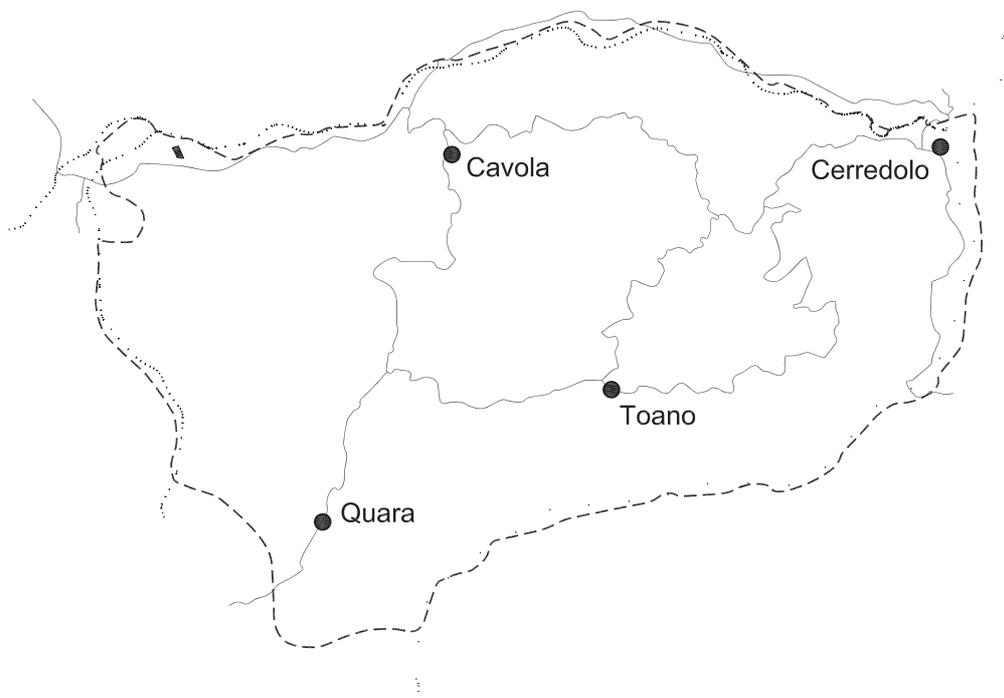


comune di **TOANO**

Regione Emilia Romagna
Provincia di Reggio Emilia

PRG

VARIANTI 1/2017



ADOZIONE

Delibera di C.C. n del

APPROVAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, SCHEDE VARIANTI
E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSULENTI
della provincia di
REGGIO EMILIA

Giulio Saturni
n° 2334
sezione A
settore pianificazione
PIANIFICATORE

Tecnici incaricati: CONSORZIO STABILE CAIRE

Progettazione urbanistica: Urb. Giulio Saturni - Dott. G. Lupatelli - Urb. E. Zatta

Sindaco:
Vincenzo Volpi

Segretario:
Dr.ssa Marilia Moschetta

Responsabile dell'Urbanistica:
Vincenzo Volpi

INDICE

PREMESSA	3
OGGETTO DELLE PRESENTI VARIANTI	4
VARIANTI AREE 'IN RETROCESSIONE'	5
- VARIANTE n. 1	
- VARIANTE n. 2	
- VARIANTE n. 3	
- VARIANTE n. 4	
- VARIANTE n. 5	
ALTRE VARIANTI	11
- VARIANTE n. 6	
- VARIANTE n. 7	
- VARIANTE n. 8	
- VARIANTE n. 9	
- VARIANTE n. 10	
- VARIANTE n. 11	
- VARIANTE n. 12	
VARIANTI NORMATIVE	27
- VARIANTE n. 13	
- VARIANTE n. 14	
DIMENSIONAMENTO DELLE PRESENTI VARIANTI	37
VERIFICA DELLO STANDARD	37
DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DELLE AREE RESIDENZIALI DEL PRG, DETERMINAZIONE DEL 6% DELLA SUPERFICIE UTILE, ANALISI DELLE QUOTE GIÀ UTILIZZATE IN VARIANTI APPROVATE O ADOTTATE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E CALCOLO DELLA QUOTA RESIDUA	38
CONSUMO DI SUOLO	39

PREMESSA

Il Comune di Toano è dotato di PRG approvato in data 30/12/1999 con delibera G.R. n. 2679. Successivamente sono state redatte le seguenti Varianti specifiche:

a) Varianti 1/2001, approvate con delibera di C.C. n 57 del 26/09/2002 e con delibera di G.P. n. 304 del 19/11/2002;

b) Variante specifica 1/2003 adottata con delibera di C.C. n. 45 del 29/07/03 e approvata con delibera di C.C. n. 6 del 11/02/2004;

c) Varianti 1A/2004 adottate con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/04, approvate con delibera di C.C. n. 87 del 17/12/04

d) Variante 1C/2004 adottata con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/04, approvata con delibera di G.P. n. 154 del 24/05/05

e) Variante di adeguamento al PAI (ex 1B/2004 adottata con delibera di C.C. n. 36 del 27/04/04, poi revocata) adottata con delibera di C.C. n 88 del 17/12/04 revocata e riadottata con delibera n. 19 del 09/04/2005, approvata con delibera di C.C. n. 36 del 27/07/2006

f) Variante Centro Sanitario adottata con delibera di C.C. n. 37 del 26/04/2004, approvata con delibera di G.P. n. 114 del 13/04/2006

g) Varianti 1/2005 adottate con delibera di CC. n. 20 del 09/04/05, approvate con delibera di G.P. n. 217 del 29/07/2008.

h) Variante 1/2006 adottata con delibera di C.C. n. 37 del 27/07/2006, approvata con delibera di C.C. n. 62 del 24/07/2007.

i) Variante area industriale Fora di Cavola adottata con delibera di C.C. n. 80 del 21/12/2007, approvata con delibera di C.C. n. 35 del 24/07/2008.

ii) Varianti 1/2008 adottate con delibera di C.C. n. 21 del 29/04/2008, approvate con delibera di C.C. n. 57 del 04/11/2008.

l) Varianti 2/2008 adottate con delibera di C.C. n. 22 del 29/04/2008, approvate con delibera di C.C. n. 20 del 21/04/2009.

m) Varianti 1/2011 adottate con delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2012, approvate con delibera C.C. n. 7 del 29/01/2013.

OGGETTO DELLE PRESENTI VARIANTI

Formano l'oggetto delle presenti varianti al PRG del Comune di Toano 14 punti attinenti sia ad aspetti cartografici sia normativi specifici. Di queste, 11 sono varianti cartografiche (n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12), 1 variante sia cartografica che normativa (la n. 6), mentre 2 sono le varianti di natura esclusivamente normativa (n. 13 e 14).

Delle 11 varianti cartografiche, 5 rappresentano varianti di zone con potenzialità edificatorie "in retrocessione" ad agricolo o verde privato, mentre la restante parte produce modifiche atte a garantire o un più realistico miglioramento della attuazione o l'introduzione di limitatissimi incrementi di carico urbanistico (compresi abbondantemente all'interno della quota residua di capacità insediativa residenziale del 6% della complessiva capacità insediativa teorica del PRG approvato), non inerenti comunque né le zone storiche né a modifica di zone di tutela significative. Due di queste ultime introducono una piccola quota di servizi dedicati alle organizzazioni associative e difesa e protezione civile (varianti n. 8 e 10).

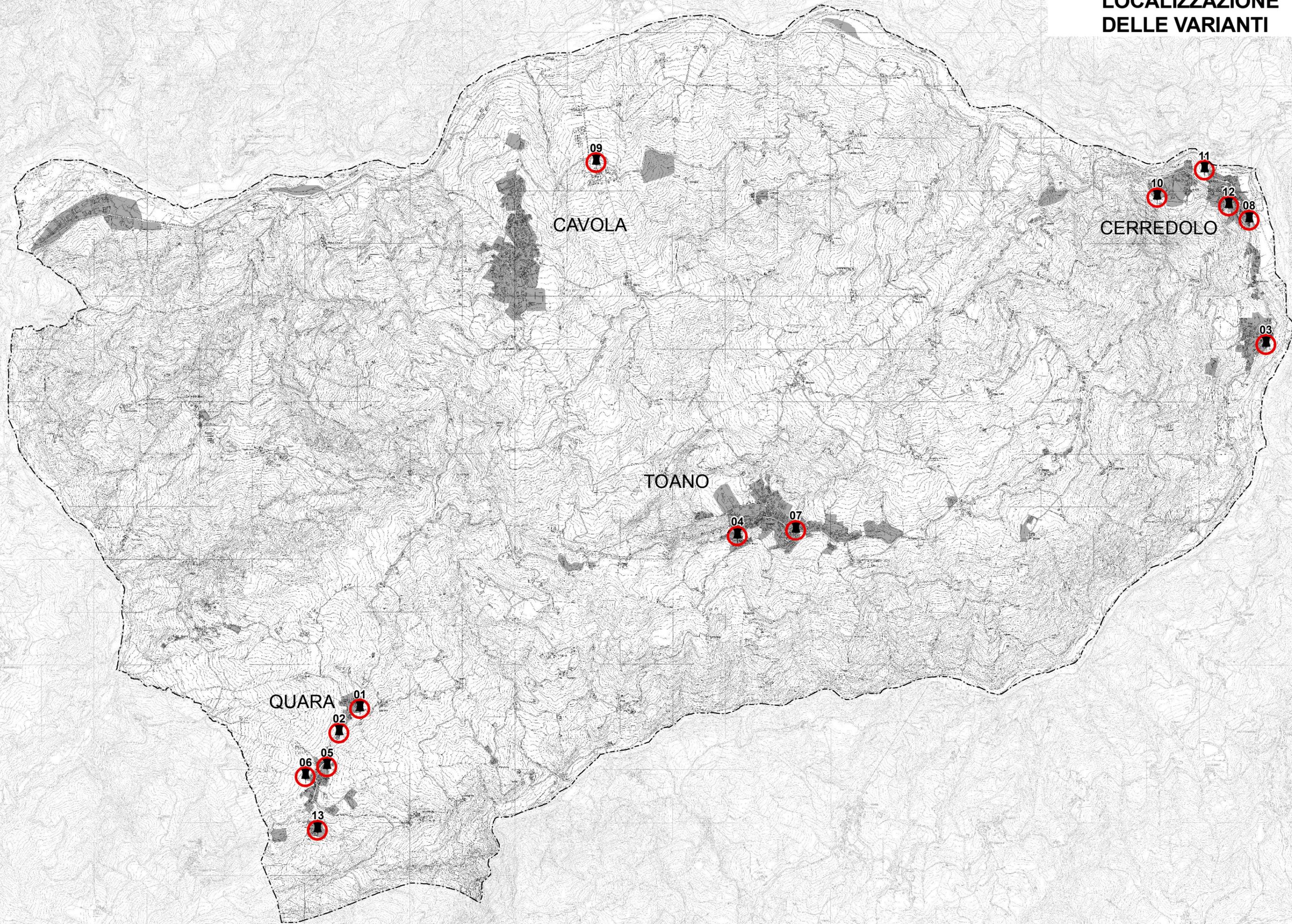
Tutte le varianti, ad eccezione della numero 14 di natura generale, sono localizzate nella cartografia che segue questo capitolo, mentre sono singolarmente identificate e descritte nelle specifiche schede, comprese delle rappresentazioni che ne descrivono le modifiche proposte rispetto al PRG vigente.

Le schede si chiudono con la verifica di Assoggettabilità a VAS.

Le varianti che comportano invece modifiche anche alle Norme di attuazione sono le seguenti:

- la variante n. 6 ,che preciserà le modalità attuative delle zone B2 con l'introduzione di una specifica zona B2.2;
- la variante normativa n. 13 che riguarda l'area del Campeggio di Quara;
- la variante normativa n. 14 che produrrà un aggiornamento della disciplina sulle aree di frana quiescente, conformandosi alla normativa del PTCP.

LOCALIZZAZIONE DELLE VARIANTI



VARIANTI AREE 'IN RETROCESSIONE'

VARIANTE n.	1
Localizzazione	Centro urbano di Quara, Via Lignano. Foglio 49, mapp. 536
PRG vigente	Zona B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare". L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Sup. interessata	1.492 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area, destinata dal PRG a zona B2, è posta nella parte superiore della frazione di Quara, in corrispondenza del bivio tra la SP. N. 8 e la via Lignano. Il mappale interessato è posto in contiguità con una più ampia zona B1 e confina ad est con la Zona agricola e rurale E1. Dal punto di vista morfologico il terreno risulta in forte pendenza. L'area attualmente è tenuta a prato con la presenza di una siepe alberata a confine con la strada.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Aree di notevole interesse pubblico sottoposta a tutela denominata "crinale di Toano"
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di stralciare la previsione a B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare" dal momento che il terreno risulta in una posizione morfologicamente sfavorevole causa forte pendenza, rendendo meno agevole una sua eventuale edificazione.
Variante proposta	La modifica consiste nello stralcio della zona B2 con conseguente ampliamento della contigua Zona agricola e rurale E1. Tale variante comporta una riduzione del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, che riduce previsioni urbanistiche vigenti, non produce di fatto impatti sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica, riducendo anzi nuove superfici impermeabili in previsione. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VARIANTE N. 1

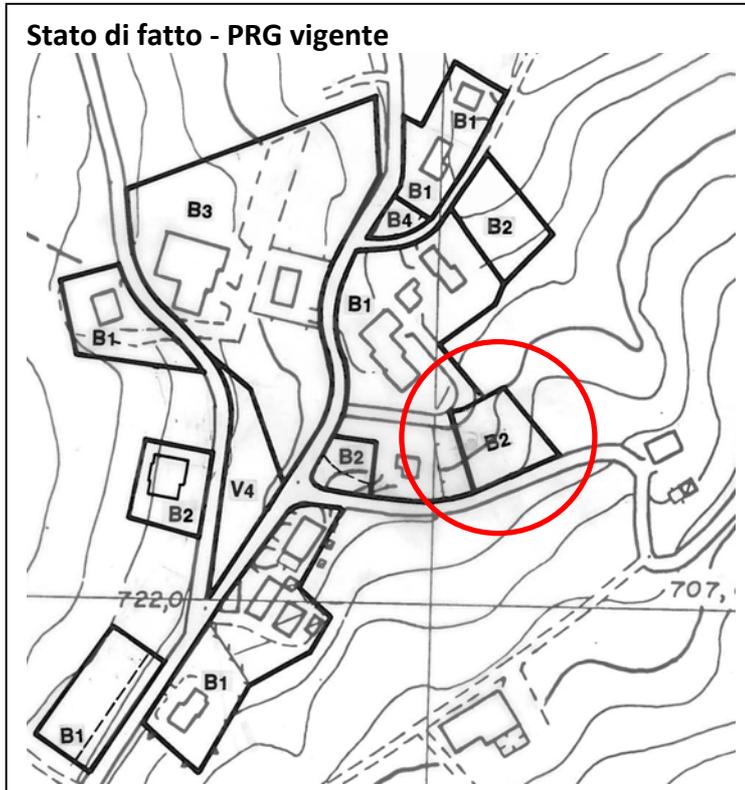
Centro urbano di Quara, Via Lignano.

Localizzazione della variante su ortofoto



VARIANTE N. 1

Centro urbano di Quara, Via Lignano.



Tav. 2.4 del PRG

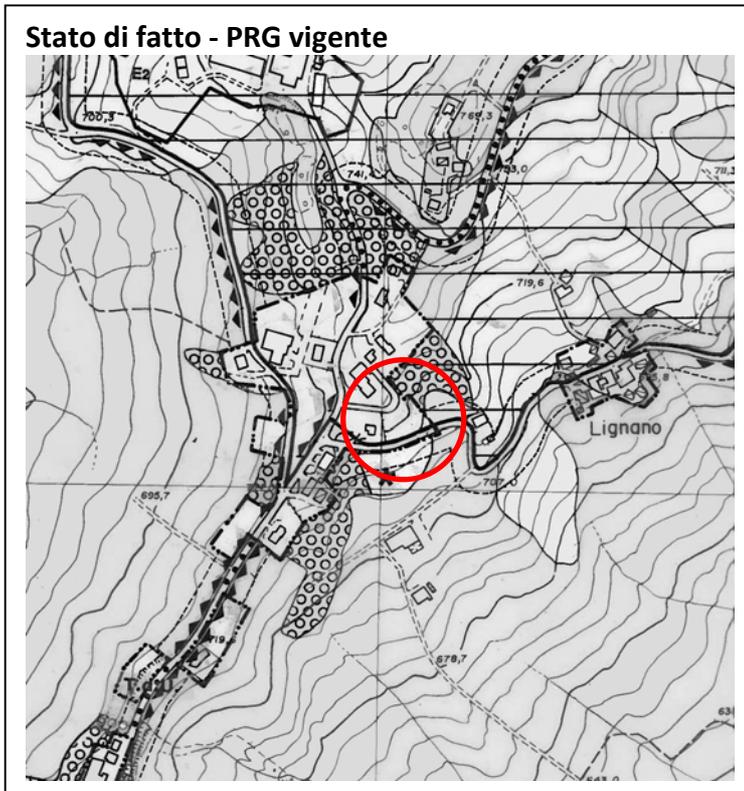


Oggetto della variante:

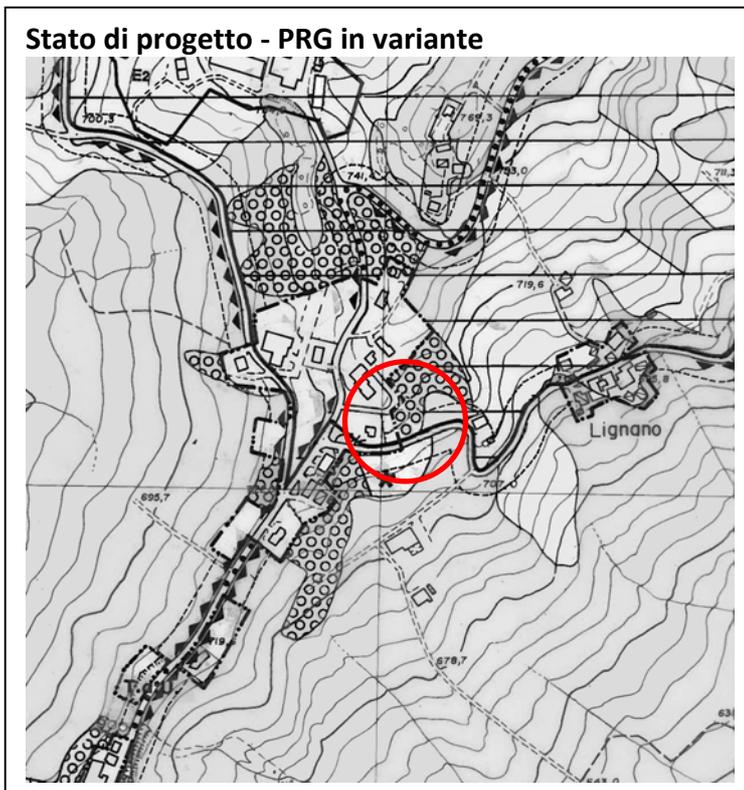
stralcio di una zona B2
con conseguente
estensione della zona E1

VARIANTE N. 1

Centro urbano di Quara, Via Lignano.



Tav. 1.10 del PRG



Oggetto della variante:

stralcio di una zona B2
con conseguente
estensione della zona E1 e
fascia di rispetto
dell'abitato

VARIANTE n.	2
Localizzazione	Centro urbano di Quara, via Cà Bagnoli. Foglio 61, mapp. 31
PRG vigente	Zona B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare" e Zona B4 "Zona a verde privato". L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Area interessata	Zona B2: 1.283 mq Zona B4: 723 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area in questione si trova lungo la SP. N.8, poco più a monte del nucleo urbano di Quara, ed è delimitata ad est dalla zona agricola E1. Il lotto, che risulta collocato su una piccola dorsale, di direzione ortogonale rispetto al crinale principale, è in relativa pendenza. La zona interessata è ad oggi interamente tenuta a prato.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L'area lambisce un'area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010). Non sussistono particolari vincoli di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di stralciare le attuali previsioni a B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare" e a B4 "Zona a verde privato" dal momento che il terreno risulta in condizioni morfologicamente inadeguate e soprattutto ai margini di una frana quiescente instabile.
Variante proposta	La modifica consiste nello stralcio delle zone B2 e B4, con conseguente estensione della contigua Zona agricola e rurale E1.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, che riduce previsioni urbanistiche vigenti, non produce di fatto impatti sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VARIANTE N. 2

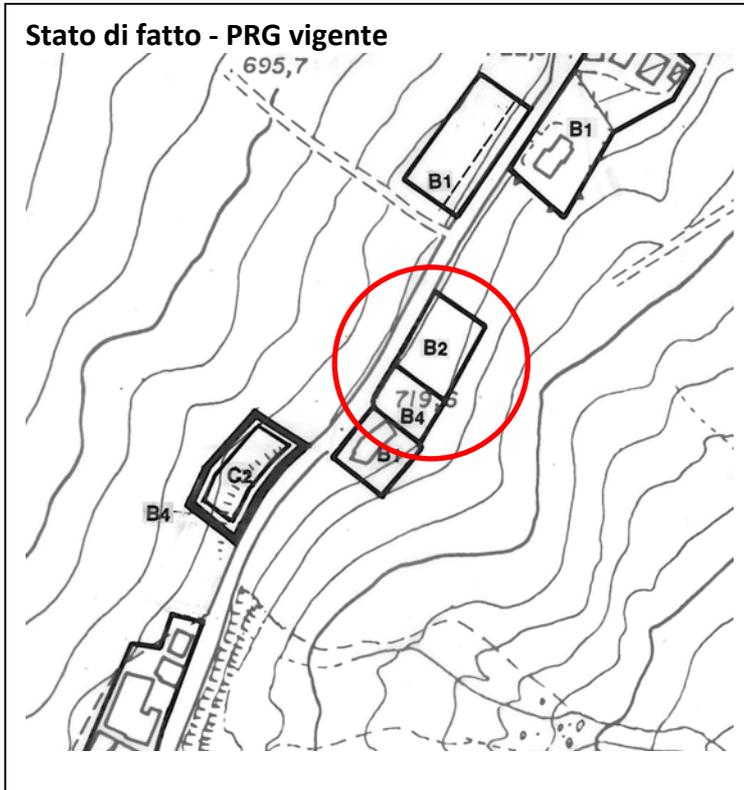
Centro urbano di Quara, via Cà Bagnoli.

Localizzazione della variante su ortofoto

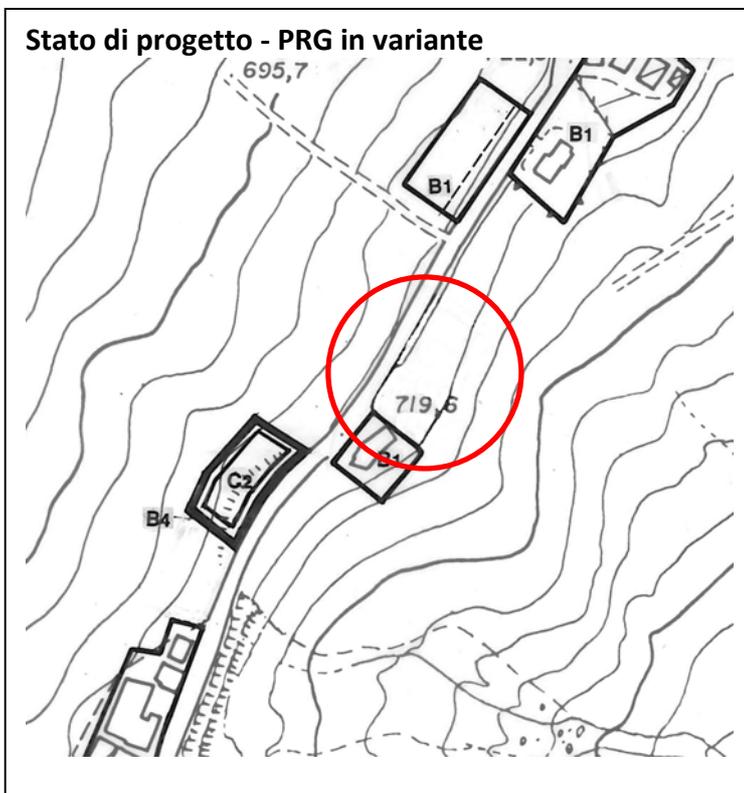


VARIANTE N. 2

Centro urbano di Quara, via Cà Bagnoli.



Tav. 2.4 del PRG

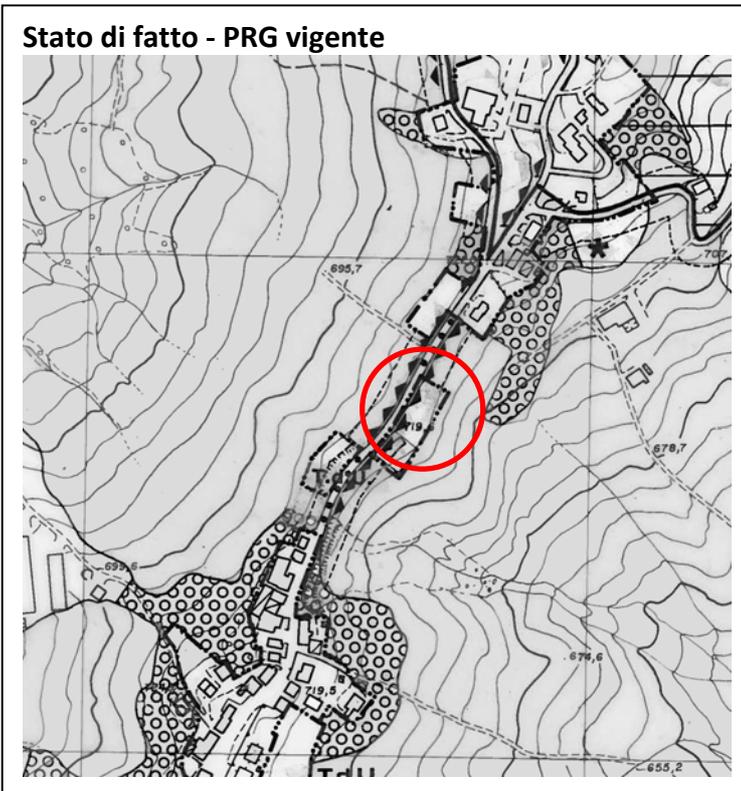


Oggetto della variante:

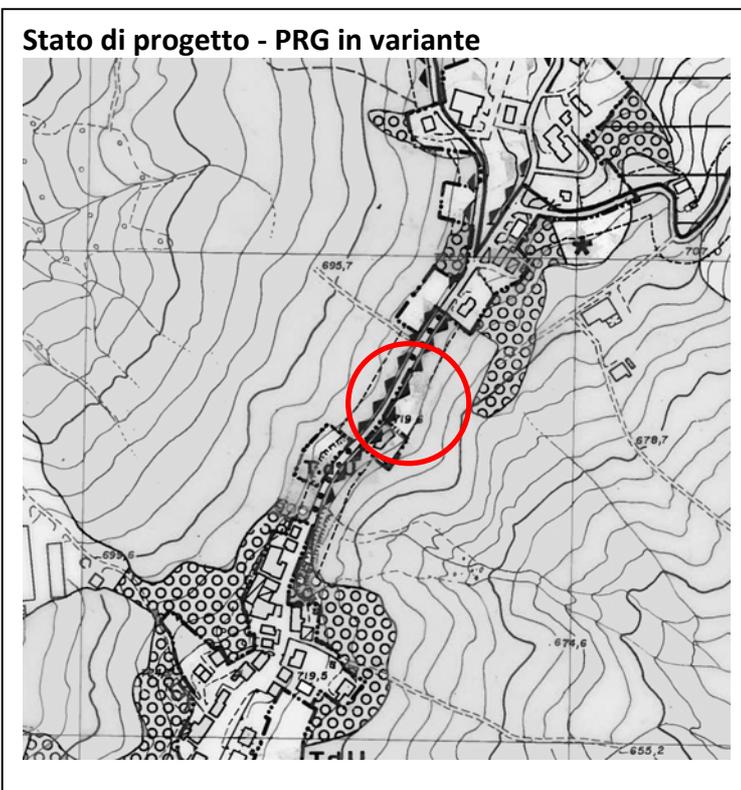
stralcio di una zona B2 e una zona B4 con conseguente estensione zona E1

VARIANTE N. 2

Centro urbano di Quara, via Cà Bagnoli.



Tav. 1.10 del PRG



Oggetto della variante:

stralcio di una zona B2 e una zona B4 con conseguente estensione zona E1

VARIANTE n.	3
Localizzazione	Località Cerredolo, via Ponte Dolo Foglio 32, mapp. 671-674(parte)
PRG vigente	Zona B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare". L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Area interessata	960 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area in questione, poco distante dalla SP. n.486R, è incastonata tra una zona B1 e l'area agricola E1. Morfologicamente il terreno risulta piuttosto pianeggiante; attualmente il lotto è utilizzato come area di pertinenza della vicina abitazione.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Non sussistono vincoli di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di stralciare le attuali previsioni a B2 in quanto non interessata ad edificare ma a per poter attrezzare le immediate pertinenze della propria abitazione a verde/giardino.
Variante proposta	La variante consiste nella modifica da zona B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare" a zona B4 "Zona a verde privato"
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, che riduce di fatto previsioni urbanistiche vigenti, non produce impatti sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VARIANTE N. 3

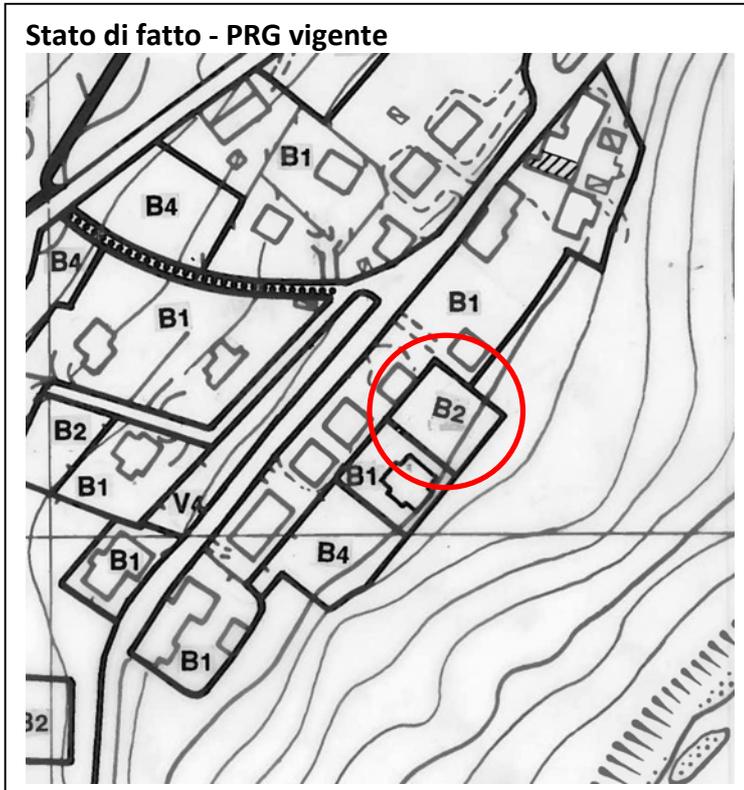
Località Cerredolo, via Ponte Dolo.

Localizzazione della variante su ortofoto

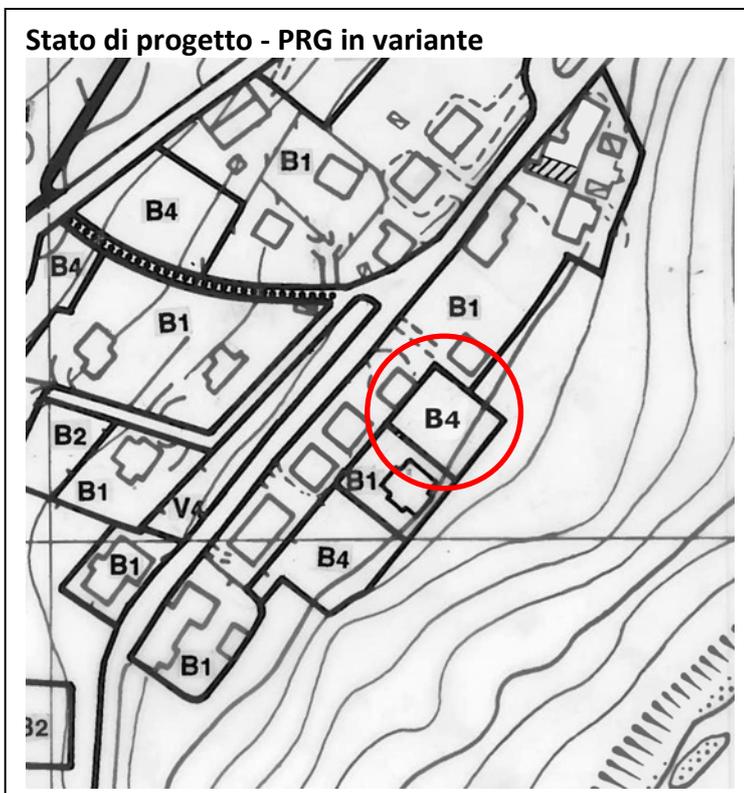


VARIANTE N. 3

Località Cerredolo, via Ponte Dolo.



Tav. 2.2 del PRG



Oggetto della
variante:

modifica di una zona B2 in
zona B4

VARIANTE n.	4
Localizzazione	Centro urbano di Toano (capoluogo), via Case Bonci Foglio 54, mapp. 667
PRG vigente	Zona C2 “Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto”. L’area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Area interessata	1.097 mq
Stato di fatto urbanistico	L’area in questione, situata immediatamente a monte del bivio tra via Cà di Bonci e via Roncaccio, è un ambito C2 non attuato intercluso tra zone B1, B4 e una D10. La proprietà è collocata su un terreno prativo dalla pendenza abbastanza accentuata.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Aree di notevole interesse pubblico sottoposta a tutela denominata “crinale di Toano”. L’area risulta interessata per la quasi totalità da un’ampia area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010).
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di stralciare le attuali previsioni a C2 per la porzione ricompresa nel proprio mappale, in quanto non interessata ad edificare.
Variante proposta	La variante consiste nella modifica da C2 “Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto” a B4 “Zona a verde privato”, vista la particolare posizione interclusa del lotto in questione.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, che riduce di fatto previsioni urbanistiche vigenti, non produce impatti sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VARIANTE N. 4

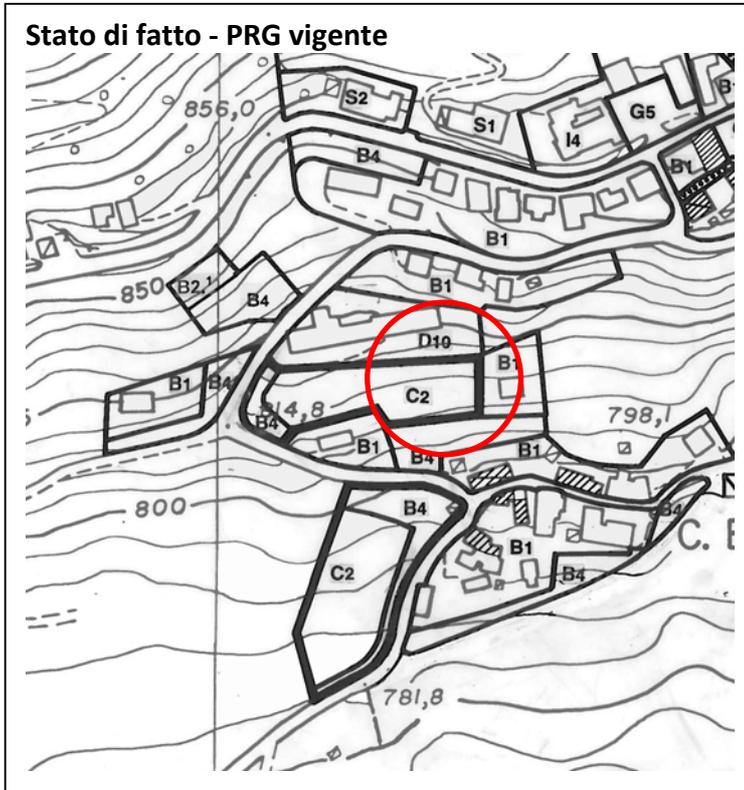
Centro urbano di Toano (capoluogo), via Case Bonci.

Localizzazione della variante su ortofoto

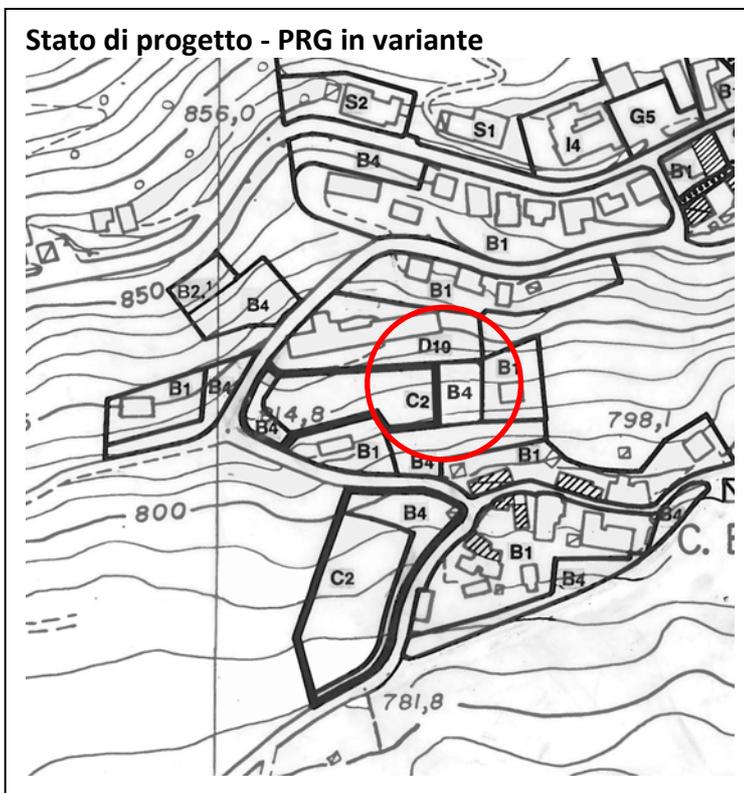


VARIANTE N. 4

Centro urbano di Toano (capoluogo), via Case Bonci.



Tav. 2.1 del PRG



Oggetto della variante:

stralcio di una zona B2 e una zona B4 con conseguente ampliamento zona E1

VARIANTE n.	5
Localizzazione	Centro urbano di Quara, via Acquaria. Foglio 61, mapp. 164-165-420-500
PRG vigente	Zona C2 "Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto". L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato/urbanizzabile.
Area interessata	1.363 mq
Stato di fatto urbanistico	Il lotto, situato nel centro della frazione di Quara, è un ambito C2 non attuato intercluso tra una zona B1, una previsione a servizi V1 e la zona agricola E1. Il terreno si trova in posizione relativamente pianeggiante; attualmente la zona è utilizzata a prato e orticoltura privata.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L'area risulta interessata per la quasi totalità da un'ampia area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010). Non sussistono vincoli di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di stralciare le attuali previsioni a C2 sul proprio mappale, in quanto non interessata ad edificare.
Variante proposta	La variante consiste nella modifica da C2 "Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto" a B4 "Zona a verde privato", vista la particolare posizione interclusa del lotto in questione. La variante non pregiudica la realizzazione delle superfici a servizi così come indicate dal PRG, già in fase di cessione all'Amministrazione.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, che riduce di fatto previsioni urbanistiche vigenti, non produce impatti sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VARIANTE N. 5

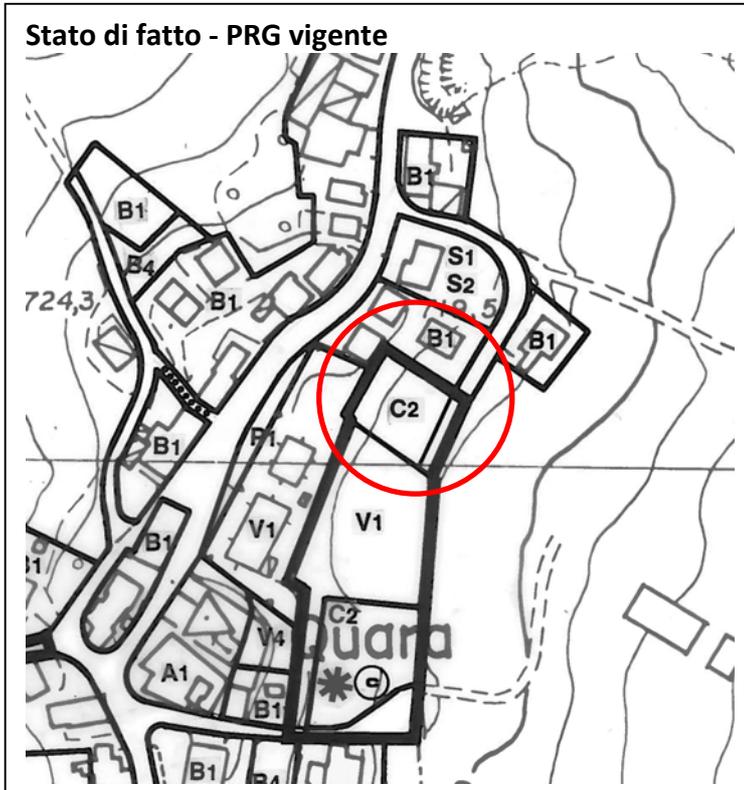
Centro urbano di Quara, via Aquaria.

Localizzazione della variante su ortofoto

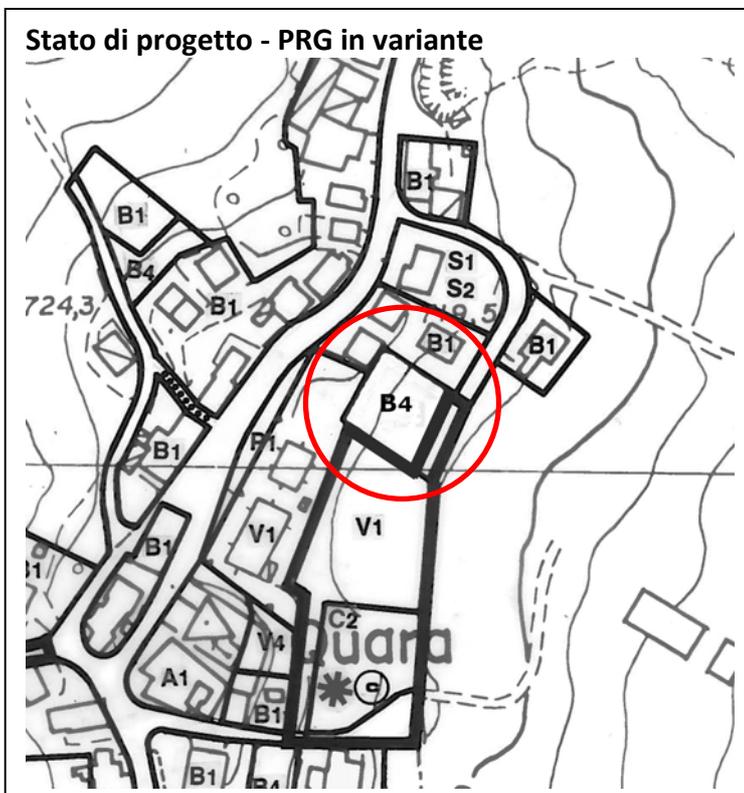


VARIANTE N. 5

Centro urbano di Quara, via Aquaria.



Tav. 2.4 del PRG



Oggetto della variante:

stralcio di una porzione di zona C2 con modifica in zona B4

ALTRE VARIANTI

VARIANTE n.	6 (variante cartografica)
Localizzazione	Centro urbano di Quara, via Secchiello. Foglio 63, mapp. 67-68-462-565
PRG vigente	Zona C2 "Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto" L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato.
Area interessata	3.190 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area, situata al margine occidentale della frazione di Quara, è un ambito C2 non attuato. Il mappale si trova su una morfologia in lieve pendenza, attualmente tenuto a prato e in parte incolto; risultano presenti nell'area anche alcune alberature ad alto fusto e un edificio diruto. Allo stato attuale l'area ha garantita l'accessibilità viaria, che dovrà essere opportunamente adeguata in fase di realizzazione degli interventi.
Dotazioni territoriali	L'area è allacciabile alle dotazioni infrastrutturali esistenti.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Non sussistono vincoli di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	La proprietà richiede una classificazione urbanistica diversa dalla C2 per consentire una più realistica attuazione. Si considera la richiesta ragionevole data anche la posizione e l'estensione modesta dell'area.
Variante proposta	La variante consiste quindi nella modifica da zona C2 "Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto" introducendo una specifica categoria B2.2 (attraverso una modifica normativa) ricompresa entro le zone B2 "Zona residenziale urbanizzata da edificare". Rispetto a quanto indicato dall'istanza, si procede a trasformare non solo i mappali 67-68-462 e 565 ma l'intero comparto C2, la cui parte residuale rimarrebbe altrimenti non significativa, garantendo, con una specifica variante normativa, la progettazione unitaria dell'ambito attraverso un permesso di costruire convenzionato, in modo da non pregiudicare i diritti di terzi (tra cui l'accessibilità ai lotti)
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante, mantenendo di fatto il carico urbanistico vigente, non produce particolari impatti aggiuntivi sulle diverse componenti ambientali oggetto di verifica. L'area è inserita in continuità con un contesto edificato a

	<p>prevalente destinazione residenziale e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e di presenza delle infrastrutture tecnologiche a rete che la rendono di fatto direttamente servita.</p> <p>Il carico aggiuntivo sui sistemi fognari e depurativo è nullo rispetto al vigente PRG.</p> <p>In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008) in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico-geotecnico.</p> <p>Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VARIANTE N. 6

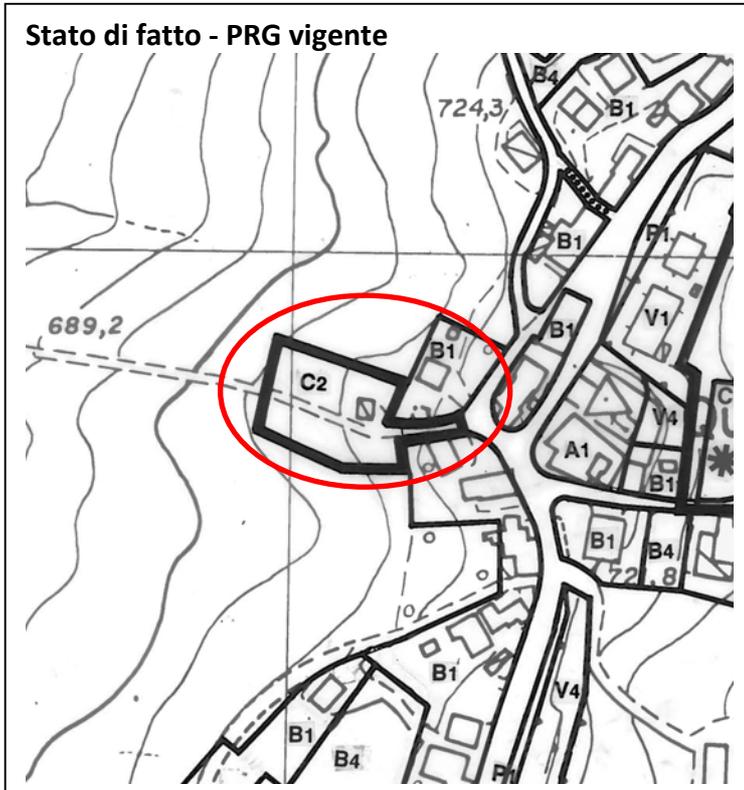
Centro urbano di Quara, via Secchiello.

Localizzazione della variante su ortofoto

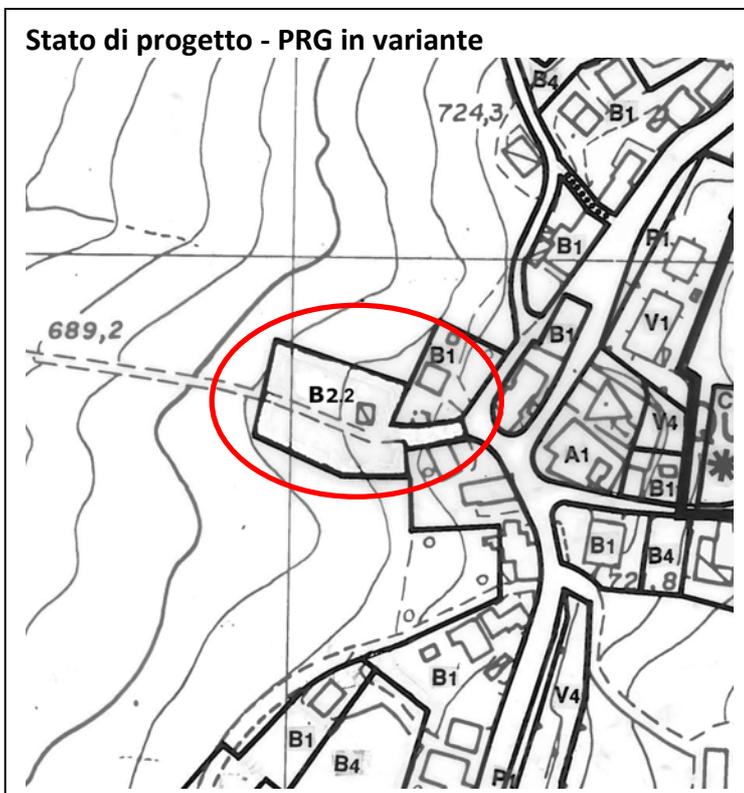


VARIANTE N. 6

Centro urbano di Quara, via Secchiello.



Tav. 2.4 del PRG

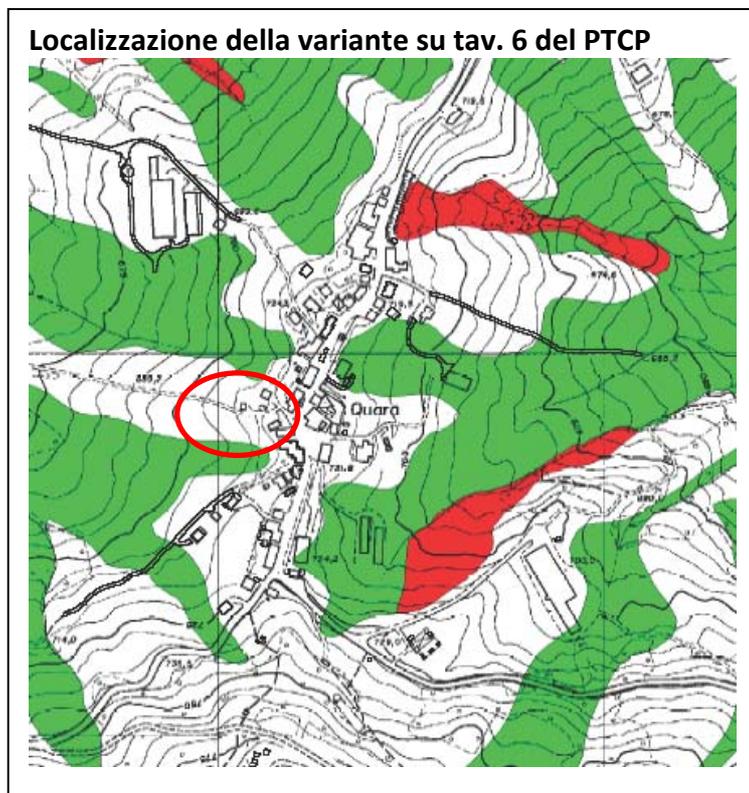


Oggetto della variante:

modifica di una zona C2 in zona B2.2

VARIANTE N. 6

Centro urbano di Quara, via Secchiello



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)”

Legenda

Carta Inventario del Dissesto	PAI	PTCP
 Frane attive (a1)	Fa	art.57
 Frane di crollo (a6)		
 Frane quiescenti (a2)	Fq	art.57
 Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)		
 Scivolamenti in blocco (sb)		
 Frane stabilizzate	Fs	art.59
 Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
 Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
 Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
 Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
 Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
 Conoidi inattive	Cn	art.58
 Depositi di Versante s.l. (a3)		art.59
 Depositi morenici (c1)		
 Depositi morenici rissiani (c3)		
 Depositi morenici wumiani (c4)		

TESTO DEL PRG VIGENTE**Zona urbanistica B2**

Zona residenziale urbanizzata da edificare

generalità

Corrisponde a lotti residenziali non edificati provvisti di opere di urbanizzazione generale

parametri

Uf = mq/mq 0,4

Hmax = ml 9,50 nel perimetro del territorio urbanizzato; 8 all'esterno

VI = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,35

P = 3

prescrizioni e vincoli di zona

Gli spazi scoperti dei lotti devono essere lasciati permeabili in misura non inferiore al 30% della Sf e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 mq/mq di Su.

E' a totale carico del soggetto attuatore l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, così come degli allacciamenti alle reti tecnologiche e dei costi per l'adeguamento del sito ai fini edificatori con riferimento ad eventuali servitù presenti o ad opere necessarie per rimuovere o ridurre l'impatto di reti e impianti tecnologici (ad es. elettrodotti) nel rispetto delle normative urbanistiche, ambientali igienico sanitarie vigenti.

Nelle aree appartenenti alla zona B2 contigue a zone o a singoli elementi di valore storico l'Amministrazione Comunale può imporre in fase attuativa l'uso di particolari criteri di intervento che assicurino la coerenza del nuovo intervento con il contesto ambientale, con riferimento agli allineamenti, ai limiti delle altezze, alle forme dei volumi, alla scelta dei paramenti e dei colori, all'entità di sbancamenti e riporti, alla realizzazione di muri e recinzioni, ecc.

Nell'area identificata con B2.1 nella tav. 2.1 relativa al centro abitato di Toano si prescrive che l'intervento edilizio dovrà interessare il fabbricato agricolo esistente provvedendo alla sua riconversione ad uso residenziale monofamiliare realizzando un solo piano in sopraelevazione.

modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

aree normative

Si applica la seguente area normativa: B2/1.

Area normativa B2/1

usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6
Alberghi	T1

tipologie insediative e rapporti dimensionali

Negli interventi trasformativi e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere normalmente superiore o uguale al 50% per ogni unità edilizia. Rapporti inferiori possono essere consentiti in ciascuno dei seguenti casi:

- per il mantenimento dei rapporti preesistenti;
- per l'ampliamento di attività preesistenti;
- qualora siano completamente reperiti nell'area di intervento, senza monetizzazione, gli spazi di standard minimi fissati in rapporto agli usi ed alle superfici, sia per quelle esistenti sia per quelle di previsione .

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

tipi di interventi consentiti

Tutti gli interventi.

TESTO DEL PRG IN VARIANTE

Zona urbanistica B2

Zona residenziale urbanizzata da edificare

generalità

Corrisponde a lotti residenziali non edificati provvisti di opere di urbanizzazione generale

parametri

$U_f = m^2/m^2$ 0,4

$H_{max} = ml$ 9,50 nel perimetro del territorio urbanizzato; 8 all'esterno

$V_l = ml/ml$ 0,5

$Q = m^2/m^2$ 0,35

$P = 3$

prescrizioni e vincoli di zona

Gli spazi scoperti dei lotti devono essere lasciati permeabili in misura non inferiore al 30% della S_f e parte dovrà essere sistemata a verde privato o condominiale in misura non inferiore a 0,3 m^2/m^2 di S_u .

E' a totale carico del soggetto attuatore l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, così come degli allacciamenti alle reti tecnologiche e dei costi per l'adeguamento del sito ai fini edificatori con riferimento ad eventuali servitù presenti o ad opere necessarie per rimuovere o ridurre l'impatto di reti e impianti tecnologici (ad es. elettrodotti) nel rispetto delle normative urbanistiche, ambientali igienico sanitarie vigenti.

Nelle aree appartenenti alla zona B2 contigue a zone o a singoli elementi di valore storico l'Amministrazione Comunale può imporre in fase attuativa l'uso di particolari criteri di intervento che assicurino la coerenza del nuovo intervento con il contesto ambientale, con riferimento agli allineamenti, ai limiti delle altezze, alle forme dei volumi, alla scelta dei paramenti e dei colori, all'entità di sbancamenti e riporti, alla realizzazione di muri e recinzioni, ecc.

Nell'area identificata con B2.1 nella tav. 2.1 relativa al centro abitato di Toano si prescrive che l'intervento edilizio dovrà interessare il fabbricato agricolo esistente provvedendo alla sua riconversione ad uso residenziale monofamiliare realizzando un solo piano in sopraelevazione.

Nell'area identificata con B2.2 nella tavola 2.4 relativa al centro abitato di Quara si prescrive che gli interventi edilizi siano attuati mediante Permesso di costruire convenzionato (ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001). La presentazione del permesso di costruire può essere promossa anche da un singolo proprietario all'interno del comparto purchè venga allegata la seguente documentazione tecnica:

- un planivolumetrico esteso all'intero comparto da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale nel quale dovranno essere individuate le aree fondiarie, le aree a parcheggio in cessione, la viabilità di accesso, le aree di

galleggiamento dei fabbricati complete di distanze, nonché le tipologie dei fabbricati da realizzare, le destinazioni d'uso consentite e le verifiche di tutti i dati urbanistici di progetto.

- bozza di convenzione sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni ricompresi nel comparto, contenente tutti gli impegni ed gli obblighi afferenti all'intervento in oggetto;
- progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese dei proprietari corredato da computo metrico estimativo delle stesse opere.

modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta,

Permesso di costruire convenzionato per le zone B2.2

aree normative

Si applica la seguente area normativa: B2/1.

Area normativa B2/1

usi ammessi alle condizioni sottoindicate

I seguenti usi sono ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente

Residenza	R1
Vendita al dettaglio	C1
Esercizio pubblico	C2
Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	C3
Intermediazione monetaria e finanziaria	D1
Attività professionali e imprenditoriali	D2
Pubblica amministrazione	S1
Organizzazioni associative	S4
Attività ricreative e culturali	S6
Alberghi	T1

tipologie insediative e rapporti dimensionali

Negli interventi trasformativi e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere normalmente superiore o uguale al 50% per ogni unità edilizia. Rapporti inferiori possono essere consentiti in ciascuno dei seguenti casi:

- per il mantenimento dei rapporti preesistenti;
- per l'ampliamento di attività preesistenti;
- qualora siano completamente reperiti nell'area di intervento, senza monetizzazione, gli spazi di standard minimi fissati in rapporto agli usi ed alle superfici, sia per quelle esistenti sia per quelle di previsione .

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è di mq 600, ovvero quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente al 25/05/1998 data di adozione del presente P.R.G.

tipi di interventi consentiti

Tutti gli interventi.

VARIANTE n.	7
Localizzazione	Centro urbano Toano, Strada Provinciale 8 Foglio 54, mapp. 684
PRG vigente	Zona G3 - I6 "Difesa e protezione civile" L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato
Area interessata	1.580 mq
Stato di fatto urbanistico	Morfologicamente il terreno è in pendenza via via crescente allontanandosi dalla strada provinciale particolarmente nella porzione ad est. Sull'area classificata zona B4 a monte del lotto in oggetto sono presenti diverse alberature, come anche, in misura meno compatta lungo parte del fronte stradale, mentre la parte centrale, meno acclive, è incolta. L'area attualmente non ha accesso autonomo sulla viabilità pubblica ma usufruisce dell'accesso dall'area alberghiera contigua.
Dotazioni territoriali	L'area è facilmente allacciabile alle dotazioni infrastrutturali esistenti.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Aree di notevole interesse pubblico sottoposta a tutela denominata "crinale di Toano". L'area è a ridosso di una frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010). L'ambito in variante si attesta inoltre su una strada classificata come "viabilità storica" (art.51 delle NA) e "viabilità panoramica" (art.52 delle NA).
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di edificare una nuova costruzione residenziale per un nucleo familiare. La proprietà non dispone attualmente di alloggio all'interno della struttura ricettiva. L'ambito, già oggetto di variante urbanistica adottata con DCC n.12 del 01/04/2014 ma in fase di revoca da parte della Amministrazione comunale, era precedentemente destinato alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri, attualmente posta in un immobile in locazione, ma le potenzialità di incremento di tale servizio sono andate decrescendo nel tempo e non si prevedono concrete opportunità di dare attuazione a tale previsione.
Variante proposta	La variante consiste nella modifica da "zona urbanistica G3-

	<p>zona per servizi di interesse comune” a “zona urbanistica B2- zona residenziale urbanizzata da edificare” (per 750 mq circa di SF) e a “zona urbanistica B4- zona a verde privato” (per 830 mq circa).</p> <p>L’accesso veicolare all’area oggetto di variante dovrà avvenire tramite l’innesto esistente a servizio dell’attività alberghiera limitrofa.</p>
<p>Verifica di assoggettabilità a VAS</p>	<p>La variante comporta modifiche non significative rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali trattandosi di modifica di destinazione di un’area già destinata all’edificazione dal PRG vigente operando peraltro una riduzione del lottoinsediabile. Anche la variazione della destinazione funzionale comporta una evidente riduzione del carico urbanistico, trattandosi di una struttura residenziale monofamiliare in sostituzione di una struttura a servizi di rilievo comunale.</p> <p>L’area è inserita in un contesto edificato a prevalente destinazione residenziale e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e di presenza delle infrastrutture tecnologiche a rete che la rendono direttamente servita. Il carico aggiuntivo sui sistemi fognari e depurativo è poco rilevante e comunque inferiore a quello attendibile in ragione della previsione vigente di PRG.</p> <p>Riguardo gli aspetti di carattere geologico-geotecnico, valgono le prescrizioni contenute nella relazione geologico-geotecnica e sismica a firma del consulente incaricato nel giugno del 2016 (presentata come materiale integrativo della variante adottata con DCC n.12 del 01/04/2014). Tali prescrizioni dovranno assumere carattere di cogenza per la fase esecutiva. Deve inoltre essere garantita la conservazione ed il completamento della cortina arborea esistente lungo la strada provinciale.</p> <p>In conclusione non si ravvisano quindi le condizioni che richiedano la procedura di VAS.</p>

VARIANTE N. 7

Centro urbano Toano, Strada Provinciale 8.

Localizzazione della variante su ortofoto



VARIANTE N. 7

Centro urbano Toano, Strada Provinciale 8.

Stato di fatto - PRG vigente



Tav. 2.1 del PRG

Stato di progetto - PRG in variante

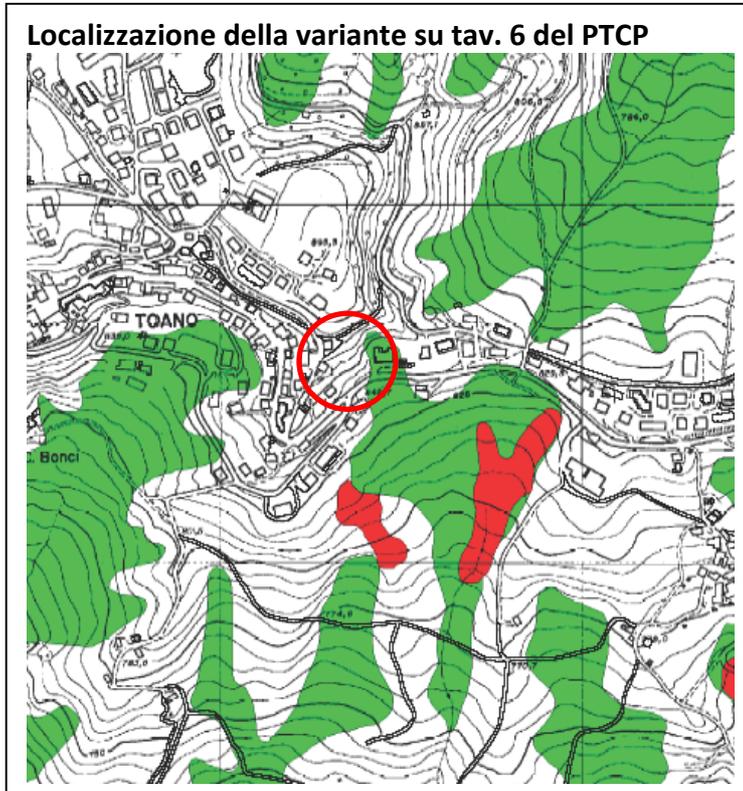


Oggetto della variante:

inserimento lotto con
destinazione residenziale B2

VARIANTE N. 7

Centro urbano Toano, Strada Provinciale 8.



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)”

Legenda

Carta Inventario del Dissesto	PAI	PTCP
 Frane attive (a1)	Fa	art.57
 Frane di crollo (a6)		
 Frane quiescenti (a2)	Fq	art.57
 Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)		
 Scivolamenti in blocco (sb)		
 Frane stabilizzate	Fs	art.59
 Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
 Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
 Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
 Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
 Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
 Conoidi inattive	Cn	art.58
 Depositi di Versante s.l. (a3)		art.59
 Depositi morenici (c1)		
 Depositi morenici rissiani (c3)		
 Depositi morenici wurmiani (c4)		

VARIANTE n.	8
Localizzazione	Località Cerredolo, Piazza Don Giulio Vincenzi Foglio 22, mapp. 608
PRG vigente	Zona G1-V3 "Giardino pubblico, parco urbano" L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato
Area interessata	1.100 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area, posta su un terreno poco pendente, è occupata oggi da un parco urbano attrezzato, caratterizzato dalla presenza di alberature, mentre verso valle la zona è interessata da una viabilità di accesso all'attuale edificio della Protezione Civile e da una fascia di terreno abbandonato a delimitare la discesa verso l'alveo del torrente Dolo. L'area ha accesso sulla viabilità provinciale attraverso la Piazza Don Giulio Vincenzi.
Dotazioni territoriali	L'area è allacciata alle dotazioni infrastrutturali esistenti.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L'area ricade su un'area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010). Non sussistono vincoli di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	Viene richiesto che la zona sia urbanisticamente adeguata affinché nel sito possa essere ospitato l'intervento di ricostruzione della sede locale della Pro Loco, previa demolizione dell'edificio della Protezione Civile già esistente in loco.
Variante proposta	La variante consiste nella modifica da zona urbanistica G1- "Zona per verde pubblico e attrezzature sportive" a zona G3 "Zone per servizi di interesse comune" con specifica individuazione della doppia tipologia di servizio I3 "organizzazioni associative" ed I6 "difesa e protezione civile". Per quanto possibile, dovrà necessariamente essere salvaguardata e mantenuta l'esistente area a parco urbano attrezzato, unitamente alle alberature esistenti. Nuove alberature dovranno inoltre essere garantite nell'area di demolizione del volume attuale di protezione civile. La localizzazione su un'area di frana quiescente rende obbligatoria ai fini dell'effettiva edificabilità dell'area la verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità dell'intero versante e di

	<p>rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri definiti dall'art. 56 del PTCP.</p>
<p>Verifica di assoggettabilità a VAS</p>	<p>La variante comporta modifiche non significative rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali. Nella pratica si tratterebbe di un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio di interesse pubblico già presente in sito.</p> <p>L'area è inserita in un contesto edificato a prevalente destinazione residenziale e a servizi già esistenti e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e di presenza delle infrastrutture tecnologiche a rete che la rendono direttamente servita. Il carico aggiuntivo sui sistemi fognari e depurativo viene giudicato poco rilevante.</p> <p>Si rende obbligatoria la verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità dell'intero versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri definiti dall'art. 56 del PTCP. Per quanto detto, si ritiene che non emergano significativi elementi che richiedano la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.</p>

VARIANTE N. 8

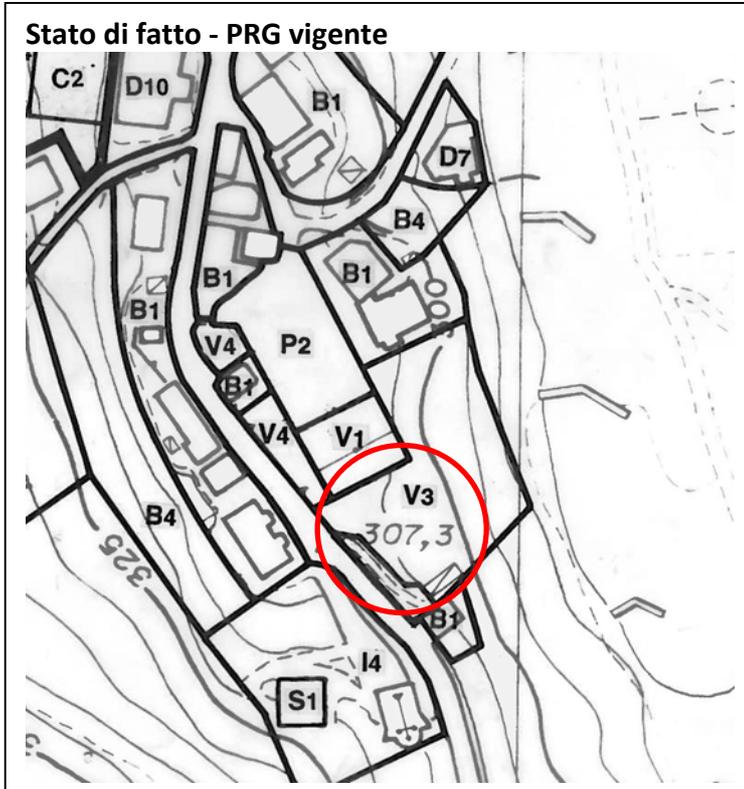
Località Cerredolo, Piazza Don Giulio Vincenti.

Localizzazione della variante su ortofoto

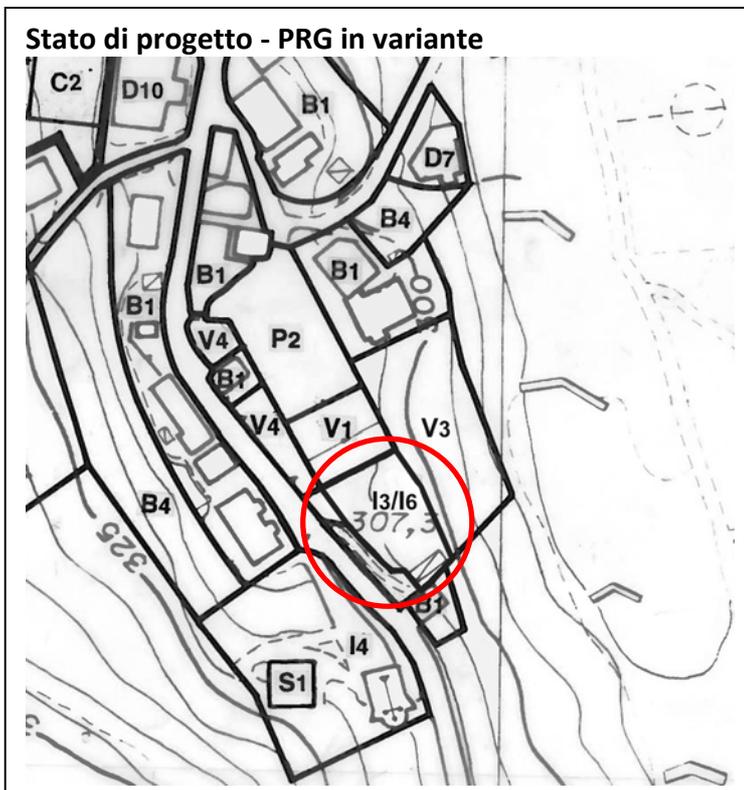


VARIANTE N. 8

Località Cerredolo, Piazza Don Giulio Vincenti.



Tav. 2.2 del PRG

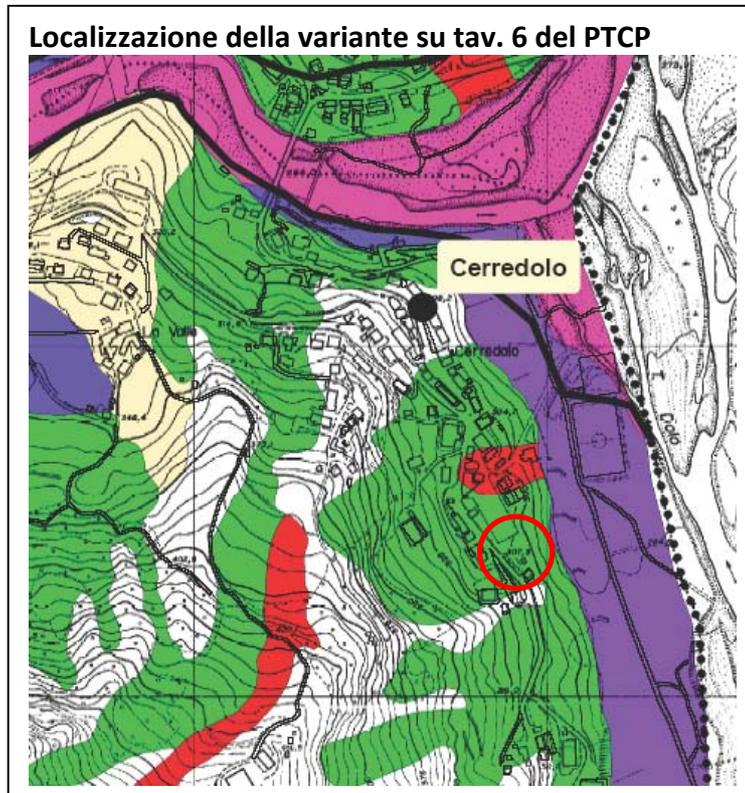


Oggetto della variante:

modifica zona a servizi da G1-V3 a G3-I3/I6

VARIANTE N. 8

Località Cerredolo, Piazza Don Giulio Vincenti.



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)”

Legenda

Carta Inventario del Dissesto	PAI	PTCP
 Frane attive (a1)	Fa	art.57
 Frane di crollo (a6)		
 Frane quiescenti (a2)	Fq	art.57
 Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)		
 Scivolamenti in blocco (sb)		
 Frane stabilizzate	Fs	art.59
 Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
 Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
 Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
 Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
 Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
 Conoidi inattive	Cn	art.58
 Depositi di Versante s.l. (a3)		art.59
 Depositi morenici (c1)		
 Depositi morenici rissiani (c3)		
 Depositi morenici wurmiani (c4)		

VARIANTE n.	9
Localizzazione	Centro Cavola, via L'Oca. Foglio 3, mapp. 128, 281
PRG vigente	Vincolo disposto dal PRG per il mantenimento delle condizioni di percezione su luoghi di interesse storico ambientale
Area interessata	8.740 mq
Stato di fatto urbanistico	Morfologicamente il terreno è situato in lieve pendenza lungo la strada di via L'Oca, La destinazione d'uso è agricola ed occupata prevalentemente da manto erboso.
Vincoli e limitazioni di PRG	Vincolo disposto dal PRG per il mantenimento delle condizioni di percezione su luoghi di interesse storico ambientale
Vincoli di PTCP	L'area ricade su un'area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010).
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda la possibilità di eliminare il contiguo vincolo disposto dal PRG per il mantenimento delle condizioni di percezione su luoghi di interesse storico ambientale così da poter ampliare in caso di necessità la propria azienda agricola.
Variante proposta	La variante consiste nello stralcio del "Vincolo per il mantenimento delle condizioni di percezione su luoghi di interesse storico ambientale", riproponendo quindi la zona agricola e rurale E1. Considerate non significative le condizioni di percezione sui luoghi, come si evince anche dalla documentazione fotografica proposta di seguito, considerata e l'assenza di prospettive di espansione del piccolo nucleo abitato in tale direzione, si ritiene la richiesta compatibile e non impattante con il disegno urbano territoriale e con gli obiettivi di tutela generale del paesaggio.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante non produce impatti significativi sulle diverse componenti ambientali e percettive oggetto di verifica.

VARIANTE N. 9

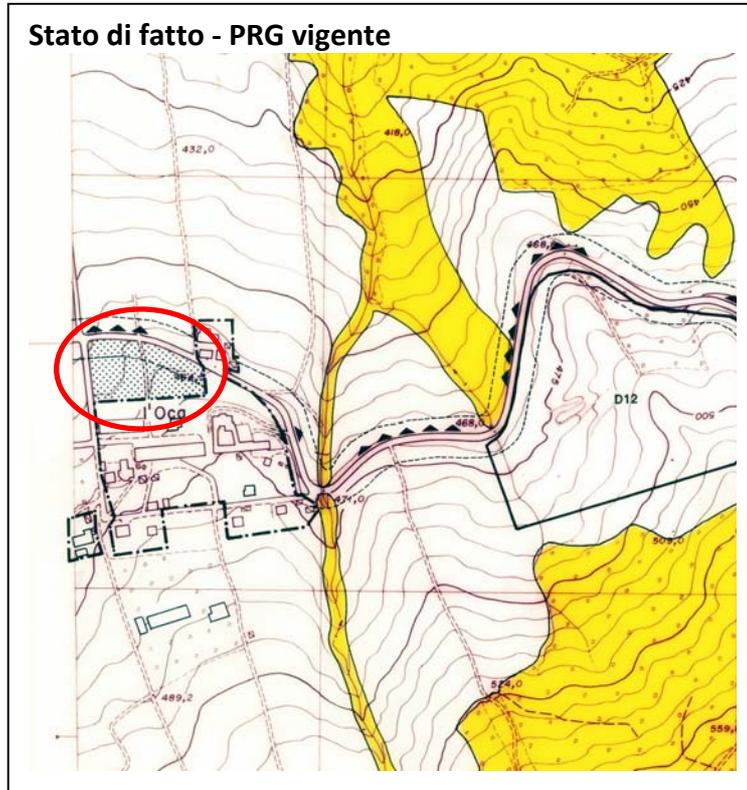
Cavola, Via L'Oca

Localizzazione della variante su ortofoto

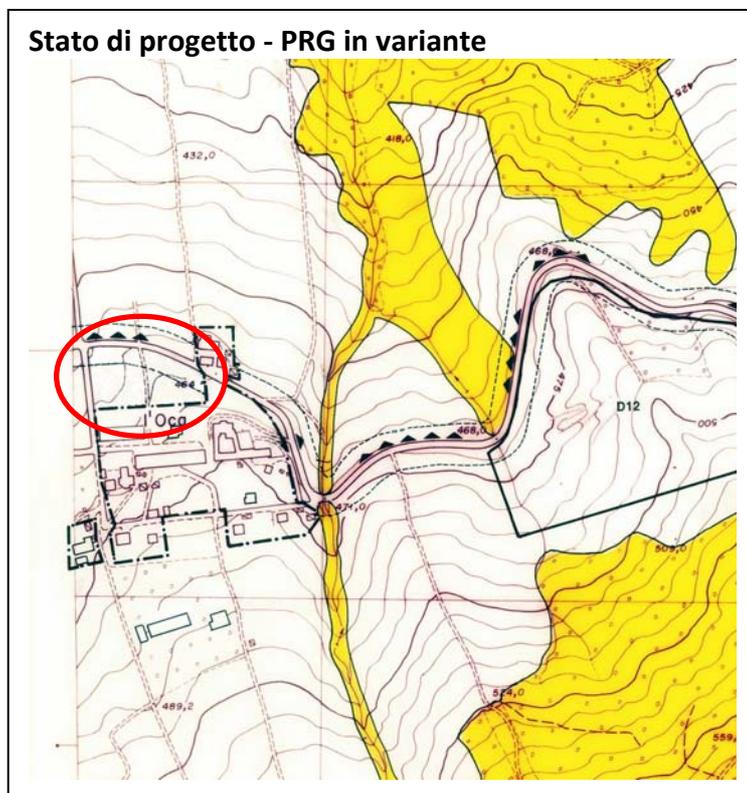


VARIANTE N. 9

Cavola, Via L'Oca



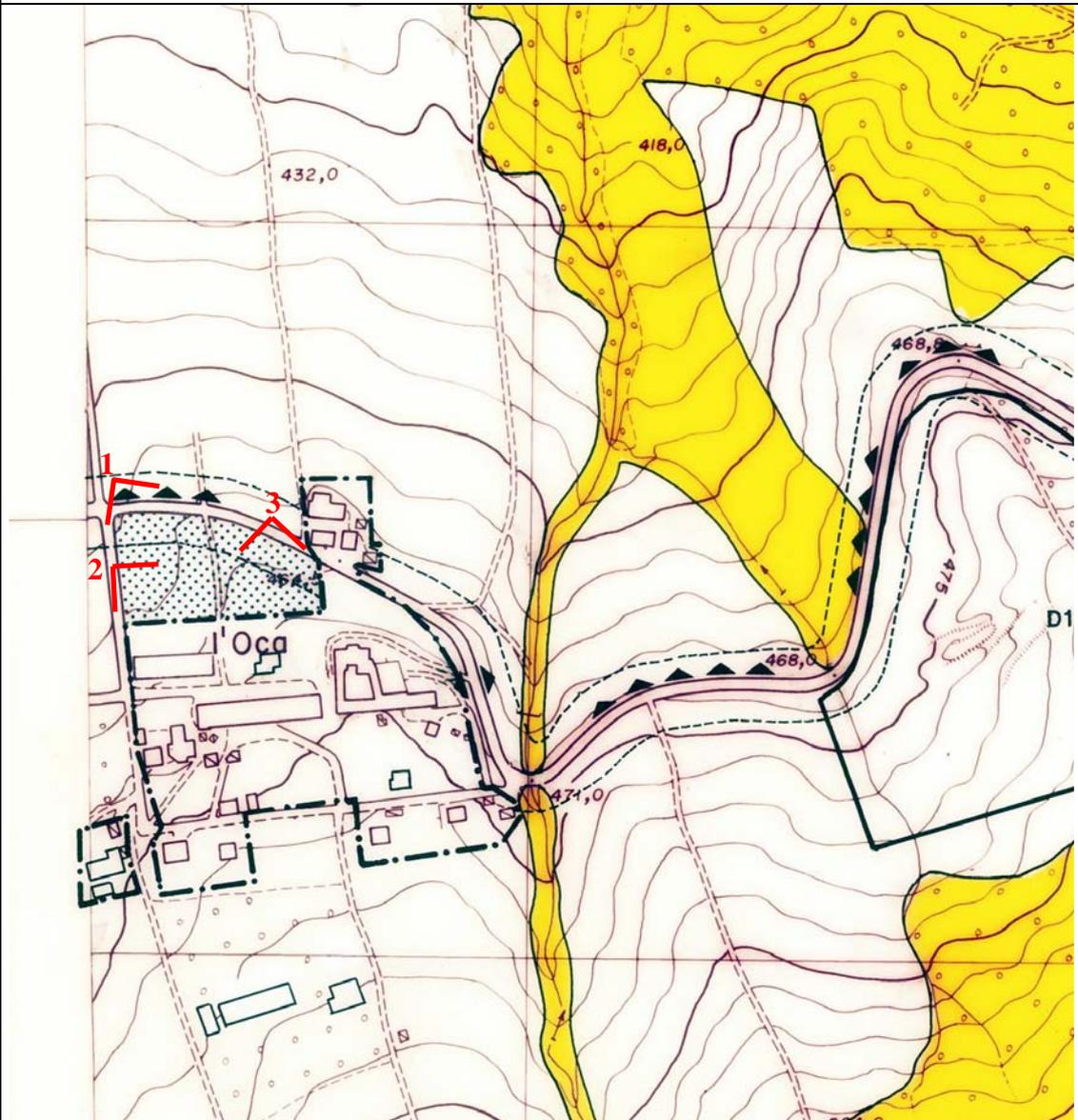
Tav. 1.3 del PRG



Oggetto della variante:

stralcio del vincolo disposto dal PRG per il mantenimento delle condizioni di percezione su luoghi di interesse storico ambientale e ripristino della sola zona agricola e rurale E1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1) Vista dall'incrocio tra via Argentina e via L'Oca



2) Vista dal lato ovest



3) Vista dal lato nord

VARIANTE n.	10
Localizzazione	Località Cerredolo - zona industriale, via della Valle. Foglio 22, mapp. 211
PRG vigente	Zona E1 / Rispetto all'abitato. L'area è posta in contiguità al perimetro del territorio urbanizzato.
Area interessata	1.453 mq
Stato di fatto urbanistico	Il lotto risulta adagiato in posizione pianeggiante e confina lungo il lato nord con via della Valle, a ovest e sud con un'area boscata mentre ad est lambisce una modesta zona di espansione residenziale C1.
Dotazioni territoriali	L'area è facilmente allacciabile alle dotazioni infrastrutturali esistenti della zona industriale.
Vincoli e limitazioni di PRG	Rispetto all'abitato. Non sussistono altri particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L'area ricade su Depositi alluvionali terrazzati - ordine b3 o maggiore di b3 (art.58 ed elaborato P6 del PTCP 2010). Non sussistono vincoli particolari di carattere paesistico.
Motivazioni della variante	Viene richiesto che la zona sia urbanisticamente adeguata affinché la Protezione Civile locale possa intervenire per la realizzazione di un piccolo magazzino di stoccaggio materiali.
Variante proposta	La variante, considerata la modesta entità del lotto e la pubblica utilità della destinazione, è giudicata favorevolmente e consiste nella modifica in zona G3 "Zone per servizi di interesse comune" con specifica individuazione della tipologia di servizio I6 "difesa e protezione civile".
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante comporta modifiche non significative rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali. Nella pratica si tratterebbe di un intervento di pubblica utilità, leggero e di impatto molto modesto. L'area è inserita in un contesto edificato a prevalente destinazione produttiva e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e di presenza delle infrastrutture tecnologiche a rete che la rendono di fatto direttamente servita. Il carico aggiuntivo sui sistemi fognari e depurativo viene giudicato poco rilevante. Per quanto detto, si ritiene che non emergano significativi elementi che richiedano la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

VARIANTE N. 10

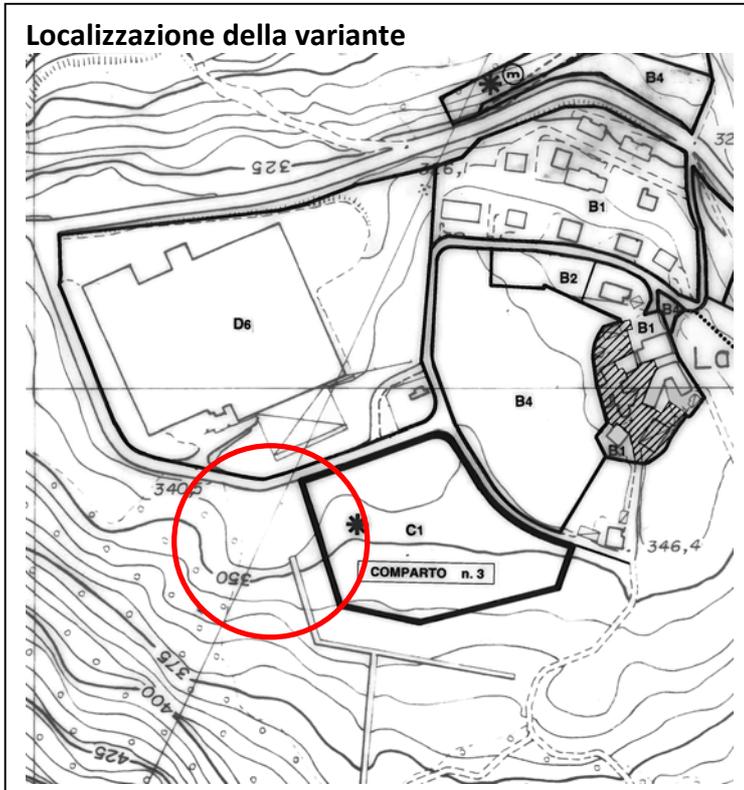
Zona industriale di Cerredolo, via della Valle

Inquadramento su ortofoto



VARIANTE N. 10

Zona industriale di Cerredolo, via della Valle



Tav. 2.2 del PRG

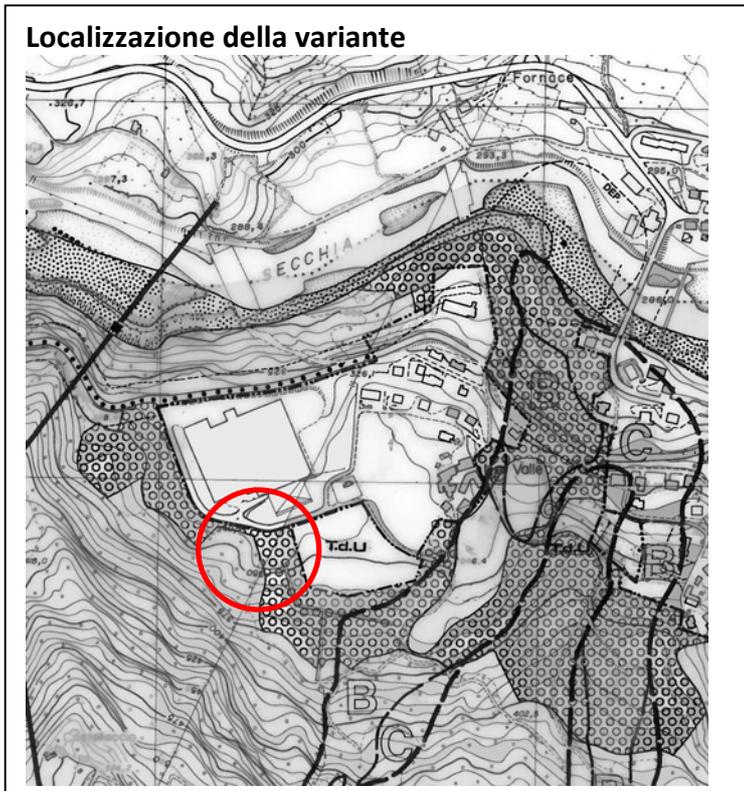


Oggetto della variante:

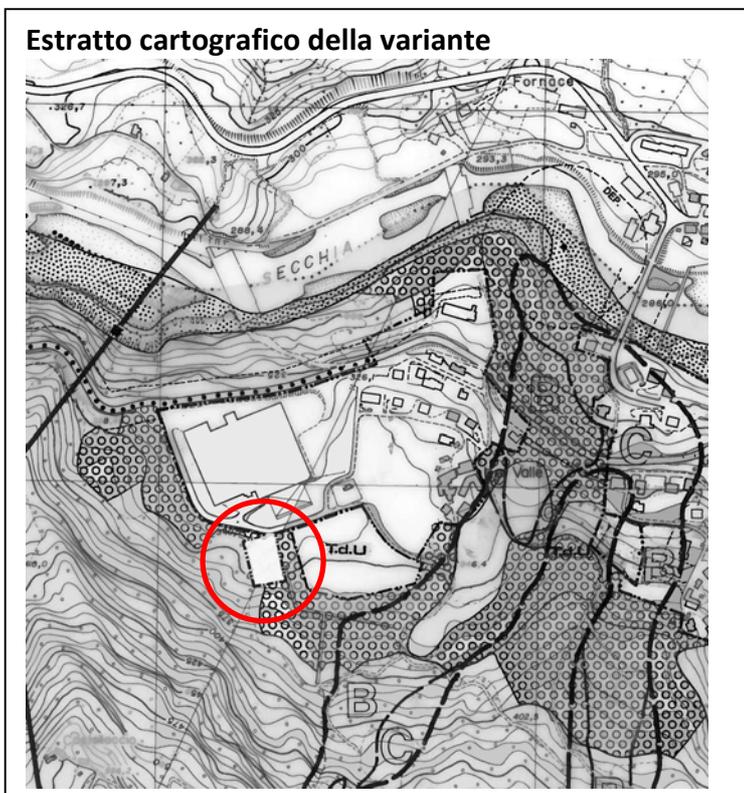
inserimento di una zona a servizi I6 in zona E1 /
Rispetto all'abitato

VARIANTE N. 10

Zona industriale di Cerredolo, via della Valle



Tav. 1.4 del PRG

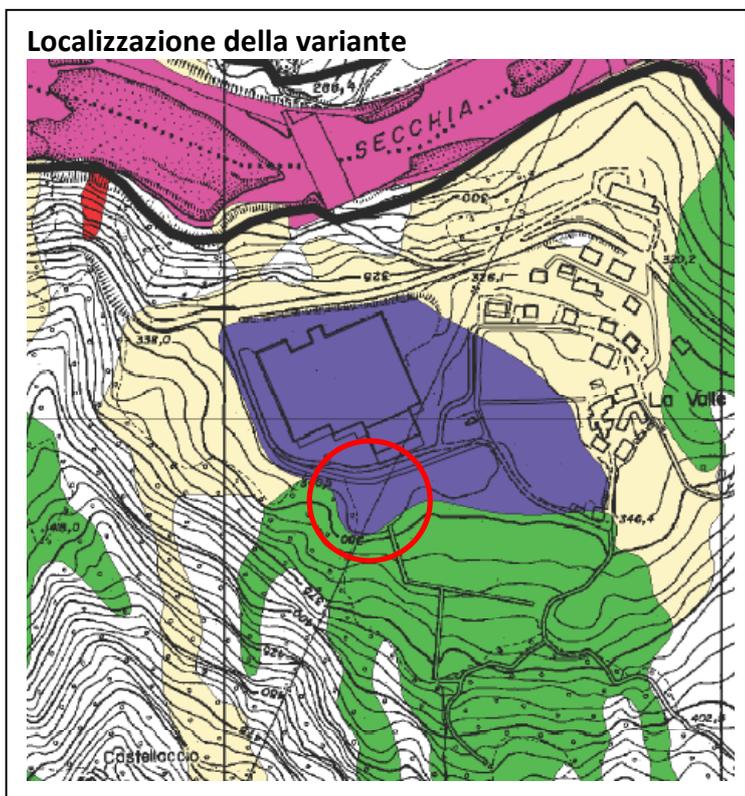


Oggetto della
variante:

inserimento di una zona a
servizi I6 in zona E1 /
Rispetto all'abitato

VARIANTE N. 10

Zona industriale di Cerredolo, via della Valle



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)”

Legenda

Carta Inventario del Dissesto		PAI	PTCP
	Frane attive (a1)		
	Frane di crollo (a6)	Fa	art.57
	Frane quiescenti (a2)		
	Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)	Fq	art.57
	Scivolamenti in blocco (sb)		
	Frane stabilizzate	Fs	art.59
	Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
	Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
	Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
	Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
	Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
	Conoidi inattive	Cn	art.58
	Depositi di Versante s.l. (a3)		
	Depositi morenici (c1)		art.59
	Depositi morenici rissiani (c3)		
	Depositi morenici wurmiani (c4)		

VARIANTE n.	11
Localizzazione	Località Cerredolo – via Radici (SP486R). Foglio 22, mapp. 47, 299, 356, 618
PRG vigente	Zona E1 / Rispetto all’abitato. L’area è contigua al perimetro del territorio urbanizzato.
Area interessata	4.030 mq
Stato di fatto urbanistico	Morfologicamente il terreno è situato lungo il pendio che risale l’alveo del fiume Secchia fino all’altezza della SP8-Via del Lago, tra l’abitato di Cerredolo e località La Valle. La destinazione d’uso prevalente è agricola.
Dotazioni territoriali	L’area è facilmente allacciabile alle dotazioni infrastrutturali adiacenti.
Vincoli e limitazioni di PRG	Rispetto all’abitato. Non sussistono altri particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L’area ricade su un’area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010) e, per la parte inferiore, all’interno della fascia di 150 mt di rispetto dei corsi d’acqua pubblici di rilevanza paesaggistica.
Motivazioni della variante	La proprietà ha richiesto tramite formale domanda di poter inserire due lotti edificabili in continuità con il tessuto edificato esistente, al fine di poter realizzare la prima abitazione per i nuclei familiari dei figli: tre unità abitative di cui una da collocarsi all’interno della esistente zona B1 (f. 22 mapp. 540) mentre le altre due entro i nuovi lotti B2. Considerata la dimensione contenuta della richiesta e l’assenza di prospettive di espansione del centro abitato in tale direzione, si ritiene la richiesta compatibile con il disegno urbano territoriale e con gli obiettivi di tutela.
Variante proposta	La variante consiste in un ampliamento contenuto della zona B1 esistente (+350 mq di SF), nell’aggiunta di una nuova zona B2 della superficie fondiaria totale di 2.100 mq e di una zona a Verde privato B4 pari a 1.580 mq. La localizzazione su un’area di frana quiescente rende obbligatoria ai fini dell’effettiva edificabilità dell’area la verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità dell’intero versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri definiti

	<p>dall'art. 56 del PTCP.</p> <p>Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.</p>
<p>Verifica di assoggettabilità a VAS</p>	<p>La variante comporta modifiche non significative rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali trattandosi di modifica di destinazione di un'area già destinata all'edificazione dal PRG vigente operando peraltro una riduzione del lotto insediabile.</p> <p>L'area è inserita a completamento di un contesto di frangia urbana dell'abitato urbano di Cerredolo e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e in contiguità con le infrastrutture tecnologiche a rete che la rendono di fatto direttamente servita. Il carico aggiuntivo sui sistemi fognari e depurativo viene giudicato poco rilevante.</p> <p>La localizzazione su un'area di frana quiescente rende obbligatoria ai fini dell'effettiva edificabilità dell'area la verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità dell'intero versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri definiti dall'art. 56 del PTCP.</p>

VARIANTE N. 11

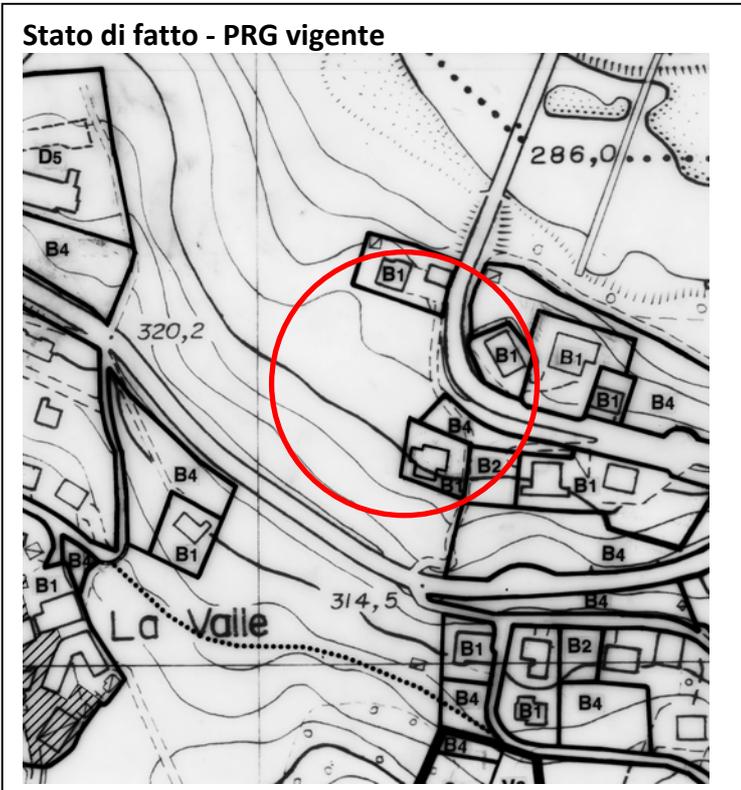
Località Cerredolo, via Radici

Localizzazione della variante su ortofoto

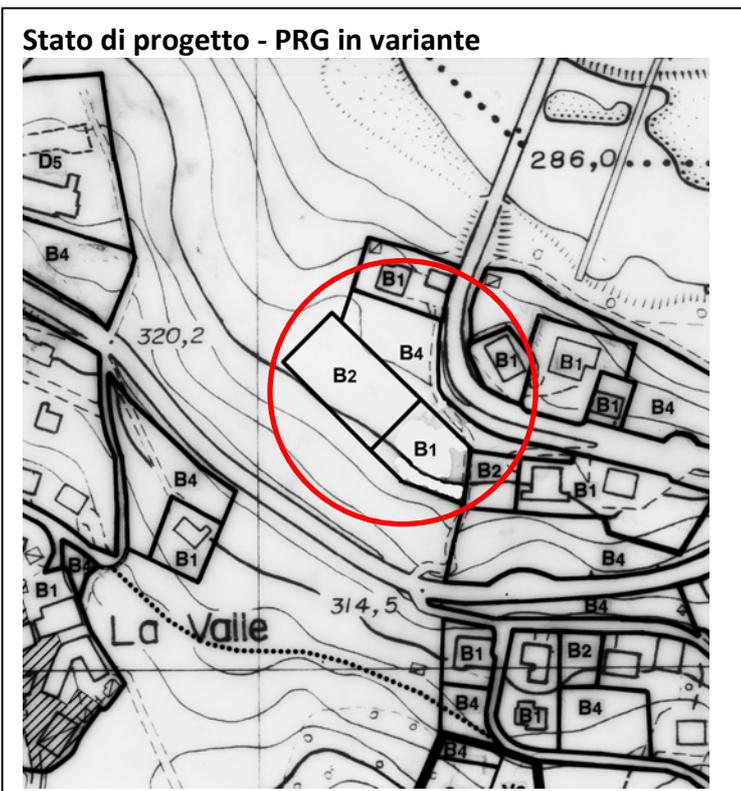


VARIANTE N. 11

Località Cerredolo, via Radici



Tav. 2.2 del PRG

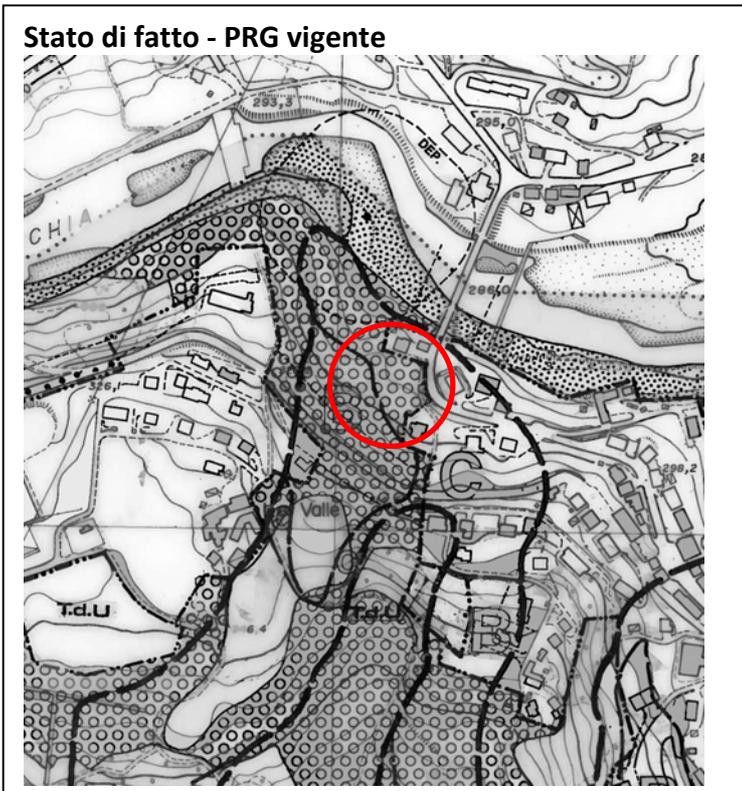


Oggetto della variante:

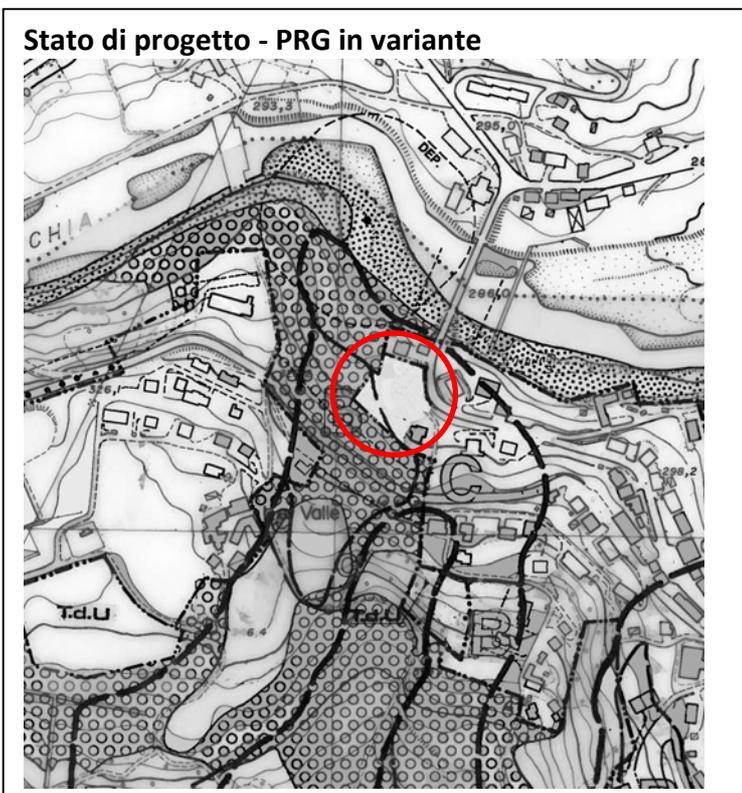
inserimento in E1 di una zona B2 e zona B4 in continuità con l'abitato esistente

VARIANTE N. 11

Località Cerredolo, via Radici



Tav. 1.4 del PRG

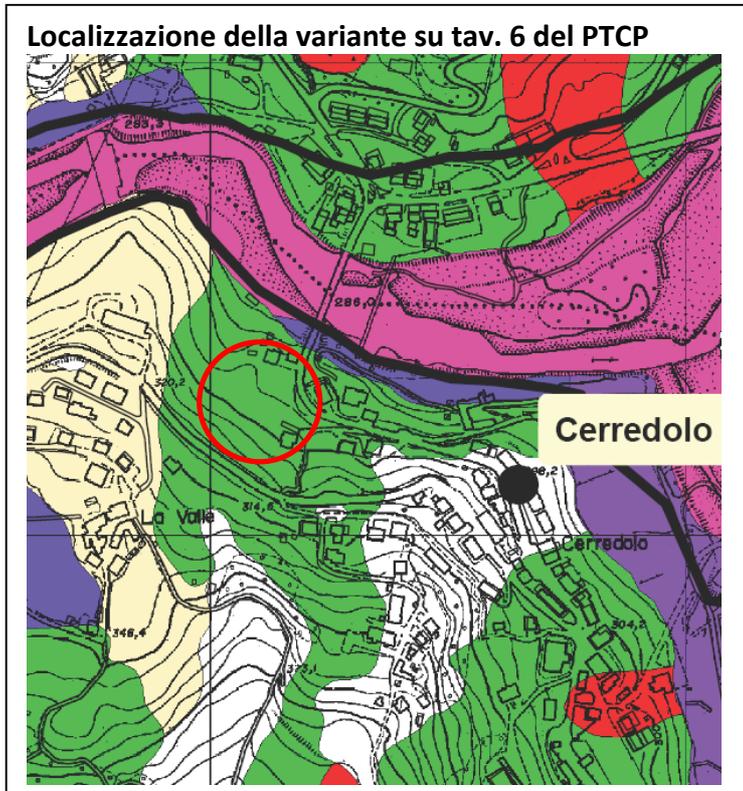


Oggetto della variante:

inserimento in E1 di una zona B2 e zona B4 in continuità con l'abitato esistente

VARIANTE N. 11

Località Cerredolo, via Radici



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)” Foglio 218160

Legenda

Carta Inventario del Dissesto	PAI	PTCP
Frane attive (a1)	Fa	art.57
Frane di crollo (a6)		
Frane quiescenti (a2)	Fq	art.57
Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)		
Scivolamenti in blocco (sb)		
Frane stabilizzate	Fs	art.59
Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
Conoidi inattive	Cn	art.58
Depositi di Versante s.l. (a3)		art.59
Depositi morenici (c1)		
Depositi morenici rissiani (c3)		
Depositi morenici wurmiani (c4)		

VARIANTE n.	12
Localizzazione	Località Cerredolo – via G. Falcone. Foglio 22, mapp. 571, 572, 573, 574, 576, 577, 578
PRG vigente	Zona C2 “Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a comparto diretto”, Zona a servizi V2, Zona a Verde privato B4 (comprese all'interno del perimetro di intervento unitario). L'area è posta entro il perimetro del territorio urbanizzato.
Area interessata	4.500 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area sorge in pendenza appena a monte della SP 486R in centro all'abitato di Cerredolo. L'ambito è un ex comparto completamente attuato ad eccezione di un modesto lotto.
Dotazioni territoriali	L'area è allacciata alle dotazioni infrastrutturali. Tutti i servizi pubblici interni al comparto C2 sono già stati collaudati e ceduti all'Amministrazione comunale.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	L'area risulta interessata per la quasi totalità da un'ampia area di frana quiescente (elaborato P6 del PTCP 2010).
Motivazioni della variante	La variante propone la modifica del disegno del comparto unitario C2 per renderlo più coerente con lo stato effettivo dei luoghi (un tessuto ormai consolidato e con i servizi collaudati e ceduti).
Variante proposta	Il comparto ex C2 viene modificato in una zona B1 sull'area dei mappali 571 e 572 (foglio 22); in una zona B2 sul mapp. 572 in quanto trattasi di un lotto rimasto inedito; in viabilità, zona per parcheggi pubblici P1 e zona a servizi V2 “aree a prevalente funzione ludica, verde di vicinato” sui restanti mappali 573, 576, 577 e 578.
Verifica di assoggettabilità a VAS	La variante comporta modifiche non significative rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali. L'area è inserita in un contesto urbano esistente dell'abitato di Cerredolo e quindi in condizioni analoghe di fruibilità del sistema delle dotazioni urbane e delle infrastrutture tecnologiche. Per quanto detto, si ritiene che non emergano significativi elementi che richiedano la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

VARIANTE N. 12

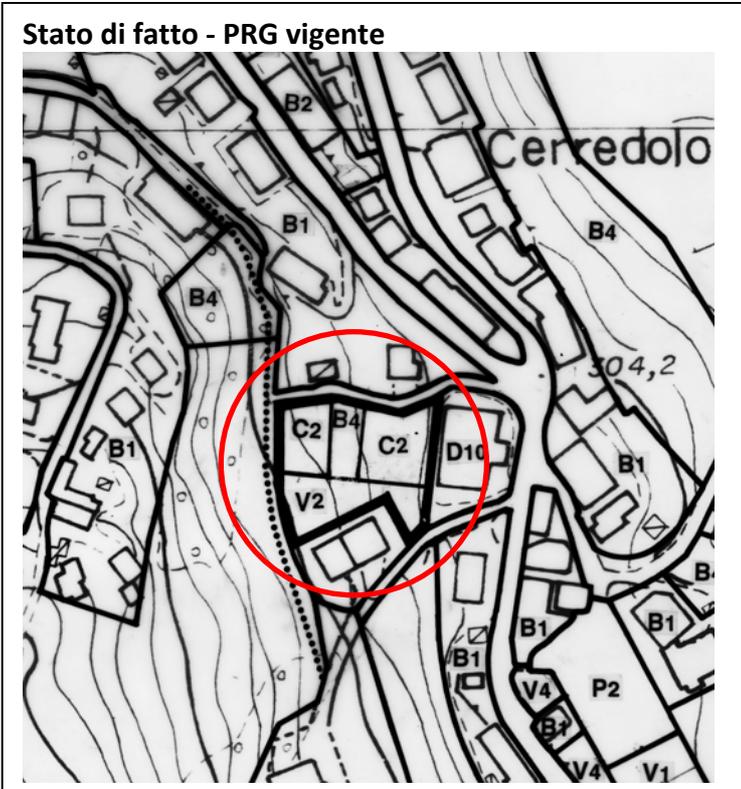
Località Cerredolo, Via G. Falcone.

Localizzazione della variante su ortofoto

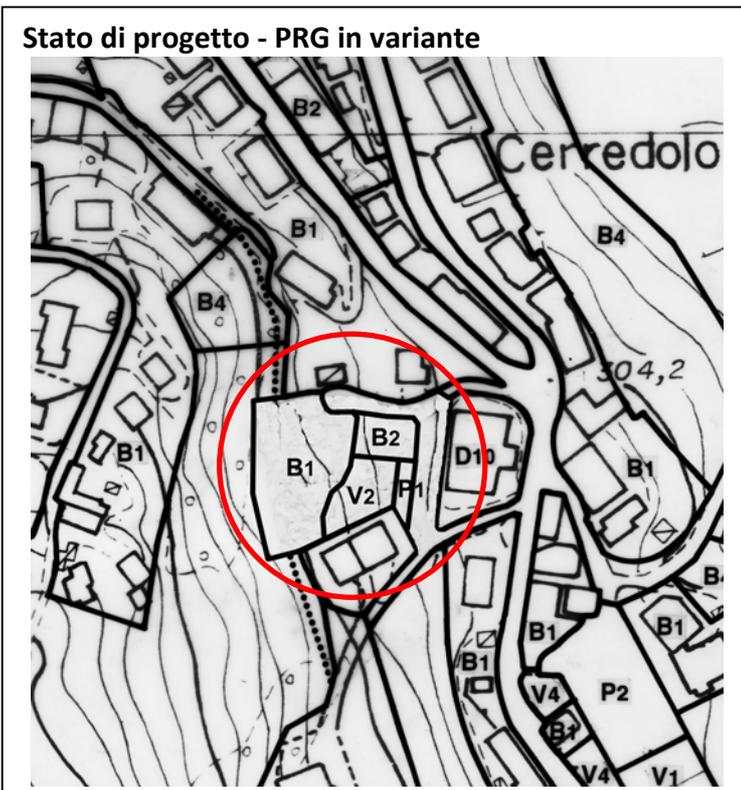


VARIANTE N. 12

Località Cerredolo, Via G. Falcone.



Tav. 2.2 del PRG

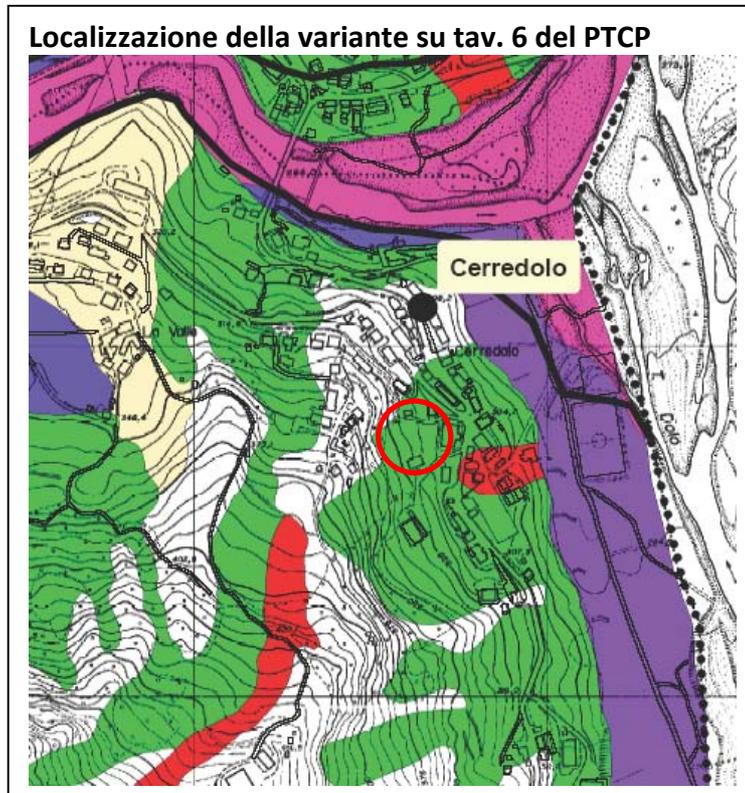


Oggetto della variante:

modifica a zona B1, B2, V2, P1 e viabilità

VARIANTE N. 12

Località Cerredolo, Via G. Falcone.



Tav. 6 del PTCP “Carta Inventario del dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L445/1908)”

Legenda

Carta Inventario del Dissesto	PAI	PTCP
Frane attive (a1)	Fa	art.57
Frane di crollo (a6)		
Frane quiescenti (a2)	Fq	art.57
Frane quiescenti parzialmente erose (a2a)		
Scivolamenti in blocco (sb)		
Frane stabilizzate	Fs	art.59
Depositi alluvionali in evoluzione (b1)	Ee	art.58
Depositi alluvionali in evoluzione parzialmente fissati da vegetazione (b1a)		
Depositi alluvionali terrazzati (b2)	Eb	art.58
Depositi alluvionali terrazzati (ordine b3 o maggiore di b3)	Em	art.58
Conoidi in evoluzione	Ca	art.58
Conoidi inattive	Cn	art.58
Depositi di Versante s.l. (a3)		art.59
Depositi morenici (c1)		
Depositi morenici rissiani (c3)		
Depositi morenici wurmiani (c4)		

VARIANTI NORMATIVE

VARIANTE n.	13 (CAMPEGGIO DI QUARA)
Localizzazione	Località Quara – via Conte Sasso.
PRG vigente	Zona F3/D13, campeggio
Area interessata	21.000 mq
Stato di fatto urbanistico	L'area è occupata dal campeggio di Quara
Dotazioni territoriali	L'area è allacciata alle dotazioni infrastrutturali.
Vincoli e limitazioni di PRG	Non sussistono particolari vincoli.
Vincoli di PTCP	Non sussistono particolari vincoli.
Motivazioni della variante	<p>L'art. 16 della Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", individua la possibilità che siano individuate <i>"strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico"</i>.... <i>"organizzate e gestite da enti, associazioni e cooperative, che ospitano unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e loro familiari"</i>.</p> <p>Tali strutture sono realizzabili esclusivamente nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti come aree destinate alla realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico.</p> <p>Questa configurazione ben potrebbe prestarsi alla gestione del campeggio in località Quara di proprietà del Comune di Toano.</p> <p>Il rapporto sarà instaurato sulla base di una convenzione tra il Comune di Toano e la Pro loco di Quara, convenzione che, sulla base delle finalità espresse di promozione turistica della Pro Loco, potrebbe avvenire senza procedure per la scelta del contraente.</p> <p>La Pro Loco si impegnerebbe con la stipula della convenzione alla gestione del complesso affidando ad un proprio regolamento interno le modalità di utilizzo del campeggio da parte dei propri soci. In particolare il regolamento individuerà la porzione del campeggio che può essere affidata ad associati con rapporti a lungo termine (annuali rinnovabili) e con la facoltà di realizzare in essi le strutture amovibili per</p>

	<p>l'accoglienza e, viceversa la quota parte nella quale l'utilizzazione delle piazzole dovrà essere destinata (sempre ai soci) per brevi durate. Queste modalità devono essere già stabilite in linea di massima nella Convenzione tra Comune e Pro loco.</p> <p>La Pro Loco potrebbe affidare le funzioni di custodia e accoglienza ad un proprio socio o un soggetto terzo sulla base di un rapporto di diritto privato.</p> <p>La Convenzione potrà stabilire un canone di concessione da parte del Comune (anche per pagare le spese delle utenze se queste dovessero, come ora fare capo direttamente al Comune) ovvero (ed è forse la soluzione preferibile) attribuire la gestione alla Pro Loco a titolo gratuito con l'impegno di questa a sostenere tutte le spese (e a volturare tutte le Utenze).</p> <p>Il margine tra le tariffe d'uso delle piazzole corrisposte dai soci ("stabili" e "occasional" – che dovranno comunque – nella occasione – associarsi alla pro-loco per fruire della ospitalità) e il compenso corrisposto alla figura di custode dovrà garantire (anche al netto dell'eventuale canone o delle spese per le utenze) un contributo di qualche migliaia di euro alle attività proprie della Pro Loco.</p>
Variante proposta	<p>Vedasi articolo normativo seguente sulle zone D13. Viene inserito altresì il nuovo uso T4bis</p>
Verifica di assoggettabilità a VAS	<p>La variante non comporta modifiche rispetto al PRG vigente per quanto riguarda gli impatti sulle componenti ambientali. Non si ravvisano pertanto le condizioni che richiedano la procedura di VAS.</p>

VERSIONE PRG VIGENTE

Zona urbanistica D13

Zona per campeggio

generalità

Corrisponde alle aree destinate al campeggio di Quara e agli interventi per la sua qualificazione ed ampliamento.

parametri

Superficie massima destinata a piazzole: 60% della superficie di intervento

Su per servizi, attrezzature e abitazione custode = max 300 mq

Hmax = 4,50 ml

prescrizioni e vincoli di zona

Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione e la convenzione d'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalle Leggi Regionali in materia. Negli interventi relativi alla realizzazione delle piazzole di servizio, degli accessi, nella dislocazione delle piazzole e nella realizzazione dei parcheggi andranno limitati i movimenti di terra e dovrà essere rispettato l'ambiente naturale mantenendo e tutelando per quanto possibile le alberature esistenti.

modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

aree normative

Si applica l'area normativa: D13/1

Area normativa D13/1

usi ammessi alle condizioni sottoindicate

Campeggio T4

tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

tipi di interventi consentiti

Tutti gli interventi.

VERSIONE PRG IN VARIANTE

Zona urbanistica D13

~~Zona per campeggio~~ Zona per strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico

generalità

Corrisponde alle aree destinate ~~al campeggio~~ alle strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico di Quara e agli interventi per la sua qualificazione ~~ed ampliamento~~.

Si tratta di strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico e gestite da enti associazioni e cooperative, che ospitano unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e loro familiari, così come espressamente indicato dall'art.14 della Legge Regionale n.16/2004 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"

La suddetta Legge all'art.3, comma 2 specifica che *tali strutture sono realizzabili esclusivamente nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti come aree destinate alla realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico. L'apertura e la gestione di tali complessi è intrapresa a seguito di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 19, comma 2, primo periodo, della Legge n.241 del 1990, da presentare al Comune in cui le strutture sono ubicate e da redigere su modulo predisposto dal Comune sulla base del modello regionale approvato con determinazione del dirigente competente.*

parametri

Superficie massima destinata a piazzole: 60% della superficie di intervento

~~Su per servizi, attrezzature e abitazione custode = max 300 mq~~

~~Hmax = 4,50 ml~~

SU esistente

prescrizioni e vincoli di zona

Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione e la convenzione d'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalle Leggi Regionali in materia. Negli interventi relativi alla realizzazione delle piazzole di servizio, degli accessi, nella dislocazione delle piazzole e nella realizzazione dei parcheggi andranno limitati i movimenti di terra e dovrà essere rispettato l'ambiente naturale mantenendo e tutelando per quanto possibile le alberature esistenti.

modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

aree normative

Si applica l'area normativa: D13/1

Area normativa D13/1

usi ammessi alle condizioni sottoindicate

~~Zona per campeggio.~~ Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico T4bis

tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

tipi di interventi consentiti

~~Tutti gli interventi.~~ Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento entro il limite del 20% della SU esistente

VERSIONE PRG IN VARIANTE

(nuovo uso)

Uso T4bis

Zona per strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti il turismo e la ricettività all'aria aperta non aperte al pubblico

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici destinati a servizi igienici, a ristorazione, divertimento, acquisti, alloggio di custodia, attrezzature sportive

Standards

- parcheggi pubblici: 1 posto macchina ogni 10 piazzole, da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: non meno di 1 posto macchine per ogni piazzola

Prescrizioni

/

VARIANTE n.	14 (FRANE QUIESCENTI)
Motivazioni della variante	La variante normativa proposta si è resa necessaria per adeguare la disciplina del PRG sulle frane quiescenti all'articolo 57 del PTCP vigente.
Variante proposta	Vedasi articolo normativo seguente sulle aree di dissesto idraulico ed idrogeologico. Viene altresì inserita una norma transitoria per rendere coerente anche la cartografia alla disciplina normativa aggiornata.
Verifica di assoggettabilità a VAS	Non si ravvisano le condizioni che richiedano la procedura di VAS.

VERSIONE PRG IN VARIANTE

(nuovo articolo)

Norme Transitorie.

In pendenza dell'adeguamento dello Strumento urbanistico comunale alle disposizioni intervenute nella disciplina urbanistica regionale (L.R.24 del 21.12.2017), in relazione alle cautele disposte dal Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale, le disposizioni del presente piano relative alle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano alla zonizzazione identificata nelle tavola P6 "Carta Inventario del Dissesto (PAI-PTCP) e degli abitati da consolidare e trasferire (L. 445/1908)", P7 "Reticolo naturale principale e secondario. Carta di delimitazione delle Fasce Fluviali e delle aree di fondovalle potenzialmente allagabili (PAI-PTCP)" e P7bis "Reticolo secondario di pianura. Carta delle aree potenzialmente allagabili (PAI-PTCP)" del PTCP.

VERSIONE PRG IN VARIANTE

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.

Tipo di vincolo AREE INDIVIDUATE NELLA CARTA P6 "CARTA INVENTARIO DEL DISSESTO (PAI-PTCP) E DEGLI ABITATI DA CONSOLIDARE E TRASFERIRE (L. 445/1908) DEL PTCP
~~INVENTARIO DEL DISSESTO IN ADEGUAMENTO AL PAI~~

Art.1. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico

1. Le aree individuate nelle ~~Tav. 6, 7 E 7bis del PTCP di Reggio Emilia~~ ~~tav. 12/1,2,3,4~~ "Inventario del dissesto in adeguamento al PAI" e interessate da fenomeni di dissesto in relazione alla specifica tipologia ~~dei~~ fenomeni idrogeologici, secondo la corrispondenza definita tra la legenda dell'elaborato 2 del PAI e quella dell'inventario del dissesto della Regione, sono classificate come segue:

– *frane:*

– **Fa**, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata), che corrispondono alle frane di crollo e alle frane attive (a1) della carta inventario del dissesto

– **Fq**, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata), che corrispondono alle frane quiescenti (a2) e agli scivolamenti in blocco (sb) della carta inventario del dissesto e come rappresentate nella Tav. 6 del PTCP di Reggio Emilia (e regolamentate dal comma 1 lett. b) dell'art 57 delle NA del

– *esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:*

– **Ee**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata, che corrispondono ai depositi alluvionali in evoluzione (b1) della carta inventario del dissesto

– **Eb**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata, che corrispondono ai depositi alluvionali terrazzati (b2) della carta inventario del dissesto

– **Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, che corrispondono ai depositi alluvionali terrazzati (di ordine b3 o superiore) della carta inventario del dissesto

trasporto di massa sui conoidi:

– **Ca**, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, che corrispondono ai conoidi in evoluzione della carta inventario del dissesto

– **Cn**, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Fa** sono esclusivamente consentiti:

– gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

– gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3. Nelle aree interessate da Fq, così come regolamentate anche dal comma 1, lett. b) dell'art.57 delle NA del PTCP, compatibilmente con le specifiche norme di zona e sulla base di una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali e in coerenza con i criteri così come stabiliti dall'art. 56 delle NA del PTCP vengono consentiti:

a) la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% del volume preesistente, il cambio di destinazione d'uso di fabbricati nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;

b) interventi di non rilevante estensione di completamento dei centri urbani, e solamente ove si dimostri:

1) l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili;

2) la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, localizzando dette previsioni all'interno o in stretta contiguità al perimetro del territorio urbanizzato ed in presenza di adeguate reti infrastrutturali esistenti ed in conformità alle altre disposizioni del PTCP. Ai fini del non aumento dell'esposizione al rischio, la compatibilità con le condizioni di dissesto è accertata dalla Provincia nel corso del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti.

Oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti ~~alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457,~~ dalla L.R. 31/2002 senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di opere pubbliche d'interesse statale, regionale o subregionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione, previa realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza negativa dello stesso sulle condizioni di stabilità del versante nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;

- ~~– l'eventuale ampliamento e realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, nel rispetto delle altre disposizioni di cui al precedente quarto comma, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità;~~
- ~~– gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 del presente articolo;~~
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio di nuove operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dalla legislazione vigente in materia, fatti salvi i casi di:

1) attività che si configurino come operazioni di recupero ambientale;

2) realizzazione e/o gestione di impianti di recupero (compresi gli impianti mobili), non soggetti alle procedure di valutazione ambientale, la cui attuazione non comporti movimentazione di materiali tale da alterare in modo significativo l'originario profilo geomorfologico. In particolare è vietata la costruzione di manufatti interrati. La possibilità di stoccaggio di materiali e la eventuale realizzazione di manufatti fuori terra sarà valutata dall'Autorità competente, anche in base alle risultanze dello studio di compatibilità complessiva di tipo geologico-tecnico e sismico volto al dimostrare l'ininfluenza sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.;

~~2) delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) in conformità alla Direttiva n. 1 del PAI, è consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 152/2006 (o per le quali è stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati dal decreto stesso) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di bonifica e ripristino ambientale del sito, così come definiti dal citato decreto. ~~Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.~~~~

4. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Ee** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

5. Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis del PAI.

6. Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e

divieti, tenuto conto anche delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992 n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Ca** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

8. Nelle aree **Cn** compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e divieti, tenuto conto anche delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992 n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

9. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, lett. h), ed estesa ad un significativo intorno, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art. 2 Interventi di sistemazione e difesa del suolo, interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale, impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento potabile

1. Il complesso delle opere di sistemazione e difesa del suolo necessarie al conseguimento degli obiettivi di PAI è definito sulla base delle indicazioni contenute nell'Elaborato n. 3 "Linee generali di assetto idraulico e idrogeologico" del PAI medesimo.
2. Ai fini della salvaguardia e del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, gli Enti competenti adottano i criteri e gli indirizzi di buona pratica agricola, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena, anche attraverso una valorizzazione della realtà agricola diffusa sul territorio, in particolare per la difesa idraulica e idrogeologica.
3. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb

Art. 3 Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio

1. Il comune, anche riunito in consorzio, in sede di formazione del proprio piano urbanistico o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori individuati dai dissesti ai sensi del precedente art. 1 o individuati nell'ambito del P.R.G.. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

Art. 4 Opere di attraversamento

1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel PAI, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.
2. Gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del PAI, una verifica di compatibilità idraulica delle stesse sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. La verifica della compatibilità idraulica è inviata all'Autorità di bacino. Gli Enti medesimi, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali correttivi e di adeguamento necessari.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta degli Enti proprietari e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al

precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati o per la protezione di opere e di ambiti territoriali di notevole valore culturale ed ambientale.

Art. 5 Aree a rischio molto elevato

1. Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree di cui alle Tavv. 12/1,2,3,4, sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge
 - le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
 - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
 - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
2. Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.
3. Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Art. 6 Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato

1. Gli Enti proprietari delle opere viarie nei tratti in corrispondenza delle situazioni a rischio molto elevato, di cui un primo elenco è riportato nell'Allegato 4 alla Relazione generale del PS 267 del PAI, procedono, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PAI, tramite gli approfondimenti conoscitivi e progettuali necessari, alla definizione degli interventi a carattere strutturale e non strutturale atti alla mitigazione del rischio presente.
2. Per tutto il periodo che intercorre fino alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, gli stessi Enti pongono in atto ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio provvisorio dell'infrastruttura in condizioni di rischio compatibile, con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità. In particolare definiscono:
 - le condizioni di vigilanza, attenzione, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio sull'infrastruttura;
 - le eventuali attrezzature di misura necessarie per l'identificazione delle condizioni di cui al comma precedente e la conseguente attuazione delle misure di emergenza;
 - le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per garantire la sicurezza del funzionamento dell'infrastruttura;
 - le segnalazioni al pubblico delle condizioni di rischio presenti, eventualmente opportune per la riduzione dell'esposizione al rischio.
3. Tale elenco può essere integrato ed aggiornato, su proposta delle Regioni territorialmente competenti o dagli Enti interessati, con deliberazione del Comitato Istituzionale.

Art. 7 Abitati dichiarati da consolidare

Nei 3 abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L. 445/1908 (Cavola, Ceredolo e Manno) le cui perimetrazioni e relative norme tecniche di attuazione sono state approvate dalla Regione, rimangono in vigore anche le limitazioni d'uso del suolo attualmente operanti ai sensi della legge 09/07/1908 n. 445.

DIMENSIONAMENTO DELLE PRESENTI VARIANTI

Le presenti varianti comportano le seguenti variazioni al dimensionamento del PRG:

	Centro	Zona PRG previgente	Zona PRG in variante	Residenza		B4 mq	Standard mq
				SF mq	SU max mq		
Variante 1	Quara	B2	E1	-1.492	-597		-
Variante 2	Quara	B2	E1	-1.283	-513		-
Variante 3	Ponte Dolo	B2	B4	-960	-384	+960	-
Variante 4	Toano	C2	B4	-1.097	-431	+1.097	-
Variante 5	Quara	C2	B4	-1.363	-545	+1.363	-
Variante 6	Quara	C2	B2	(1)	(1)		-
Variante 7	Toano	I6	B2-B4	+750	+300	+830	-
Variante 8	Cerredolo	V3	I3/I6	(1)	(1)		-1.100
Variante 9	Cavola	E1	E1	(1)	(1)		
Variante 10	Cerredolo	E1	I6	(1)	(1)		-
Variante 11	Cerredolo	E1	B2-B4	2.100	+840	1.580	-
Variante 12	Cerredolo	C2	B1-B2	(1)	(1)		-
Variante 13	/	/	/	/	/	/	/

TOTALE				-3.345	-1.330	4.260	-1.100
---------------	--	--	--	--------	--------	-------	--------

⁽¹⁾ la variante non incide sul dimensionamento residenziale

Complessivamente la capacità insediativa residenziale non viene incrementata ma ridotta di 1.330 mq di SU a fronte di una capacità insediativa residua ancora utilizzabile 2.685 mq, come da prospetto seguente, che pertanto aumenta a seguito delle presenti varianti (e in particolare delle previsioni di retrocessione di aree edificabili C2/B2 a E1/B4) a 4.015 mq.

VERIFICA DELLO STANDARD

Le presenti varianti comportano dunque una diminuzione di superficie utile residenziale pari a 1.330 mq che rapportati ad un parametro di 30 mq/ab inducono la previsione di una riduzione di circa 44 abitanti teorici, che compensano sostanzialmente la perdita di 1.100 mq a verde pubblico per effetto della variante n.8. Le varianti in questione ai fini degli standard non generano quindi modifiche rilevanti.

DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DELLE AREE RESIDENZIALI DEL PRG, DETERMINAZIONE DEL 6% DELLA SUPERFICIE UTILE, ANALISI DELLE QUOTE GIÀ UTILIZZATE IN VARIANTI APPROVATE O ADOTTATE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E CALCOLO DELLA QUOTA RESIDUA

La sottostante tabella esprime sinteticamente i dati relativi alla capacità insediativa residenziale del PRG e il calcolo della quota del 6% disponibile per la variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/78

PRG approvato		
6% di 51094 mq SU		3.065

VARIANTI		
VARIANTI	art. 15 LR 47/78	art. 14 LR 47/78
1/2001	- 320	---
1/2003	---	---
1A/2004	- 1400	---
1B/2004	---	+ 1254
1C/2004	---	+ 1100
1/2005	---	+ 1668
1/2006	---	---
1/2008	+ 600	
1/2011	+1.500	

Dimensionamento 6% residenziale residuo		
mq di SU		2.685

CONSUMO DI SUOLO

Il comma 5 dell'art. 7 delle norme del PTCP della provincia di Reggio Emilia recita:

“Nella formazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali la Provincia e i Comuni perseguono l'obiettivo della tendenziale riduzione del consumo di suolo specie nel territorio della pianura e della collina. A tal fine il presente Piano definisce le seguenti soglie di incremento del territorio urbanizzato, per funzioni prevalentemente residenziali, differenziate per sub ambiti provinciali quali parametri di riferimento per la definizione del territorio urbanizzabile:

a) *...omissis ...*

b) Ambito della collina e medio montagna (comuni di *... omissis....* Toano *... omissis....*) incremento non superiore al 5%.¹

...omissis ...”

Riprendendo la tabella sul dimensionamento di cui sopra, la variante che comporta consumo di suolo non urbanizzato sarebbe di fatto solamente la n. 8 (da E1 a B2 e B4); a fronte però della retrocessione ad agricolo di due aree ricomprese oggi entro il territorio urbanizzato (le varianti n. 1 e 2 che passano da B2 a E1) il consumo di suolo di questa nuova variante è nullo.

¹ Dalla soglia di incremento sono escluse, come disposto dal quinto comma dell'art. 7 del PTCP, le previsioni residue di zone di espansione attuate per almeno il 60%, le previsioni residue ubicate all'interno del territorio urbanizzato, le quote di territorio urbanizzabile in ampliamento degli ambiti per attività produttive, le quote di territorio urbanizzabile necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

