

REGIONE  
EMILIA-ROMAGNA



PROVINCIA DI  
REGGIO EMILIA



COMUNITÀ  
MONTANA



COMUNE DI  
TOANO



# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “FORA di CAVOLA” SUBCOMPARTO D3.1b

PROPONENTE:  
SOFISER srl \_via Filangeri 15 \_Reggio Emilia

ADOZIONE

APPROVAZIONE

DATA  
12/2011

AGG.

CD  
115

ARCHIVIO  
1219



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

STUDIO ARCHITETTURA DEL PAESAGGIO  
dott. Arch. Giuliano Cervi  
Via A. Frank 11/a\_42100 Reggio Emilia  
tel 0522 521563\_fax 0522 520564\_e-mail info@cervistudio.it

STUDIO DI INGEGNERIA  
dott. Ing. Ermes Montermini  
Via I° Maggio, 14\_42035 Castelnovo ne' Monti (RE)  
tel. 0522 611289\_fax 0522 611289\_e-mail inghmz@tin.it

## **COMUNE DI TOANO**

### **Piano Particolareggiato di iniziativa privata della “Zona artigianale e industriale di rilievo comprensoriale FORA di CAVOLA - Subcomparto D 3.1b”**

#### **RELAZIONE DESCRITTIVA DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

##### **Aspetti urbanistici ed accordi fra le proprietà per l’attuazione del Piano**

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona artigianale e industriale di “**Fora di Cavola – Subcomparto D3.1b**” è stato approvato dal Comune di Toano con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 68 in data 18/12/2008.

Il Subcomparto di intervento include un’area molto vasta (complessivi mq 177.007) che comprende terreni individuati sulla Tav.1.1. di PRG all’interno della zona urbanistica D3 “Zona artigianale e industriale di rilievo comprensoriale” ed identificati al Catasto Terreni del Comune di Toano (Fogli 9 e 10)

Allo scopo di ridefinire uno sviluppo organico dell’intera area di espansione ubicata a valle della S.P. di fondovalle Secchia, il Piano compende anche quote di proprietà comunale, avendo inglobato sia i preesistenti Subcomparto D3.1c che il lotto per attrezzature collettive (per un totale di mq 17.521) ed area demaniale (mq 18.015) nella fascia adiacente il fiume Secchia.

Le diverse proprietà private, cui compete l’attuazione del Piano, si sono “consorziate” nel senso che, hanno sottoscritto la convenzione urbanistica e prestato le dovute garanzie finanziarie (suddivise in quote millesimali) ed hanno stabilito reciproci accordi per dar corso all’esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Fra gli accordi vi è la delega alla Soc. SOFISER s.r.l. di Reggio Emilia, che è anche la maggior proprietaria di terreni, a sottoscrivere gli impegni anche per conto degli altri proprietari che sono le ditte:

Imm. Gemma S.p.A. - Tazzioli e Magnani S.r.l. - Marazzi S.n.c.di Marazzi Sergio e C B&T S.r.l. - Valenti Marco e Manenti Simona - Costoli Luca .

Nei successivi passaggi è stato redatto ed approvato il "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in località "Fora Di Cavola" - Subcomparto D3.1b" per la cui realizzazione il Comune di Toano ha rilasciato in data 15/07/2010 il Permesso di Costruire n. 137/2009. Le ditte proprietarie hanno quindi affidato in appalto all'Impresa Tazzioli e Magnani s.r.l. la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che sono state iniziate in data 15/11/2010 (vd. Prot. N. 6661 del 13/11/2010) e sono attualmente in corso di realizzazione.

### **Motivazioni della variante proposta:**

Per soddisfare la richiesta di acquisto di un lotto di circa mq 2700 da parte di un'azienda artigianale già insediata ed operante nell'area limitrofa Subcomparto D3.1a2, si rende necessario individuare un nuovo **Lotto n° 9** (così contraddistinto nelle Tavole) che modifica in modo molto marginale l'assetto urbanistico del progetto, in quanto consiste unicamente nello spostamento di circa m. 30 in direzione est, dell'area di proprietà comunale destinata a mensa-distributore (**Lotto attività collettive**) e del retrostante ampio parcheggio **P5**.

La variante non comporta alcuna modifica dimensionale ai parametri urbanistici già definiti nel Piano particolareggiato del Subcomparto D3.1.b approvato dal Comune di Toano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 in data 18/12/2008 nè alla relativa Convenzione urbanistica già sottoscritta fra Comune e proprietari delle aree.

Restano infatti invariate le superfici previste dal Piano particolareggiato "Subcomparto D3.1b" per cui la Superficie territoriale (St) di mq 177.007 era suddivisa in:

- Aree pubbliche e/o di cessione (U1+U2) pari a mq 90.371 comprendenti strade, parcheggi pubblici, verde pubblico e attrezzato e verde di riqualificazione;
- Zone edificabili (Sf) per un totale di mq. 82.171 suddivise in lotti con  $U_f = 0,5$  mq/mq;
- Lotto destinato ad attrezzature collettive pari a mq 4.465 per il quale vengono confermate le condizioni di edificabilità previste nella delibera di C.C. n. 19 dell' 8.04.2003.

La zona del Subcomparto D3.1b in cui si propone lo spostamento non ricade nel vincolo di cui all'art. 142, comma 1 lett.c), del D.Lgs 42/04 essendo esterna alla fascia di 150 m. di tutela del fiume Secchia; tuttavia rispettando l'accordo sottoscritto in data 12/06/2007 tra Regione Emilia Romagna, Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio di Bologna, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Toano e Comunità Montana dell'Appennino Reggiano, vengono allegati tutti gli elaborati oggetto di variante, compresa la Relazione paesaggistica già redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005.

La presente variante in corso d'opera viene proposta dalla Soc. Sofiser srl per mandato ricevuto da tutti i proprietari privati ma, poiché le modifiche interessano anche parte dei terreni di proprietà del Comune di Toano, una volta approvata la Variante si propone una permuta fra le parti (Comune e Sofiser) eventualmente integrando il precedente Accordo ai sensi dell'Art. 11 della Legge 07.08.1990 n. 241 già sottoscritto fra i due Enti in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 79 del 21/12/2007

Altro elemento innovativo per dare una soluzione definitiva al futuro assetto delle proprietà private e pubbliche dell'intero Comparto ubicato a valle della strada provinciale, è la proposta di integrazione della Convenzione urbanistica che le Società Sofiser s.r.l. e Tazzioli e Magnani s.r.l. propongono inoltre al Comune, cioè la cessione gratuita dell'intera loro proprietà catastale (anche se posta all'esterno del perimetro del Comparto) in quanto ubicata oltre la difesa spondale realizzata lungo il Torrente Secchiello ed il Fiume Secchia.

### **Opere di urbanizzazione**

La Variante proposta non modifica minimamente gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato, che saranno eseguite in conformità alle Norme tecniche di attuazione ed ai progetti esecutivi già depositati.

Non essendo previste varianti quantitative delle opere di urbanizzazione ovviamente non cambiano ne' il Computo metrico ne' le garanzie finanziarie prestate dai soggetti attuatori per la stipula della Convenzione urbanistica.

L'unica modifica resta la traslazione verso est delle opere di urbanizzazione relative all'ampio Parcheggio P5 che è confinante e retrostante col Lotto attrezzature collettive.

Poiché anche questo Lotto "pubblico" su cui sono previsti mensa e distributore traslerà (seppur di soli m 30) verso est, ne verranno spostati gli accessi entra/esci da realizzare sulla strada provinciale, allontanandoli dalla semicurva in direzione Gatta e quindi con maggior sicurezza per la circolazione stradale.

### **Aspetti ambientali**

Particolare attenzione è stata posta a questi aspetti nell'individuazione del nuovo Lotto n° 9 in quanto tutte le scelte qualificanti l'inserimento paesaggistico sono state conservate se non, addirittura, valorizzate.

Si può infatti notare che, pur restando immutata l'ampiezza della fascia di verde pubblico che separa il Subcomparto D.3.1a2 già edificato dal Subcomparto D.3.1b in espansione, con l'arretramento del Lotto n. 9 rispetto alla viabilità si realizza un'ulteriore fascia di verde pubblico a lato della strada e quindi la percezione visiva del "corridoio verde" tra edificato e nuovo comparto risulta ulteriormente ampliata.

Nella fascia di verde pubblico adiacente la strada provinciale è previsto il collegamento dei percorsi pedonali e ciclabili, previsti per arricchire la fruibilità delle vaste aree destinate a verde pubblico, al Lotto destinato ad attrezzature collettive che dovrebbe diventare il fulcro rivitalizzante dell'intero comprensorio produttivo.

Sempre nel merito dell'inserimento paesaggistico del nuovo comparto in espansione ma anche della riqualificazione dell'esistente edificato, si fa notare che, in adeguamento a valutazioni tecniche approfondite nella fase autorizzativa delle opere di urbanizzazione, le già vaste aree di verde pubblico previste nel progetto risultano ulteriormente ampliate eliminando il bacino delle acque piovane ed accorpando gli impianti di depurazione-fitodepurazione, ora unificati in uno solo per una miglior qualità e minori costi gestionali.

#### **Elaborati grafici della Variante al Piano Particolareggiato**

Trattandosi variante localizzata restano per gran parte confermati gli elaborati descrittivi e grafici predisposti ed allegati al Piano particolareggiato approvato, con l'esclusione di quelli sotto elencati:

#### **ELABORATI DESCRITTIVI :**

Relazione descrittiva della VARIANTE al Piano Particolareggiato

#### **ELABORATI GRAFICI della VARIANTE :**

Tav. 08\_ zonizzazione su base catastale / regime d'uso delle aree - VARIANTE (scala 1:1.000)

Tav. 10a\_ planivolumetrico - VARIANTE (scala 1:1.000)

Inoltre, nella Relazione paesaggistica predisposta dal Dott. Arch. Giuliano Cervi ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005, vengono allegati specifici elaborati riguardanti il progetto esecutivo del verde e la valutazione dell'inserimento paesaggistico.

Il Progettista

Dott. Ing. Ermes Montermini



-  volumi di progetto (invariati)
-  volumi nuovi/traslati
-  volumi soppressi

**plani-volumetrico 1:2.500**

