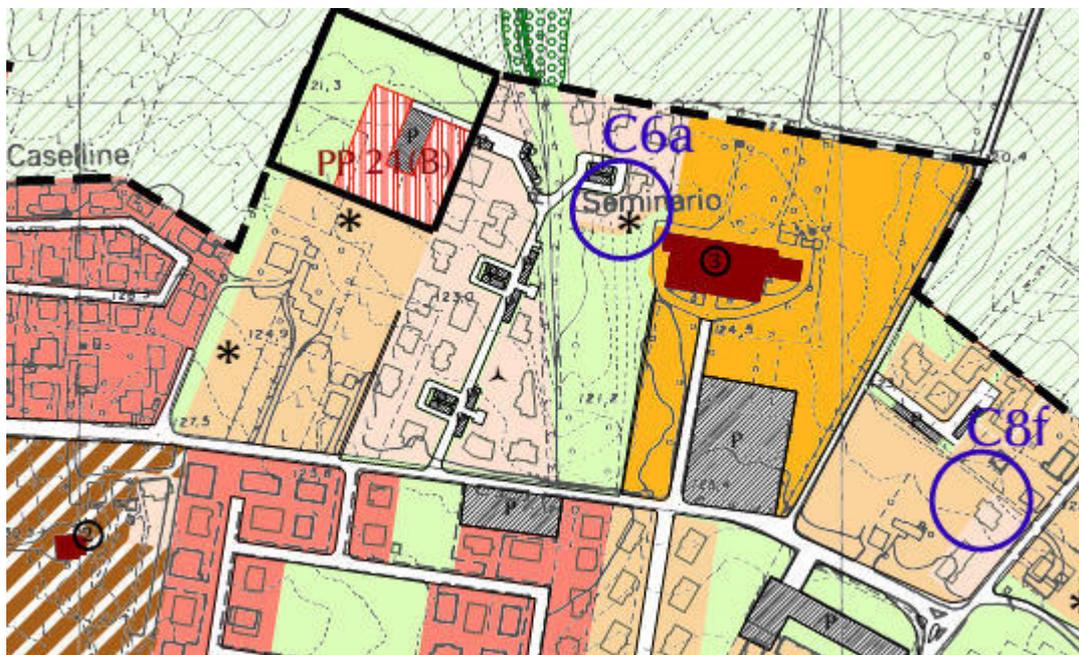
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C8b, C8c, C7a, TAV. 1 SCALA 1:5000



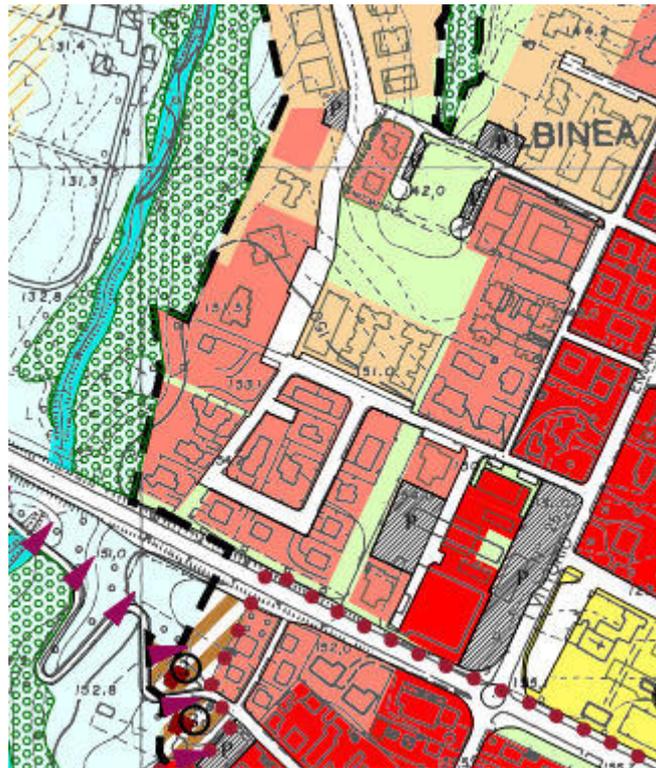
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



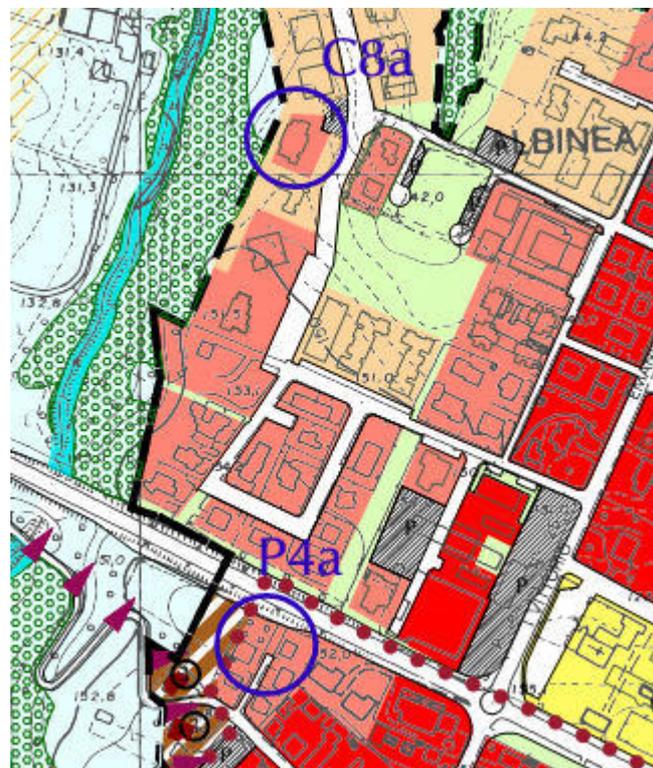
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C6a, C8f _ TAV. 1 SCALA 1:5000



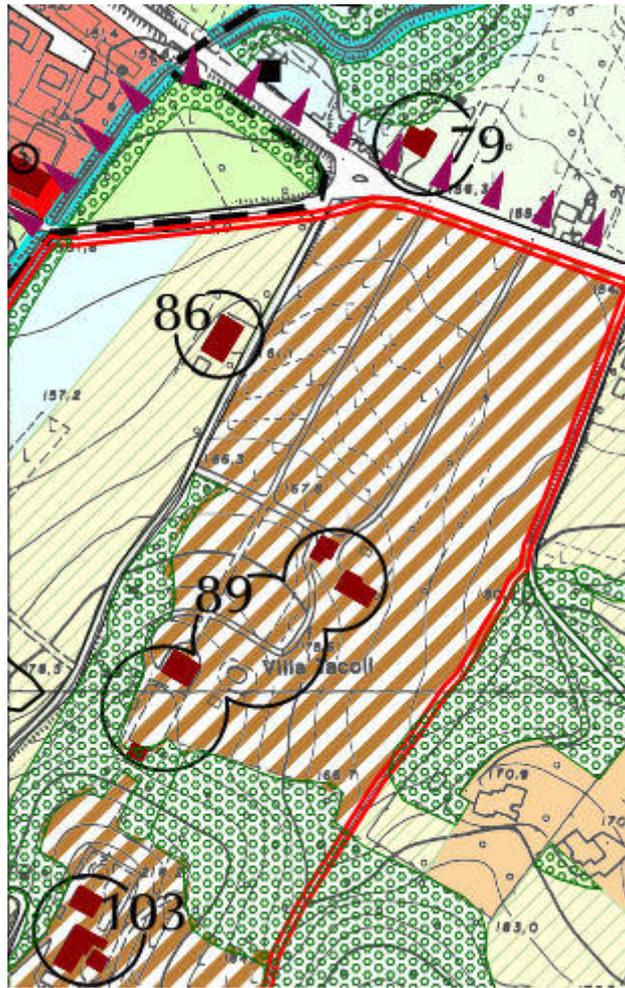
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



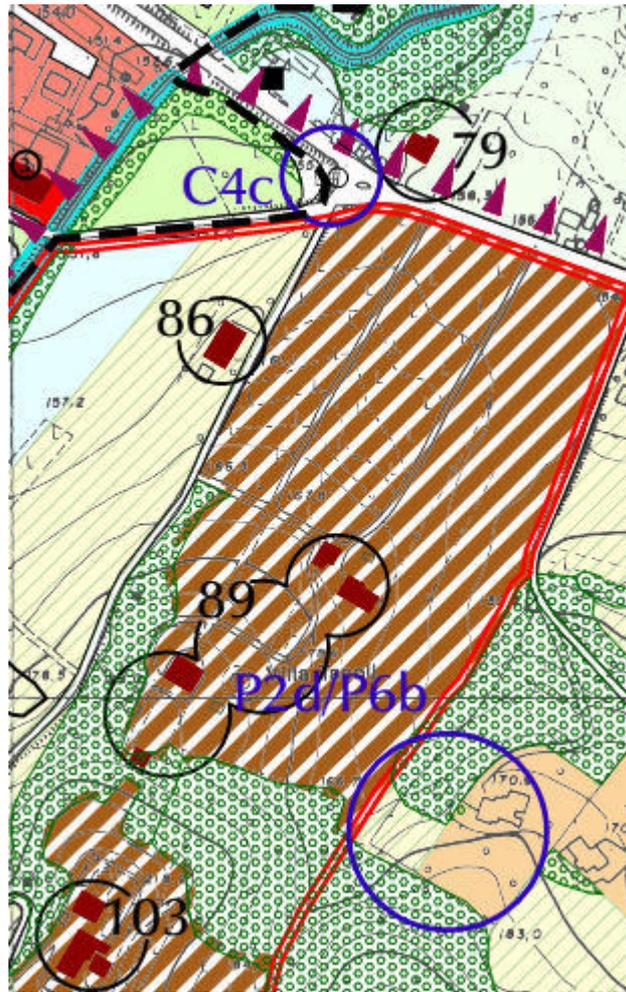
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C8a, P4a (Richiesta di variante n°23) _ TAV. 1 SCALA 1:5000



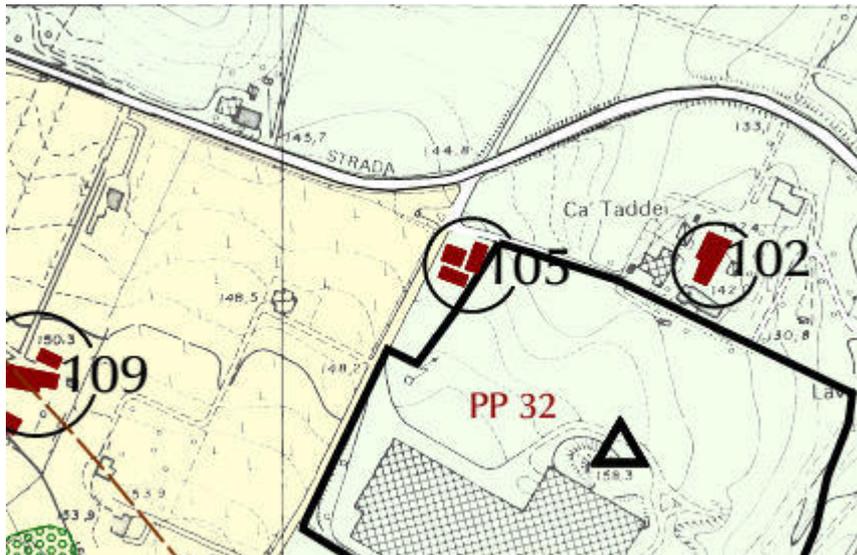
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



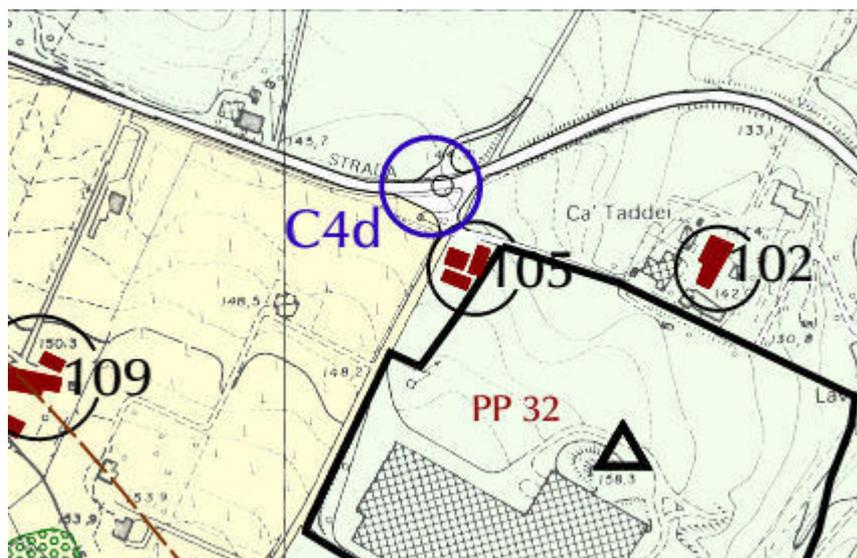
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C4c, P2d/P6b _ TAV. 1 SCALA 1:5000



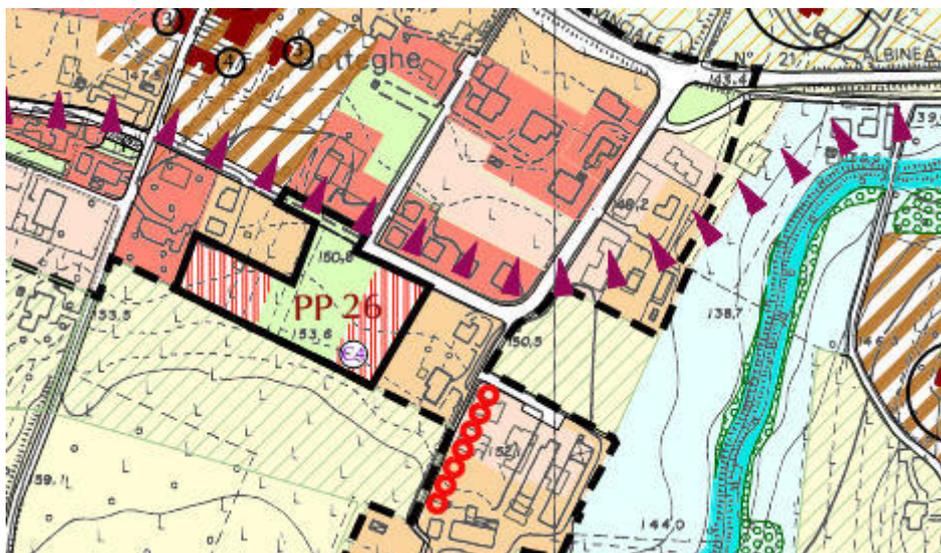
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



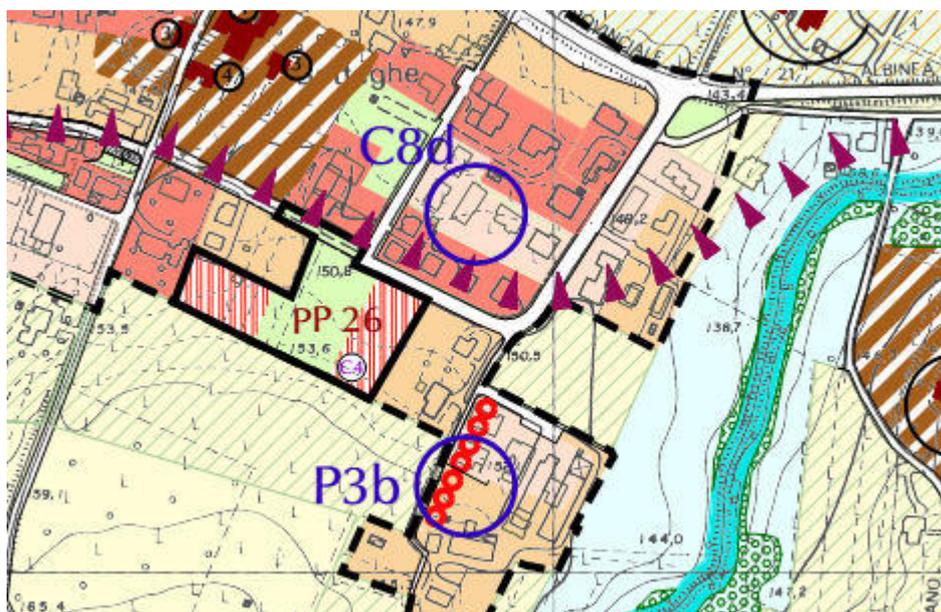
MODIFICA CARTOGRAFICA C4d, TAV. 1 SCALA 1:5000



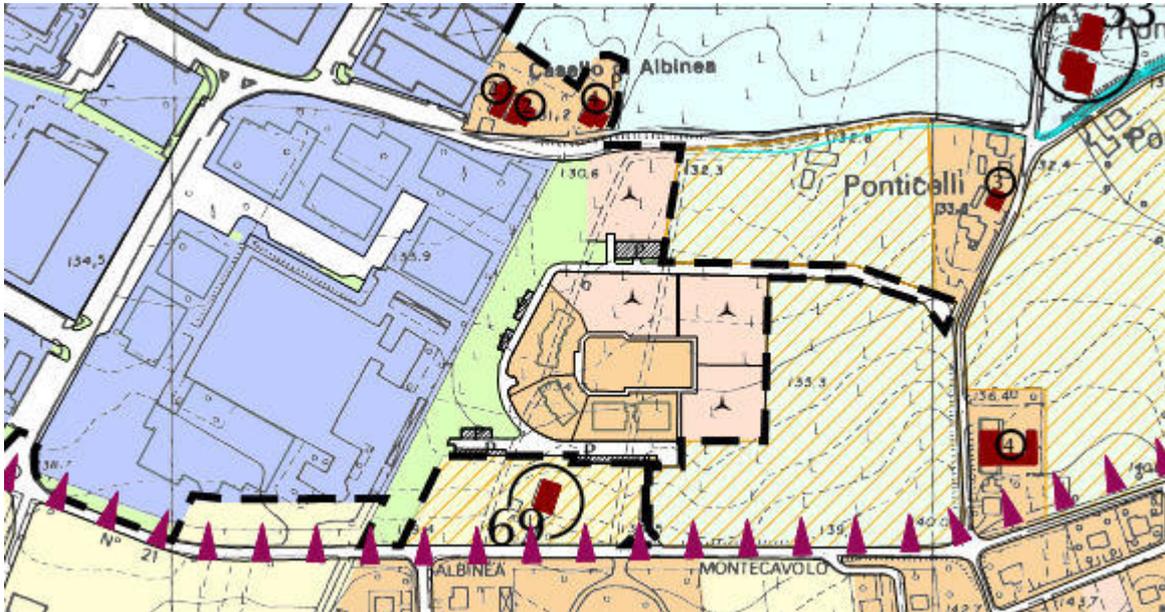
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



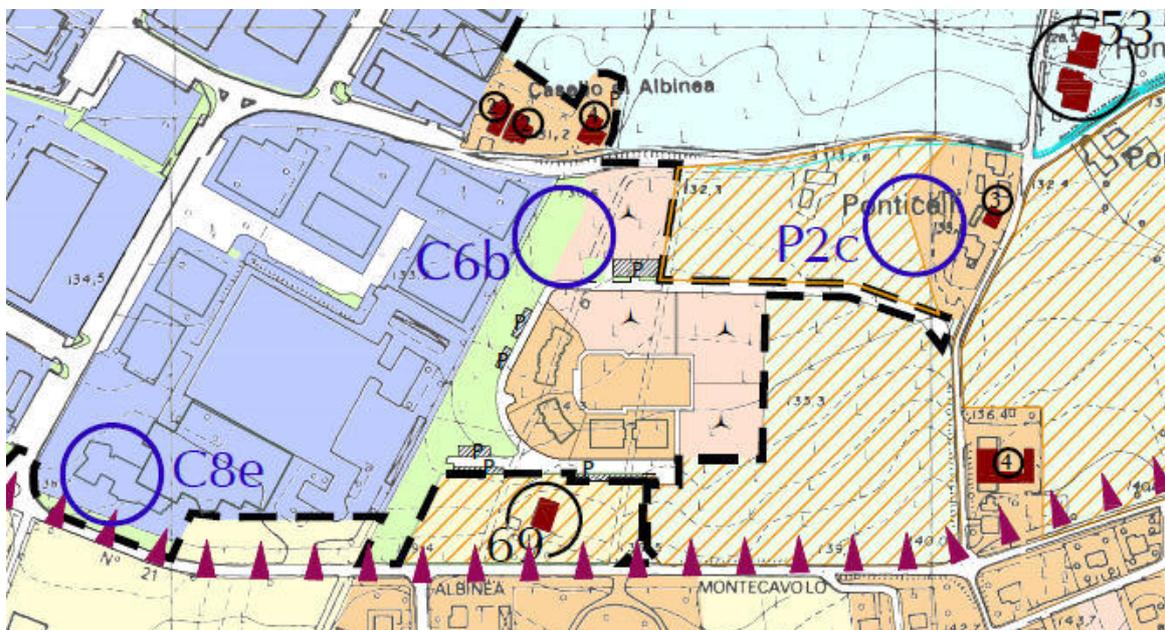
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C8d, P3b (Rich. di variante n°13), TAV. 1 SCALA 1:5000



PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



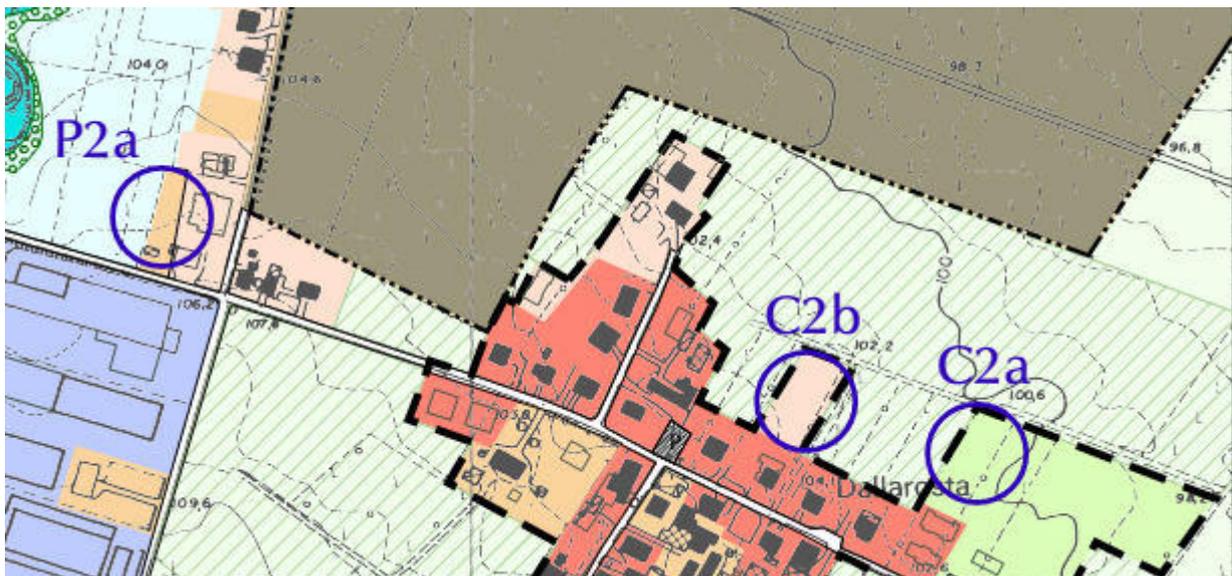
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C6b, C8e, P2c (Rich. di variante n°2), TAV. 1 SCALA 1:5000



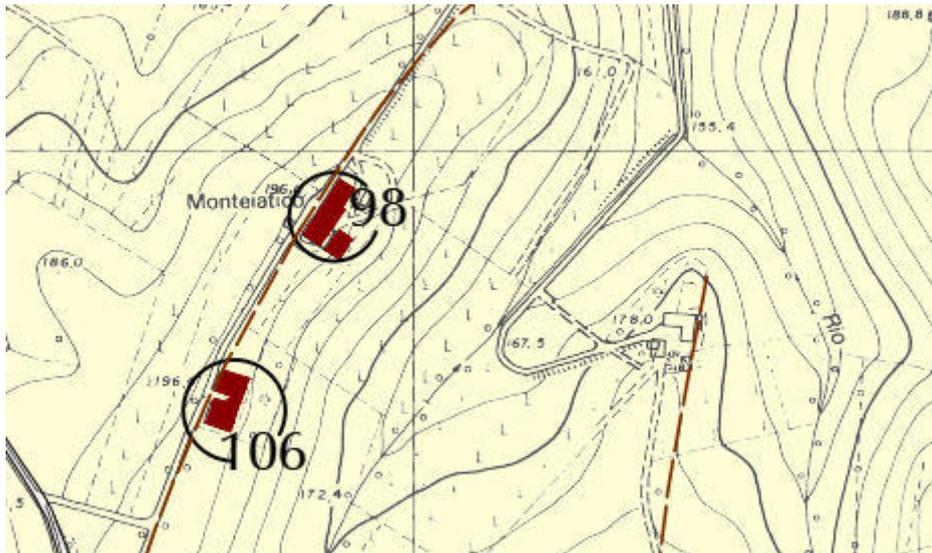
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



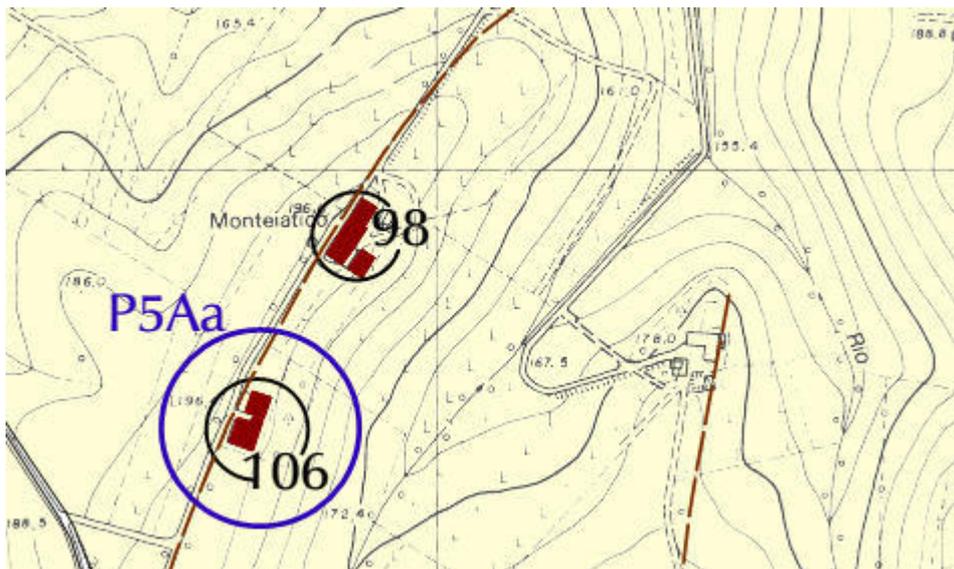
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE C2a, C2b (Acc. pubblico-privato) e P2a (rich. di variante n°6 e 15) _
TAV. 1 SCALA 1:5000**



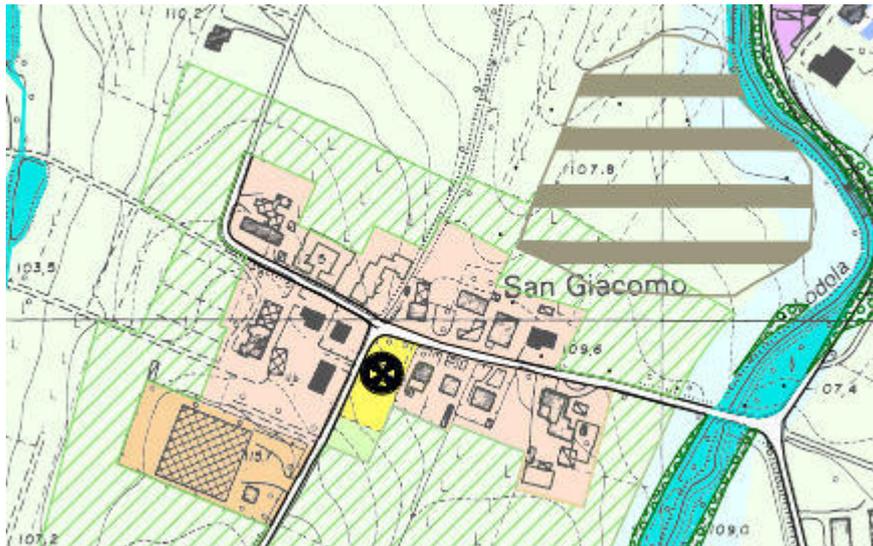
PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000



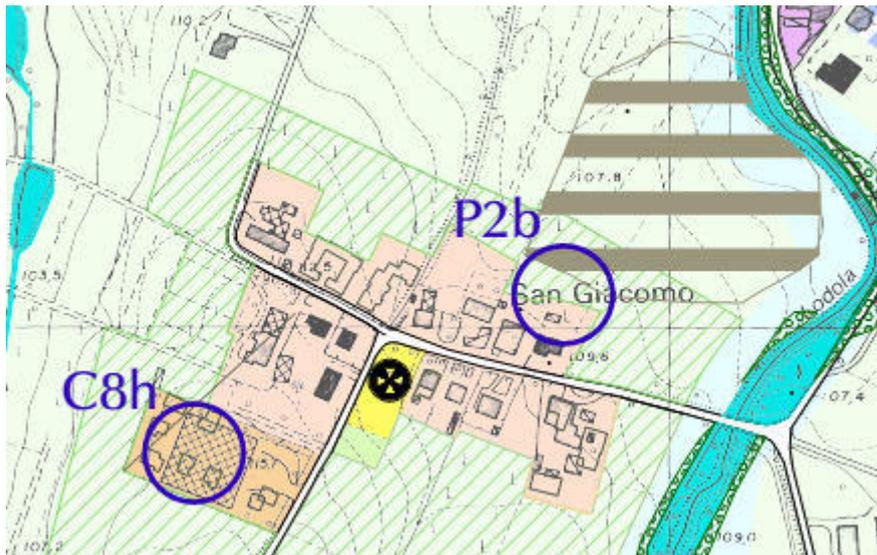
MODIFICA CARTOGRAFICA P5Aa (rich. di variante n° 9), TAV. 1 SCALA 1:5000



PRG VIGENTE _ TAV. 1 SCALA 1:5000

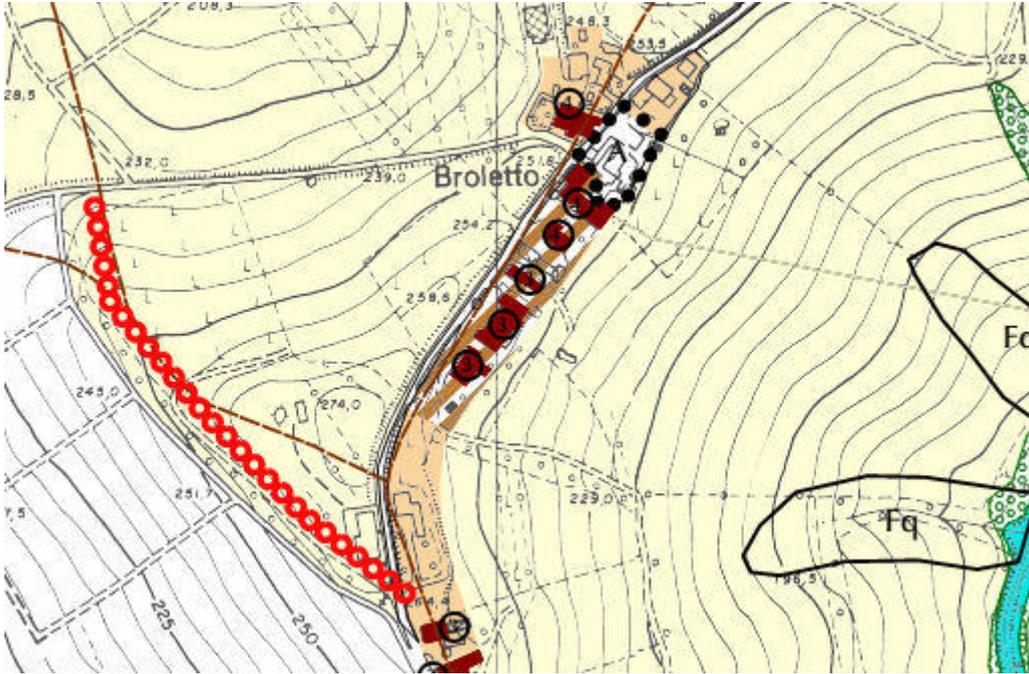


MODIFICHE CARTOGRAFICHE C8h e P2b (rich. di variante n° 10) _ TAV. 1 SCALA 1:5000

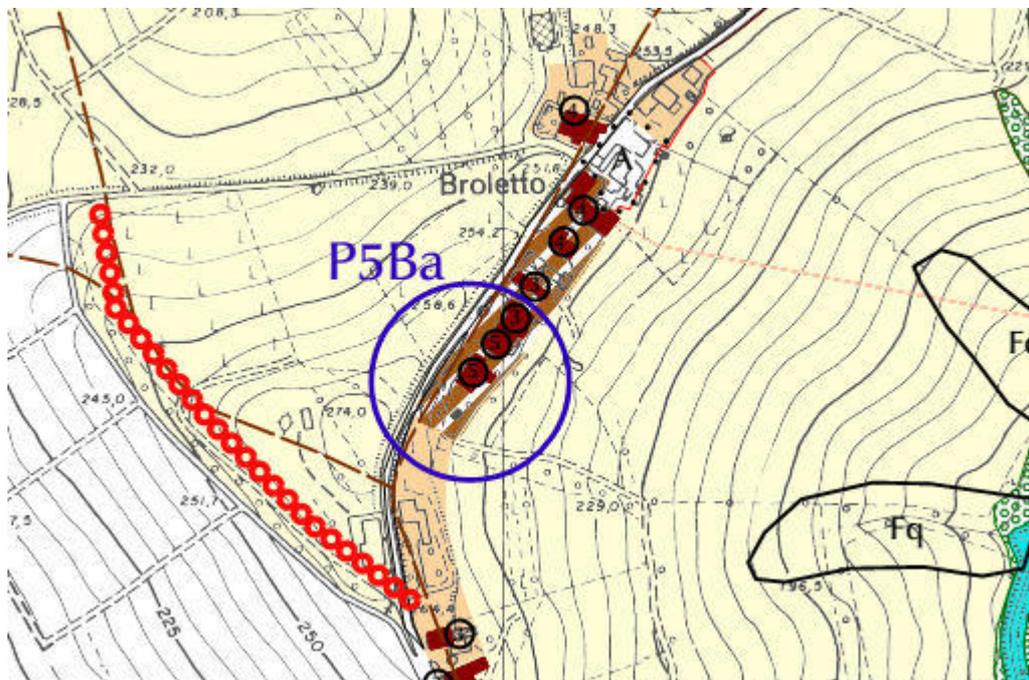


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 2

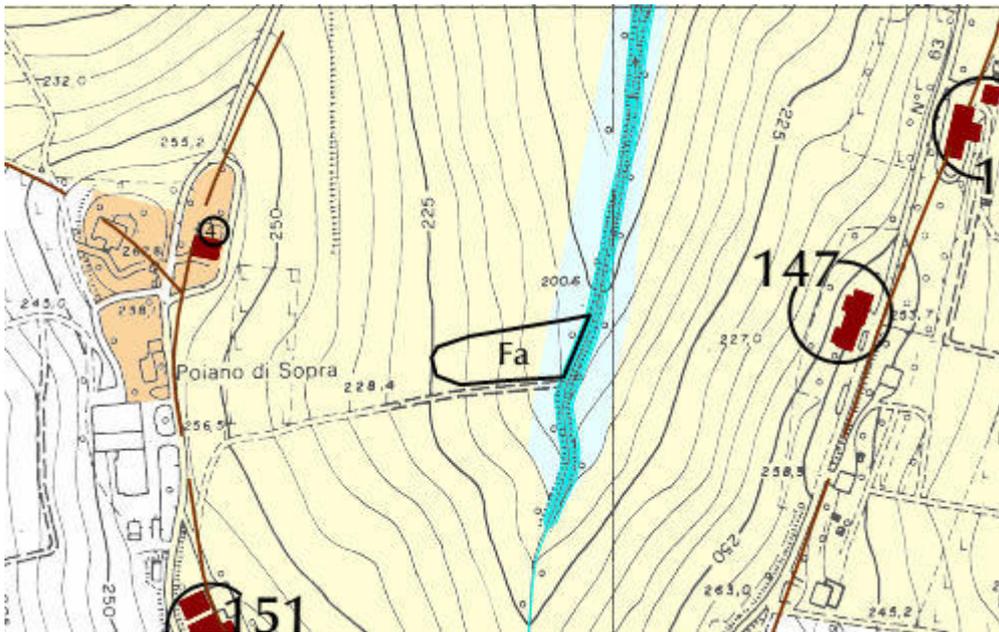
PRG VIGENTE _ TAV. 2 SCALA 1:5000



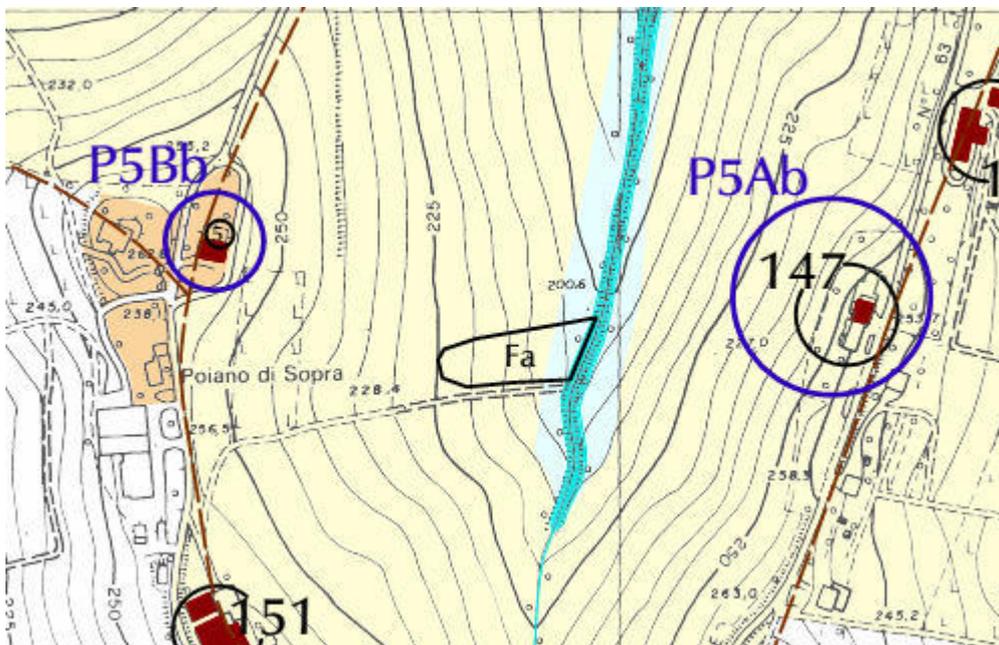
MODIFICHE CARTOGRAFICHE P5Ba (richiesta di variante n° 14) _ TAV. 2 SCALA 1:5000



PRG VIGENTE _ TAV. 2 SCALA 1:5000



MODIFICHE CARTOGRAFICHE P5Bb e P5Ab (richieste di variante n° 14 e n° 19) _ TAV. 2 SCALA 1:5000

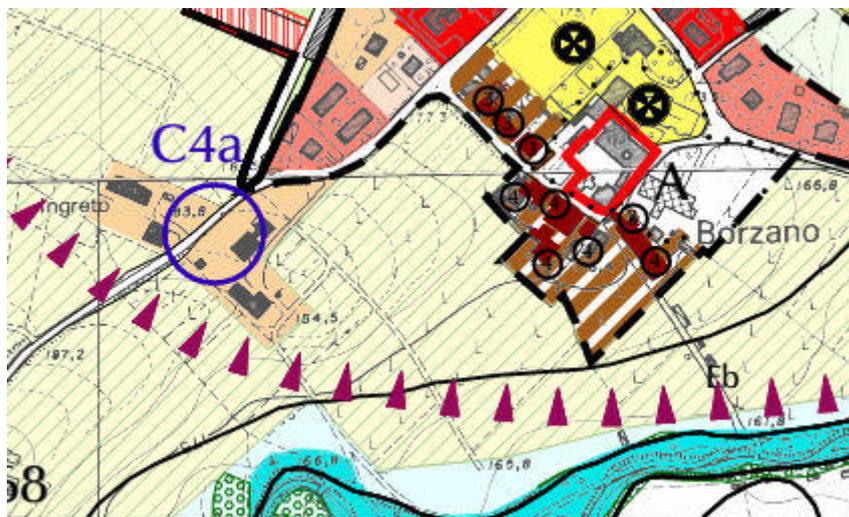


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 3

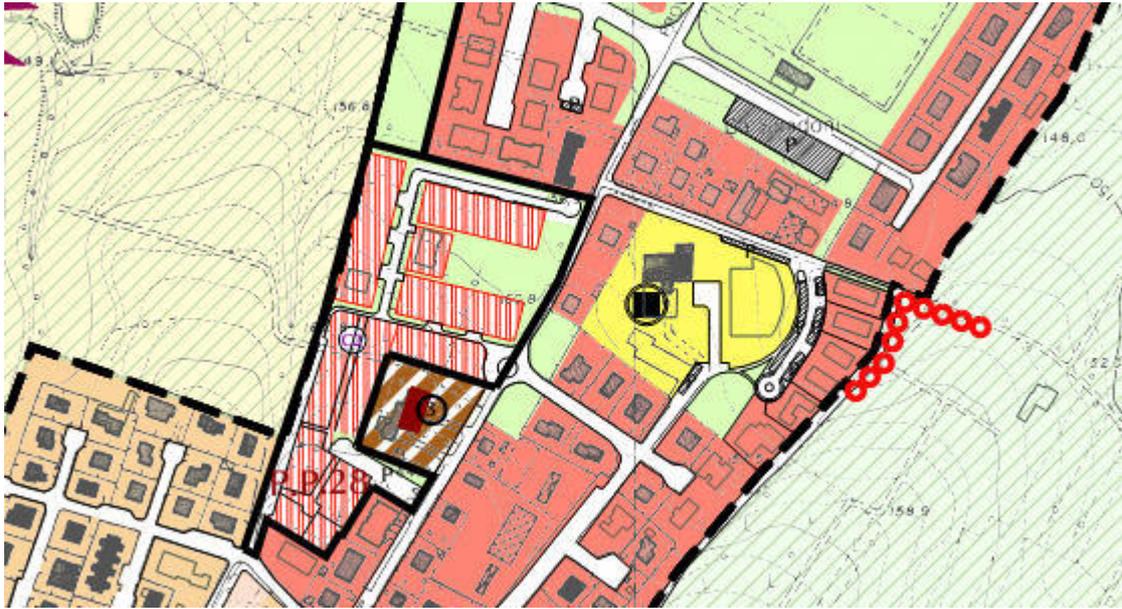
PRG VIGENTE _ TAV. 3 SCALA 1:5000



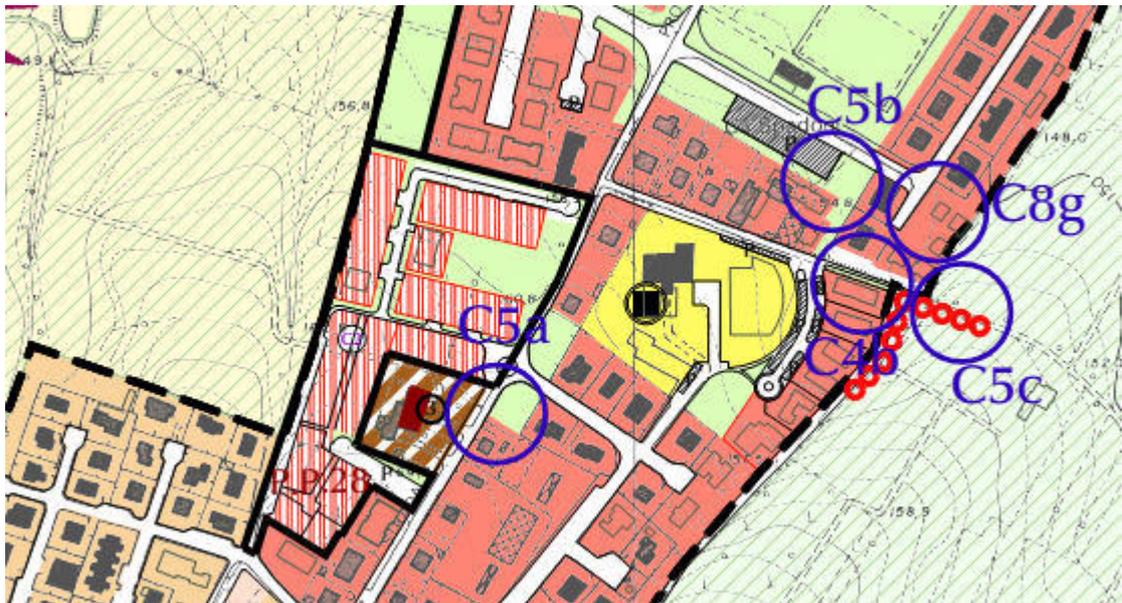
MODIFICA CARTOGRAFICA C4a _ TAV. 3 SCALA 1:5000



PRG VIGENTE _ TAV. 3 SCALA 1:5000

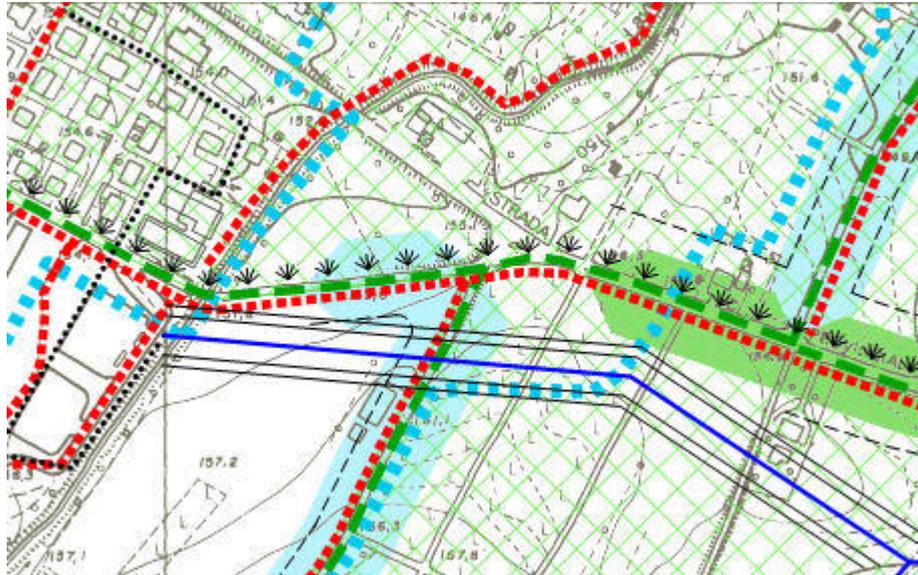


MODIFICHE CARTOGRAFICHE C4b, C5a, C5b, C5c e C8g _ TAV. 3 SCALA 1:5000

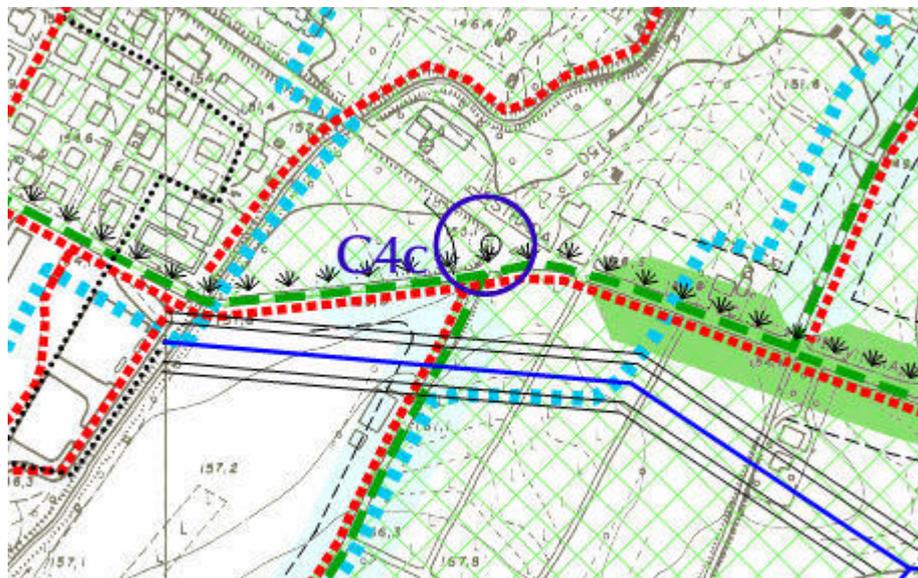


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 4 del PRG

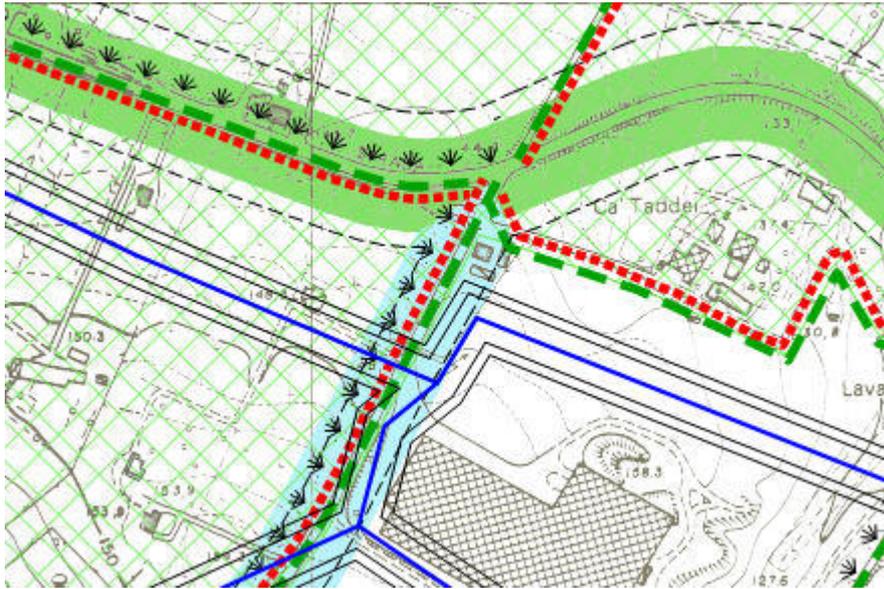
PRG VIGENTE _ TAV. 4 SCALA 1:5000



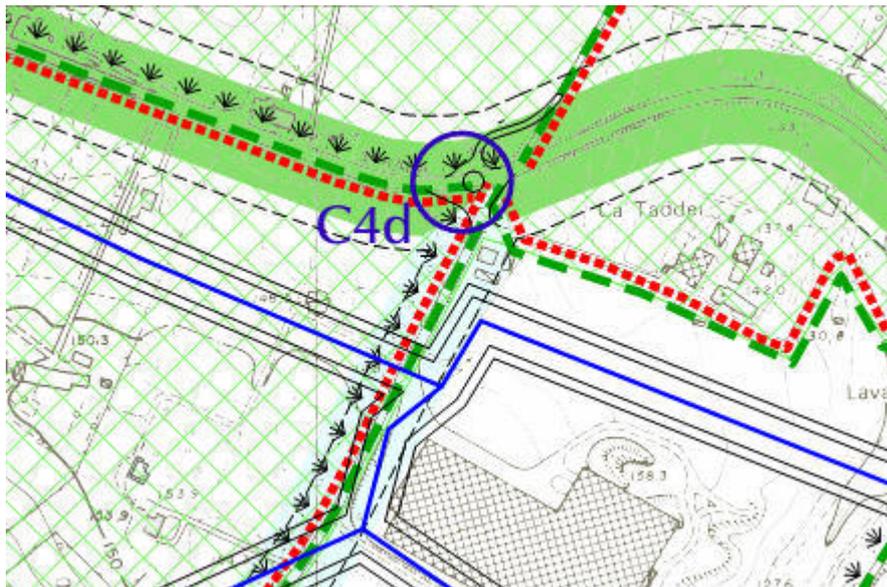
MODIFICA CARTOGRAFICA C4c _ TAV. 4 SCALA 1:5000



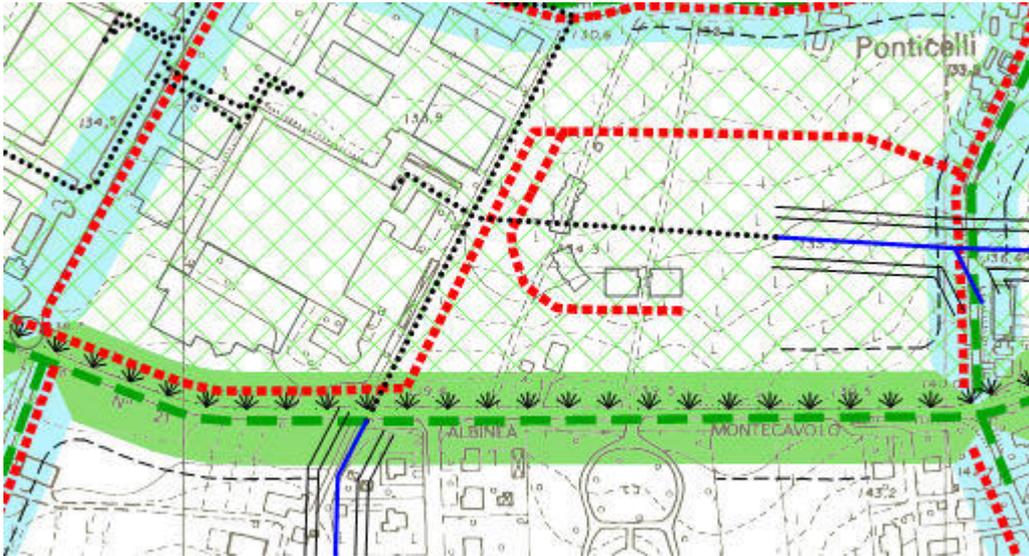
PRG VIGENTE _ TAV. 4 SCALA 1:5000



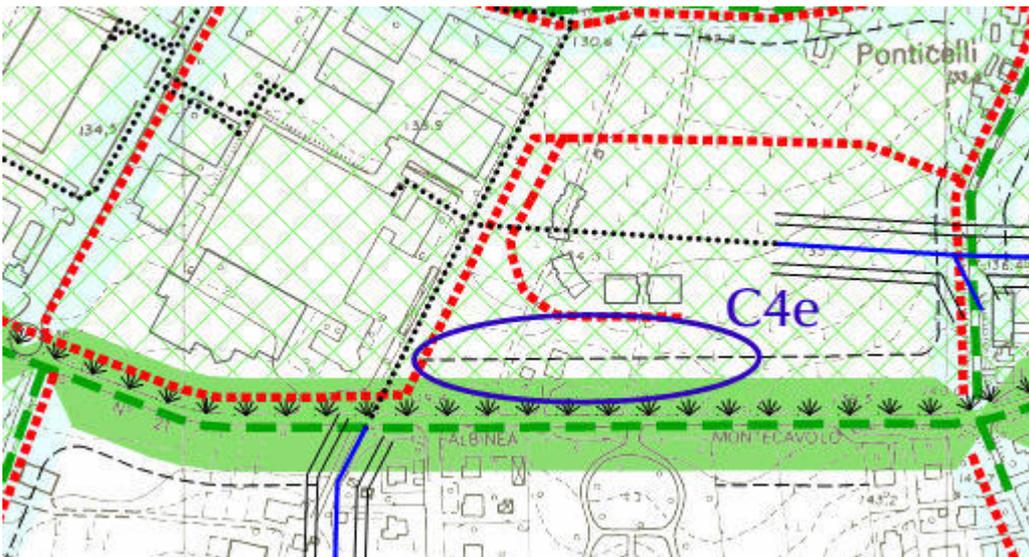
MODIFICA CARTOGRAFICA C4d _ TAV. 4 SCALA 1:5000



PRG VIGENTE _ TAV. 4 SCALA 1:5000

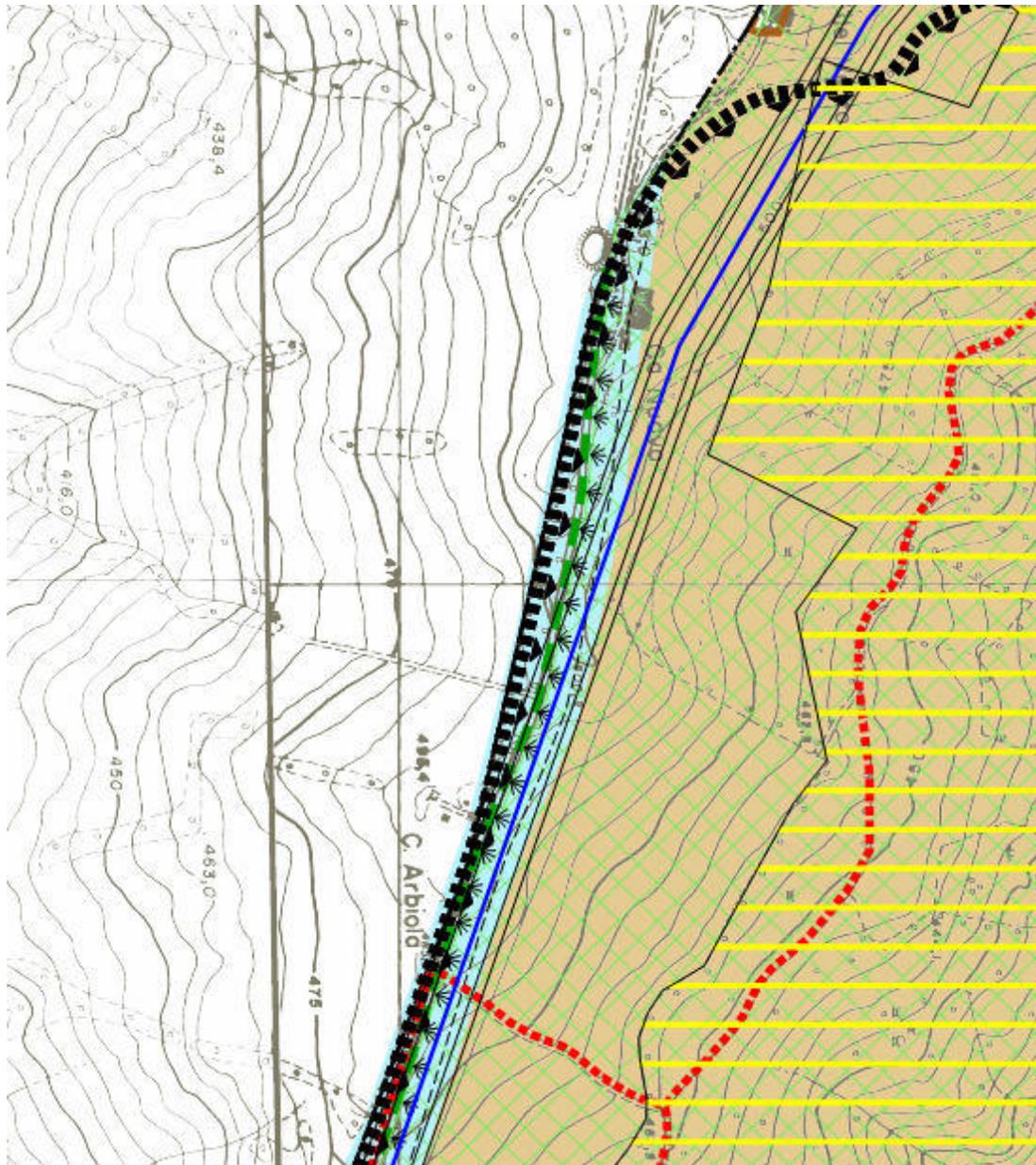


MODIFICA CARTOGRAFICA C4e _ TAV. 4 SCALA 1:5000

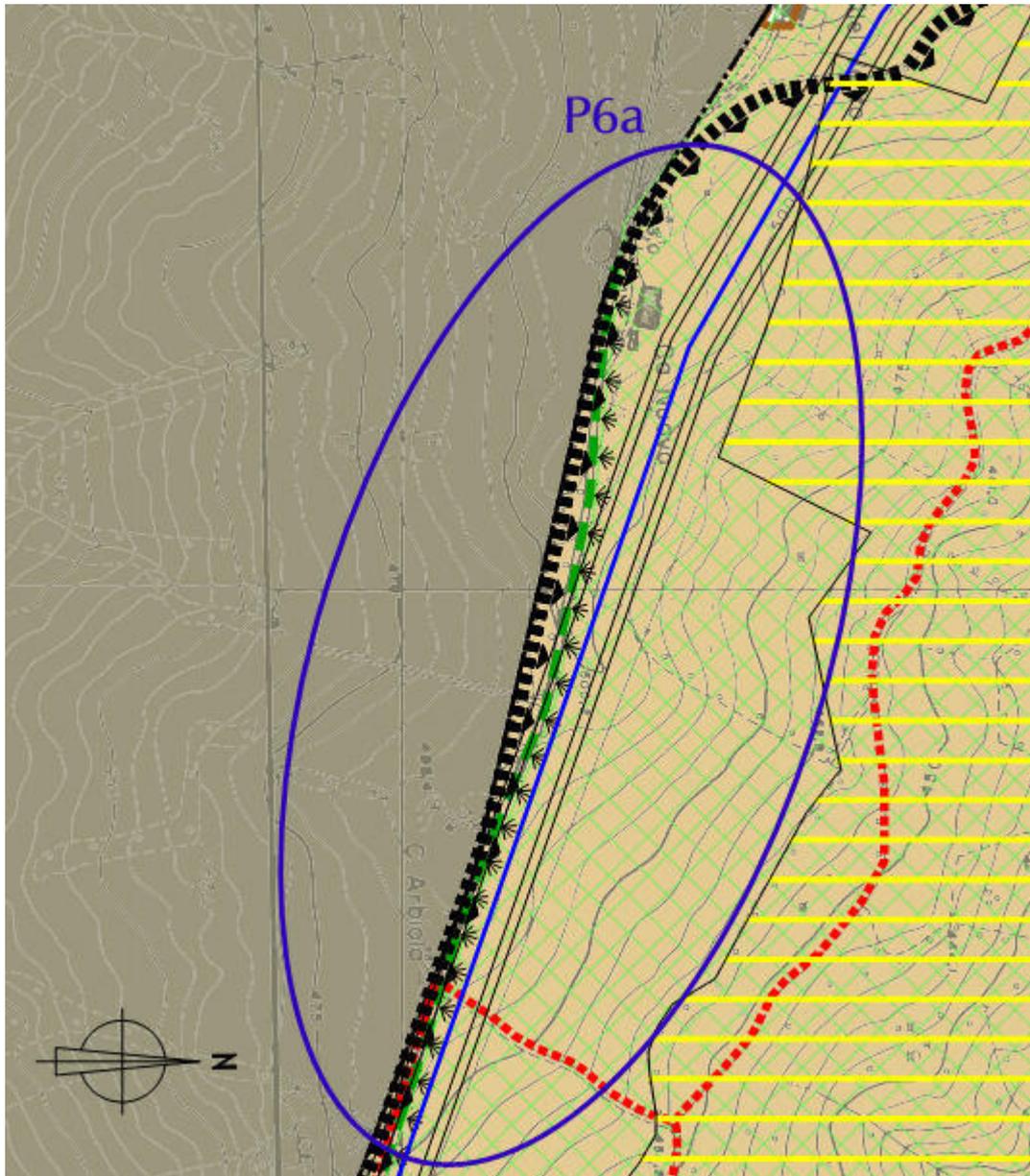


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 5 del PRG

PRG VIGENTE _ TAV. 5 SCALA 1:5000

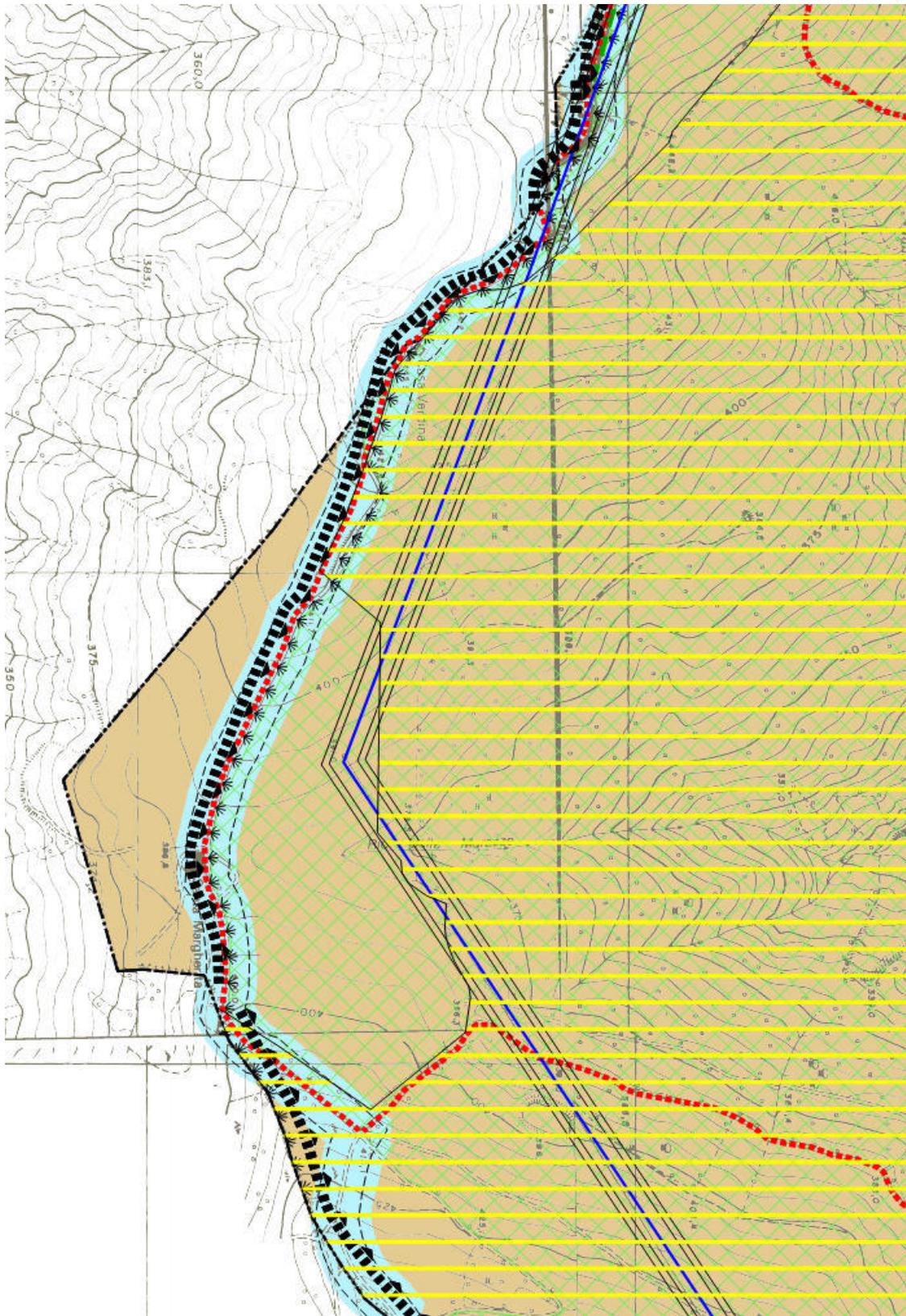


MODIFICA CARTOGRAFICA P6a _ TAV. 5 SCALA 1:5000



Modifiche cartografiche alla TAVOLA 6 del PRG

PRG VIGENTE _ TAV. 6 SCALA 1:5000



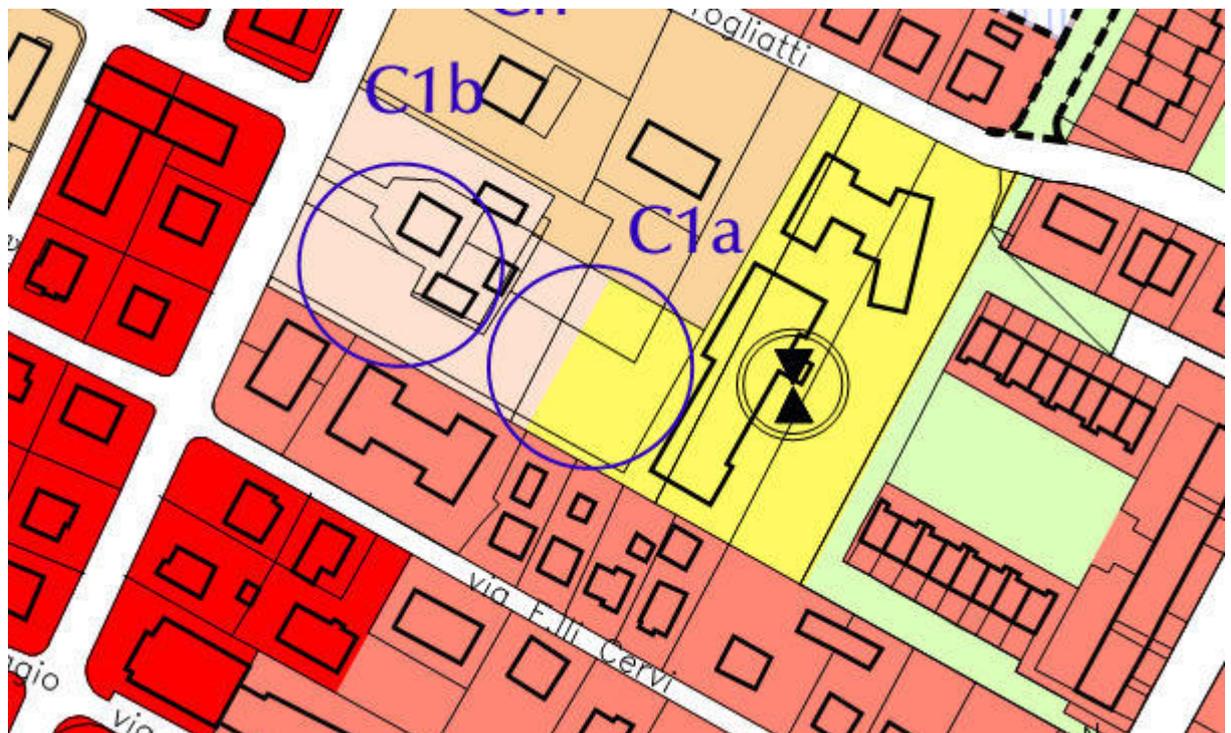
CARTOGRAFIA IN SCALA 1:2000

Modifiche cartografiche alla TAVOLA 7 del PRG

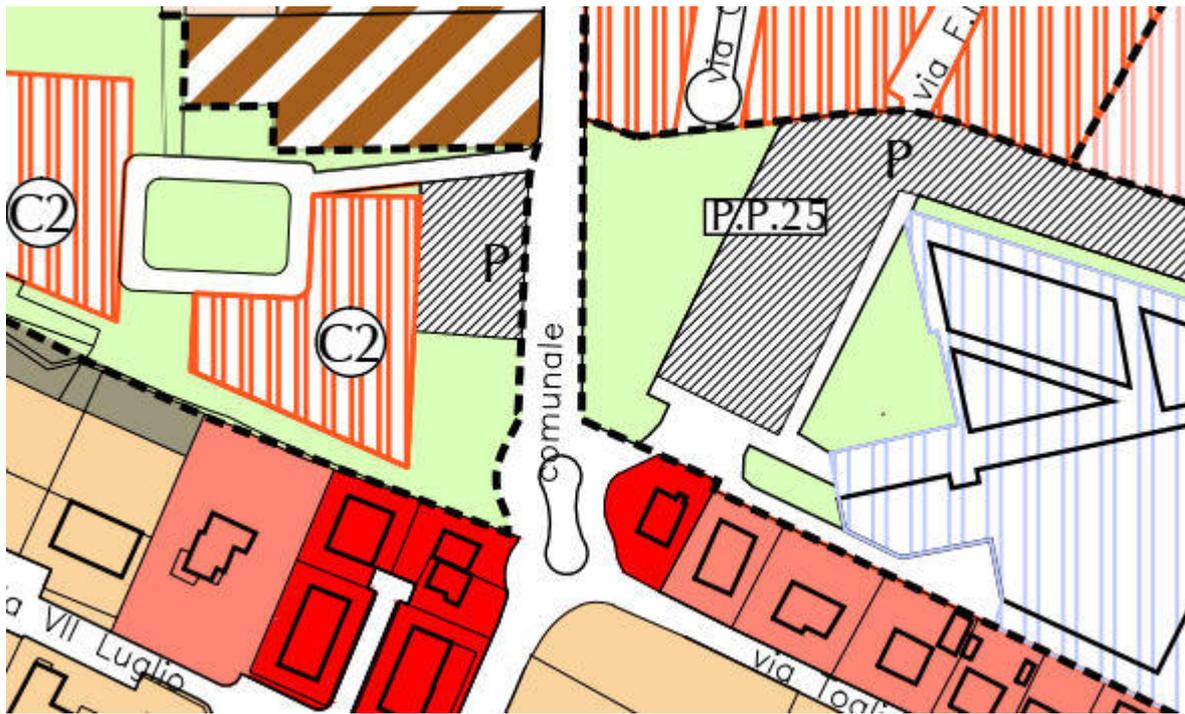
PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000



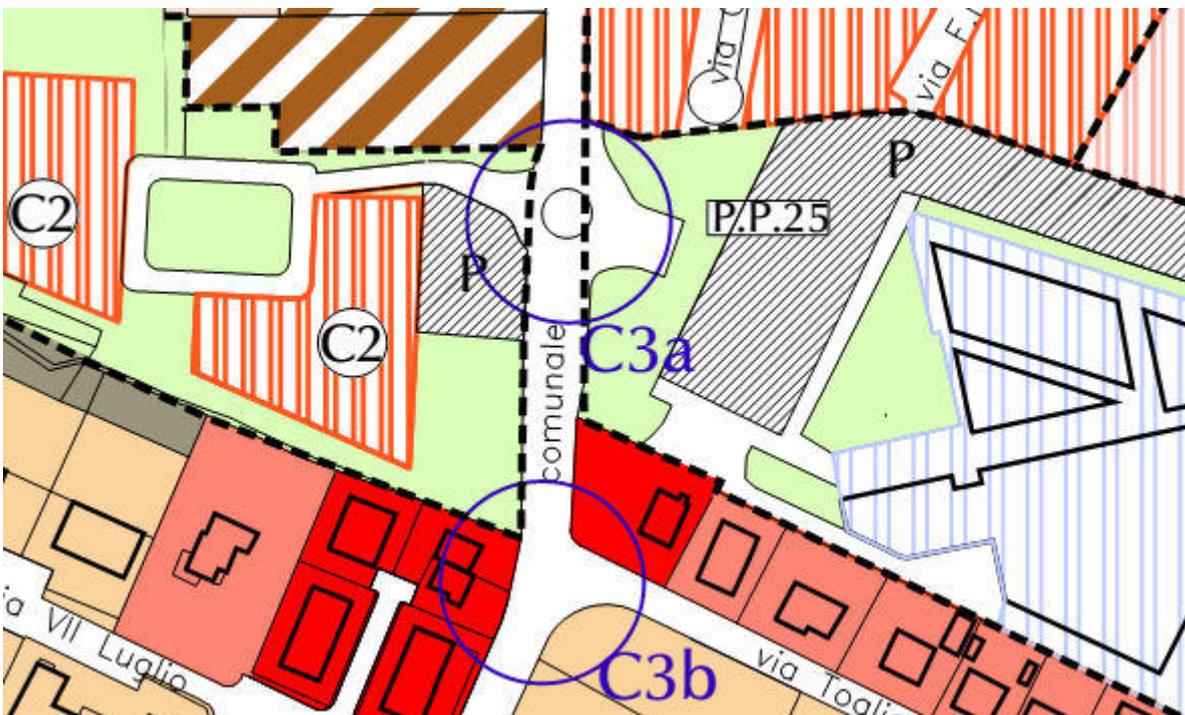
MODIFICA CARTOGRAFICA C1a-b (accordo pubblico-privato)_ TAV. 7 SCALA 1:2000



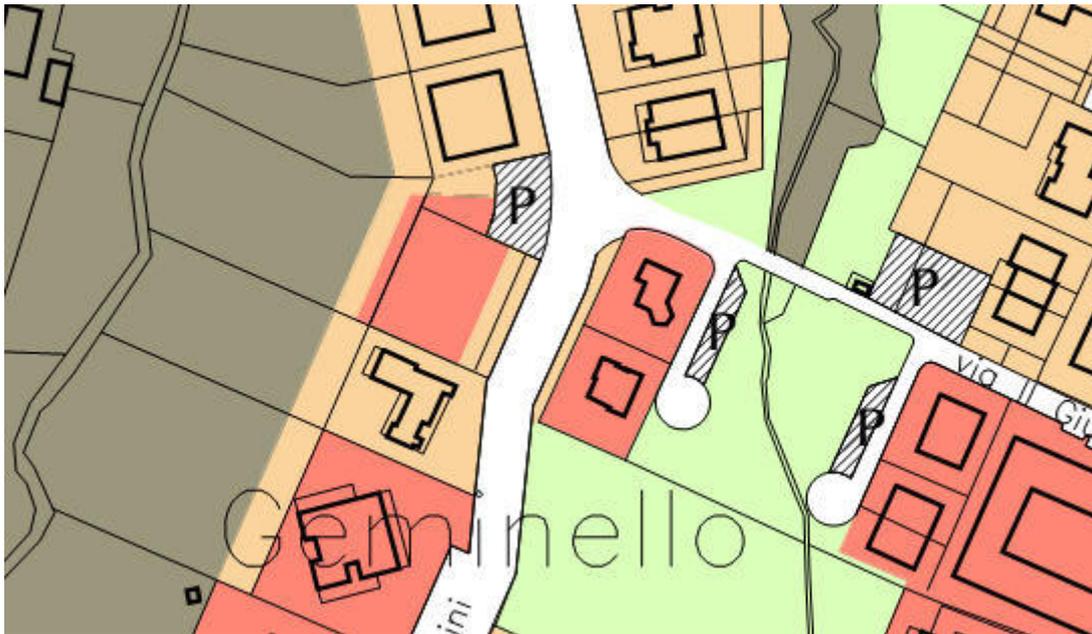
PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000



MODIFICHE CARTOGRAFICHE C3a, C3b _ TAV. 7 SCALA 1:2000



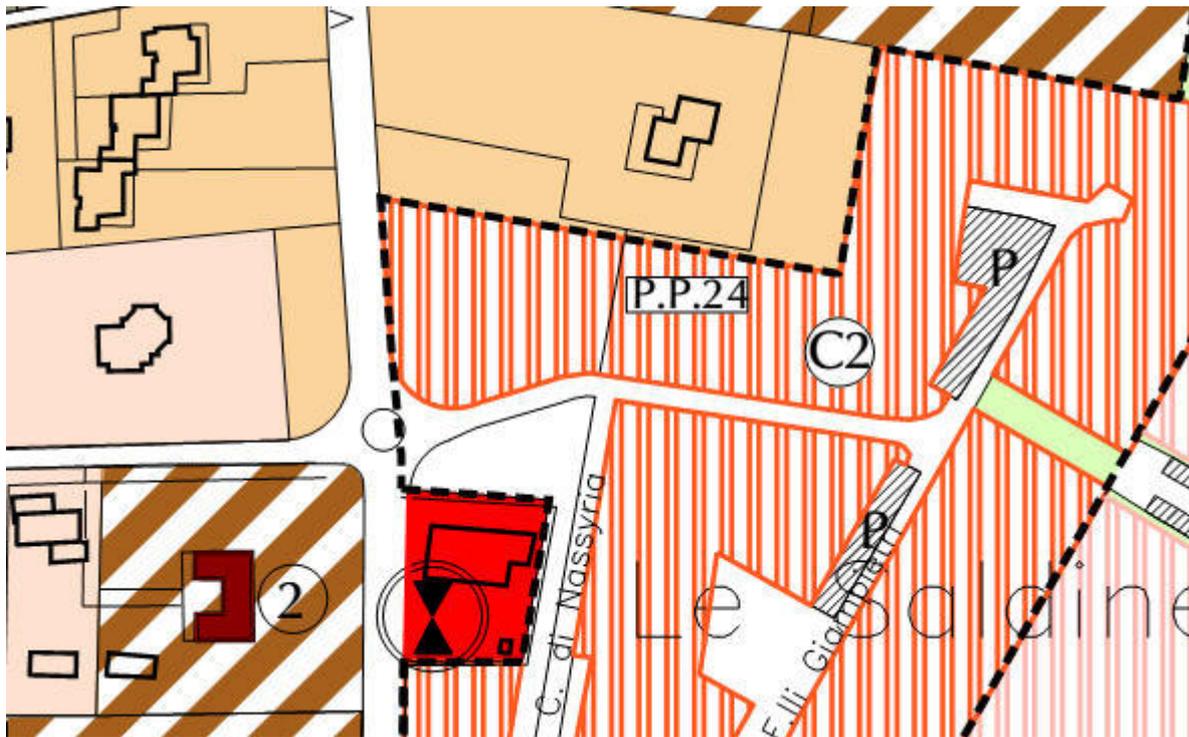
PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000



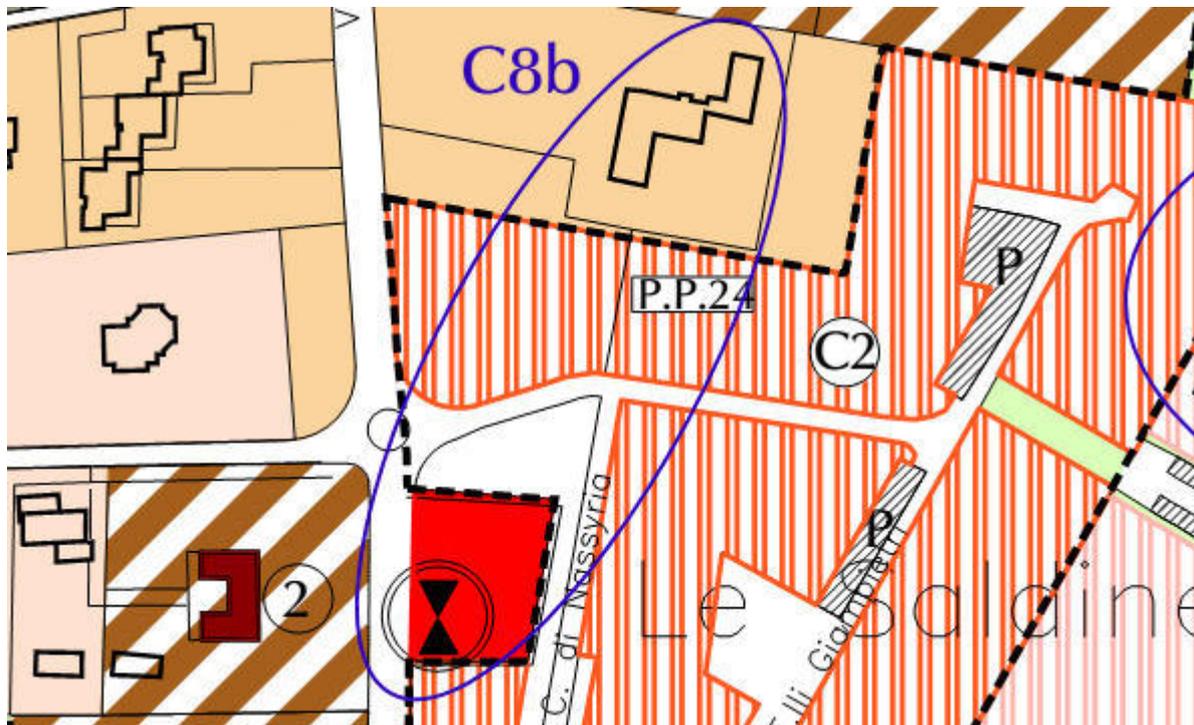
MODIFICHE CARTOGRAFICA C8a _ TAV. 7 SCALA 1:2000

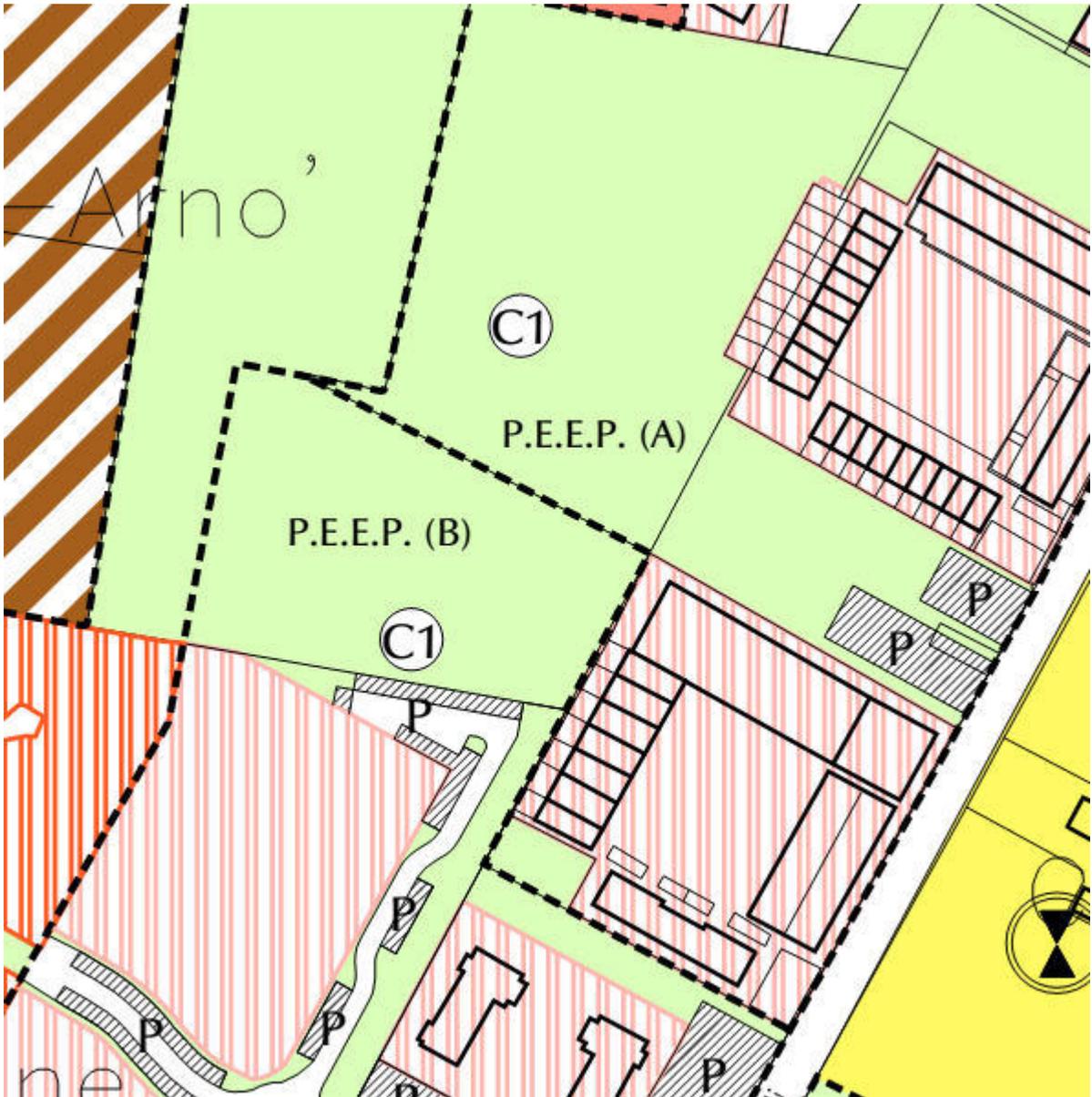


PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000

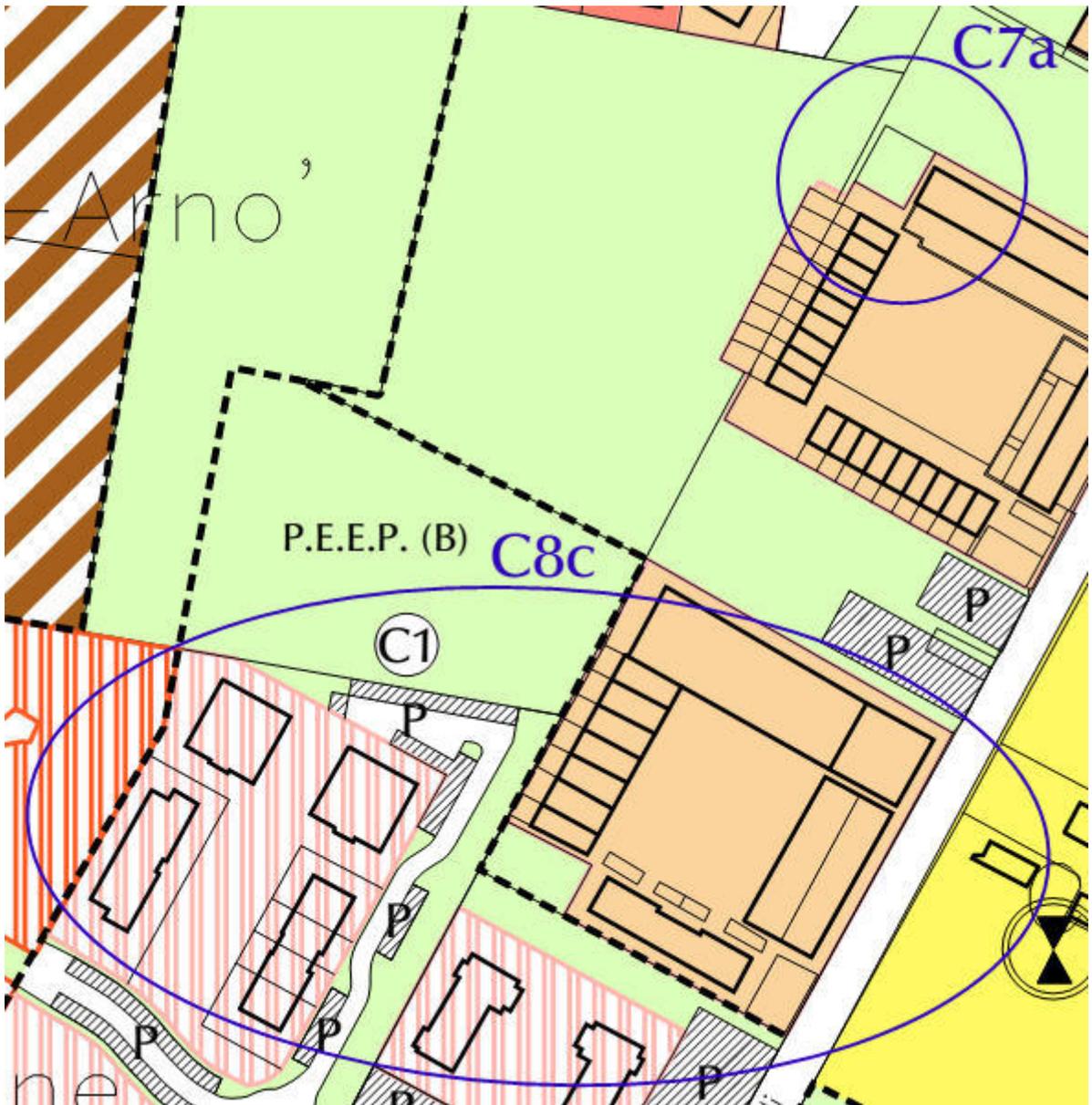


MODIFICHE CARTOGRAFICHE C8b _ TAV. 7 SCALA 1:2000





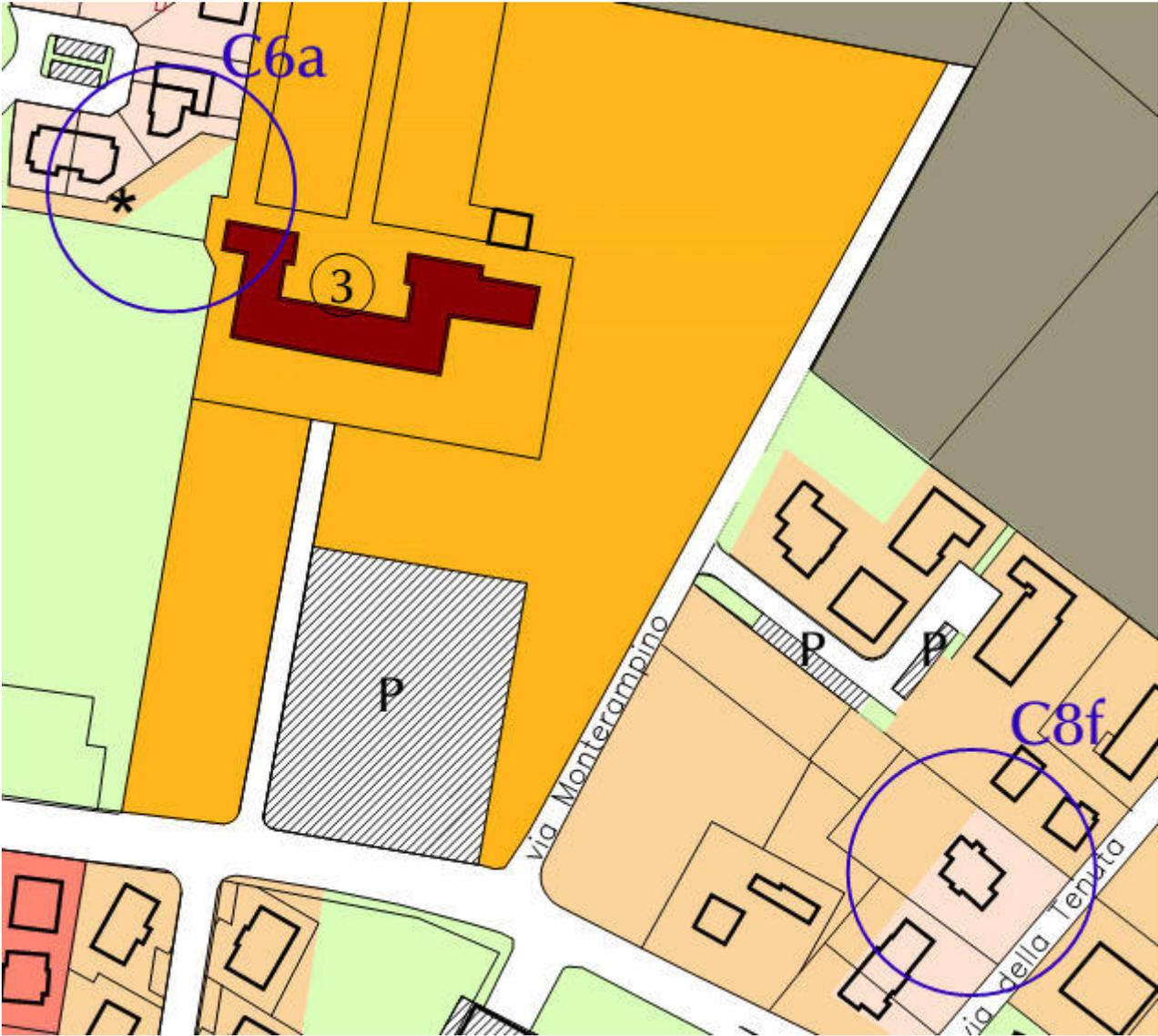
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C6c e C7a _ TAV. 7 SCALA 1:2000



PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000



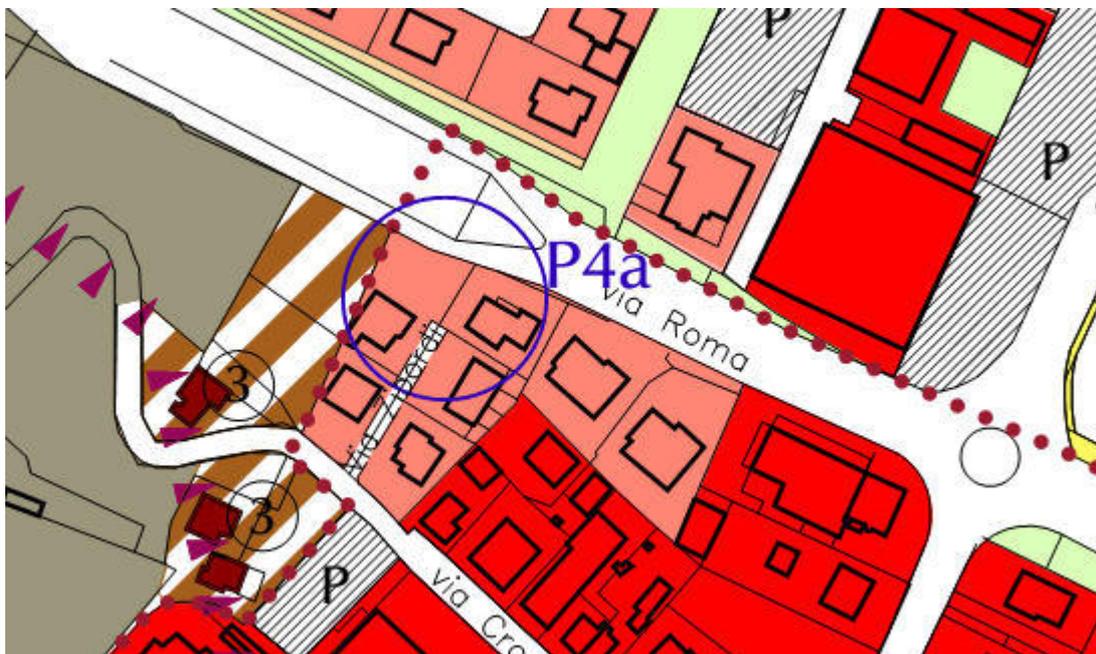
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C6a, C8f _ TAV. 7 SCALA 1:2000



PRG VIGENTE _ TAV. 7 SCALA 1:2000

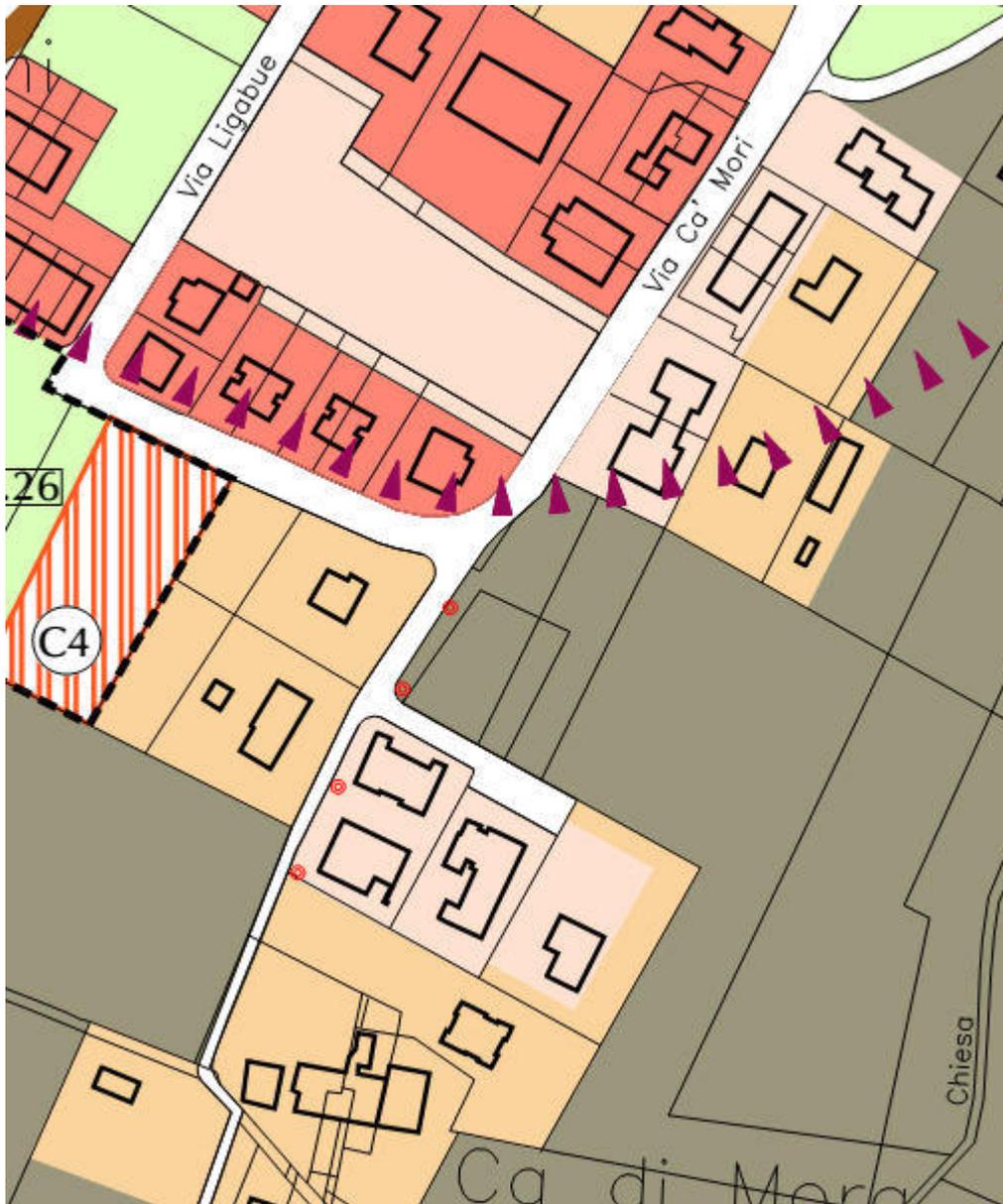


MODIFICHE CARTOGRAFICHE P4a (rich. di variante n°23) _ TAV. 7 SCALA 1:2000

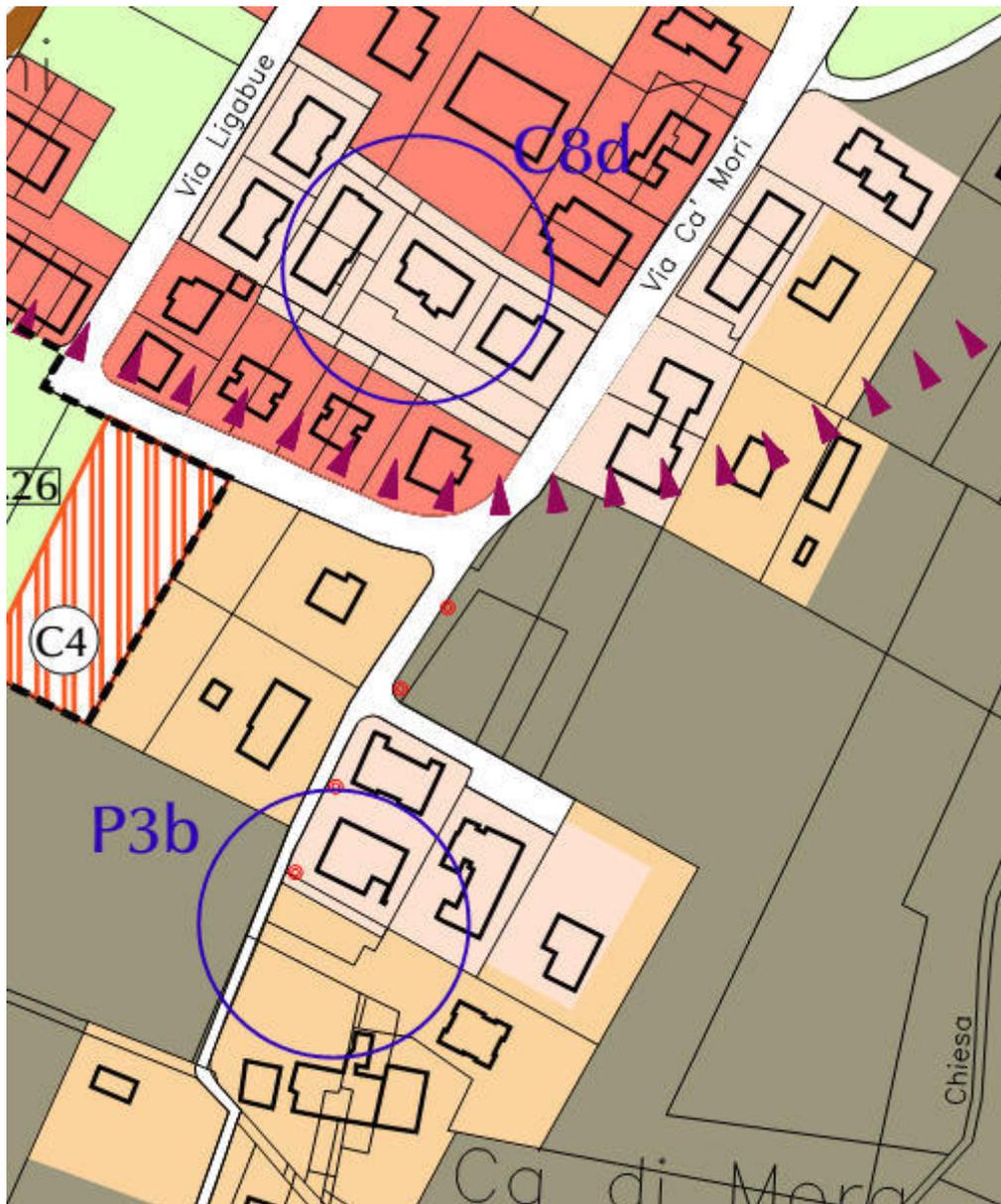


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 8 del PRG

PRG VIGENTE _ TAV. 8 SCALA 1:2000

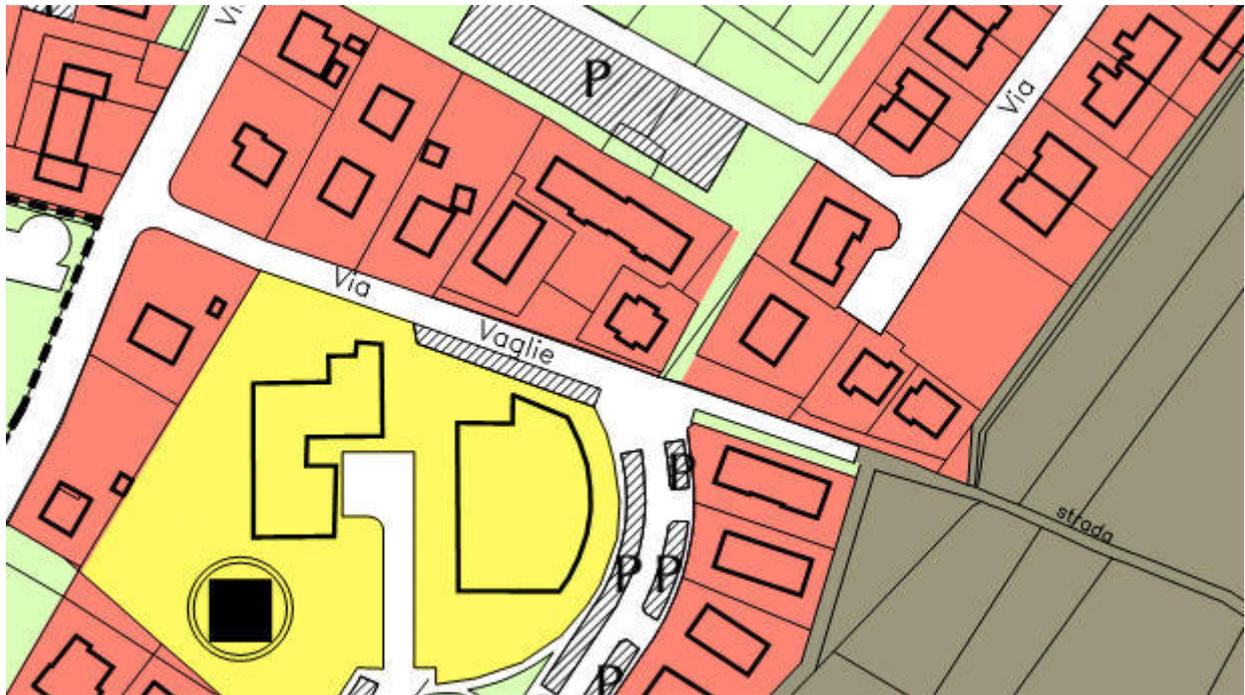


MODIFICA CARTOGRAFICA C8d e P3b (rich. di variante n° 13) _ TAV. 7 SCALA 1:2000

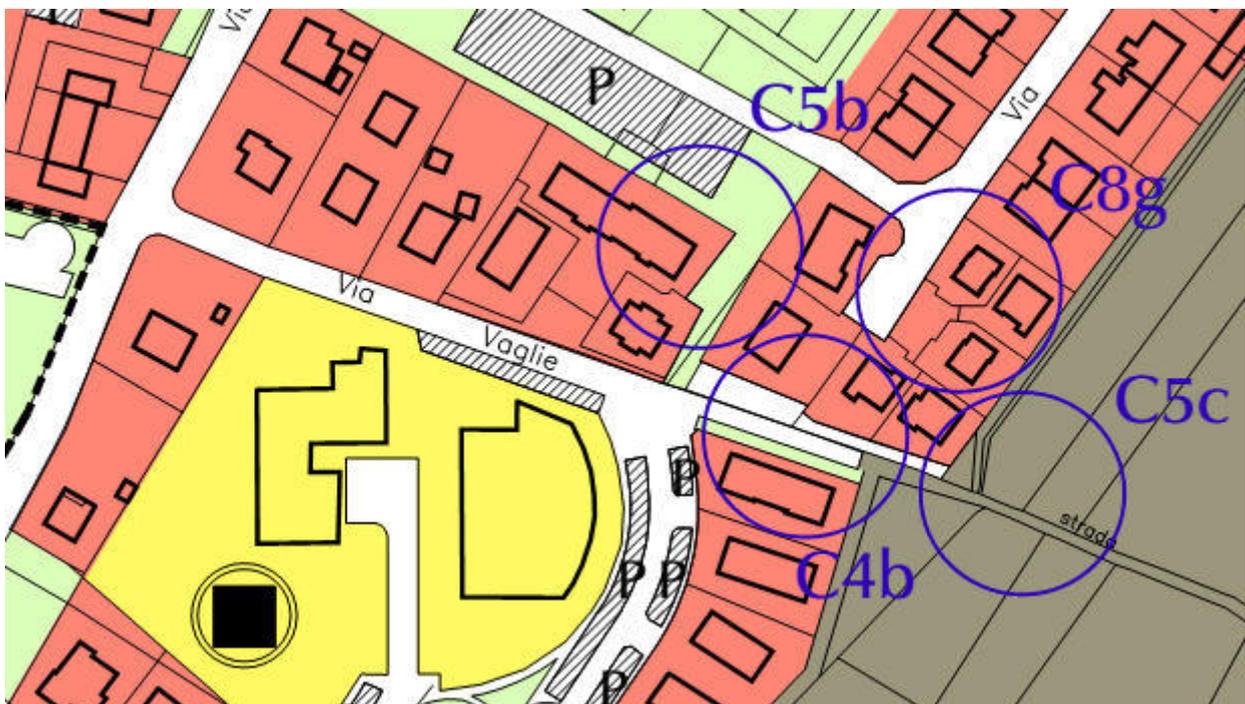


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 9 del PRG

PRG VIGENTE _ TAV. 9 SCALA 1:2000



MODIFICHE CARTOGRAFICHE C4b, C5b e C5c e C8g _ TAV. 9 SCALA 1:2000



PRG VIGENTE _ TAV. 9 SCALA 1:2000

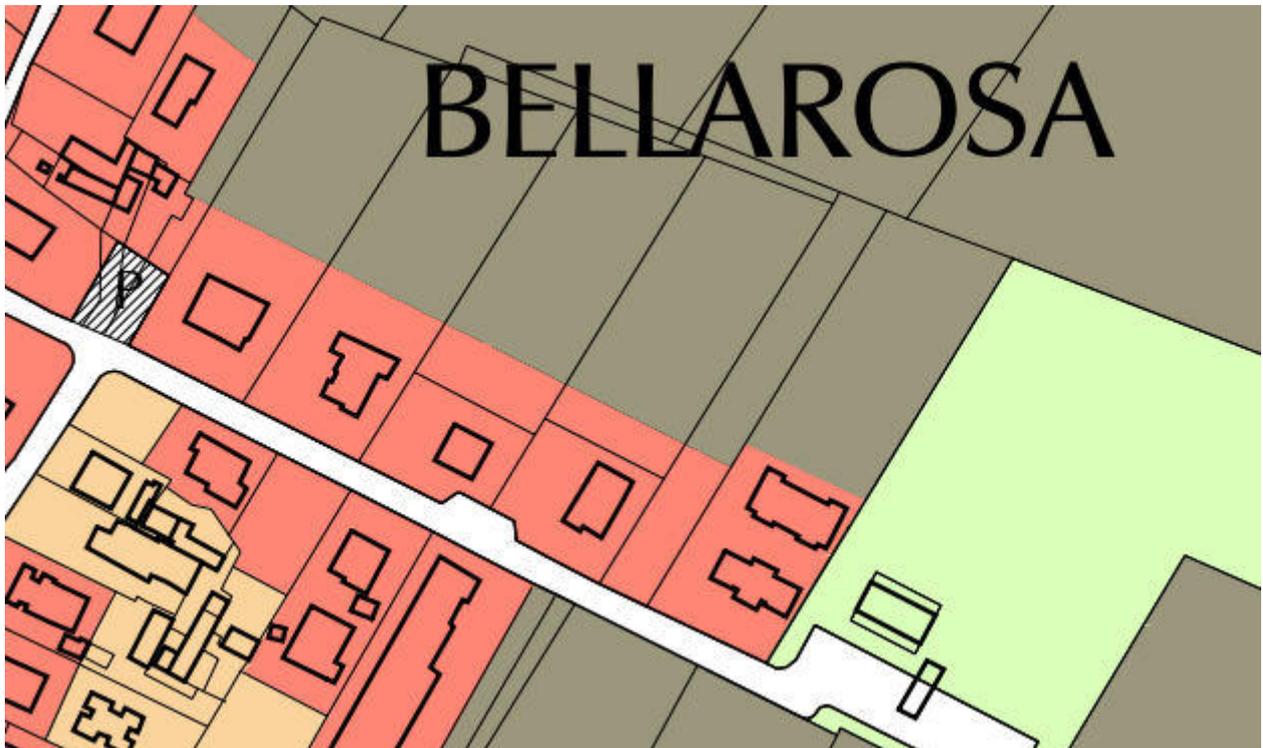


MODIFICA CARTOGRAFICA C5a _ TAV. 9 SCALA 1:2000

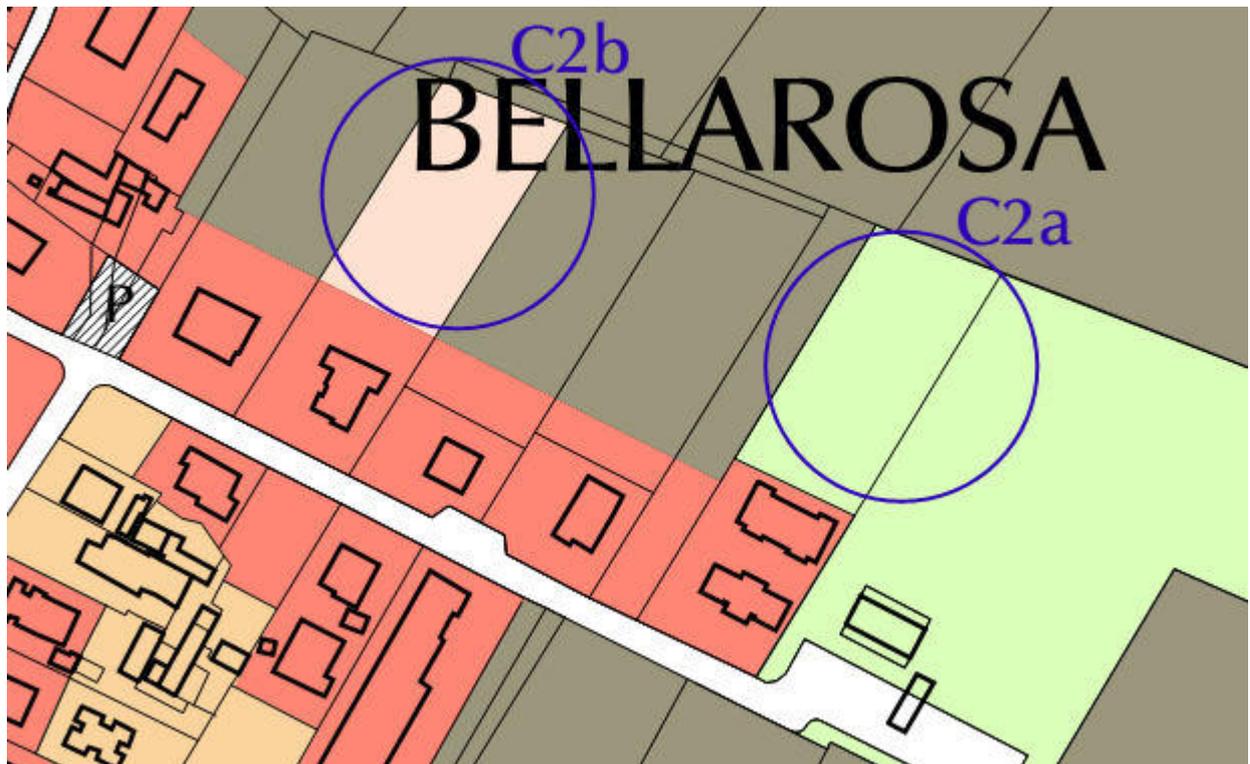


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 10 del PRG

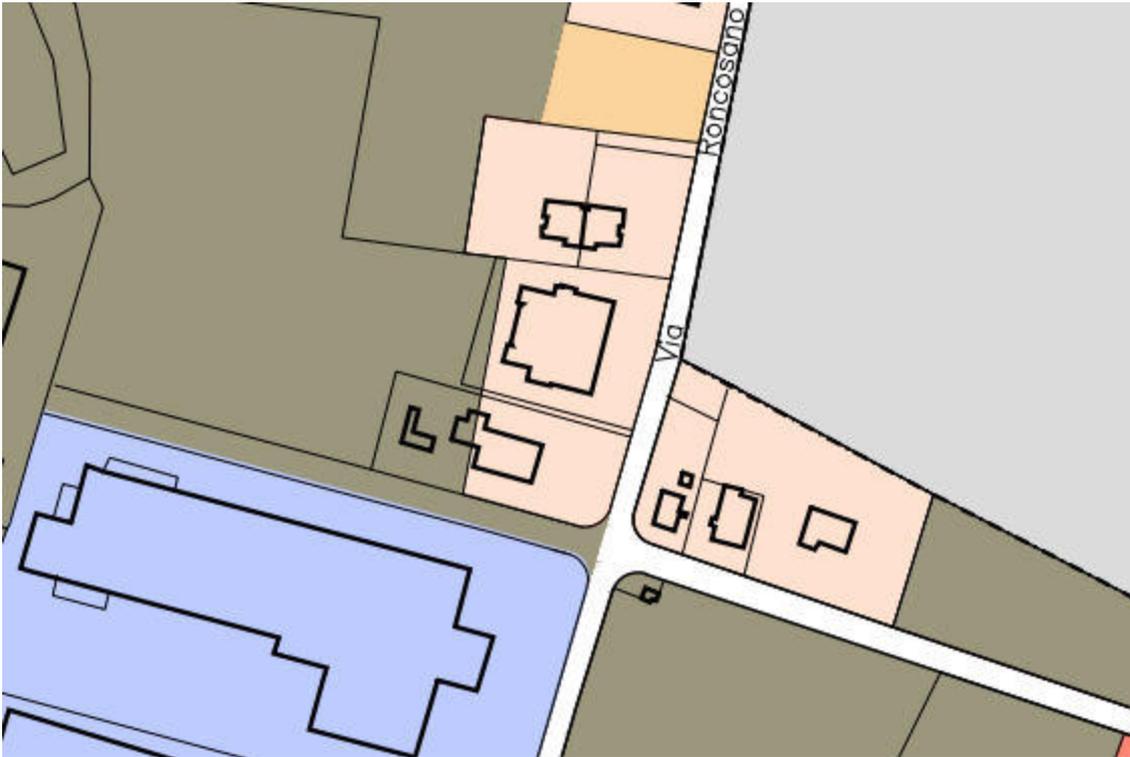
PRG VIGENTE _ TAV. 10 SCALA 1:2000



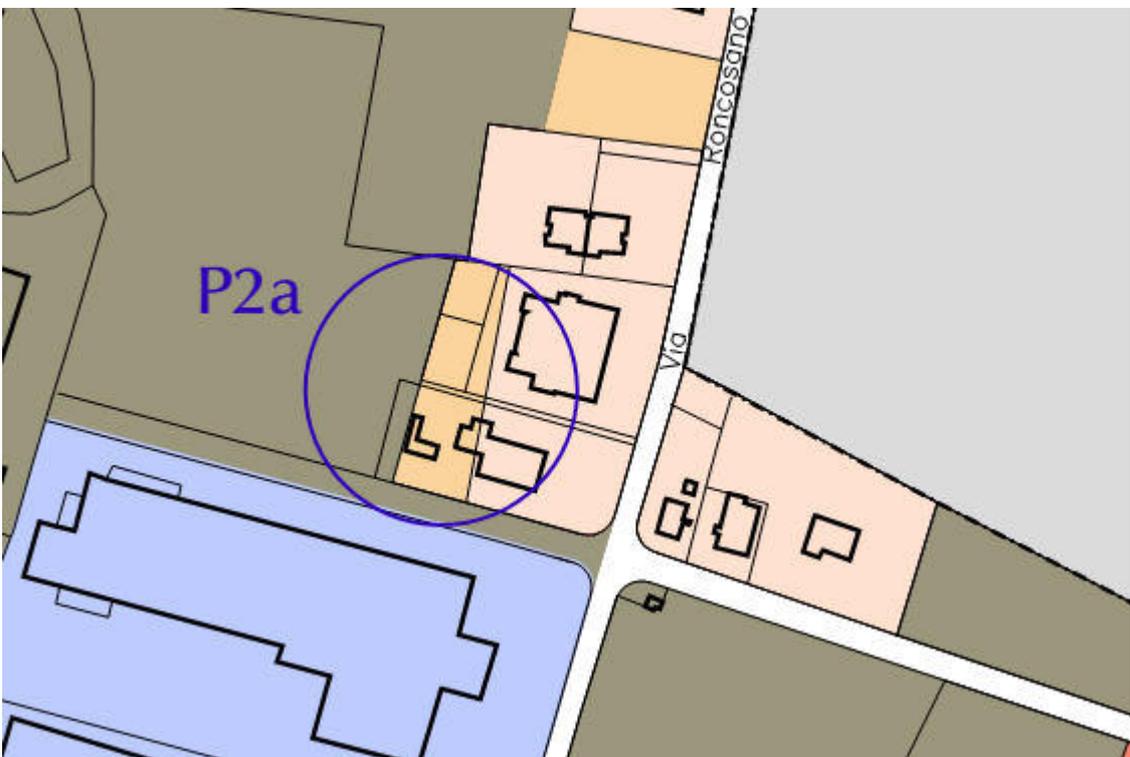
MODIFICHE CARTOGRAFICHE C2a-C2b (accordo pubblico-privato _ TAV. 10 SCALA 1:2000)



PRG VIGENTE _ TAV. 10 SCALA 1:2000

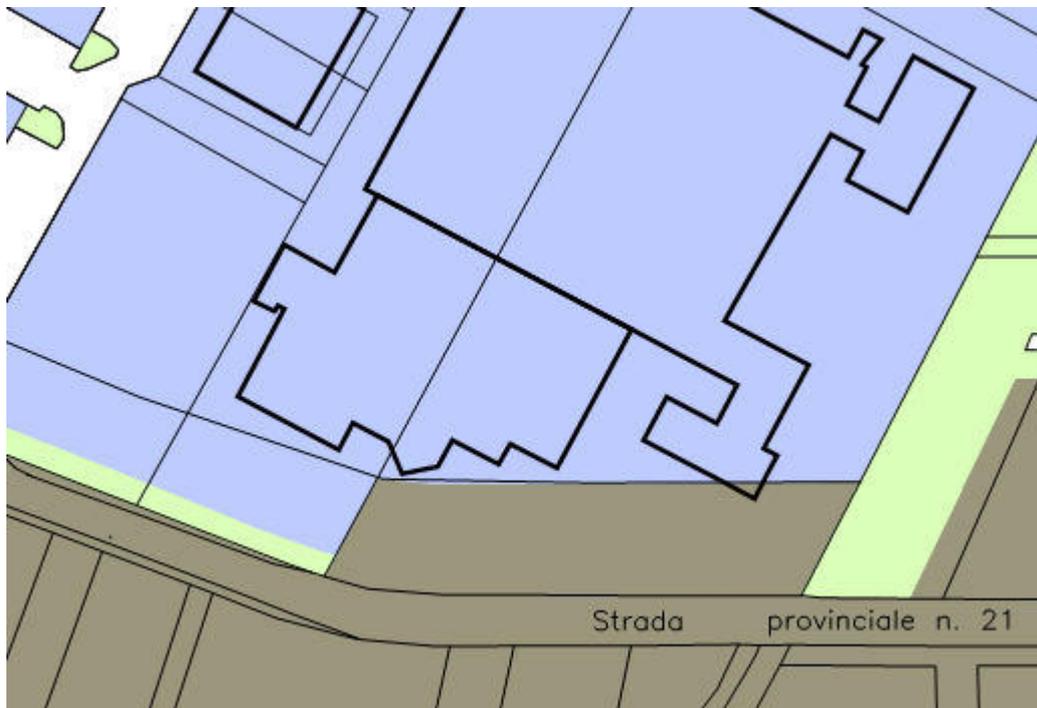


MODIFICHE CARTOGRAFICHE P2a (rich.di variante n° 6 e n° 15) _ TAV. 10 SCALA 1:2000

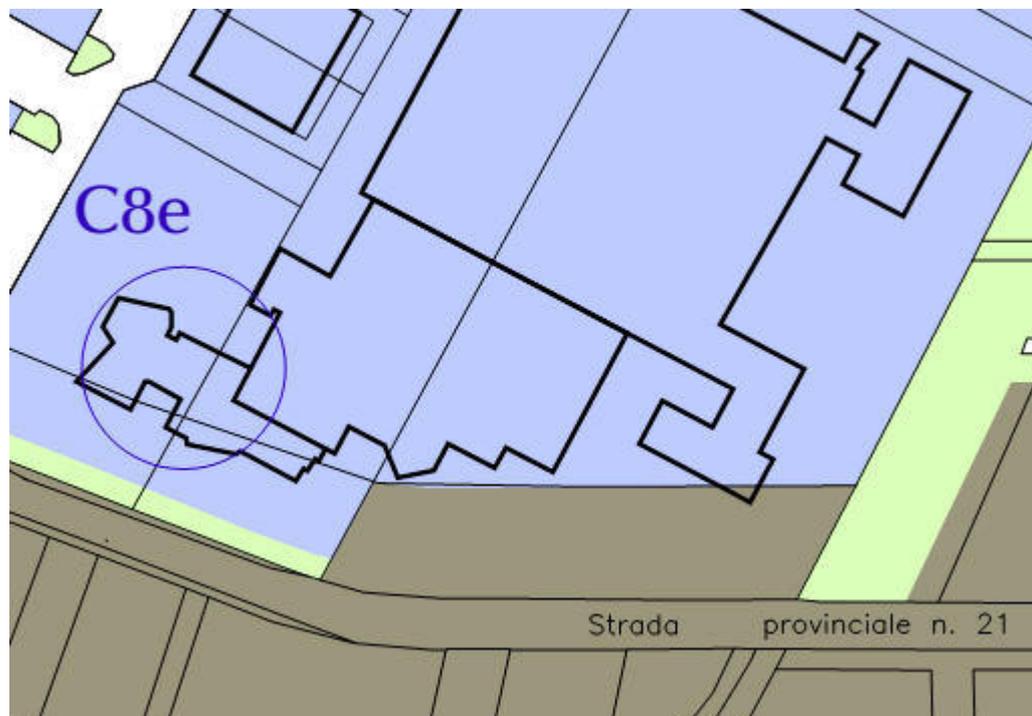


Modifiche cartografiche alla TAVOLA 11 del PRG

PRG VIGENTE _ TAV. 11 SCALA 1:2000



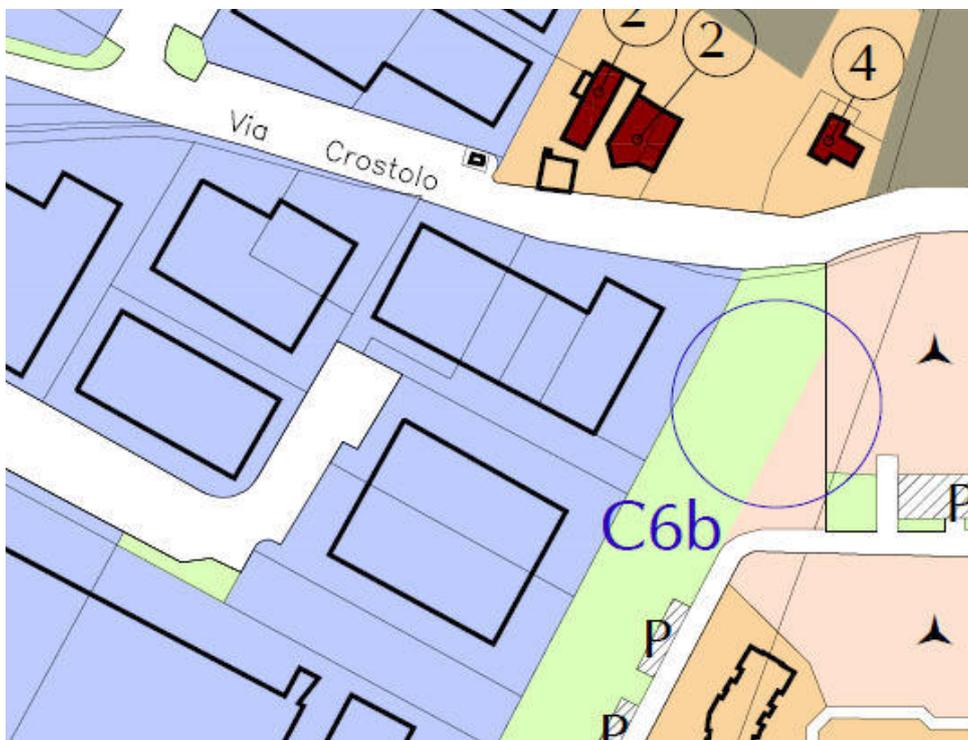
MODIFICA CARTOGRAFICA C8e _ TAV. 11 SCALA 1:2000



PRG VIGENTE _ TAV. 11 SCALA 1:2000



MODIFICA CARTOGRAFICA C6b _ TAV. 11 SCALA 1:2000



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

Si riporta di seguito il testo degli Articoli di NTA del PRG di Albinea modificati a seguito dell'adozione della presente Variante parziale.

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

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

- per le modifiche proposte dall'Amm.ne comunale il testo di nuovo inserimento è in **blu grassetto corsivo**; mentre il testo eliminato è ~~barrato blu~~;
- per le modifiche/temi di modifica proposti dai cittadini (richieste di Variante) e/o da Accordi pubblico-privato attraverso le richieste di variante il testo di nuovo inserimento è in **verde grassetto corsivo**; mentre il testo eliminato è ~~barrato verde~~.

Elenco articoli modificati (in ordine progressivo)

Art. 9.....	2
Strumenti urbanistici attuativi.....	2
Art. 26.....	3
Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.....	3
Art. 38.....	4
Usi.....	4
Art. 59.....	18
Zone Omogenee B.2.....	18
residenziali a bassa densità edilizia.....	18
Art. 63.....	21
Zone Omogenee C.....	21
residenziali di espansione.....	21
Art. 66.....	25
Zone Omogenee D.2.....	25
produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate.....	25
Art. 71.....	29
Zone Omogenee E.....	29
Art. 72.....	38
Zone Omogenee E.1.....	38
zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale.....	38
Art. 73.....	56
Zone Omogenee E.2.....	56
zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica.....	56
Art. 85.....	59
Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3).....	59
e di urbanizzazione primaria (P1).....	59

Art. 9.**Strumenti urbanistici attuativi**

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:

- i Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica e privata di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.;
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla Legge 18.4.1962, n. 167 e succ. modif., ove indicato con apposita simbologia sulle tavole di progetto del PRG;
- i Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e all'art. 2) della Legge 22.10.71 n. 865 e succ. modif.;
- i Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 5.8.1978, n. 457, e ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla L.r. n.6 del 16.2.89;
- i Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.

2. L'attuazione del P.R.G. mediante strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria in tutte le zone del territorio comunale indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. o qualora sia prescritto nelle presenti NTA. In tali zone l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio dei titoli abilitativi ad eseguire gli interventi.

3. Sono indicativamente di iniziativa pubblica i Piani Particolareggiati relativi ai seguenti comparti:

- ~~PEEP (A) attuato~~ e PEEP (B) da attuare, in zona omogenea C.1;
- PP 23, PP 27, PP 28, in zona omogenea C.2;
- PP 21 (B), PP 33 in zona omogenea C.5;
- PP 25, PP 29 in zona omogenea D.3;
- PP 34 in zona omogenea G.2 (parco Lavezza);
- PP 36 in zona extraurbana.

Eventuali variazioni rispetto alle suddette indicazioni in ordine alla natura dell'iniziativa di attuazione dei comparti saranno oggetto di apposita deliberazione, senza che ciò comporti specifica Variante al PRG.

4. Sono indicativamente di iniziativa privata i Piani Particolareggiati relativi ai seguenti comparti:

- PP 24 in zona omogenea C.2;
- PP 26 in zona omogenea C.4;
- PP 30 in zona omogenea D. 5;
- PP 32 in zona extraurbana.

Eventuali variazioni rispetto alle suddette indicazioni in ordine alla natura dell'iniziativa di attuazione dei comparti saranno oggetto di apposita deliberazione, senza che ciò comporti specifica Variante al PRG.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

5. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif..
6. I singoli proprietari delle aree comprese nei comparti, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.
7. Le previsioni di assetto urbanistico definite graficamente nelle tavole di zonizzazione del PRG hanno valore indicativo, secondo quanto disposto dal 3° comma del precedente art. 8.
8. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al presente comma, le previsioni di P.R.G. sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
9. Le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione secondaria, nell'ambito di comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, possono essere destinate ad un uso diverso da quello previsto in sede di strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli standards di aree per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente.
10. Gli strumenti urbanistici attuativi (comunque denominati) e gli atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 presentati a partire dal 28/01/2014 e/o i relativi atti e provvedimenti conseguenti, dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia', così come recepito dal 'Capo IV Parametri urbanistici ed edilizi' delle presenti Norme, e s.m. e i.. Sono invece fatti salvi i medesimi procedimenti se adottati in data anteriore al 27/01/2014.
Le Varianti agli strumenti urbanistici attuativi ed ad atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni urbanistico-edilizie e degli eventuali lavori già avviati.

Art. 26**Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale**

1. Nei casi di intervento su edifici non sottoposti a disciplina conservativa (in quanto non compresi in zona omogenea di tipo A, ovvero appositamente contraddistinti con tale classificazione nelle tavole di PRG e/o nelle apposite schede di Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale), gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'Allegato (Articolo 9 comma 1 *lettera f)*)' alla L.R. 15/2013, come coordinata dal DPR 380/2001 e s.m. e i.
2. Nel caso di interventi su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione di intervento "Ristrutturazione Edilizia con vincolo parziale" riportata sulle tavole di P.R.G. con il numero ④ e/o identificati con la sigla A3 nelle Schede del

Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale, si applicano i criteri di intervento di seguito descritti. Negli interventi di ricostruzione e di recupero andranno riproposti il sostanziale sedime del fabbricato originario, le caratteristiche plano-volumetriche, i caratteri architettonici e tutti gli elementi di interesse o pregio ancora presenti o documentabili.

Gli edifici non potranno essere completamente demoliti, al fine di conservare i caratteri architettonici e gli elementi di pregio o di interesse anche solo tipologico presenti.

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

3. In tal caso, il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
 - la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 4. Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi o di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 7.12.78, n. 47 e succ. modif..
- La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo più restrittivo e per quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione.

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. 84 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-ARPAE.
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 fino a 20 mq, 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, 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, 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.

U2. Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.

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..

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 particolareggiato, a variante allo stesso piano, ovvero ad un nuovo 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.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

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 sviluppano 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);
- 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 *e/o usi produttivi*, quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, calzolai, nonché palestre (private), centri tattoo, centri di estetica e per la cura del corpo, questi ultimi di dimensioni non superiori a 200 mq di Sc, oltre agli spazi di servizio e di magazzino; e comunque quelle attività che non rientrano nell'uso U.8.1 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 Del.C.R. n°355/02 e s.m. e i., e sono specificamente regolamentate dal successivo art. 82.

Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione automatica dei carburanti sono regolati dal D.Lgs. n. 32/98 e s.m. e i., e dalle “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva carburanti” di cui alla Del.C.R. n°355/02 e s.m. e i.

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. nonché le sale ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.). 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. 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).

U.11.3 = Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto, svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all’art.110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse e sale gioco di qualsiasi tipo, nonché le attività di trasmissione o elaborazione dati finalizzate al gioco d’azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo, che recapitano anche al di fuori dei confini nazionali)³. L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle attività

³ Sono considerati punti vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché:

- dall’insegna risulti chiaramente la destinazione all’attività di gioco e, l’eventuale riferimento all’attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all’attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;

- l’accesso all’area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l’offerta di gioco;

- l’area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l’ingresso al locale;

- l’attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l’erogazione del gioco e non disgiuntamente all’attività di gioco stessa.

rumorose previa verifica, sotto il profilo dell' impatto acustico, dell' assenza di conseguenze negative sugli eventuali recettori sensibili presenti nell' intorno territoriale e previa valutazione Previsionale di Impatto Acustico ai sensi dall'art.8 della L.447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla Delibera di G. R. n. 673 del 14/04/2004. Gli eventuali locali interrati o seminterrati dovranno essere utilizzati esclusivamente come locali tecnici o accessori (servizi igienici, ripostigli, magazzini, ecc.) senza permanenza continuativa di persone. L' insediamento di tale attività deve avvenire in aree servite dal collettore di pubblica fognatura, cui dovrà essere previsto l' allacciamento..

- 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.

In caso di attrezzature che determinino forte afflusso di pubblico e potenziali problemi connessi all'impatto acustico, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo alle strutture sanitarie o ad altri organi competenti. 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-ARPAE.

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- ARPAE.

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:
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.

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 foraggere, 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 valutazione preventiva, ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i. e la richiesta di parere preventivo alle strutture sanitarie o ad altri organi competenti. 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 dell'intervento. Tale documentazione, redatta 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 della competente AUSL-ARPAE.

Qualunque richiesta di rilascio di titolo abilitativo relativa ad allevamenti suinicoli è soggetta ai disposti della L.R. 4/02, DAL 96/07 e successive modificazioni ed integrazioni.

- A4** Allevamenti zootecnici di tipo intensivo
Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, con esclusione degli allevamenti e delle attività che ricadono nelle categorie A.3.
Si suddividono in:
A4.1 = Allevamenti suinicoli intensivi
Qualunque richiesta di rilascio di titolo abilitativo è soggetta ai disposti della L.R. 4/02, DAL 96/07 e succ. mod. e integr.
A4.2. = Allevamenti intensivi di bovini, equini, ovini, caprini e avicunicoli
A4.3. = Allevamenti di altro tipo
Relativamente all'attività di allevamento ittico si applicano i disposti della L.R. 11/93.
Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.4, ove consentito dalle presenti NTA è obbligatoria la valutazione preventiva, ai sensi della L.R. 15/13 e s.m. e i. e la richiesta di parere preventivo alle strutture sanitarie o ad altri organi competenti. 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 dell'intervento. Tale documentazione, redatta 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 della competente AUSL-ARPAE.
- A5.** Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, 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 fondo⁴ sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola⁵, 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:

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

⁵ Ad esclusione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici industriali, hangar, serre fisse e simili.

- 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;
- 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. 59**Zone Omogenee B.2
residenziali a bassa densità edilizia**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, con tipologie edilizie a bassa densità e contenuto sviluppo in altezza, impianto urbanistico prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari compatibili con il carattere dell'impianto urbanistico consolidato.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. consente l'edificazione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
 - funzioni principali non inferiori al 75% della superficie complessiva di ciascun edificio:
 - U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
 - U2. Abitazioni collettive
 - funzioni complementari (fino ad un massimo non superiore al 25% della superficie complessiva):
 - U3. Usi vari di tipo diffusivo
 - U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato
 - U4.2. Pubblici esercizi
 - U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
 - U8.2 Artigianato di servizio alla persona
 - U8.3 Artigianato artistico

- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U10. Attrezzature culturali e ricreative
- U11.1 Attività di spettacolo non moleste
- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo
- U15. Attrezzature socio-sanitarie
- altre attività assimilabili.

5. L'insediamento degli usi di cui al precedente comma 4 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. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità della zona omogenea B.2, purchè non in adiacenti zone agricole.
6. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
7. 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.
8. 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.
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.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria)= 0,325 mq/mq⁶

⁶ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato 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.

H (Altezza dell'edificio) = 7,50 ml., ovvero altezza del fronte più alto o della porzione più alta fra quelle che compongono i fronti dell'edificio preesistente, in caso di ampliamenti dello stesso;

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;

IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% di SF

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

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

IVL (Visuale Libera) = 0,5.

La previsione di via Vittorio Emanuele II-Albinea posta ad ovest di 'Albinea Insieme Casa Cervi Luigi' (e contigua alla Zona omogenea G.1 destinata all'ampliamento della medesima struttura per anziani), potrà essere attuata esclusivamente a seguito dell'approvazione e stipula di apposito Accordo pubblico-privato.

11. Per le zone di cui al presente articolo indicate nella tavola 3 di Zonizzazione del P.R.G. con *, valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano di Lottizzazione adottato con Delibera C.C. 12/7/72 n. 58, approvato con Decreto Regionale 20/4/73. Entro tali zone si applicano le disposizioni di cui al precedente art.44, comma 8°.

Per le zone di cui al presente articolo indicate nelle tavole 1-11 di Zonizzazione del P.R.G. ad est della Z.I. di Botteghe con ▲, valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano Particolareggiato (PP1) approvato con Delibera C.C. 29/01/07 n. 9, convenzionato in data 14/03/2007.

Per la zona di cui al presente articolo indicata nelle tavole 1-7 di Zonizzazione del P.R.G. in località Caselline con ▲, valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano Particolareggiato (PP21 A) approvato con Delibera C.C. 18/02/02 n. 4, convenzionato in data 17/12/2003.

12. Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi in zone B.2 del nucleo di Montericco, fermi restando gli altri parametri di cui al presente articolo, si applica l'indice Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,20 mq/mq.

13. 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, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. G.C. n° 126 del 2012:

- Superficie utile⁷ massima = 350 mq
- U2: area di verde pubblico attrezzato di 1.000 mq, con manutenzione a carico del soggetto privato
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

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

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza dell'edificio) = 7,50 ml.;
- IPF :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.

Accordo approvato con Del. G.C. n° 72 del 16/06/2015:

Agli interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Borzano, di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.2, troveranno applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,325 mq/mq.

14. Vista la prossimità all'Area di concentrazione dei materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti da PTCP RE 2016', nelle zone B.2 del nucleo di San Giacomo compresi fra via Venturi e via Campanini, a nord di via San Giacomo, eventuali operazioni di scavo dovranno necessariamente essere precedute da sondaggi preliminari da realizzarsi in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Art. 63**Zone Omogenee C
residenziali di espansione**

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ancorchè in buona parte di queste gli interventi edilizi risultino già in corso di attuazione ovvero risulti già approvato lo strumento urbanistico attuativo.
2. Le zone C, in rapporto alle specifiche modalità di attuazione, ai parametri urbanistici ed edilizi, nonchè agli usi ammessi, si suddividono in:
 - zone C.1, da attuarsi sulla base dei rispettivi Piani Particolareggiati approvati;
 - zone C.2, a media densità edilizia;
 - zone C.4, a bassa densità edilizia;
 - zone C.5, a volumetria definita.
3. Nella generalità delle zone omogenee C, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del PRG.
4. Nelle zone C.1 il Piano si attua applicando i parametri urbanistici ed edilizi, come pure tutte le altre previsioni e prescrizioni contenute nei rispettivi Piani Particolareggiati approvati e nelle relative Convenzioni stipulate ai fini dell'attuazione. ~~In particolare per il comparto contrassegnato come PP 1 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR 20/00 e s.m. e i., la~~

~~superficie utile di mq 6.000 prevista con convenzione urbanistica stipulata in data 12.02.1999 viene ridotta a Su massima 5.180 mq.~~

5. Nelle zone C.2 il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- IT (Indice di edificabilità territoriale) = 2500 mq/ha, di cui fino ad un massimo di 2/3 per le funzioni indicate al successivo 6° comma ed un minimo di 1/3 per servizi ed attrezzature pubbliche da realizzarsi nell'ambito delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2;
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune) non meno di 60 mq/30 mq di Sc complessiva, di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Sc per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di SF
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza dell'edificio) = ml 10,50
- IVL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Per il comparto contrassegnato come PP 24 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR 20/2000, a parziale deroga di quanto disposto ai precedenti punti del presente comma si applicano i seguenti parametri:

IT (Indice di edificabilità territoriale) = 2500 mq/ha⁸, integralmente destinabile alle funzioni indicate al successivo 6° comma;

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

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

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

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

⁸ Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

6. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C.2, all'esterno delle zone riservate servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente 5° comma, sono le seguenti:
- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie complessiva consentita dallo strumento attuativo):
 - U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
 - U2. Abitazioni collettive
 - funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie complessiva consentita dallo strumento attuativo):
 - U3. Usi vari di tipo diffusivo
 - U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato
 - U4.2. Pubblici esercizi
 - U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
 - U8.2 Artigianato di servizio alla persona
 - U8.3 Artigianato artistico
 - U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
 - altre attività assimilabili.
7. Nelle zone C.4 il Piano si attua applicando gli stessi parametri previsti per le zone C.2 ad eccezione dei seguenti:
- IT (Indice di edificabilità territoriale) = 1250 mq/ha⁹
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune) come da indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica.
- H (Altezza dell'edificio) = ml 7,50.
8. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone C.4 sono le stesse previste per le zone C.2.
9. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Borzano (PP 33), si attua mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- IT (Indice di edificabilità territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1.500 mq¹⁰;
- Numero massimo di alloggi per usi U1 = 12
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune)

⁹ Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all' Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

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

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, per una superficie non inferiore a 4.000 mq;
 - per aree con destinazione parcheggi pubblici P2= 3mq/30 mq di Su;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di SF
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza dell'edificio) = ml 7,50
- IVL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.

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

~~10. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Albinea (PP 35), si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:~~

~~IT (Indice di edificabilità territoriale) = Volumetria definita = Su massima 1420 mq¹¹;~~

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

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

~~— per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore allo standard minimo di legge;~~

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

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

~~IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di SF~~

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

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

~~H (Altezza dell'edificio) = ml 7,50~~

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

~~Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.~~

11. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5, corrispondente all'ampliamento del PP 21, e contraddistinta con la denominazione PP 21 (B), si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IT (Indice di edificabilità territoriale) = Volumetria definita = Su massima 1.100 mq¹²;

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

¹² Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

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

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, ancorchè eccedente lo standard di L.R., e comunque per una Superficie non inferiore a 7580 mq;

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

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

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

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

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

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

H (Altezza dell'edificio) = ml 7,50.

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

Usi previsti: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche.

Art. 66

Zone Omogenee D.2

produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
2. Nelle zone omogenee D.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
 - U3. Usi vari di tipo diffusivo
 - U 4.2 Pubblici esercizi
 - 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, limitatamente a palestre***
 - U.11.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 4
 - U18. Attività produttive ad impatto moderato
 - U19. Attività produttive a maggiore impatto
 - U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
 - U25. Impianti di trasmissione via etere
3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi commerciali di vicinato (del settore non alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva

principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Sc complessiva realizzabile.

E' inoltre ammesso l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita (uso U.4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) del settore non alimentare nella Zona Industriale di Botteghe, una di livello comunale e una di livello sovracomunale, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99.

4. L'eventuale insediamento dell'uso U.11.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto è ammesso unicamente nelle Zone industriali Crostolo di Botteghe (escluse le aree a est e a sud del comparto, situate in prossimità della strada provinciale SP21) e Case Spadoni; essa è condizionata al reperimento in loco delle dotazioni minime di P1 e P3 di cui all'Art.85. Non è in ogni caso ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, indipendentemente dalla categoria di intervento proposta.
5. Nelle zone D.2 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq./mq.¹³;
 - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;
 - P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria)= in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
 - IPF (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di SF
 - Da (Densità arborea) = 1 albero/100 mq;
 - Dar (Densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq;
 - H (Altezza dell'edificio) = ml. 10. Altezze diverse richieste dai processi produttivi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rispetto agli aspetti di inserimento paesaggistico.
 - IVL (Visuale Libera) = 0,5

Per le attività industriali esistenti del settore ceramico è ammesso l'ampliamento, nel rispetto degli indici di PRG, ad esclusivo uso di magazzini ed uffici.

6. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq.¹⁴ a condizione che la Sc dell'azienda stessa non sia inferiore a mq. 360¹⁵ al netto della parte residenziale. Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.

¹³ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato 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.

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.

¹⁵ 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.

7. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
8. Il fronte degli edifici produttivi posti a confine fra la zona residenziale e la zona industriale D2, considerando il possibile avvicendamento nel tempo di industrie/processi produttivi, ai fini cautelativi dovrà essere riservato all'insediamento di aziende/processi produttivi a basso impatto ambientale.
9. Vigono inoltre apposite disposizioni per effetto della stipula di accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., approvato con Del. G.C. n° 59 del 07/06/2016, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. G.C. n° 22 del 07/02/2017 - ampliamento sede Grasselli Spa/GHG Holding Spa

- SF= 2.650 mq ca
- Superficie complessiva aggiuntiva massima = ca 1.590 mq.;
- P1 e P3: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85; con possibilità di monetizzazione dei P1 qualora gli stessi non siano integralmente e/o utilmente realizzabili in loco;
- H: (altezza dell'edificio) = 10,00 ml.;
- IPF : indice di permeabilità, Da: (Densità arborea), Dar: (Densità arbustiva), VL come definiti al comma 4;
- realizzazione e cessione di una fascia di verde pubblico di ca 650 mq, comprendente anche la pista ciclabile esistente in fregio alla Pedemontana, di ampiezza pari a circa 6-7 m.

Il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento è subordinato al rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di AUSL, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale - Distretto di Reggio Emilia, E-DISTRIBUZIONE spa, PARERE IRETI spa.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere presentata idonea Valutazione previsionale di impatto acustico, atta a verificare le condizioni di piena compatibilità dell'intervento nei confronti dei recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale. Qualora risultassero necessarie mitigazioni acustiche, le stesse saranno a carico del soggetto attuatore.

In fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché l'esecuzione delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico (ai sensi del DM 14/01/2008). Le prescrizioni delle Relazioni geologico-geotecniche e sismiche assumono carattere di coerenza per la fase esecutiva.

L'attuazione avverrà per intervento diretto, ferme restando le seguenti linee guida da osservare nella progettazione/realizzazione/gestione dell'intervento edificatorio e nell'infrastrutturazione dell'area¹⁶:

1) necessità di promuovere interventi potenzialmente coerenti e congrui rispetto a quelli previsti per le Aree ecologicamente attrezzate (rif. DAL RER n. 118/2007), allo scopo di realizzare un sistema di infrastrutture, servizi, reti in grado di garantire la tutela dell'ambiente e di perseguire l'eco-efficienza;

2) rispetto dei criteri e requisiti fondamentali di cui all'Art.A-14 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i., ulteriormente esplicitati ai punti 4-4.1 della DAL RER 13 giugno 2007 n. 118 per quanto attiene il sistema fognario e depurativo, il sistema di approvvigionamento idrico ed energetico e di gestione dei rifiuti, le reti tecnologiche e le telecomunicazioni, le dotazioni ecologico-ambientali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, fatte comunque salve ulteriori indicazioni derivanti dalla fase istruttoria e di confronto con l'Amministrazione Comunale:

- a) accessibilità all'area tramite gli ingressi previsti sulla viabilità principale (via Salvo D'Acquisto);
- b) reti fognarie separate per le acque bianche e nere, con rispetto per le acque bianche del principio di invarianza idraulica; connessione della rete di scarico delle acque nere alla rete fognaria comunale e quindi all'impianto di trattamento comunale; minimo deflusso delle acque bianche provenienti da aree cortilive e coperture nei corpi ricettori esistenti; fermo restando quanto previsto al successivo punto 3)e); per le acque reflue provenienti dalle cucine del ristorante aziendale/mensa occorre prevedere idonei sistemi di separazione dei grassi prima dell'immissione in fognatura;
- c) fabbisogno energetico soddisfatto da reti e impianti di distribuzione presenti in zona (energia elettrica e metano);
- d) fabbisogno idrico garantito da reti e sistemi di approvvigionamento esistenti;
- e) riduzione dei prelievi idrici di falda, anche mediante strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture, da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per usi irrigui delle aree verdi);
- f) smaltimento e raccolta dei rifiuti tramite raccolta differenziata;
- g) realizzazione di tutte le opere di mitigazione necessarie degli impatti sul paesaggio, di protezione dall'inquinamento acustico e/o rispetto gli altri fattori di inquinamento, limitando, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione dei suoli e comunque fermo restando il rispetto dei parametri del PRG;

3) progettazione e gestione dell'intero stabilimento secondo principi e criteri definiti dalla disciplina normativa e regolamentare per le Aree ecologicamente attrezzate, e comunque ispirati a principi di corretta gestione ambientale, quali ad esempio:

- a) contenimento dell'inquinamento con le migliori tecniche e tecnologie disponibili;
- b) recupero dei rifiuti ovvero, ove ciò non risultasse fattibile sotto il profilo tecnico-economico, eliminazione degli stessi evitandone e riducendone l'impatto sull'ambiente;
- c) massima efficienza nell'utilizzo dell'energia;
- d) prevenzione degli incidenti e limitazione delle relative conseguenze;

¹⁶ Ferma restando l'assenza di obblighi in materia di realizzazione e gestione di un'Area Ecologicamente Attrezzata con le caratteristiche di cui alla DAL RER n.118 del 13.06.2007.

4) perseguimento dell'obiettivo di una riduzione delle emissioni di CO₂ (dirette ed indirette) del nuovo stabilimento, in particolare mediante misure orientate al risparmio energetico e all'ottimizzazione produttiva anche grazie a misure compensative (da valutare in sede di progetto esecutivo) e ispirate ai seguenti criteri:

a) incremento della piantumazione vegetale, nel rispetto quanto meno dei parametri del PRG, con particolare riferimento all'incremento delle alberature di mitigazione ambientale e paesaggistica sui fronti stradali di via Salvo D'Acquisto e lungo la Pedemontana, ove non si dovrà ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, mantenendo in ogni caso una distanza minima dal confine stradale di 3 metri;

b) riqualificazione e valorizzazione paesaggistica dell'ingresso allo stabilimento (e quindi alla Zona industriale);

b) acquisto di energia elettrica da fonti rinnovabili;

c) riduzione delle emissioni mediante l'utilizzo di impianti efficienti, con eventuali minori consumi e valutazione di fattibilità di misure di isolamento termico dell'edificio, quali l'utilizzo di "tetti verdi";

e) promozione di modalità di trasporto ambientalmente sostenibili, anche mediante l'agevolazione dell'utilizzo del trasporto pubblico o il potenziamento di sistemi quali il car sharing.

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.

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 e 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 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),

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

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,
- recupero e risanamento delle aree libere,
- ristrutturazione (edilizia) con demolizione e fedele ricostruzione,
- manutenzione straordinaria,
- manutenzione ordinaria,
- ristrutturazione edilizia con vincolo parziale,
- demolizione,

c) 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,
 - 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.

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:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - 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, interrato 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:
 - 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;
 - 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 interrato e/o seminterrate;

- c) l'autorimessa dovrà rientrare negli interventi pertinenziali di cui all'Allegato della LR 15/2013, che non si qualificano come nuova costruzione, a meno che la stessa non sia realizzata da un Imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP);
- per gli edifici ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con la tipologia dell'immobile;
 - 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:
 - IPF (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

sesti 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 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. 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 dovrà definire mediante Atto di Accordo le modalità di incentivazione e la disciplina degli interventi; 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, 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'.

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 (NTC 2018), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico.

- 25. Unicamente a supporto e/o completamento delle attività svolte dall'imprenditore agricolo a titolo principale ed in riferimento all'attività agrituristica; nonchè nel rispetto dei valori storici e paesaggistici del contesto rurale dell'alta pianura e della collina, è ammessa la possibilità di realizzare - in corrispondenza a fabbricati rurali/ex rurali di pregio storico-architettonico-testimoniale-, distese all'aperto per la somministrazione di alimenti e bevande entro una distanza massima di 15 m dal fabbricato tutelato, purchè entro le aree pertinenziali e con pavimentazioni semipermeabili. Tali distese potranno prevedere la presenza di tendoni, vele, gazebi (e simili manufatti temporanei) aventi tipologie, dimensioni, materiali e colorazioni in grado di inserirsi armoniosamente nel contesto paesaggistico, da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale e previo parere favorevole della CQAP. A tale scopo dovranno inoltre essere previste idonee schermature a verde verso il territorio rurale.*

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;
- 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 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 ed i complessi caratterizzati contestualmente da:

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

nonché da superficie complessiva (Sc) superiore a 1.000 mq (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’;
- tipologia edilizia di ‘abitazione rurale ad elementi giustapposti’, di fienile-stalla e/o di ‘barchessa’,

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:

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

- 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 una tantum fino ad un massimo del 20% della Sc esistente e con H dell'edificio = 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.

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

IPF: 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 prescriberne 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) = 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 esistente ;
- Numero massimo di alloggi per Uso U1 = n. 20

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 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 dell'edificio) = esistente o, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, 7,50 ml

IPF : (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 ciclopedonale di uso pubblico di collegamento con l'alveo del fiume Crostolo verso ovest, nonché di percorsi ciclopedonali di uso privato 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 ciclopedonale 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 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.

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 dell'edificio) = 7,50 mt.;

IVL (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 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 dell'edificio) = altezza dell'edificio esistente;

IVL (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. 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 dell'edificio) = 7,50 mt.;

IVL (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.;

IVL (Visuale Libera) = 1.

In presenza della Superficie minima di intervento E'è 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 gli stessi siano collocati all'esterno delle Zone a campagna-parco e/o comunque non contigui ad edifici

sottoposti a tutela censiti dal Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale', fino ad una Superficie coperta massima di 800 mq.

- 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

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.;

IT (Indice di edificabilità territoriale) = 0,70 mq./mq.;

IVL (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.

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 agrituristiche, 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 territoriale .

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 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. 50 di Sc .

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 ARPAE 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, 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 zootecnici di qualunque tipo), qualificazione urbanistica e del paesaggio, realizzazione di

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

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, 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 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.

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

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.

1. 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 dell'edificio): esistente

Volume Massimo: esistente.

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

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 dell'edificio): esistente

Volume massimo: esistente

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

3. 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 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 dell'edificio): ml 7,50.

Volume massimo 1.000 mc.

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

4. 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 dell'edificio): 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:

IPF (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 ARPAE 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.

9. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.107 del 17/10/17:

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 una unità abitativa quale incentivo alla demolizione dei manufatti incongrui, da attuarsi sul compendio rurale sito in località Bellarosa di Albinea alla via Lazzaro Spallanzani individuato in cartografia di PRG come 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui', in zona di pregio paesaggistico, oggetto di 'Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio del bacino del Rio Groppo sito nel Comune di Albinea'.

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

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

Il rilascio della agibilità per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti da 1 a 2 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 o dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti 1 e 2 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 entrambi gli 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 e le sue fasi attuative, precisi l'estensione dei singoli fondi agricoli, collochi i fabbricati in prossimità fra loro, definisca i nessi pertinenziali tra i medesimi fondi e le unità immobiliari residenziali oggetto di riqualificazione o nuova costruzione, 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.

1. Edificio "1", soggetto a recupero e ristrutturazione, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il relativo 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 dell'edificio): esistente

Volume Massimo: esistente.

Numero massimo di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1= n. 2;

2. 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 agricolo di pertinenza, definita nella consistenza dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula

Superficie complessiva mq 200,00.

H (altezza dell'edificio): ml 7,50.

Volume massimo 750 metri cubi.

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

La possibilità di edificare l'unità abitativa A all'interno dell'insediamento rurale è ammessa, purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze del fabbricato esistente.

In sede di Progetto Unitario l'Ambito dovrà essere oggetto di un 'progetto di sistemazione del verde 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 presenti Norme.

A scala edilizia particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti di qualità e sostenibilità ambientale del progetto nonché agli aspetti funzionali a un armonioso inserimento/integrazione nel paesaggio, con particolare riferimento all'edificio "A": ricercando soluzioni architettoniche, tipologiche e materiche in grado di dialogare efficacemente con i caratteri dell'edificio "1", o più in generale reinterpretando in chiave contemporanea l'edilizia tradizionale rurale. Particolare attenzione avranno lo studio del rapporto tra i fabbricati "1" e

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

“A”, la definizione dell'appoggio al suolo dei fabbricati, la qualificazione degli spazi aperti, la colorazione dei nuovi volumi, che dovranno trarre ispirazione nella cultura materiale tradizionale propria del patrimonio edilizio degli ambiti rurali. Occorrerà evitare significative alterazioni del piano di campagna e qualunque frammentazione nella percezione del continuum rurale tra i due edifici (quali recinzioni, palificate, ecc. e/o simili, assimilabili a lottizzazioni urbane); dovranno inoltre essere conservate le macchie boscate presenti e i segni fisici del territorio.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

IPF (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 in stretta adiacenza ai fabbricati;

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.

Qualora il sito da riqualificare sia stato precedentemente occupato da un allevamento ora dismesso, esso dovrà inoltre contenere una Relazione tecnica attestante:

- il piano di demolizione ed eventuale bonifica dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc..

- lo stato del sottosuolo oggetto di intervento, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti fabbricati, depositi all'aperto e simili; qualora dovessero sussistere sul suolo o sottosuolo cisterne, vasche, manufatti, resti materiali della preesistente attività, dovranno essere adottate idonee cautele prima di effettuarne la rimozione verificandone la pericolosità, lo stato e le condizioni di suolo e sottosuolo, in riferimento ad eventuali perdite o rilasci o contaminazioni che si siano prodotti nel tempo.

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.

In fase di demolizione e smantellamento dei fabbricati esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario ARPAE e ASL.

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

Art. 73**Zone Omogenee E.2****zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica**

1. Sono le parti di territorio a sud della direttrice viaria Pedemontana, di bassa collina, con connotazione agricola in parte residuale, diffusa presenza di zone boschive, elevata propensione all'instabilità dei suoli e forte connotazione naturalistico-paesaggistica. In queste zone le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica, che si esplica principalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura, comprensiva di quella agrituristica.
2. Gli interventi e le attività consentite sono finalizzate alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche di tali zone.
3. Le caratteristiche geomorfologiche di tali zone impongono l'adozione di particolari cautele sia nella conduzione agraria dei terreni sia nella esecuzione degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio in quanto ammessi.
4. Nelle zone collinari di tutela agronaturalistica gli interventi ammessi dal presente articolo sono consentiti con esclusione dei suoli che presentano localmente, in riferimento alle unità minime di intervento, pendenze medie superiori al 35%.
5. Nelle zone omogenee E.2 sono consentiti i seguenti usi agricoli:
 - A1. Residenza agricola
 - A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura
 - A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale, con esclusione degli allevamenti suinicoli
In presenza della Superficie minima di intervento, la realizzazione di manufatti precari tipo tunnel/hangar non concorrenti al computo della Sc, è ammessa fino ad una Superficie coperta massima di 500 mq, purché gli stessi siano compiutamente rispondenti a principi di integrazione con l'ambiente e il paesaggio e purché gli stessi risultino non contigui ad edifici sottoposti a tutela censiti dal Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'. I progetti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole della CQAP.
 - 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

Quanto agli usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole, nel recupero di fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti usi compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio, e con la presenza delle altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso:

 - 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
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca
- U15. Attrezzature sociosanitarie
- altri usi compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

6. Per la generalità degli interventi previsti e consentiti nelle Zone omogenee E.2 si applicano le disposizioni, i criteri di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni particolari previste al precedente art.72 (Zone omogenee E.1), ad eccezione dei seguenti parametri riferiti agli usi produttivi:

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

- Per interventi di nuova costruzione:

Sc (Superficie complessiva) = 180 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 100 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo fino a 30 ha di SAU, 40 mq. per ogni ettaro eccedente i primi 30 ha.

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

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

- 30% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.

Vale inoltre la specificazione che gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti devono essere realizzati in modo particolarmente attento agli aspetti di inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di macchie arboreo-arbustive per migliorare l'inserimento paesistico.

Tali interventi dovranno inoltre essere realizzati in piena coerenza con le caratteristiche tipologiche costruttive e formali, derivanti dalle specifiche tradizioni locali in materia di edilizia rurale e devono salvaguardare il profilo dei crinali e l'ambiente circostante, valorizzando floristicamente e botanicamente il centro aziendale ed evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione.

La realizzazione di zone verdi secondo i criteri sopraindicati è richiesta anche per i cambi d'uso fra usi di tipo agricolo.

7. 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.
8. Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati non sono ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di allevamenti zootecnici di qualunque tipo, bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici e relative attrezzature di servizio.
Entro tali zone sono altresì vietati gli spandimenti agronomici in pressione.
9. Nelle zone omogenee E.2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
- Le domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, in quanto ammessi dalle presenti NTA, dovranno in ogni caso essere corredate da apposito studio geomorfologico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche (pendenze) e di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio deve fornire indicazioni particolareggiate sulle caratteristiche locali dei suoli interessati dall'intervento, con particolare riguardo per:
 - pendenze del profilo del versante (allegando sezioni significative),
 - litologia di superficie,
 - gradi di erodibilità superficiale dei suoli,
 - stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato,
 - drenaggio superficiale ed eventualmente sotterraneo,
 - propensione al dissesto ed eventuali fenomeni gravitativi in atto.Il suddetto studio dovrà, ove del caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo ed in particolare della sua stabilità.
10. Nelle aree di cui al presente articolo, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, è consentita in particolare la realizzazione di:
- a. attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
 - b. rifugi e posti di ristoro;
 - c. aree attrezzate per la sosta ed il pic nic.
 - d. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze naturalistiche e panoramiche.

11. Sono inoltre consentite le attività e le trasformazioni seguenti:
- gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
 - le opere e le reti tecnologiche interratoe necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e in generale a garantire una corretta dotazione di opere di urbanizzazione al servizio degli insediamenti che ricadono all'interno delle zone omogenee E.2 o ai margini delle stesse;
 - attrezzare aree in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
 - la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui al punto precedente, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche dei luoghi e dei beni oggetto di protezione;
 - la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto delle altre disposizioni specifiche delle presenti Norme;
 - interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali interventi che si rendessero necessarie per ospitare modifiche di tracciato della viabilità di rango provinciale, regionale o nazionale potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi;
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, nonché di modesti ampliamenti degli insediamenti cimiteriali esistenti, nel rispetto delle finalità di cui al presente articolo.
12. Nelle zone E.2 non è in alcun caso ammesso l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici, botanici e faunistici, nonché l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque non tradizionalmente presenti in loco.
13. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Art. 85

Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1)

1. In tutti gli interventi edilizi di ampliamento, *di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico*, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere realizzati, per i diversi usi previsti, parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

2. In relazione ai suddetti interventi, quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 3,5 mq. di Su e il numero dei posti auto richiesti per i singoli usi, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Su aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; con apposita convenzione potrà essere motivatamente ridotta la quantità così computata nel caso di usi che risultino complementari negli orari di utilizzazione dei parcheggi.
5. Dotazione minima di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria relativi agli usi del territorio *e obblighi di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche di ricarica dei veicoli negli edifici residenziali*

Usi	Descrizione	P di pertinenza	P di U1
U1	Abitazioni permanenti e/o turistiche	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su ⁽¹⁾
U2	Abitazioni collettive	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U3	Usi vari di tipo diffuso	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/4 mq Su
U4.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.3	Medio-grandi strutture di vendita	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U4.2	Pubblici esercizi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2 mq Su
U5	Attrezz. direzionali, complessi terziari	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U6	Centri commerciali di vicinato	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U7	Commercio all'ingrosso, esposiz., mostre	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U7.1	Magazzini, depositi, stoccaggi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U8.1	Artigianato di servizio e rel. attrezz.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.2	Artigianato di servizio alla persona	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.3	Artigianato artistico	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.4	Piccoli laboratori di artigianato alim.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U9	Stazioni di servizio e distrib. carburante	/	/
U10	Attrezzature culturali e ricreative	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U11	Attrezzature per lo spettacolo	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

NTA-Articoli modificati

U.11.3	Attività ludico-ricreative problematiche di impatto	con	1mq/1 mq Su	4mq/5mq Su
U13	Scuole superiori		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U14	Centri di formazione sup. e/o ricerca		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U15	Attrezzature socio-sanitarie		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U16	Attrezzature per lo sport		1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto/3 posti della capacità dell'impianto
U17	Verde pubblico attrezzato		/	30 mq/100 mq SF
U18	Attività produttive ad impatto moderato		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U19	Attività produttive a maggiore impatto		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive di tipo alberghiero: alberghi, motels, ecc.		1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive extra-alberghiere: pensioni, affittacamere, ecc.		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U22	Attrezzature tecn. e servizi tecn. urbani		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U23	Sedi cimiteriali		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U24	Attrezzature per la sicurezza civile		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U25	Impianti di trasmissione via etere		/	/
A1	Residenza agricola		1 mq/3,5 mq Su	/
A2	Attrezzature di servizio all'agricoltura		1 mq/3,5 mq Su	/
A3	Allevamenti zootecnici aziend. e interaz.		1 mq/3,5 mq Su	/
A4	Allevamenti zootecnici di tipo intens.		1 mq/3,5 mq Su	/
A5	Impianti produttivi aziend. e interaz.		1 mq/3,5 mq Su	/
A6.1	Serre di tipo aziendale e interaz.		/	/
A6.2	Serre di tipo industriale		1 mq/3,5 mq Su	/
A7	Servizi per aziende agricole singole e associate e per il territorio agricolo		1 mq/3,5 mq Su	/
A8	Infrastrutture agricole		/	/
A9	Bacini di accumulo e stoccaggio liquami		/	/
A10	Strutture ricettive agrituristiche		1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
A11	Recinti e piccole strutt. escurs. equestre		/	/
A12	Attrezzature per pesca sportiva		1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto/3 posti della capacità dell'impianto
A13	Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura		1 mq/3,5 mq Su	/

(¹) Assicurando comunque la dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio.

(²) Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della LR 05/07/1999, n. 14.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio negli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unita' abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello¹⁷, occorre la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche di ricarica dei veicoli, idonee alla connessione delle vetture in almeno il 20% dei parcheggi totali (intesi come spazi a parcheggio coperti o scoperti e box per auto, pertinenziali o meno).

¹⁷ Si veda il punto 1.4.1 dell'All. 1 al Decreto MISE 26/06/2015.