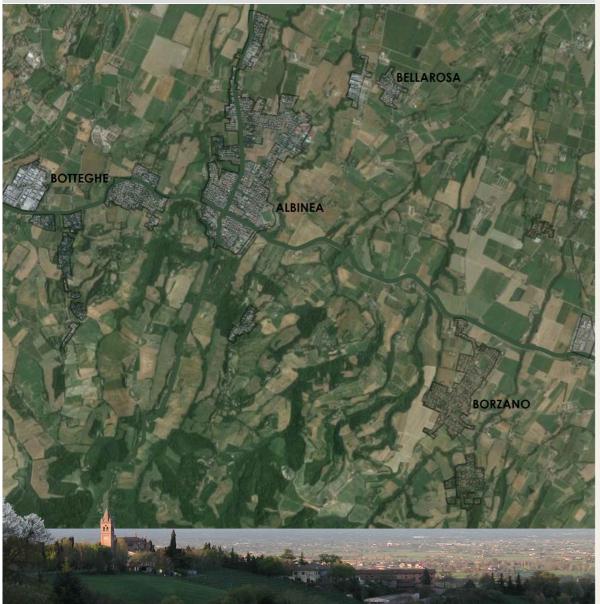
Z 0 Z A D O

Provincia di Reggio Emilia

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



ш SPECIFICA . VARIANTE

E

47/197

Ξ

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

PROGETTIE PROGETTISTA

TERRITORIO Ing. Claudia Dana Aguzzoli

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



a: 167	file name: 16	file name: 167ALV1RI01_A0.pdf			scala: /	
descrizione		data	redatto	verificato	approvato	
Emissione		26/10/21	Botti	Botti	Aguzzoli	
	descrizione	descrizione	descrizione data	descrizione data redatto	descrizione data redatto verificato	







VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

Relazione illustrativa

Indice

1	F	inalità, natura e procedure della presente Variante	3
2	С	Ontenuti della Variante	9
	2.1	Modifiche cartografiche proposte dall'Amministrazione Comunale	. 12
	С	1_ Albinea (Tavv.1, 7), definizione contenuti di Accordo pubblico-privato di Albinea-Casa Cer	vi a
	SI	upporto dell'ampliamento di Casa Cervi	. 12
	С	2_ Bellarosa (Tavv. 1, 10), recepimento Accordo pubblico-privato a supporto dell'ampliamento c	legl
	S	pazi del Centro Sociale di Bellarosa	. 13
	С	3_ Albinea (Tavv. 1, 7), modifiche legate alla presentazione del PP 23	. 15
	С	4_ Modifica zone destinate alla viabilità e aggiornamento di zonizzazioni contermini	. 15
	С	5_ Rettifiche zone residenziali B a Borzano	. 18
	С	6_ Riclassificazione da Zone F/G a Zone B	. 20
	С	7_ Riclassificazione di Zona C attuate in Zone residenziali a utilizzazione fondiaria confermata	. 21
	С	8_ Aggiornamento base cartografica del PRG (CTR in scala 1:5.00- catastale in scala 1:2.000)	per
	е	ffetto della realizzazione di interventi edificatori	. 21
	С	9_ Modifica ed aggiornamento della cartografia del PRG relativamente al 'Sistema dei vinco	li' a
	S	eguito della predisposizione della 'Scheda dei vincoli'	. 26
	2.2	Modifiche cartografiche derivanti dall'accoglimento di richieste di variante dei cittadini	. 26
	Р	2 Modifiche da Zone E agricole / Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'ac	qua
	/	Sistema boschivo a Zone B residenziali	. 27
	Р	3 Modifiche di Zone residenziali (B)	. 32
	Р	4 Modifiche da aree pubbliche (Zone G / Viabilità) a Zone residenziali B	. 33
	Р	5 Modifiche categorie di intervento conservative su edifici in zona agricola e/o urbana	. 34
	Р	6 Modifiche di vincoli presenti nella tavole 4-5-6/15	. 47
	2.3	Modifiche normative	. 47
	N.1	Modifica, precisazione/integrazione/stralcio di disposizioni varie	. 48
	a) Art. 9 comma 3, aggiornamento elenco PP di iniziativa pubblica in vigore e presenti in cartografia	48
	b) Art. 26 comma 1, introduzione specificazione a riferimento normativo	. 48
	"Art	t. 26 Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale	. 48
	c') Art. 38 Usi –Uso U8.2, compatibilità dell'artigianato di servizio alla persona con gli usi produttivi;	49



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

Relazione illustrativa

d) Art. 59 Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densita edilizia – introduzione norma specifica
inerente l'Accordo di pubblico privato in fase di definizione per l'ampliamento di Casa Cervi49
e)50
Art. 66 Zone Omogenee D.2 produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate-
integrazione usi ammessi con uso U8.2 Artigianato di servizio alla persona, limitatamente a palestre 50
f)51
Art. 71 Zone Omogenee E - introduzione possibilità di realizzare distese all'aperto per la
somministrazione di alimenti e bevande a supporto e/o completamento dell'attività agrituristica 51
g) Art. 72 Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico
ambientale e Art. 73 Zone Omogenee E.2 zone agricole di bassa collina soggette a tutela
agronaturalistica – specificazione riguardo la possibilità di realizzazione degli hangar solo in presenza
della Superficie minima di intervento51
h)52
Art. 85 Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1) -
introduzione specificazione della validità delle dotazioni anche per interventi di ristrutturazione con
aumento del carico urbanistico, introduzione obblighi di allaccio per la possibile installazione d
infrastrutture elettriche di ricarica negli edifici residenziali52
J.2 Correzione di errori materiali53
1) Art. 63 Zone Omogenee C residenziali di espansione – stralcio disposizioni riferite al PP1e al PP35 53
4 Verifiche dimensionali e di conformità54
APPENDICE58

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

1 Finalità, natura e procedure della presente Variante.

Premessa

Il Comune di Albinea è dotato di uno strumento urbanistico generale (PRG) approvato con Del. di G.P. n. 210 del 27/08/2002. Fermi restando gli obiettivi generali e le fondamentali scelte urbanistiche del PRG, negli anni successivi sono maturate esigenze di modifica puntuale, assestamento"/manutenzione/integrazione delle scelte dello strumento urbanistico generale, nonché di valutazione delle richieste di variante avanzate dai cittadini, che hanno trovato riconoscimento nelle Varianti parziali di seguito elencate:

Numero	Estremi Delibera di approvazione/adozione
Variante Parziale n. 1	Del. C.C. n. 16 del 22.03.2004
Variante Parziale n. 2	Del. C. C. n. 20 del 26/03/07
Variante parziale n. 3	Del. C.C. n. 17 del 23/02/09
Variante parziale n. 4	Del. C. C. n. 40 del 26/07/10
Variante parziale n. 5	Del. C.C. n. 14 del 19/03/12
Variante parziale n. 6	Del. C.C. n. 7 del 03/03/14
Variante parziale n. 7	Del. C.C. n. 79 del 26/10/15
Variante parziale n. 8	Del. C.C. n. 70 del 24/10/16
Variante parziale n. 9	Del. C.C. n. 39 del 30/07/2020
Variante parziale n. 10	Adottata con Del. C.C. 20 dell'11/05/20 - in fase di controdeduzioni

Nel corso degli anni 2019-2020-2021 sono maturate alcune nuove esigenze di "perfezionamento-aggiornamento" e per certi versi di "manutenzione" dello strumento urbanistico generale (in anticipazione della revisione dello stesso per adeguamento ai principi e contenuti della pianificazione urbanistica comunale in base alla legge urbanistica regionale vigente (L.R. n. 24/17 e s.m. e i.). Ciò al fine di adeguare lo strumento urbanistico a nuove esigenze dell'Amministrazione (maturate dopo l'approvazione della Variante parziale n. 9 al PRG e all'adozione della Variante n. 10), nonchè di esaminare le richieste di variante avanzate dai cittadini dal 2019 in poi; di introdurre nel Piano alcune previsioni oggetto/passibili di essere oggetto di Accordi pubblico-privato (se ritenute coerenti con gli obiettivi del vigente PRG e utili alla realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale); e infine di apportare alcune ulteriori modifiche e miglioramenti individuati dall'Ufficio Tecnico all'apparato normativo e cartografico.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

1 Indirizzi, criteri principali e tipologia delle varianti

Gli indirizzi ed i criteri principali posti dall'Amministrazione comunale alla base della formazione della presente **Variante parziale n. 11/21** sono stati analoghi a quelli assunti in occasione delle precedenti Varianti parziali:

- a) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale per effetto dell'accoglimento di richieste di variante al P.R.G. vigente presentate dai cittadini in data successiva al 15.03.2019 e cioè alla conclusione della fase istruttoria della Variante specifica n. 9 (e fino alla data di adozione della deliberazione di aprile 2019), a seguito di puntuale esame istruttorio delle medesime. La valutazione di accoglibilità si è basata sulla conformità agli elementi di tutela e vincolo normativi nazionali e regionali, nonché derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio E. vigente; alla coerenza rispetto alle strategie ed obiettivi del PRG vigente; ad una pressoché insignificante incidenza sul dimensionamento residenziale del PRG, ecc.;
- b) Eventuale riconoscimento nello strumento urbanistico dei contenuti di Accordi Pubblico-Privato, definiti o in fase di definizione, finalizzati a consentire la realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale (nuove dotazioni territoriali);
- c) Eventuale incidenza della Variante sul dimensionamento residenziale del P.R.G. (incremento di Superficie Complessiva residenziale) sostanzialmente conseguente alla realizzazione di dotazioni territoriali, all'eventuale trasformazione di aree di cessione acquisite o da acquisire dall'Ente a seguito della approvazione di Piani Particolareggiati, nonché alla valorizzazione del patrimonio comunale;
- d) Aggiornamento e verifica sistematica del dimensionamento del Piano Regolatore, anche rispetto alle direttive e prescrizioni del P.T.C.P.;
- e) Correzione di eventuali errori materiali di carattere cartografico e/o normativo;
- f) Aggiornamento dello strumento urbanistico vigente mediante riconoscimento del completamento di interventi diretti, di interventi infrastrutturali in corso di realizzazione, nuova previsione ecc.; nonché mediante l'apporto di eventuali ulteriori modifiche e miglioramenti individuati dall'Ufficio tecnico alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- g) Eventuale limitata modifica di alcune previsioni del Piano dei Servizi.

Le modifiche al Piano si pongono quindi in stretta continuità sostanziale e formale ed in coerenza con gli obiettivi programmatici generali (e specifici) della Variante Generale al PRG Albinea approvata nel 2002, ed

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

in particolare con l'impianto previsionale complessivo della stessa. Un impianto caratterizzato da una forte impronta di tutela delle componenti ambientali –naturali, paesaggistiche, storiche, ecc. del territorio – e di 'sostenibilità' sotto il profilo ambientale (con parziale anticipazione di alcuni rilevanti contenuti della L.R.20/00 e s.m. e. i.); ricercando la continuità rispetto il migliore compimento e sviluppo di alcune strategie messe in atto dal piano urbanistico generale.

La presente Variante specifica al PRG vigente comprende limitati elementi di modifica allo strumento urbanistico vigente, in coerenza con i contenuti dell'art. 4 comma 4 della L.R. n. 24/2017 del 21 dicembre 2017 della Regione Emilia-Romagna "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 1 gennaio 2018, e con i contenuti di cui alla successiva Circolare Assessorile 'Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/17)', PG/2018/0179478 del 14/03/2018.

"Art. 4 - Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

- 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.
- 2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conten
- a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell' articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
- b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell' articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
- c) delle previsioni del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
- d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;
- e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.
- 3. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dalla data di approvazione del PSC nei casi di cui all'articolo 3, commi 4 e 5, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.
- 4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:
- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all' articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all' articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
- 5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.
- 6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.
- 7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:
- a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;
- b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;
- c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo."

Entro quattro anni dalla data di approvazione della Legge Regionale n. 24/2017 (termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, in scadenza a inizio 2022), i Comuni dotati di PRG redatti in base alla Legge Regionale n. 47/78 e s. m. e i. possono adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente.

La presente Variante si pone peraltro in stretta continuità e coerenza con le direttive introdotte dalla legge urbanistica regionale, la quale prevede la necessità di dotarsi di strumenti urbanistici che promuovano le seguenti finalità:

- aumentare l'attrattività e vivibilità delle città: con politiche di rigenerazione urbana dei tessuti edificati, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, ecc.
- contenere il consumo del suolo introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero;
- accrescere la competitività del sistema regionale: con la semplificazione del sistema dei piani, con una maggiore flessibilità dei loro contenuti e con meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della Pubblica Amministrazione.

Come definito dalla Circolare Assessorile del Marzo 2018 (rif. punto IV), possono essere apportate variazioni che risultino indispensabili per la pronta esecuzione della pianificazione urbanistica, applicando la normativa previgente.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

1.2 Caratteristiche e procedura della Variante parziale

Le esigenze sopraesposte richiedono pertanto l'adozione di una Variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente, nel seguito denominata "Variante Specifica n. 11/2021", (in breve 'Variante n. 11/21') ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 47/1978 e s.m. e i. e art. 4 L.R.24/17 e s.m. e i..

Si tratta di modifiche e integrazioni con incidenza assai limitata sul quadro previsionale e normativo del PRG vigente e che rientrano pienamente nei requisiti dell'art.15, comma 4° con particolare riferimento alla lettera c) d) ed e) della LR 47/78 e succ. mod. e integr., in quanto sostanzialmente:

- non prevedono, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento per i Comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 abitanti e del sei per cento per i restanti Comuni¹, e garantiscono nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale.
- (prevedono) l'adeguamento del PRG (agli standards urbanistici previsti dalla legge regionale ovvero) a specifiche disposizioni di legge, statali o regionali, che abbiano valenza territoriale;
- (prevedono) la modifica delle previsioni del PRG vigente necessaria per l'adeguamento alle prescrizioni, che comportino vincoli di carattere generale, contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale.

E' peraltro stato avviato anche il recepimento, attraverso la predisposizione di una Scheda dei vincoli del PRG, degli elementi di vincolo e tutela derivanti dal PTCP vigente, che potrà essere completato durante l'iter della Variante.

Pertanto la presente Variante al PRG può approvata dal Consiglio comunale con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 e s.m. e i., (fatte salve dalla vigente nuova legge urbanistica regionale), ma con trasmissione, contemporaneamente al deposito, alla Giunta Provinciale, la quale, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, formula eventuali osservazioni² alle quali il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate. Trascorso il termine di sessanta giorni la Variante si considera valutata positivamente dalla Giunta provinciale.

Albinea, con i suoi 8.743 abitanti al 31/12/2020 (dato ISTAT) appartiene evidentemente a questo secondo gruppo di Comuni.

 $^{^2}$ Nei casi indicati dai commi 2 e 4 dell'art. 14 della stessa L.R. 47/78 e s.m. e i..

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

In base all'art. 1 comma 2 della L.R. 24/17 e s.m. e i., la pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

- "2. Il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti, è esercitato perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, e nel rispetto dei seguenti obiettivi:
- a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
- c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
- d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
- e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
- f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
- g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione."

Si ritiene che la presente Variante risulti del tutto coerente con gli obiettivi generali assegnati dalla legge urbanistica regionale alla pianificazione urbanistica di scala comunale.

1.3 Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS)

In seguito all'entrata in vigore del D. Lgs 04/08 (correttivo del D. Lgs 152/06 c.d. Testo Unico Ambientale), e con riferimento all'art. 12 dello stesso Decreto; si è provveduto ad assoggettare la presente Variante n. 9/19 alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS). I contenuti di tale verifica sono volti a verificare i possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante, al fine di stabilirne l'assoggettabilità o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Gli elementi oggetto di valutazione prendono perciò in considerazione i principali sistemi ambientali e paesaggistici di riferimento³ per le aree oggetto di Variante ed il relativo intorno, con analisi e valutazioni delle componenti e quindi l'espressione di una conclusione in merito all'assoggettabilità o meno alla procedura di VAS.

-

³ Tra essi rientrano a pieno titolo:

^{1.} analisi del sistema fisico (componenti: geologia, geomorfologia, idrografia e idrogeologia)

^{2.} aspetti ambientali (componenti flora, fauna ed ecosistemi)

aspetti paesaggistici (componenti paesaggio naturale, paesaggio antropico e matrici storiche del paesaggio).

^{4.} aspetti della mobilità (componente viabilità carrabile e mobilità sostenibile)

^{5.} fattori d'inquinamento (aria, acqua, suolo, rumore, elettromagnetismo, inquinamento luminoso, ecc.)

sistema della pianificazione.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Gli esiti di questa valutazione sono inseriti nell'elaborato "Rapporto preliminare: verifica di assoggettabilità alla VAS".

2 Contenuti della Variante.

Con riferimento agli appositi elaborati cartografici e normativi allegati, che costituiscono parte integrante della presente Variante parziale al PRG di Albinea, sono di seguito illustrate le proposte di modifica allo strumento urbanistico generale attualmente in vigore che l'Amministrazione Comunale intende adottare.

Gli elaborati di Variante sono elencati nel documento denominato 'Elenco elaborati'⁴.

La presente Relazione comprende, per maggior chiarezza espositiva, la descrizione delle variazioni proposte raggruppandole secondo due **principali categorie tipologiche**:

1) nei successivi Cap. 2.1-2.2 la descrizione delle variazioni cartografiche apportate al piano rispettivamente per effetto delle proposte dell'Amministrazione comunale e delle Richieste di variante dei cittadini (in riferimento alle richieste accolte/parzialmente accolte) e le relative motivazioni di supporto. Ciascuna di tali categorie principali comprende più tipologie di Variante (modifiche di destinazione di zona, modifica/inserimento/stralcio di vincoli conservativi su fabbricati assoggettati di pregio storicotestimoniale-ambientale oggetto del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storicotestimoniale-ambientale' in ambito agricolo e/o inseriti in ambito urbano, ecc.).

Le Varianti cartografiche, riferibili alle cartografie di seguito indicate:

- 1. tavole di 'Zonizzazione' in scala 1:5.000 tavv. 1-2-3;
- 2. tavole di 'Viabilità e vincoli di legge' in scala 1:5.000 tavv. 4-6;
- tavole di zonizzazione in scala 1:2.000 tav.7 Zonizzazione Albinea; tav.8 Zonizzazione Botteghe; tav.9 Zonizzazione Borzano; tav.10 Zonizzazione Bellarosa; tav. 11 Zonizzazione Zone industriali di Case Spadoni e Botteghe;

sono presentate per maggiore chiarezza in forma di estratti cartografici in formato A4 e presentano una numerazione, puntualmente indicata sulle cartografie oggetto di modifica e richiamate nella presente

⁴ Non si è provveduto ad adeguare il Piano dei Servizi e le tavole di 'Sintesi del PRG' e 'Sintesi dei vincoli' in scala 1:10.000, in quanto le modifiche proposte da un lato hanno carattere estremamente puntuale e tale da non inficiare il rispetto delle dotazioni territoriali minime dei servizi stessi; dall'altro risultano adeguatamente e sufficientemente individuate sulle cartografie in scala 1:5.000 e 1:2.000. Tali elaborati saranno adeguati in fase di approvazione della presente Variante.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Relazione. Tale **numerazione progressiva** fa anch'essa riferimento a due distinte tipologie di modifiche, contraddistinte da apposite sigle identificative:

- (C.n), per le modifiche derivanti dalle proposte dell'Amministrazione Comunale (rif. Cap. 2.1);
- (P.n) per le modifiche derivanti dall'accoglimento e/o accoglimento parziale delle richieste di variante dei cittadini (rif. Cap. 2.2).
- 2) nel successivo **Cap. 2.3** la descrizione delle **variazioni normative** apportate alle NTA del PRG corredata dalle relative motivazioni.

Le **Varianti normative** corrispondono a modifiche di parte dell'articolato nelle NTA del PRG vigente (rif. Elaborato 'Norme tecniche di attuazione – Articoli modificati in 'Allegati alla Relazione illustrativa'), numerate unicamente nell'ambito della presente Relazione e proposte per lo più dall'Amministrazione comunale, fatta eccezione per la Variante normativa all'Art. 71 Zone Omogenee E.

Le **modifiche cartografiche**, di limitata entità ed estensione, derivano da indicazioni di rettifica/modifica dell'Amministrazione e/o dall'accoglimento totale/parziale delle richieste di variante al PRG vigente presentate dai cittadini. Esse comprendono principalmente:

- recepimento Accordi pubblico privato già definiti/in corso di definizione per ampliamento Casa Cervi ad Albinea e del Centro sociale Bellarosa a Bellarosa;
- rettifiche di confini di zone residenziali in ambito urbano e in prossimità al territorio rurale ;
- modifica perimetri di Piani particolareggiati presentati a seguito modifica rotatorie di adduzione (modifiche di Zone destinate alla viabilità);
- modifica/eliminazione di vincoli conservativi su edifici/parti di edifici censiti dal "Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" e/o edifici oggetto di vincolo conservativo situati in ambito urbano urbanizzato:

riclassificazione di piani particolareggiati attuati in zona Residenziale a utilizzazione fondiaria confermata;

- aggiornamento della base cartografica (per inserimento di edifici realizzati).

La Variante comprende inoltre **l'aggiornamento del sistema dei vincoli rappresentato in cartografia** (parte nelle tavv. 1-2-3 e sintesi tav. 14; parte nelle tavv. 4-5-6 e sintesi tav. 15), avviato a seguito della realizzazione di apposita istruttoria per la ricognizione dei vincoli già indicati nel PRG e di quelli non ancora recepiti del PTCP RE vigente.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Si veda la Scheda dei vincoli in Appendice alla presente Relazione. Obiettivo della Variante è infatti sostituire i vincoli del PTCP 1998 con quelli del PTCP vigente, completandone la ricognizione anche in vista della formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi della L.R. 24/17 e s.m. e i.

Le varianti che determinano modifiche al dimensionamento residenziale del piano ai sensi della L.R. 47/78 e s.m. e i., sono richiamate in All.5a alla presente Relazione, nonché al successivo capitolo 2.4 'Verifiche dimensionali e di conformità'; quelle che determinano modifiche al dimensionamento residenziale con necessità di aggiornamento delle verifiche rispetto all'Art. 7 NA PTCP RE vigente sono richiamate in All. 5b alla presente Relazione.

Le varianti che determinano ricadute sugli standards per dotazioni territoriali (verde pubblico, servizi, parcheggi pubblici) sono riepilogate sempre al capitolo 2.4 'Verifiche dimensionali e di conformità'. Esse saranno puntualmente recepite nel Piano dei Servizi in fase di Controdeduzioni-Approvazione.

Le variazioni che comportano necessità di aggiornamento del perimetro del territorio urbanizzato saranno recepite in cartografia (Tav. 14 Sintesi del PRG) in fase di Controdeduzioni-Approvazione; in tale fase sarà pure effettuato l'aggiornamento sistematico delle tav. 14-15 ('Sintesi del PRG e 'Sintesi dei vincoli di legge') per effetto delle modifiche cartografiche intervenute.

Le modifiche normative proposte sono invece per lo più raggruppabili nelle seguenti macro-tipologie:

- 1) N.1 Modifica, precisazione/integrazione/stralcio di disposizioni varie
- 2) N.2 Correzione di errori materiali.

La Relazione comprende poi una serie di **Allegati** contenenti altrettanti specifici approfondimenti, inseriti negli 'Allegati alla Relazione illustrativa':

- ALL. 1: PROSPETTO SINTETICO RICHIESTE DI VARIANTE ACCOLTE NON ACCOLTE ACCOLTE PARZIALMENTE
- ALL. 2: SCHEDATURA DELLE RICHIESTE DI VARIANTE DEI CITTADINI
- ALL. 3: CENSIMENTO INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE SCHEDE DI NUOVO INSERIMENTO/SCHEDE MODIFICATE
- ALL. 4: ANALISI STORICO-TIPOLOGICA INTEGRATIVA INSEDIAMENTI STORICI
- ALL. 5a: DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO AI SENSI LR 47/78 (art. 15)
- ALL. 5b: DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO AI SENSI PTCP RE VIGENTE (art. 7 comma 5 NTA del PTCP)
- ALL. 6: CONFRONTO A FINI ISTRUTTORI
- ALL. 7: ESTRATTO DELLE NTA ARTICOLI MODIFICATI

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

2.1 Modifiche cartografiche proposte dall'Amministrazione Comunale.

Le modifiche cartografiche proposte dall'Amministrazione Comunale riguardano:

 Varianti cartografiche puntuali, indicate con la sigla C.n in cartografia, comprendenti le seguenti tipologie di varianti, descritte nel seguito.

C1_ Albinea (Tavv.1, 7), definizione contenuti di Accordo pubblico-privato di Albinea-Casa Cervi a supporto dell'ampliamento di Casa Cervi

L'accordo pubblico-privato, in fase di definizione, è finalizzato all'ampliamento dell'area per servizi destinata a Casa Cervi e della struttura in essa esistente, a servizio degli anziani. Si tratta di una tipologia di struttura che, come risultato evidente in periodo Covid, ha bisogno di maggiori spazi e di possibili riorganizzazione degli spazi esistenti, al fine di offrire un servizio sempre migliore alla comunità di Albinea. Le modifiche sono localizzate nel centro abitato di Albinea e precisamente nell'isolato delimitato a nord da via P. Togliatti e a sud da via Fratelli Cervi e consistono in:

- a. Riclassificazione di un' area destinata a Zona omogenea B.5 "Zone residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata" a Zona omogenea G.1 "servizi di quartiere o di nucleo insediativo" in contiguità a Casa Cervi e alla contestuale rettifica di zona destinata alla viabilità e zone omogenee contermini secondo lo stato dei luoghi accertato da rilievo topografico. La superficie riclassificata G.1 è di ca. 1300 mq (tavv.1-7;
- b. Riclassificazione di un'area da Zona omogenea B.5 "Zone residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata" a Zona omogenea B.2 "Zone residenziali a bassa densità edilizia" La superficie riclassificata B.2 è di ca. 4375 mq, per una Sc di ca. 1422 mq.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa



Ortofoto (fonte: Google)

In pendenza della approvazione e firma dell'Accordo, viene inserita all'Art. 59 delle NTA specifica disposizione (si veda la modifica normativa N1.d) di cui al capitolo 2.3.

Tale disposizione stabilisce infatti che 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, che potrà prevedere anche un contributo per la realizzazione della rotatoria a ridosso del PP 23, lungo via Vittorio Emanuele II.

C2_ Bellarosa (Tavv. 1, 10), recepimento Accordo pubblico-privato a supporto dell'ampliamento degli spazi del Centro Sociale di Bellarosa

Le modifiche previste nell'accordo pubblico-privato (localizzate in fregio al centro abitato di Bellarosa e precisamente nella parte a nord dello stesso) sono finalizzate all'ampliamento di un'area per dotazioni territoriali che ospita il centro sociale di Bellarosa, il principale e unico luogo di aggregazione permanente della frazione.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



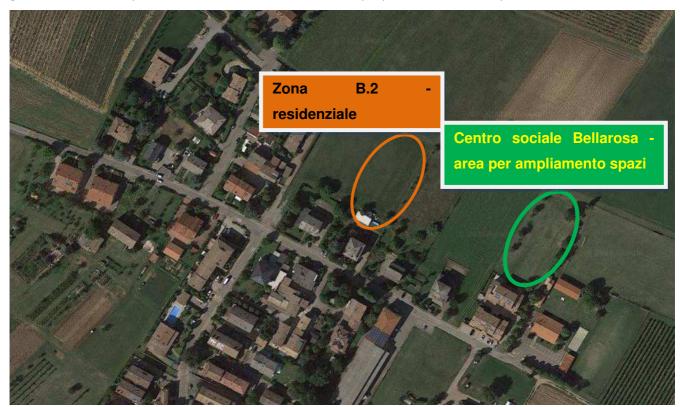
ADOZIONE

Relazione illustrativa

La Variante è finalizzata ad accrescere gli spazi a disposizione del centro sociale e interessa due aree classificate attualmente in Zone omogenee E.1 "agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale/Zone agricole di rispetto degli abitati", rispettivamente in zona omogenea G.2 a verde pubblico attrezzato e in zona Omogenea B.2 "residenziali a bassa densità edilizia"; precisamente:

- a. Riclassificazione di un'area destinata a Zona omogenea E.1 "agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale/Zone agricole di rispetto degli abitati" a Zona omogenea G.2 "verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo" (ca 2.568 mq);
- b. Riclassificazione di un'area destinata a Zona omogenea E.1 "agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale/Zone agricole di rispetto degli abitati" a Zona omogenea B.2 "Zone residenziali a bassa densità edilizia" (2140 mq ca, per una Sc di ca. 695 mq).

Si evidenzia che entrambe le aree ricadono in Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP di Reggio E. ma che le previsioni non risultano altrimenti localizzabili data la collocazione della zona già interessata dalla presenza del centro sociale e l'assetto proprietario che rende possibile l'accordo.



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

C3_ Albinea (Tavv. 1, 7), modifiche legate alla presentazione del PP 23

Le modifiche sono localizzate lungo via V. Emanuele II e consistono nell'inserimento di una nuova rotatoria funzionale al PP23 e nella contestuale eliminazione di una rotatoria già prevista lungo la stessa via, ma all'intersezione con via P. Togliatti. Contestualmente vengono rettificati confini di zone e viabilità in via P. Togliatti e in via V. Emanuele II, anche a seguito di rilievi topografici eseguiti nel contesto delle fasi preliminari alla definizione dell'Accordo pubblico-privato presso casa Cervi (modifiche C1a-b di cui ai punti precedenti).

In particolare, le modifiche cartografiche riguardano:

C3a. inserimento di rotatoria lungo via V. Emanuele II, circa a metà del tratto di tale via delimitato a nord dall'intersezione con via Simonazzi e a sud dall'intersezione con via Togliatti;

C3b. eliminazione rotatoria prevista dal PRG vigente lungo via V. Emanuele II all'intersezione con via Togliatti.



Ortofoto (fonte: Google)

C4_ Modifica zone destinate alla viabilità e aggiornamento di zonizzazioni contermini

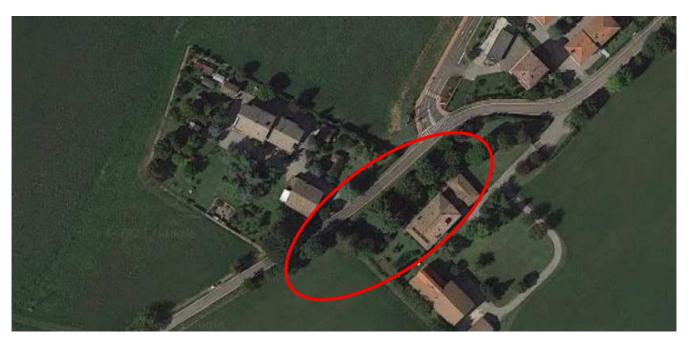
a. Borzano, riduzione zona destinata alla viabilità. La modifica è finalizzata a razionalizzare e rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi e consiste nella riclassificazione di un'area di ca. 603 mq da Viabilità a Zona omogenea B.5 "residenziale a utilizzazione fondiaria confermata" (Tav. 3). Non si rendono infatti necessarie nella zona modifiche degli attuali tracciati viari.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa



Ortofoto (fonte: Google)

b. Borzano, modifica zona destinata alla viabilità. La modifica è finalizzata a razionalizzare e rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi e consiste nella riclassificazione di un'area di ca. 399 mq da Zona omogenea B.3 "residenziale a media densità edilizia" a Zona destinata alla Viabilità (Tavv. 3, 9).



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

c. Albinea, nuova rotatoria intersezione SP 37 (Pedemontana) con via Castellana (Tavv.1, 4, 7). La modifica è finalizzata a recepire il progetto di nuova rotatoria localizzata lungo la SP 37, all'intersezione con via Castellana.



Ortofoto (fonte: Google)

d. nuova rotatoria all'intersezione della SP 37 con via Oliveto e via L. Spallanzani (Tavv. 1, 4). La modifica è finalizzata a recepire il progetto della Provincia di Reggio Emilia di realizzazione di una nuova rotatoria localizzata lungo la SP 37 (Pedemontana), all'intersezione con via L. Spallanzani e via Oliveto.



Ortofoto (fonte: Google)

e. Z.I. Botteghe, vincolo di rispetto stradale. La modifica consiste nel prolungamento del Rispetto stradale lungo via Roma - Pedemontana (Tav. 4).

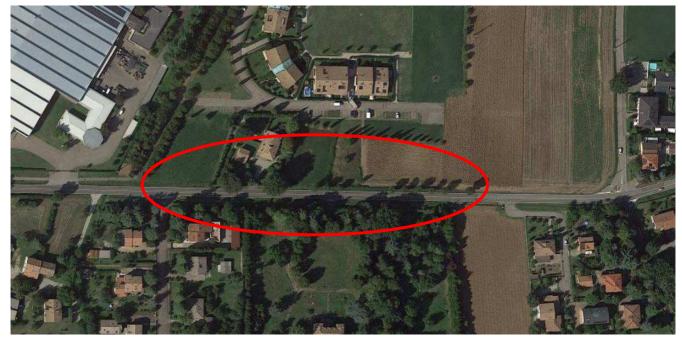
VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Si corregge così un errore materiale in quanto il prolungamento del limite doveva essere inserito in sede di stralcio del PP1 e riclassificazione in Zona B a seguito della relativa attuazione.



Ortofoto (fonte: Google)

C5_ Rettifiche zone residenziali B a Borzano

a. La modifica è finalizzata a rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi consentendo di ampliare un'area cortiliva di fabbricato esistente e consiste nella riclassificazione da Zona G.2 "verde pubblico attrezzato o di quartiere" a Zona omogenea B.3 "residenziale a media densità edilizia" (Tavv. 1, 9). La modifica interessa un'area di ca. 102 mq.



Ortofoto (fonte: Google)

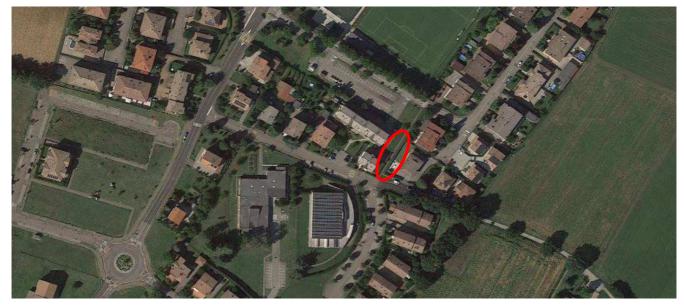
VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

b. La modifica è finalizzata a rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi e consiste nella riclassificazione da Zona omogenea B.3 "residenziale a media densità edilizia" a Zona omogenea G.2 "verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo" (Tavv. 1, 9). La modifica interessa un'area di ca. 81 mq.



Ortofoto (fonte: Google)

c. La modifica è finalizzata a rendere più coerente la zonizzazione dell'area con lo stato dei luoghi tenendo conto della relativa posizione e marginalità nel contesto urbanizzato (con presenza di vegetazione). Essa consiste nella riclassificazione da Zona B.3 "residenziale a media densità edilizia" a Zone omogenee E.1 "agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico-ambientale" / "Z. agricole di rispetto ai centri abitati" (Tavv. 1, 9). La modifica interessa un'area di ca. 68 mq.



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Ortofoto (fonte: Google)

C6_ Riclassificazione da Zone F/G a Zone B

a. Albinea, riclassificazione da Zona omogenea G2 "verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo" a Zona omogenea B5* "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata (ad inedificabilità assoluta)" in area edificata ex PP 21, presso il Seminario. La modifica è finalizzata a razionalizzare e rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi e interessa una superficie di ca. 474 mq (Tavv. 1, 7).



Ortofoto (fonte: Google)

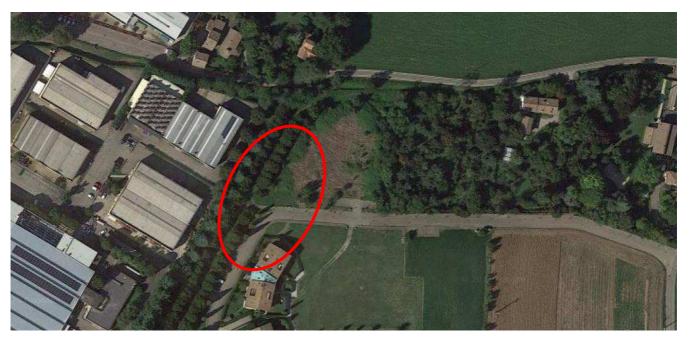
b. Z.I. Botteghe, riclassificazione da Zona omogenea G2 "verde pubblico o attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo" a Zona omogenea B2 "residenziale a bassa densità edilizia" (Tavv. 1, 11). La modifica è finalizzata a razionalizzare e rendere più coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi consentendo l'utilizzo dell'area quale estensione di un'area cortiliva esistente e interessa un'area di forma triangolare di ca. 64,8 m x 29,8 m ed una superficie di ca. 572 mq.

PROGETTI E TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

Relazione illustrativa



Ortofoto (fonte: Google)

C7_ Riclassificazione di Zona C attuate in Zone residenziali a utilizzazione fondiaria confermata

a. Albinea, PEEP A. la modifica è finalizzata ad aggiornare la cartografia a seguito dell'avvenuta attuazione del PEEP A (Tavv. 1, 7).



C8_ Aggiornamento base cartografica del PRG (CTR in scala 1:5.00- catastale in scala 1:2.000) per effetto della realizzazione di interventi edificatori

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

a. Edificio in Albinea, via S. Pertini (Tavv. 1, 7)



Ortofoto (fonte: Google)

b. Edifici in Albinea, via Vittorio Emanuele II (Tavv. 1, 7)



Ortofoto (fonte: Google)

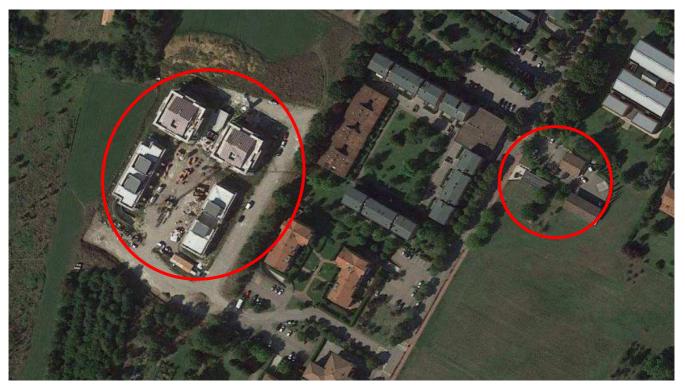
VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

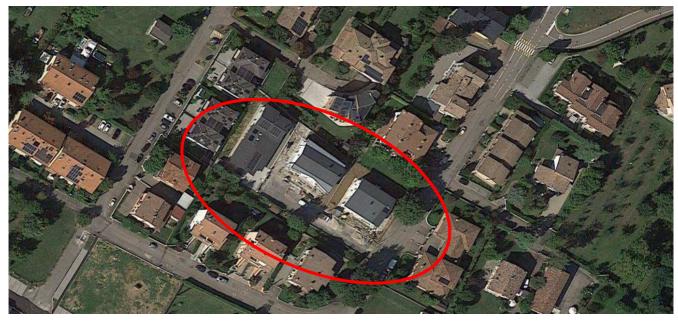
Relazione illustrativa

c. Edifici in Albinea, via C. Cosmi, via A. Grandi (Tavv. 1, 7)



Ortofoto (fonte: Google)

d. Edifici in Botteghe, via Cà de Mori (tavv. 1, 7)



Ortofoto (fonte: Google)

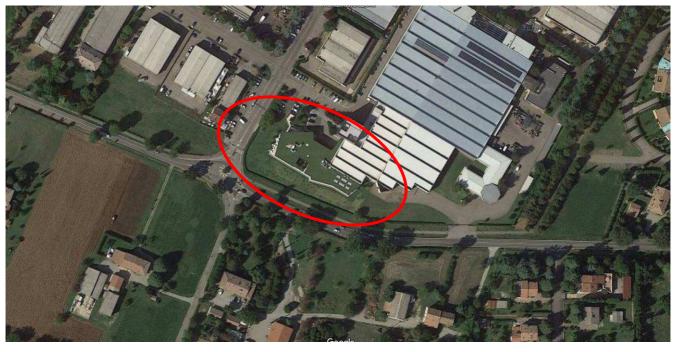
VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

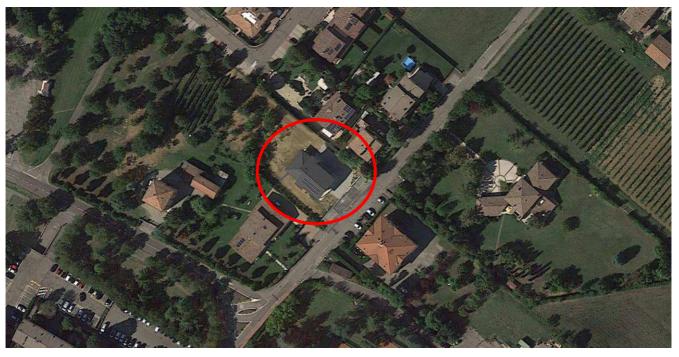
Relazione illustrativa

e. Edificio in Z. I. Botteghe, via Roma (Tavv. 1, 11)



Ortofoto (fonte: Google)

f. Edificio in Albinea, via della Tenuta (Tavv. 1, 7)



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

g. Edifici in Borzano, via Gramsci (tavv. 1, 9)



Ortofoto (fonte: Google)

h. Edifici in San Giacomo (tav. 1)



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

C9_ Modifica ed aggiornamento della cartografia del PRG relativamente al 'Sistema dei vincoli' a seguito della predisposizione della 'Scheda dei vincoli'

In fase di definizione. Si veda la Scheda dei vincoli in Appendice.

2.2 Modifiche cartografiche derivanti dall'accoglimento di richieste di variante dei cittadini.

Le richieste di Variante presentate dai privati cittadini sono state oggetto in fase di elaborazione della presente Variante di un'apposita e specifica analisi e schedatura istruttoria, come descritto nell'elaborato 'Schedatura richieste di variante dei cittadini' allegato alla presente Variante parziale, e come evidenziato nella cartografia di "Localizzazione richieste di variante dei cittadini", ove sono state opportunamente indicate tutte le richieste presentate relative a modificazioni della cartografia di PRG accolte, parzialmente accolte e/o non accolte.

Nel **periodo compreso fra il 15/03/2019 e il 14/12/21,** sono state presentate all'Amministrazione Comunale complessivamente 26 Richieste di Variante da parte dei cittadini, corrispondenti a 26 istanze complessive.

Delle 26 richieste complessive la maggior parte sono riconducibili a richieste di Variante di tipo cartografico.

La valutazione istruttoria delle Richieste di variante prospetta complessivamente:

- Per 10 istanze, pari al 38%, con proposta di accoglimento (A),
- Per 7 istanze, pari al 27%, con proposta di accoglimento parziale (A/P),
- **Per 9 istanze**, pari al 35%, con proposta di **non accoglimento (R).**

In generale, la **formulazione dei pareri tecnici** da proporre al Consiglio Comunale finalizzati all'accoglimento, accoglimento parziale, o non accoglimento delle osservazioni dei cittadini, si basa sui seguenti principali **criteri-base**:

- 1. compatibilità con i vincoli e le tutele derivanti dal PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia; nonché con i vincoli e le tutele del PRG vigente;
- 2. coerenza con gli obiettivi generali e specifici del PRG vigente;
- 3. sostanziale coerenza con i contenuti posti alla base della formazione della Variante, in analogia e continuità rispetto alle precedenti Varianti;

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

- 4. localizzazione rispetto al perimetro del territorio urbanizzato e a nuclei edificati (esterna, contigua, interna);
- 5. presenza delle dotazioni territoriali necessarie;
- 6. valutazione di opportunità di riconoscimento nello strumento urbanistico dei contenuti di Accordi Pubblico-Privato, finalizzati a consentire la realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale (nuove dotazioni territoriali) e/o interventi di riqualificazione;
- 7. indagine storico-architettonica e sopralluogo per gli edifici oggetto di categorie di intervento di tutela definite dal PRG vigente.

Segue la puntuale descrizione delle modifiche cartografiche derivanti dall'accoglimento/accoglimento parziale delle richieste dei cittadini. Tali modifiche sono puntualmente indicate negli estratti cartografici (rif. Elaborato 'Estratti cartografia di PRG' e 'Allegato 6 confronto a fini istruttori'); gli estratti sono riferibili a:

- cartografia di "Zonizzazione" in scala 1.5000, tav. 1, 2, 3;
- cartografia "Viabilità e vincoli" in scala 1.5000, tav. 4, 5, 6;
- cartografia di "Zonizzazione" in scala 1.2000, tav. 7, 8, 9, 10, 11;

con apposita numerazione progressiva di correlazione fra la cartografia e la Relazione.

Per elementi di maggiore dettaglio si vedano le Schede delle richieste di variante (All.1-2 alla presente Relazione).

P.n Accoglimento e/o accoglim. parziale di richieste di variante cartografica al PRG vigente dei cittadini

MODIFICHE ALLE TAVOLE DI ZONIZZAZIONE

P2 Modifiche da Zone E agricole / Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua / Sistema boschivo a Zone B residenziali

a. Bellarosa (istanze di richiesta n° 6-15) (Tavv. 1, 10)

La modifica è localizzata a Bellarosa, tra via Roncosano e il Rio Lavezza, ed è finalizzata ad adeguare e rendere coerente la zonizzazione con lo stato dei luoghi e consiste nella rettifica del confine tra la Zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata" e la "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

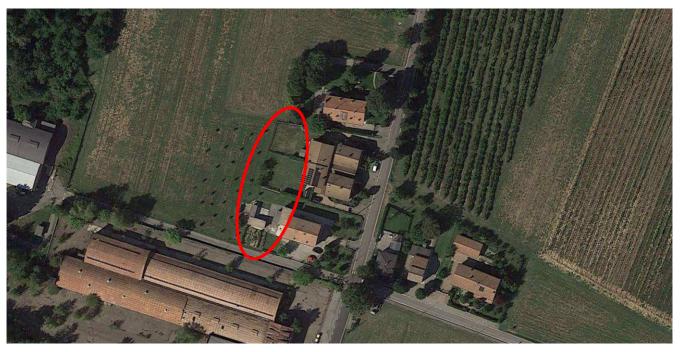
La rettifica proposta consiste nell'ampliamento della Zona omogenea B. 5, come descritto di seguito in dettaglio.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa



Ortofoto (fonte: Google)

In particolare, la richiesta n. 6, è relativa ad aree attualmente cortilive. Tale istanza: 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'.

La richiesta n. 15 riguarda un 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

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

originale), che attualmente ha due diverse classificazioni urbanistiche. Il richiedente intende demolire il basso servizio e ampliare successivamente il fabbricato principale per ricavare un nuova unità abitativa.

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'.

b. S. Giacomo (richiesta di variante n° 10) (Tav. 1)

La modifica è localizzata a S. Giacomo e interessa un'area limitrofa alla parte nord est del centro abitato. La modifica è finalizzata alla rettifica del confine tra la Zona omogenea B.2 "residenziale a bassa densità edilizia" e la Zona omogenea E.1 "agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale"/ "Zona agricola di rispetto dell'abitato".

La rettifica proposta consiste nell'ampliamento della Zona omogenea B.2 "residenziale a bassa densità edilizia". La richiesta è motivata dalla necessità di realizzare unità abitative, previa demolizione autorimessa indipendente.

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,

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

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'



Ortofoto (fonte: Google)

c. Ponticelli (richiesta di variante n° 2) (Tav. 1)

La modifica è localizzata in località Ponticelli ed è finalizzata alla rettifica dei confini tra Zona omogenea E.1 "agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale"/ "Zona a campagna parco" parco e zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata".

La rettifica proposta consiste nell'ampliamento della Zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata" ed è motivata dalla necessità di poter dotare sia la residenza delle pertinenze che potrebbero essere necessarie in futuro, in particolare una piscina.

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



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

Relazione illustrativa

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 derterminare 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 omogenea E.1 "agricola dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale" due aree in Zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata", 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'.



Ortofoto (fonte: Google)

d. Montericco Basso (richiesta di variante n° 25) (tav. 1)

La modifica è localizzata in località Montericco Basso ed è finalizzata alla rettifica dei confini tra Zona omogenea E.2 "agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica" / "Zona agricola di rispetto

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

dell'abitato" / "Sistema forestale e boschivo" e Zona omogenea B.5 " residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata".

La rettifica proposta consiste nell'ampliamento della Zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata". La richiesta di rettifica è motivata dal fatto che, secondo i proponenti, nell'area in oggetto, il 'Sistema forestale e boschivo', probabilmente derivante dalla cartografia Provinciale vigente alla data di adozione del PRG, non risulta presente; così come non risulta presente nella cartografia del PTCP RE oggi vigente, in riferimento alla tav. P5b - Sistema forestale boschivo.

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'.



Ortofoto (fonte: Google)

P3 Modifiche di Zone residenziali (B)

Botteghe (richiesta di variante n° 13) (Tavv. 1, 8)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

La modifica consiste nella riclassificazione di un'area da Zona omogenea B.5 "residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata" a Zona omogenea B.2 "residenziale a bassa densità edilizia".

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. 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'.



Ortofoto (fonte: Google)

P4 Modifiche da aree pubbliche (Zone G / Viabilità) a Zone residenziali B

a. Albinea (richiesta di variante n° 23) (Tavv. 1, 7)

La modifica è finalizzata a riclassificare un'area destinata a viabilità a Zona omogenea B.3 "residenziale a media densità edilizia". La richiesta è motivata dal fatto che i proponenti intenderebbero arretrare la

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

posizione del cancello carraio e pedonale sull'attuale strada in allineamento con il confine fra i fabbricati esistenti.

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 considerato che 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'



Ortofoto (fonte: Google)

P5 Modifiche categorie di intervento conservative su edifici in zona agricola e/o urbana

- P5A Modifiche categorie di intervento conservative per edifici in zona agricola con scheda del Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale
- a. Vendina (richiesta di variante n° 9) (Tav. 1)

Modifica da vincolo A2 Restauro e risanamento conservativo a "demolizione e fedele ricostruzione" (unità edilizia n.1, a nord-nord-ovest) e a "ristrutturazione con vincolo parziale" (unità edilizia n. 2, a sud-sud-est) in località Vendina.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

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.



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE



Unità edilizia n°1, vista da sud-sud-ovest



Unità edilizia n°1, vista da nord



Unità edilizia n°1, vista da ovest

PROGETTI E TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE



Unità edilizia n°2, vista da ovest



Unità edilizia n°2, vista da sud



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Unità edilizia n°2, vista da nord-est

b. Albinea, richiesta n° 19 (Tav. 2)

Albinea, via G. Garibaldi n° 31: modifica da vincolo A2 "Restauro e risanamento conservativo" a "ristrutturazione con vincolo parziale" per parte del complesso edilizio.

Si provvede ad eliminare il vincolo dalle porzioni di fabbricato che risultano ad oggi più maggiormente destoricizzate 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.



Ortofoto (fonte: Google)

PROGETTI E TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE



Corpo di fabbrica sud non vincolato (a sinistra) e corpo di fabbrica in sasso vincolato (a destra) visti da est



Corpo di fabbrica sud non vincolato visto da sud-ovest



Corpo di fabbrica sud non vincolato visto da sud

TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE



Corpo di fabbrica in sasso vincolato visto da est



Corpo di fabbrica nord non vincolato (in centro e a destra) e corpo di fabbrica in sasso vincolato (a sinisstra) visti da est



Corpo di fabbrica nord non vincolato (in primo piano) e corpo di fabbrica in sasso vincolato (sullo sfondo a sinistra) visti da nord

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

• P5B Modifiche categorie di intervento conservative per edifici situati in zona urbana (non oggetto del Censimento)

a. Broletto (istanza di richiesta n° 22) (Tav. 2)

La modifica riguarda 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).

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.



Ortofoto (fonte: Google)

PROGETTI E TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE



Edificio mappale 232, vista da sud-ovest



Edificio mappale 232, vista da ovest



Edificio mappale 232, portico

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE



Edificio mappale 232, stalla 'puntellata'



Edificio mappale 232, dettaglio interno



Edificio mappale 233, vista da nord-est

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE



Edificio mappale 233, vista da ovest



Edificio mappale 233, stalla



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Edificio mappale 233, dettaglio lesioni murature

b. Poiano di Sopra (istanza di richiesta n° 14) (Tav. 2)

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". 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).



Ortofoto (fonte: Google)

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE



Vista da sud



Vista da sud-est



Vista da nord

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

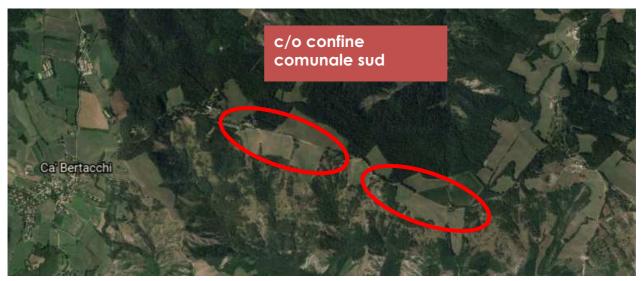
Relazione illustrativa

P6 Modifiche di vincoli presenti nella tavole 4-5-6/15

a. Richiesta di variante n° 12 (Tavv. 5, 6)

Eliminazione classificazione di tratti stradali posti lungo il confine comunale sud quali 'Strade di interesse locale (tipo D)'.

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.



Ortofoto (fonte: Google)

2.3 Modifiche normative

Le modifiche normative si sono rese opportune in taluni casi al fine di: aggiornare lo strumento urbanistico alle esigenze di gestione della normativa medesima; specificare e correggere alcuni errori materiali; recepire Accordi pubblico-privato già definiti/in fase di definizione; introdurre alcune modifiche, precisazioni/integrazioni/stralci di disposizioni varie.

Per ciascuna modifica normativa è stata indicata (in calce al riferimento agli articoli e relativi commi oggetto di modifica), la tipologia di variazione apportata:

- modifica, ossia sostituzioni di parti del testo normativo;
- integrazione, ossia incremento di parti del testo normativo all'interno di disposizioni vigenti;

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

- nuovo inserimento, ossia inserimento integrale di nuovi commi/articoli
- soppressione, ossia eliminazione di parti del testo normativo.

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

- il testo di nuovo inserimento (modifiche proposte dall'Amm.ne comunale) è in grassetto corsivo blu;
- il testo di nuovo inserimento (modifiche derivanti dalle richieste di Variante dei cittadini) è in grassetto corsivo verde;
- il testo eliminato è barrato.

Per l'inquadramento compiuto delle modifiche normative nell'articolato normativo delle NTA, si rimanda inoltre all'Allegato 7 alla presente Relazione 'Estratto Norme Tecniche di Attuazione- articoli modificati'.

Segue la puntuale descrizione di tali varianti normative:

N.1 Modifica, precisazione/integrazione/stralcio di disposizioni varie

a) Art. 9 comma 3, aggiornamento elenco PP di iniziativa pubblica in vigore e presenti in cartografia

Al comma 3, occorre aggiornare l'elenco stralciando il PEEP (A), riclassificato dalla presente Variante in Zona omogenea B.5 residenziale ad utilizzazione fondiaria confermata (rif. Variante cartografica C7a).

Il comma 3 dell'art. Articolo 9 Strumenti urbanistici attuativi, risulta pertanto così modificato:

" Art. 9 Strumenti urbanistici attuativi (modifica)

...(omissis)...

- 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; ..omissis.."

b) Art. 26 comma 1, introduzione specificazione a riferimento normativo

Per maggiore chiarezza nella formulazione della norma al, comma 1, si introduce il riferimento alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 15/13, come coordinata con il DPR 380/2001 e s.m. e i.; il comma 1 risulta pertanto così modificato:

"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



VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21

ADOZIONE

Relazione illustrativa

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. ...omissis..."

c) Art. 38 Usi –Uso U8.2, compatibilità dell'artigianato di servizio alla persona con gli usi produttivi;

Si ritiene opportuno dare evidenza della compatibilità dell'artigianato di servizio alla persona e attività ad esso riconducibili (lavanderie, palestre, ecc.) con le funzioni artigianali e produttive presenti sul territorio, in modo che lo stesso uso possa risultare insediabile anche nelle zone a prevalente destinazione artigianale - produttiva (si veda la successiva modifica f)).L'Art. Articolo 38 Usi, al comma 4 (usi urbani) risulta pertanto così modificato:

"Art. 38 Usi (integrazione)

...omissis

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).

...(omissis)..."

d) Art. 59 Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia – introduzione norma specifica inerente l'Accordo di pubblico privato in fase di definizione per l'ampliamento di Casa Cervi

Si ritiene opportuno inserire una precisazione normativa che vincoli l'attuazione della previsione residenziale prevista nella bozza di Accordo alla preventiva approvazione e stipula dell'Accordo medesimo¹⁰.

Il comma 10 dell' Art. 59 Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia risulta pertanto modificato inserendo la nuova disposizione in calce al medesimo:

"Art. 59 Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia (integrazione) ...(omissis)...

10 Qualora non si giunga durante l'iter della Variante alla approvazione e stipula dell'Accordo, la previsione potrà essere stralciata.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

- 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 mg/mg
- 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 mg;
- 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."

e) Art. 66 Zone Omogenee D.2 produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate— integrazione usi ammessi con uso U8.2 Artigianato di servizio alla persona, limitatamente a palestre

Si ritiene opportuno ampliare la gamma degli usi ammissibili in Zona omogenea D.2 in coerenza alla Zona omogenea D.4 (già oggetto di analoga modifica normativa in sede di Variante 9/19), in quanto si ritiene che gli usi riferibili all'artigianato di servizio alla persona, limitatamente alle palestre siano compatibili con le zone per attività produttive e artigianali prevalentemente edificate individuate dal PRG; e possano contribuire alla rigenerazione dei tessuti edificati esistenti; pertanto il comma 2 dell'Art. 66 Omogenee D.2 produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate è così integrato:

"Comma 2, Art. 66 Zone Omogenee D.2 produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate (nuovo inserimento)

- ...(omissis)...
- 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
- ...(omissis)..."

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

f) Art. 71 Zone Omogenee E - introduzione possibilità di realizzare distese all'aperto per la somministrazione di alimenti e bevande a supporto e/o completamento dell'attività agrituristica

Si ritiene opportuno prevedere la possibilità di realizzare distese all'aperto in Zona agricola, unicamente a supporto e/o completamento delle attività svolte dall'imprenditore agricolo a titolo principale ed in riferimento all'attività agrituristica, per consentire interventi di qualificazione e incremento dell'attrattività delle attività agrituristiche del territorio. Tuttavia ciò deve avvenire rispettando particolari condizioni riferibili in particolare agli aspetti ecologico-ambientali e paesaggistici, atte a:

- limitare le casistiche in cui sarà possibile realizzare le distese;
- prevedere la vicinanza dei manufatti previsti ai fabbricati esistenti, nell'ambito delle aree di pertinenza;
- prevedere la condizione di mantenimento di semipermeabilità del terreno, evitando la realizzazione di pavimentazioni impermeabili;
- prevedere manufatti che risultino compatibili per materiali, colori, soluzioni tipologiche con il contesto paesaggistico;
- prevedere idonee schermature a verde fra gli insediamenti e il territorio rurale; che determinano la limitazione delle interferenze con il contesto rurale.

Si inserisce pertanto in calce all'art. 71 il seguente comma 25:

"Art. 71 Zone Omogenee E (nuovo inserimento) ...omissis...

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. ...omissis..."

g) Art. 72 Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale e Art. 73 Zone Omogenee E.2 zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica – specificazione riguardo la possibilità di realizzazione degli hangar solo in presenza della Superficie minima di intervento

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Si ritiene necessario implementare la norma introdotta in sede di Variante n. 9/19, specificando all'Art. 72 comma 3 lett. c) e all'Art. 72 comma 5. relativamente agli usi A2-A3 che: la possibilità di realizzazione degli hangar, anche eventualmente in aggiunta alla Sc massima realizzabile, è subordinata alla disponibilità della Superficie minima di intervento (Smi); ciò allo scopo di evitare la realizzazione di hangar (anche in aggiunta alla Sc massima realizzabile) a corredo di attività di dimensioni estremamente ridotte; limitando ulteriormente pertanto pertanto il campo di applicazione della norma. Si modifica e integra pertanto come segue il comma 3, lett. c), punto relativo agli usi agricoli A2-A3:

"Art. 72 Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale (modifica e integrazione)

..omissis...

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; purchè 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 storicotestimoniale-ambientale', fino ad una Superficie coperta massima di 800 mq. ...omissis..."

"Art. 73 Zone Omogenee E.2 zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica (modifica e integrazione)

..omissis...

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, ±l*a 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 purchè 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.

..omissis..."

- h) Art. 85 Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1)
- introduzione specificazione della validità delle dotazioni anche per interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico, introduzione obblighi di allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche di ricarica negli edifici residenziali

Si rende necessario, per maggiore esplicitazione del campo di applicazione della norma , inserire al comma 1 anche gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico; nonché adeguare l'articolo rispetto alle disposizioni del DPR 380 e s.m. e i. relativamente all'obbligo di realizzazione di allacci per la

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

possibile installazione di infrastrutture elettriche di ricarica negli edifici residenziali18. Si integrano pertanto come segue i commi 1 e 5 dell'art. 85:

"Art. 85 Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1) (integrazione)

- 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. ..omissis...
- 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

..omissis...(tabella)

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 livello¹⁹, 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).

N.2 Correzione di errori materiali

1) Art. 63 Zone Omogenee C residenziali di espansione – stralcio disposizioni riferite al PP1e al PP35

Si provvede a correggere due errori materiali stralciando parte del comma 4 e il comma 10, rispettivamente riferiti al PP 1 e al PP35, per effetto della già avvenuta riclassificazione dei medesimi in zona residenziale B, successivamente al completamento delle previsioni, già avvenuta in sede di precedenti Varianti parziali.

I commi 4 e 10 dell'Art. 63 Zone Omogenee C residenziali di espansione risultano pertanto così modificati:

"Art. 63 Zone Omogenee C residenziali di espansione (stralcio)

...omissis...

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.

..omissis..

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

IT (Indice di edificabilità territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1420 mg²⁰;

 $^{^{18}}$ Le norme già hanno recepito gli obblighi per gli edifici non residenziali.

¹⁹ Si veda il punto 1.4.1 dell'All. 1 al Decreto MISE 26/06/2015.

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





ADOZIONE

Relazione illustrativa

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 mg;

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.

..omissis..."

2.4 Verifiche dimensionali e di conformità

Come si è evidenziato, le modifiche introdotte dalla presente Variante parziale comportano una variazione delle previsioni insediative residenziali e produttive del PRG vigente.

Le modifiche che determinano ricadute sul dimensionamento residenziale sono indicate in Allegato 5a alla presente Relazione, così da riepilogare gli effetti delle modifiche apportate, con riferimento all'elencazione di cui al precedente capitolo 2:

Dimensionamento residenziale del piano:

- DECREMENTO di -10 alloggi, 1.209 mq di Sc
- INCREMENTO di +19 alloggi, + 2.626 mq di Sc

TOTALE: incremento capacità insediativa residenziale Variante 11/21: +1.417 mq di Sc = +9 alloggi

Per il calcolo di dettaglio della capacità insediativa residenziale si rimanda all'Allegato 5a VERIFICHE DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO USI RESIDENZIALI AI SENSI LR 47/78 (art. 15) alla presente Relazione.

Occorre considerare che la capacità insediativa residenziale prevista come incrementale rispetto a quella preesistente dal PRG vigente (Variante Generale approvata) ammonta a + 9 alloggi per un totale di complessivi 807 nuovi alloggi, comprensivo dei 47 alloggi ricavabili dal recupero dei due principali comparti insediativi in zone extraurbane (comparti soggetti a PP: PP 31 "La Razza" e PP 32 "SADON").

Dunque, rapportato alla capacità insediativa residenziale del PRG (Variante Generale), l'incremento indotto dalla presente Variante parziale determina un incremento di capacità insediativa residenziale del 2,80%;

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

valore che rientra correttamente entro i requisiti ammessi per le Varianti ai sensi dell'art.15, comma 4°, lettera c) della LR 47/78 e succ. mod. e integr.

Le verifiche di conformità sono inoltre effettuate anche in riferimento al PTCP della Provincia di Reggio Emilia: si veda in proposito l'Allegato 5b DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI PTCP RE 10 (art. 7 comma 5) alla presente Relazione.

Infine si è proceduto ad effettuare un bilancio di massima degli standard urbanistici a verde e servizi, con verifica speditiva del rispetto della normativa in riferimento alle aree per dotazioni territoriali.

Si evince in particolare che:

Per Albinea, Caselline e Botteghe (compresa area industriale) si ha:

Zone omogenee G1 (Var. C1a)	+1.300 mq
Zone omogenee G2 (Var. C6a, C6b)	-1.046,00
Parcheggi pubblici	/
BILANCIO COMPLESSIVO	+ 254 mq

Albinea presentava in fase di approvazione della variante 9/19, una disponibilità di aree per dotazioni pari a 600.554 mq, superiore di 433.829 mq rispetto lo standard minimo di legge (166.725 mq), di cui:

- Aree destinate a Attrezzature di interesse comune sono pari a 43.439 mq, superiore di 24.766 mq rispetto allo standard minimo di legge (18.673 mq);
- Aree destinate a Verde pubblico sono pari a 425.798 mq, superiore di 345.770 mq rispetto allo standard minimo di legge (80.028 mq);
- Aree destinate a Parcheggi pubblici sono pari a 72.403 mq, superiori di 52.396 mq rispetto allo standard minimo di legge (20.007 mq).

In seguito alla **Variante 11/21** le **Zone omogenee G1** "attrezzature di interesse comune" si incrementano di 1.300 mq per un totale di 44.739 mq e le **Zone omogenee G2** "verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo" si riducono di 1046 mq e risultano essere nel complesso pari a **424.752 mq** e le aree destinate a **Parcheggio pubblico** restano pari a **72.403 mq**.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Per Borzano (compresa l'area produttiva di Case Spadoni) si ha:

Zone omogenee G1	/
Zone omogenee G2	- 21 mq
Parcheggi pubblici	/
BILANCIO COMPLESSIVO	- 21 mq

Borzano presentava in fase di approvazione della variante 9/19, una disponibilità di aree per dotazioni pari a 190.116 mg, superiore di 130.591 mg rispetto lo standard minimo di legge (59.525 mg), di cui:

- Aree a servizi G1 sono pari a 6.852 mq, superiore di 185 mq rispetto allo standard minimo di legge (6.667 mq)
- Aree destinate a Verde pubblico sono pari a 134.285 mq, superiore di 105.713 mq rispetto allo standard minimo di legge (28.572 mq);
- Aree destinate a Parcheggi pubblici sono pari a 27.190 mq, superiori di 20.047 mq rispetto allo standard minimo di legge (7.143 mq).

In seguito alla **Variante 11/21** la variazione di standards destinati a servizi, verde pubblico e parcheggi pubblici risulta essere pressochè ininfluente; variano solo le le aree destinate a **Parcheggio pubblico**, pari a **27.169 mq**.

Per Bellarosa si ha:

BILANCIO COMPLESSIVO	+2.568 mq
Parcheggi pubblici	/
Zone omogenee G2	+2.568 mq
Zone omogenee G1	/

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

Bellarosa presentava in fase di approvazione della variante 4/09, una disponibilità di aree per dotazioni pari a 13.337 mq, superiore di 4.887 mq rispetto lo standard minimo di legge (8.450 mq), di cui:

- Aree destinate a Verde pubblico sono pari a 12.772 mq, superiore di 8.716 mq rispetto allo standard minimo di legge (4.056 mq);
- Aree destinate a Parcheggi pubblici sono pari a 565 mq, inferiori di 449 mq rispetto allo standard minimo di legge (1.014 mq). Si evidenzia tuttavia nella frazione la presenza di parcheggi di urbanizzazione primaria lungo la viabilità.

In seguito alla **Variante 11/21** la variazione di standards destinati a servizi, verde pubblico e parcheggi pubblici si incrementa di 2568 mq di aree a verde pubblico a servizio del centro sociale Bellarosa; che diventano pari a 15.340 mq (superiore di 11.284 mq rispetto allo standard di legge).

Conclusioni

La dotazione complessiva di aree destinate dal PRG vigente a servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi pari a 804.010 mq (Var. 9/19) + 2.801 mq della Variante 11/21 = 806.811 mq continua a risultare di gran lunga superiore alla dotazione minima prevista di legge.

Il Piano dei servizi sarà aggiornato in fase di controdeduzioni ed approvazione della presente Variante.

VARIANTE PARZIALE AL PRG N. 11/21



ADOZIONE

Relazione illustrativa

APPENDICE

APPENDICE - SCHEDA DEI VINCOLI DEL PRG

	ENI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI – VINCOLI DI LEGGE		
	Riferimento normativo e contenuti	Recepimento vincoli e tutele PTCP RE vigente (già vigenti)	Rif. tav. PRG
mmobili vincolati ai sensi degli art. 10,11 del D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. ex Legge 1/9/1969, n. 1089]: Villa Arno; Villa Calvi; Villa Crocioni; astello di Albinea; Ponticelli, via Crostolo; Seminario; Villa Tarabini-	AREE TUTELATE PER LEGGE - Parte II D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. art. 10, 11. Decreti ai sensi della ex Legge 1/9/1939, n°1089) - Beni Culturali_Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela. Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggio relative agli specifici decreti di dichiarazione dell'interesse culturale. Procedure previste dal Codice dei Beni culturali e Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica	X Verifica tav. P4 PTCP	
	AREE TUTELATE PER LEGGE - Legge 23/6/1912, n°688 (Modificazioni alla L. 20 giugno 1909, n. 364, per le antichità e belle arti)		Tav. 15, 4, 5
ree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04 e s.m e i. Fiumi,	anticinia e bene aru) AREE TUTELATE PER LEGGE Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. art. 142 lett.c (da ex Legge 8/8/1985, n°431, cosiddetta 'Legge Galasso')	X Verifica tav. P4 PTCP	Tav. 15, 4, 6
mmobili ed aree di notevole interesse pubblico (sottoposte a tutela on apposito provvedimento amm.vo) - aree vincolate ai sensi lell"art. 136 del D.lgs. 42/04 e s.m. e i. (ex DM 1/8/1985) - 1. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del sistema "Crostolo-iivalta" ricadente nei comuni di Albinea, Reggio Emilia e Quattro astella, dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 1/8/85. Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio del acino del Rio Groppo sito nel Comune di Albinea, dichiarata di notevole interesse pubblico dell'area di Borzano-e Croci sita nel Comuni di Albinea e Viano, dichiarata di notevole comuni di Albinea e Viano, dichiarata di notevole e croci sita nel Comuni di Albinea e Viano, dichiarata di notevole teresse pubblico con D.M. 1/8/85.	AREE TUTELATE PER LEGGE Parte III Titolo I del D.Lgs. 42/2004 - art. 136 (-140 - 157) recepite da L. 431/85 (cosiddetti 'Galassini') Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica.	X Verifica tav. P4 PTCP	Tav. 15, 4, 5, 1
one di interesse archeologico rif. tav. P4 PTCP RE - Sito 'Noce'	AREE TUTELATE PER LEGGE (Art. 142 lett. m) D.Lgs. 42/04 e s. m. e i. Sito Noce DM 17/03/1997	х	
ree vincolate ai sensi del R.D. 30/12/2023, n. 3267- area alta ollina	R.D. 30/12/1923, n°3267 - Provvedimenti per la tutela di pubblici interessi		Tav. 15, 5, 6
	D.P.R. 357/97 (Conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) e L.R. 7/04 (Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a leggi regionali).		Tav. 15, 5, 6
erre di Matilde (NB elem. di raccordo tra 4 siti Rete Natura 2000 e liserva naturale Rupe di Campotrera)	Atto istitutivo Del. C.P. n. 111 del 23/06/2011		Tav. 15, 5, 6
ppennino Tosco-Emiliano Riserva MaB - Aree di transizione aree con caratteristiche idonee alla eventuale istituzione di aree	Atto di ampliamento del 15/9/2021 - Tutto il territorio comunale PTCP RE 1998	х	
el Comune di Albinea.	i beni di cui al D.Lgs. 42/04 ma es. e i. è stata effettuata sulla base di una ricognizione sistematica delle fonti e della ricer 1, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO	ca dei provvedimenti di vincolo e	ffettuata dagli U
Sistema forestale e boschivo	•		
	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002) Sistema costituito dai terreni coperti da vegetazione forestale, o boschiva arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente, privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi, o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali, od interventi antropici, totalmente o parzialmente distruttivi; gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, o in filiari meritevoli di tutela. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 45 delle NTA	X PTCP RE tav. P5b	Tav. 14, 1, 2,
	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002) Tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di canali, rii e torrenti, siepi, filari e boschetti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo. Sono sottoposti a tutela, in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climattiche nonchè produttive, tutti gli esemplari arborei singoli, nonchè riuniti in filari e/o gruppi, con caratteristiche di monumentalità. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifici Decreti Regionali ai sensi della LR 2/91 dovranno rispettare le disposizioni ivi contenute. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 46 delle NTA	x PTCP RE tav. P5b	Tav. 14, 1, 2,
Rete ecologica Provinciale (REP) del PTCP, rif. Tav. P2 del	.00	х	
PTCP RE: Elementi della Rete Natura 2000, Sist. Prov.le delle kree protette, Altre aree di rilevanza naturalistica, Corridoi scologici fluviali, Gangli e connessioni ecologiche planiziali da sonsolidare e/o potenziare, Sist. della connettività ecologica sollinare-montana, Aree funzinali diffuse, Aree di			

Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 de 27/08/2002)+PAI

Il PRG sottopone a tutela gli invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua ai sensi dell'art. 12 delle Norme per la tutela territoriale e paesistica del vigente PTCP della Provincia di Reggio Emilia.

Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 39 delle NTA

PTCP RE tav. P5a

Tav. 14, 1, 2, 3

Vincoli e tutele su Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi

d'acqua e fasce di esondazione

Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)	x	
e corsi d'acqua	Tutela dei caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali che si sono consolidati ed	PTCP RE tav. P5a	
	affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territotio comunale. Le zone in oggetto sono soggette alle disposizioni dell'art. 40 delle NTA	FIOF HE lav. F5a	Tav. 14, 1, 2, 3
Tutela dei crinali e sistema collinare	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002) Il sistema dei crinali e il sistema collinare sono elementi di connotazione del paesaggio assoggettate a tutela con particolare riferimento alle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 41 delle NTA		Tav. 14, 2, 3
Tutela dei calanchi	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)	х	1,21,2,0
	Nelle zone in oggetto sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico e alla conservazione degli aspetti naturalistici paesaggistici; sono per contro vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici e biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.	PTCP RE tav. P5a	
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e Zone	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 42 delle NTA		Tav. 14, 2, 3
di tutela agrinaturalistica: recepite nelle Zone a prevalente destinazione agricola - Zone omogenee E	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002) Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione di più opportuni usi agricoli reali e potenziali de suolo nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico-ambientale del territorio. In relazione alle indicazioni del PTCP (1998) della Provincia di RE e dell'analisi delle Unità di Paesaggio operata a supporto del PRG, la disciplina delle zone omogenee E si articola in: - z. E.1, zone agricole d'alta pianura, di partic. int. paesaggistico-ambientale; - z. E.2, z. agricole di bassa collina sogg. a tutela agro-naturalistica;		
	- z. E.3, z. agricole di media collina sogg. a tutela agro-naturalistica. Il PRG individua ulteriori sottozone: - zone agricole di rispetto ai centri abitati; - zona a campagna		
	parco. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni degli artt. 72, 73, 74 e 74 bis delle NTA		Tav. 14, 1, 2, 3
Tutela della viabilità storica e panoramica	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)	х	
	Il PRG individua, in applicazione dell'art. 20 del PTCP della Provincia di Reggio Emilia la viabilità storica, che comprende il complesso di strade che mantengono un valore testimoniale, nel loro tracciato ed eventualmente anche nella loro configurazione fisica, dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli tra i vari luoghi del territorio provinciale e con i recapiti posti al di fuori di esso.		
	Il PRG individua, inoltre, la viabilità storico-panoramica, che comprende l'insieme di quelle strade che assommano, alle caratteristiche della viabilità storica, anche la valenza dei punti di veduta panoramica del territorio.		Tou 15 4 5 6
Strutture insediative territoriali storiche non urbane	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni degli artt. 51 e 52 del PRG Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)	x	Tav. 15, 4, 5, 6
	Ai sensi degli artt. 17 e 17 bis del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, in attuazione dell'art. 7 del PTPR, il PRG individua: - gli inediamenti urbani storici; - le strutture insediative territoriali storiche non urbane.	PTCP RE tav. P5a	
	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 49 delle NTA		Tav. 14, 1, 2, 3
Tutela panoramico-ambientale di ville di interesse storico- architettonico e relativi parchi e giardini storico-monumentali	Il PRG individua l'ambito di tutela panoramico-ambientale nella zona di via Chiesa, ove si riscontra una particolare concentrazione di ville di rilevante interesse storico-architettonico e relativi parchi monumentali, in gran parte già sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i.	x	
Zone omogenee A	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 49 delle NTA Prescrizioni zone A	x	Tav. 14, 1
(Borzano, Broletto e Montericco)	Il PRG definisce come "zone omogenee A" le parti del territorio interessate da insediamenti urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.	PTCP RE tay P5a	
Zone a prevalente destinazione residenziale - Zone	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 56 delle NTA		Tav. 14
omogenee B.1, residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale	Recepimento del PRG n.9/2019 (art.4 L.R. 24/17 e s.m.e i., art.15 L.R. n.47/1978 e s.m. e i. Zone corrispondenti agli insediamenti, singoli o complessi, di interesse storico-architettonicoo testimoniale o che si caratterizzano per il valore ambientale e paesaggistico delle aree di		
	pertinenza (parchi, giardini, ecc.). Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 58 delle NTA		Tav. 14
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	PTCP 1998. Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, onde tutelare le aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche e preservare tali zone da interventi che ne possono compromettere la consistenza delle risorse e la qualità delle acque, nonchè alterare la connotazione degli ambiti ambientali e paesistici che storicamente si sono andati ivi definendo.	х	
Zone ed elementi di interesse storico-archeologico: da	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 40 bis delle NTA Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)+		Tav. 14
modificare- integrare con tutele del PTCP RE b1. aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, b2. aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti	PTCP RE vigente limitatamente all'area posta a Nord di San Giacomo Tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi, sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali e regionali, ovvero di atti amministrativi, o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali; sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti. Qualunque rinvenimento di natura archeologica anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate in cartografia, è comunque disciplinato dal D.Los.n. 42/04 e s.m. e i. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art. 48 delle NTA, nel D.Lgs.n. 42/04 e s.m. e i.		Tav. 14, 1, 2, 3
Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)	х	
	Tutela degli elementi persistenti testimoniali dell'impianto storico della centuriazione e le aree ove questi elementi, in virtù della loro consistenza, connotano l'assetto di intere porzioni del territorio agrario. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 50 delle NTA	PTCP RE tav. P5a	Tav. 14, 1
	Lo zono in oggetto sono soggette alle presonzioni deli art. 50 delle NTA	<u> </u>	101.14,1

Faccio fluviali regalementato del "Diano etroleia ner l'Accetta	PAI		1
Fascie fluviali regolamentate dal "Piano stralcio per l'Assetto drogeologico (PAI)" dell'autorità di Bacino del Fiume Po Fascia A, B e C)	PAI Regolamentazione delle zone di PRG interessate dalle zone A,B e C del vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).	х	
	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 39 bis-39-40 delle NTA		Tav. 14, 1, 2, 3
Zone di tutela delle forme carsiche	Tutela delle forme carsiche che si sono sviluppate a partire dalle caratteristiche geolitologiche dei gessi e quindi sono localizzate nell'ambito della zona della "vena del gesso". I sistemi carsici dell'area si sviluppano attraverso la seguente sequenza: doline, inghiotitioi, gallerie a forte pendenza, collettori orizzontali, risorgenti. I principali fenomeni carsici del territorio albinetano sono l'Inghiotitioio di Cà Speranza, l'Inghiotitioio di Cà SCaparra, la Tana della Mussina di Borzano, la Tana della Mussina di Montericco, la Grotta nuova di Cà Scaparra.	х	
	Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 43 delle NTA		Tav. 14
Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità: Zone di frana attiva, Zone di frana quiescente, interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata e elevata	Recepimento del PTCP 1998 nel PRG vigente (VG approvata con DGP n. 210 del 27/08/2002)+PAI Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità, così come definite dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia in recepimento del PAI approvato con DPCM del 4-5-01 (Del.G.P.n.69 del 16/03/04): - zone instabili per frane attive, comprensive dei corpi di frana attivi e relativi coronamenti, scivolamenti di blocchi e frane di crollo; - zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata; comprensive di depositi alluvionali in evoluzione; - zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità elevata, comprensive di depositi alluvionali terazzati. - zone instabili per frane quiescenti, comprensive dei corpi di frana di periodicità stagionale, inclusi i relativi coronamenti e i depositi quaternari ricoperti i corpi di frana; Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 44 delle NTA	x	Tav. 14, 1, 2, 3
Aree potenzialmente allagabili PAI-PTCP: scenari di pericolosità P3 alluvini frequenti e P2 alluvioni poco frequenti	Rif. Art. 78 bis NA PTCP	x PTCP tav. P7 bis	

ALTRI VINCOLI DI LIMITAZIONE DELLE	FRASFORMAZIONI URBANISTICO - EDILIZIE		
Linee elettriche di media ed alta tensione e relative fasce di rispetto	Ex LR 30/2000 e dir. Reg. 20/02/2001. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 54 delle NTA		Tav. 15, 4, 5, 6
Ambiti di rispetto dei cimiteri	Il PRG individua gli ambiti di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del RD. 1265 del 1934, del D.P.R. 10.9.90 n. 285, dell'art. 28 della Legge 01.08.02, n. 166 e dell'art. 4 della L.R. 29 luglio 2004, n.19 e s.m. e i. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 55 delle NTA dell'art. 338 del RD. 1265 del 1934, del D.P.R. 10.9.90 n. 285, dell'art. 28 della Legge 01.08.02, n. 166 e dell'art. 4 della L.R. 29/7/2004, n.19 e s.m. e i.		Tav. 14
Tutele sui fabbricati di interesse storico-architettonico- testimoniale definiti dal PRG: - restauro scientifico; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.	"Allegato (Articolo 9 comma 1)" L.R. 15/2013 e DPR 380/2001 e s.m. e i. Le zone in oggetto sono soggette alle prescrizioni dell'art. 25-26-27 delle NTA		Tav. 15
Zone vulnerabili ai nitrati: aree di conoide della collina: da PTCP	PTCP RE VIGENTE, già recepito, da verificare	SOLO VERIFICA x PTCP tav. P10b	Tav. 15, 5, 6
Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura: Settori B-C- da PTCP		x PTCP tav. P10a	
Classi di infiltrazione potenziale comparativa da PTCP		x PTCP tav. P10c	