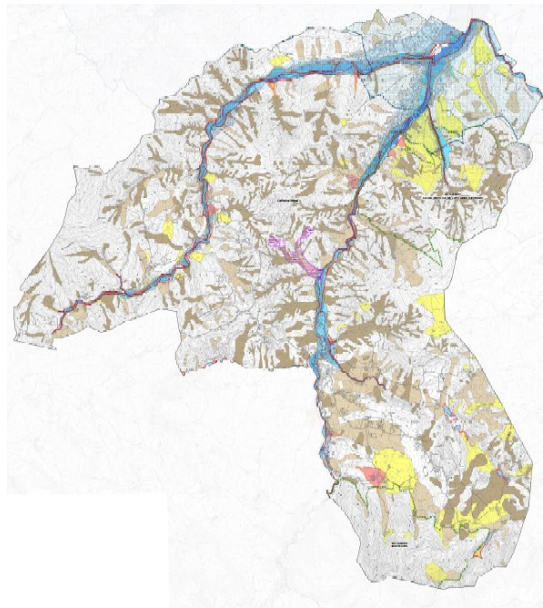




# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

(Provincia di Reggio Emilia)



**1ª VARIANTE AL RUE (ART. 4 COMMA 4 LETTERA A L.R. 24/2017)**

**1ª VARIANTE AL PSC (ART. 4 COMMA 4 LETTERA A L.R. 24/2017)**

Articolo 4 comma 4a) LR 24/2017, Articoli 28 e 29 LR 20/2000

## VALSAT

# VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**VERSIONE AGGIORNATA AL 10/11/2021**

**Il progettista**

Ing. Iunior Simone Morani

**Gruppo di lavoro**

Geom. Massimo De Felicis

Geom. Pasquali Patrizia

Novembre 2021

## SOMMARIO

<b>1) PREMESSA</b>	pag. 3
<b>2) INTRODUZIONE</b>	pag. 3
<b>3) RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	pag. 3
<b>4) 4) VARIANTE n. 1 (RUE): LOCALITA' CA' CAPRARI</b>	pag. 4
4.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ED ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI	
4.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
<b>5) VARIANTE n. 2 (PSC-RUE): SCUOLA MONTALTO</b>	pag. 17
5.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ED ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI	
5.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
<b>6) VARIANTE n. 3 (PSC-RUE): RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA</b>	pag. 35
6.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ED ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI	
6.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
<b>7) VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI</b>	pag. 41
7.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	
7.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
<b>8) VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	pag. 46

## 1. PREMESSA

Le modifiche alla strumentazione urbanistica vigente che si propongono con la 1ª variante al RUE, ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera a) della L.R. 24/2017.

Il Comune di Vezzano sul Crostolo, in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC e RUE vigenti redatti ai sensi degli articoli 28 e 29 della L.R. 20/2000 adottati rispettivamente con D.C. n° 1 del 27/2/2012 e D.C. n° 2 del 27/2/2012 ed approvati rispettivamente con D.C. n° 16 del 16/5/2014 e D.C. n° 10 del 28/3/2015.

A seguire si riportano le motivazioni che sono alla base delle richieste oggetto della presente:

- nel corso della vigenza degli strumenti urbanistici sopracitati, si sono evidenziate delle imprecisioni/errori materiali nella strumentazione urbanistica, per i quali ad oggi urge la relativa correzione;
- volontà di accogliere una richiesta di soggetti privati che hanno richiesto l'eliminazione ai fini fiscali della capacità edificatoria del proprio lotto;
- modificare la destinazione d'uso di un fabbricato di proprietà comunale non più funzionale ai programmi dell'Amministrazione.

La presente variante si compone di n. 4 punti, che si riportano a seguire:

- VARIANTE n. 1 (RUE): LOCALITA' CA' CAPRARI (correzione di errori materiali);
- VARIANTE n. 2 (RUE-PSC): SCUOLA MONTALTO (prevede la riclassificazione di un ex edificio scolastico per fini residenziali);
- VARIANTE n. 3: RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (riguarda l'eliminazione della capacità edificatoria in un ambito a destinazione residenziale);
- VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI.

Il presente rapporto ambientale è stato quindi redatto ai fini della Valutazione Ambientale Strategica delle modifiche proposte.

## 2. INTRODUZIONE

Il procedimento di VALSAT, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE, previsto dall'art. 18 della L.R. n° 24/2017, come parte integrante del processo d'elaborazione ed approvazione degli strumenti pianificatori a livello regionale, provinciale e comunale, supporta le scelte di piano al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile prendendo in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani.

## 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

È di recente approvazione la nuova LR n.24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" che al Capo III tratta la Sostenibilità ambientale dei Piani rimandando al rispetto della Direttiva 2001/42/CE a cui si ispirano il D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008.

La procedura sviluppata per l'analisi e la valutazione del quadro ambientale di riferimento, assume i passi contenuti nella Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente così come recepiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008), relativi al "Rapporto ambientale" ovvero al documento del piano o programma ove sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma medesimo potrebbe avere sull'ambiente, oltre le ragionevoli alternative funzionali agli obiettivi e all'ambito territoriale specifico.

La Direttiva prevede inoltre apposite consultazioni: la proposta di piano o programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità e del pubblico (una o più persone fisiche e le loro associazioni o gruppi) che devono poter esprimere il loro parere.

## **VARIANTE n. 1 (RUE): LOCALITA' CA' CAPRARI**

#### 4.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ED ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI

Trattasi di aree comprese nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC e RUE, localizzate in Via Ca Caprari frazione Montalto ad est della S.S. 63 ed a nord della S.P. n° 74 nel tratto denominata Via Lolli.

L'area divisa in n. 5 lotti, era classificata dal previgente PRG come "Sottozona residenziale di completamento Re2" art. VI.4.04 e in parte "Sottozona residenziale di completamento in aree potenzialmente instabili" art. VI.4.04 quat. pertanto consentendo l'intervento diretto.

Nel 2014 e 2015 con l'approvazione del PSC e del RUE, la zona è stata classificata in "Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione", di cui all'art. 6.6 delle N.T.A sottintendendo erroneamente che sulla stessa fosse vigente un piano urbanistico attuativo, nei fatti mai previsto in quanto i lotti erano ad attuazione diretta sulla base di un progetto unitario delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione autorizzate, ai sensi del Previgente PRG, con Permesso di Costruire n° 17 del 13/7/2011 e SCIA prot. n. 261 del 16/1/2013 risultano ad oggi in gran parte realizzate: rimangono da realizzare le finiture dei marciapiedi, il garden di alcuni parcheggi pubblici, parte dei muretti di recinzione, e l'installazione della pubblica illuminazione.

Ad oggi uno solo dei lotti risulta edificato in forza del Permesso di Costruire n. 5 del 29/3/2013 rilasciato ai sensi del previgente PRG.

Ora i restanti proprietari (in particolare il mappale n. 1357) chiedono l'edificazione mediante intervento diretto ad oggi non più rilasciabile in quanto subordinato ad un ipotetico piano particolareggiato approvato ai sensi del previgente PRG, mai esistito.

La rete fognaria acque nere dell'ambito edificabile, recapita nel collettore pubblico in Via Ca de Caprari, la fognatura acque bianche nel fosso stradale in Via Cà de Caprari.

Si ritiene pertanto necessario ed urgente, ai fini di salvaguardare il legittimo diritto dei privati proprietari e vista la previsione del vigente PSC che confermava l'edificabilità dell'ambito, permettere l'edificabilità dello stesso per intervento diretto in quanto già urbanizzato.

Il completamento delle opere di urbanizzazione sarà garantito da apposito atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere per ogni permesso di costruire in riferimento al completamento delle opere di pertinenza dei lotti.

La variante propone le seguenti modifiche:

- VARIANTE RUE CARTOGRAFICA: riclassificazione di 4.422 mq circa di zona "Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione" art. 6.6 delle NTA a "Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio (lettera B) (art. 6.4) TAV. 02
- VARIANTE RUE NORMATIVA di aggiornamento dell'articolo

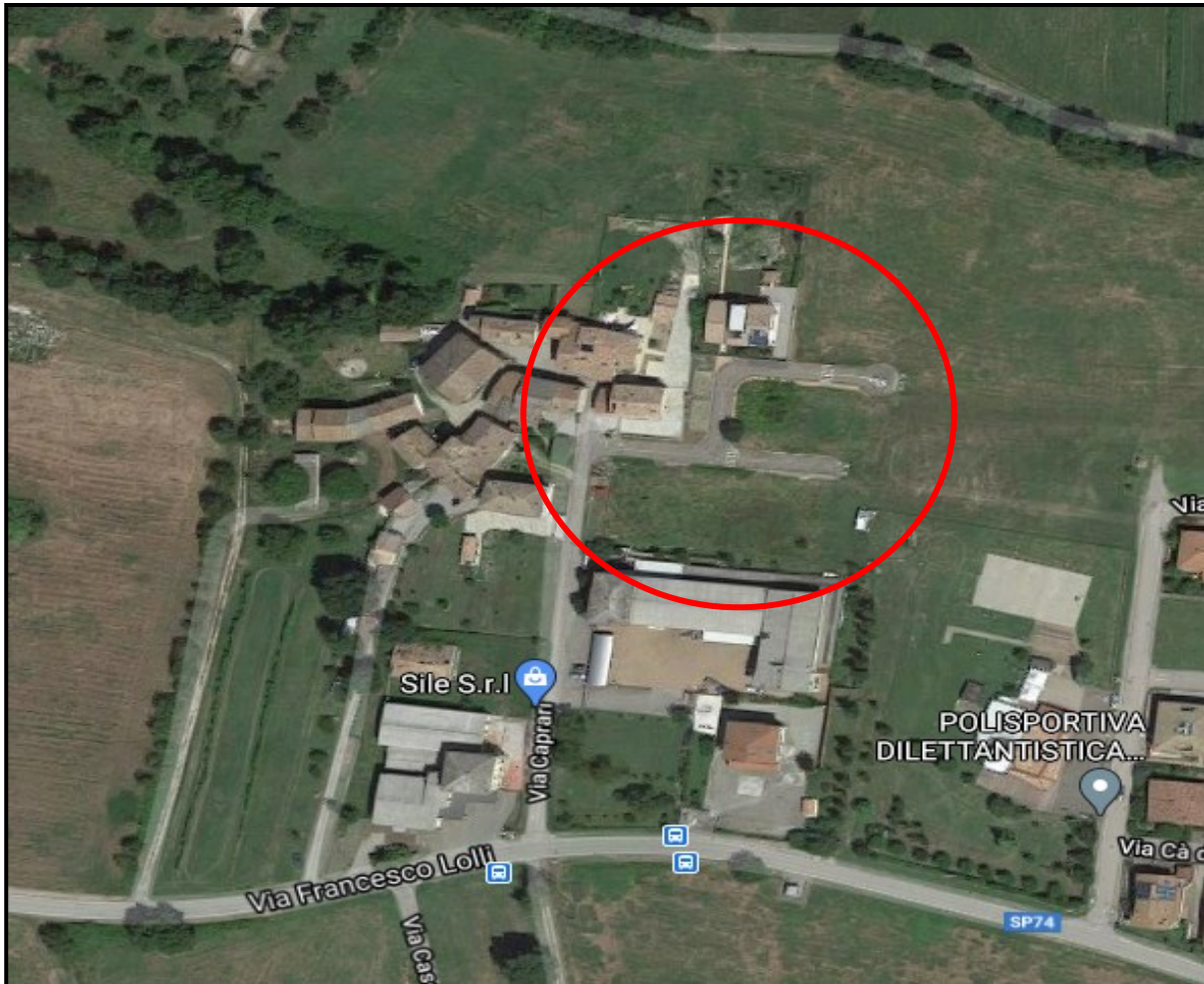
La densità edilizia individuata nell'abito è omogenea con gli indice edificatori presenti nelle zone limitrofe e con quanto prevedeva la vecchia strumentazione urbanistica (PRG).

Al fine di garantire il completamento delle opere di urbanizzazione, verrà richiesta in sede di istanza dei titoli abilitativi dei fabbricati attraverso la sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo

l'ultimazione della quota di opere di urbanizzazione di pertinenza dei lotti eventualmente da completare e, in sede di richiesta di ogni agibilità, la dichiarazione di funzionalità parziale delle suddette opere di urbanizzazione.

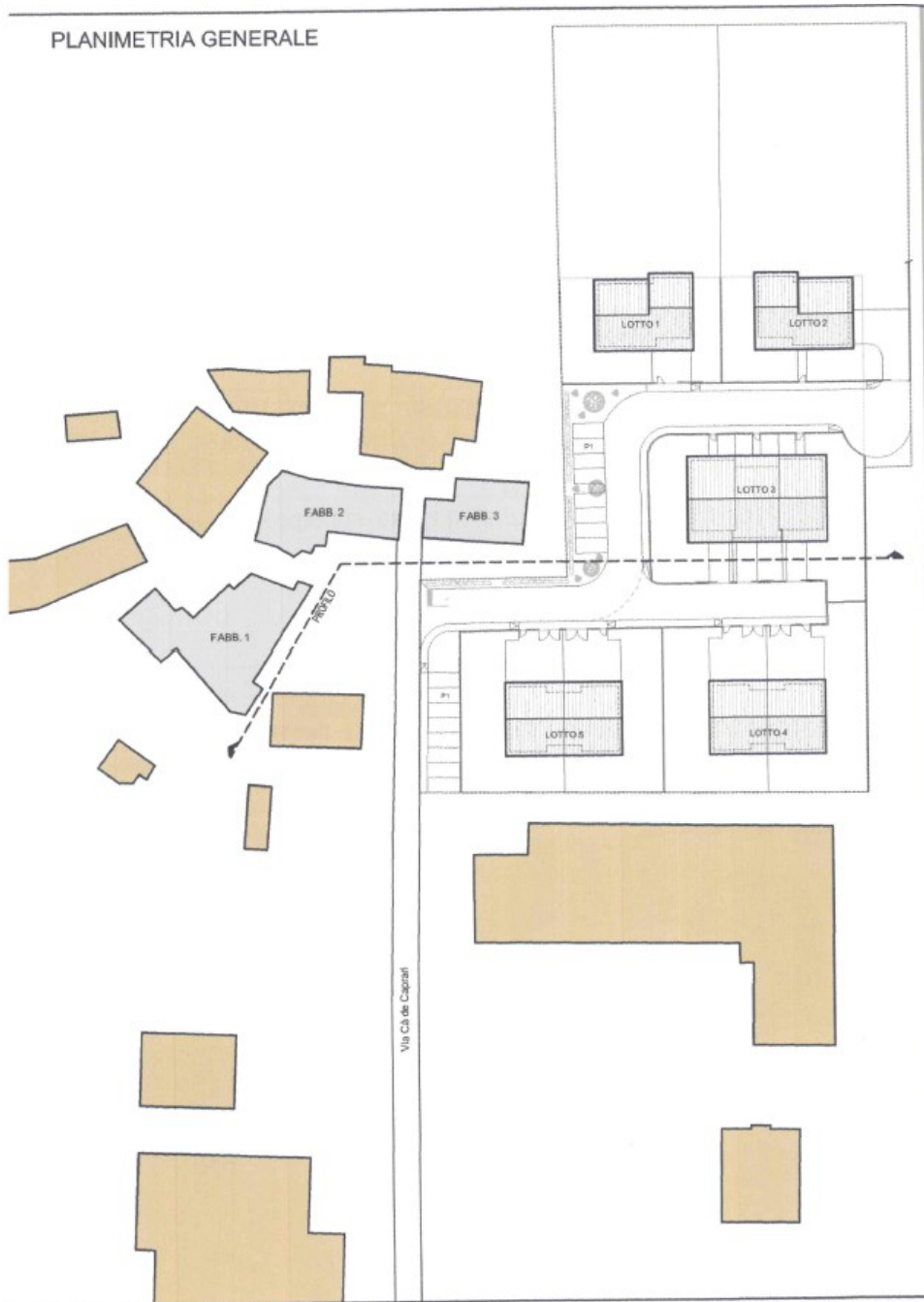
**La variante non comporta consumo di suolo ed aumento del CU del PSC vigente.**

ORTOFOTO SATELLITARE



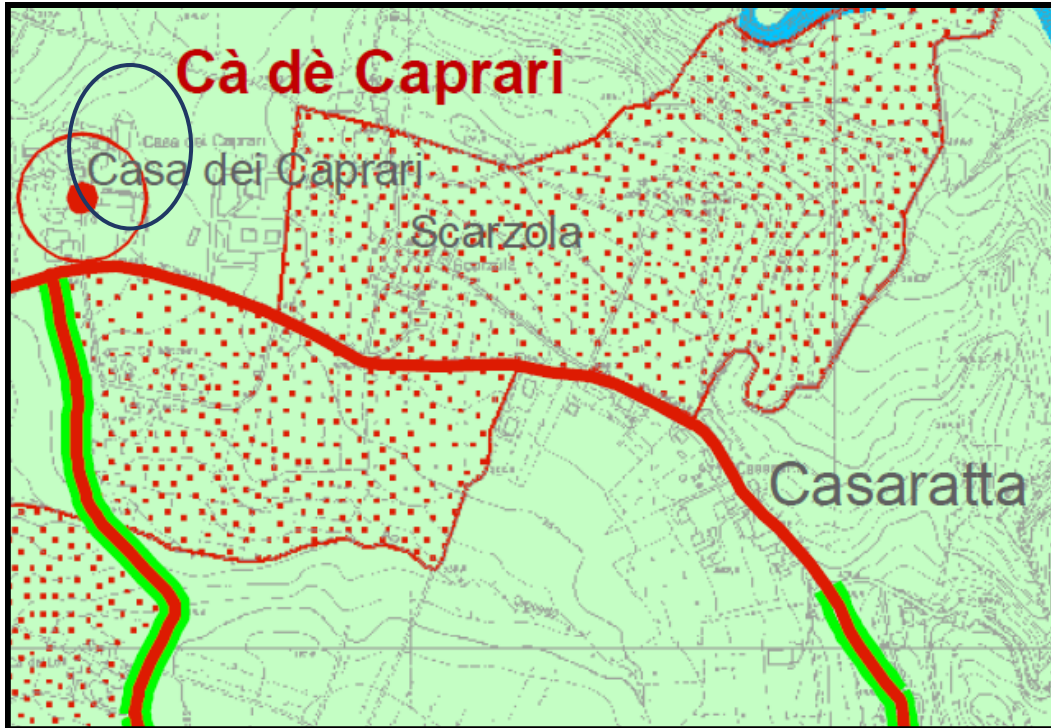
*Area in esame*

SCHEMA PLANIMETRICO (fuori scala)



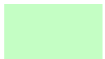
## LOCALIZZAZIONE NEL PTCP

-TAV. P5A 218 NE\_3: Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica



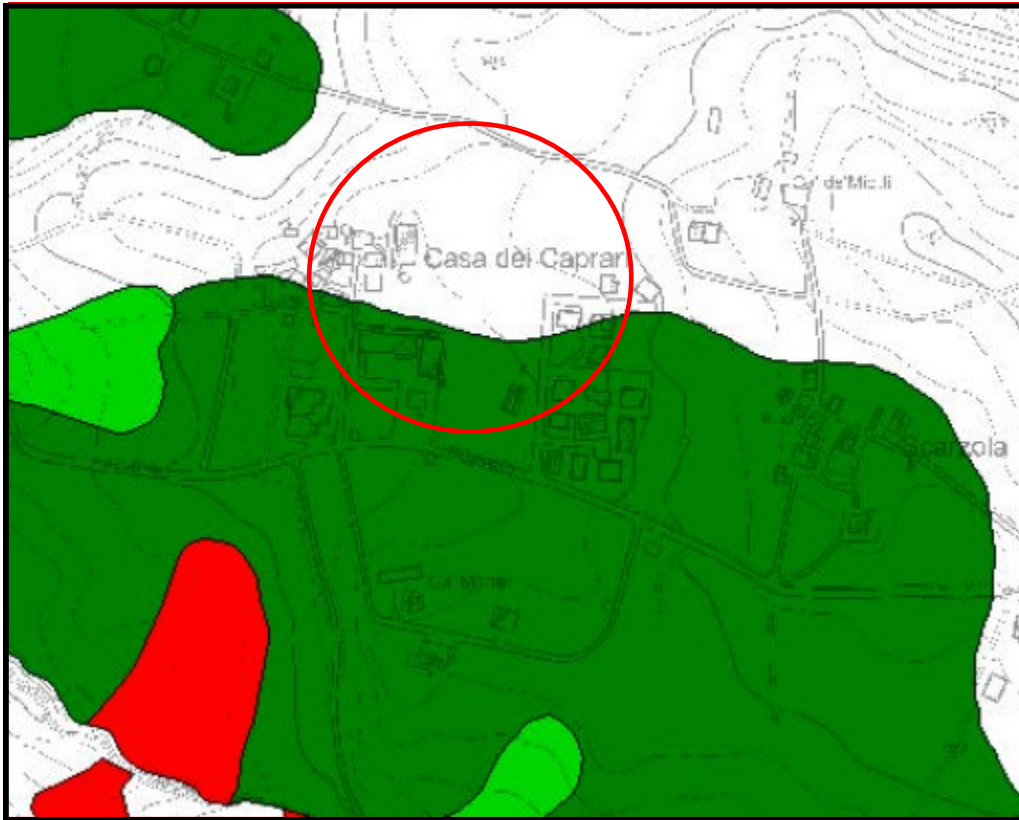
### Legenda

→ Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42)










-TAV. P6 – 218030 -3-VS16 : Carta inventario del dissesto e degli abitati da consolidare

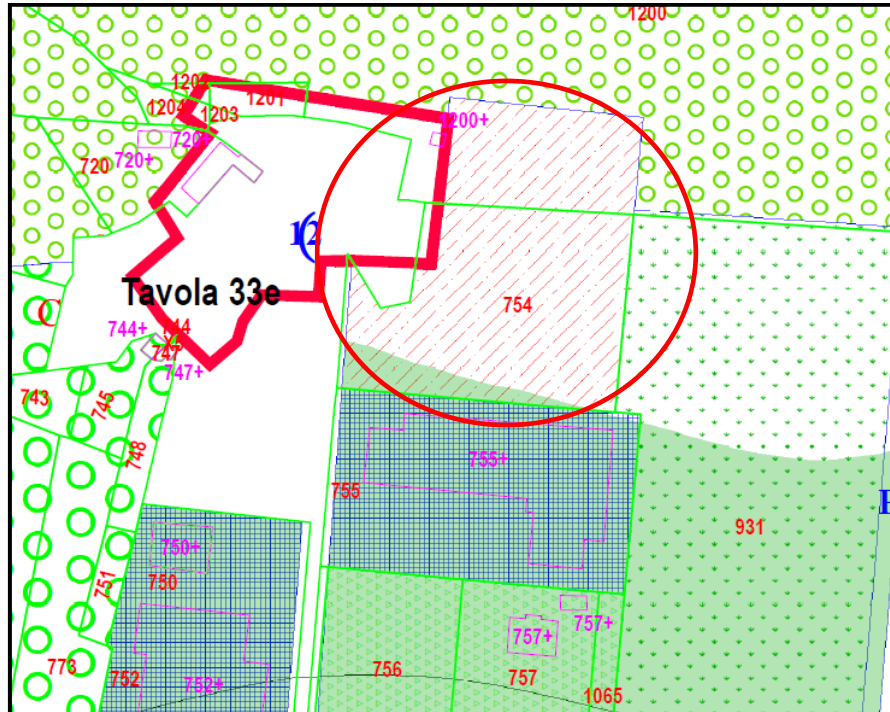


**Legenda**

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)		

**ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI**

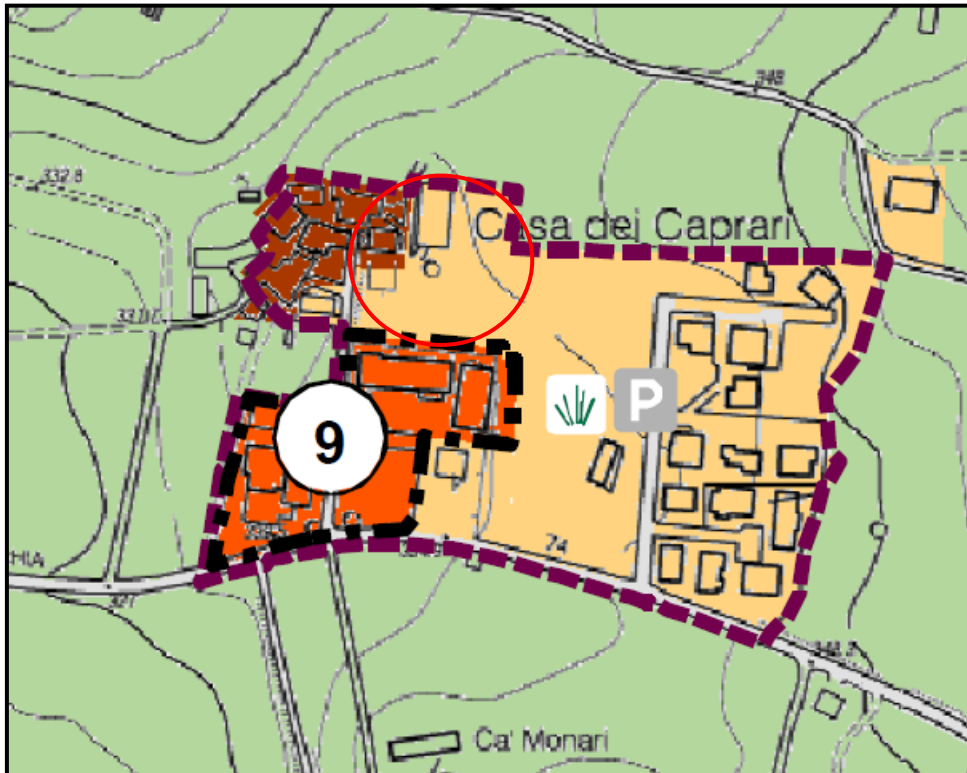
PRG Previgente Estratto Tav. 33 con indicazione dell'area di variante



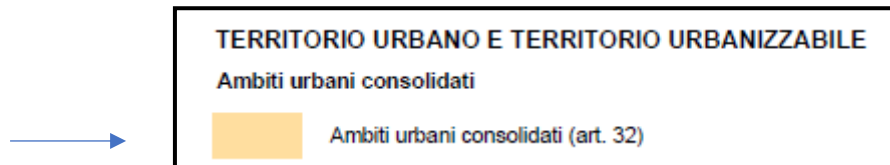
**Legenda**

RESIDENZIALI				
→	VI.4.04	Completamento		
	VI.4.04 bis	Completamento in aree di esondazione molto elevata		
	VI.4.04 ter	Completamento in aree di esondazione elevata		
→	VI.4.04 quat	Completamento in aree potenzialmente instabili		

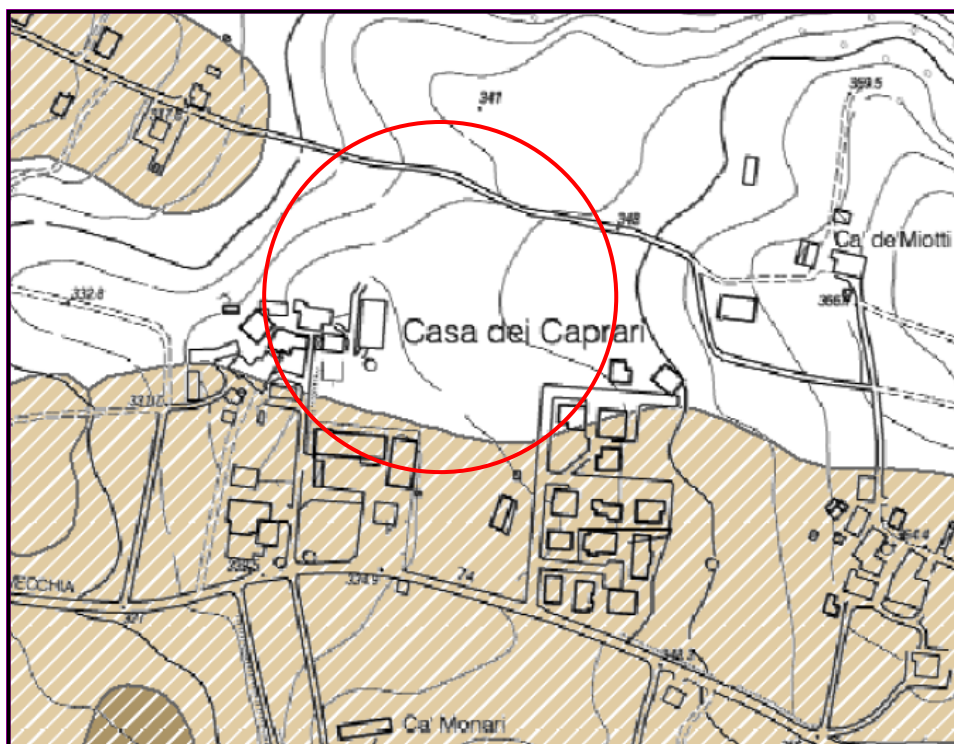
Estratto PSC VIGENTE: "Tav. 02 AMBITI URBANISTICI" con indicazione dell'area di variante



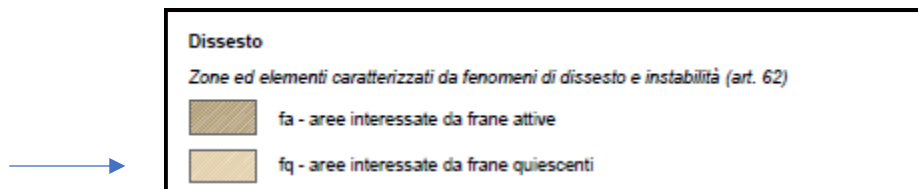
**Legenda**



**Estratto PSC VIGENTE TAV. 3A “TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI” con indicazione dell’area di variante**

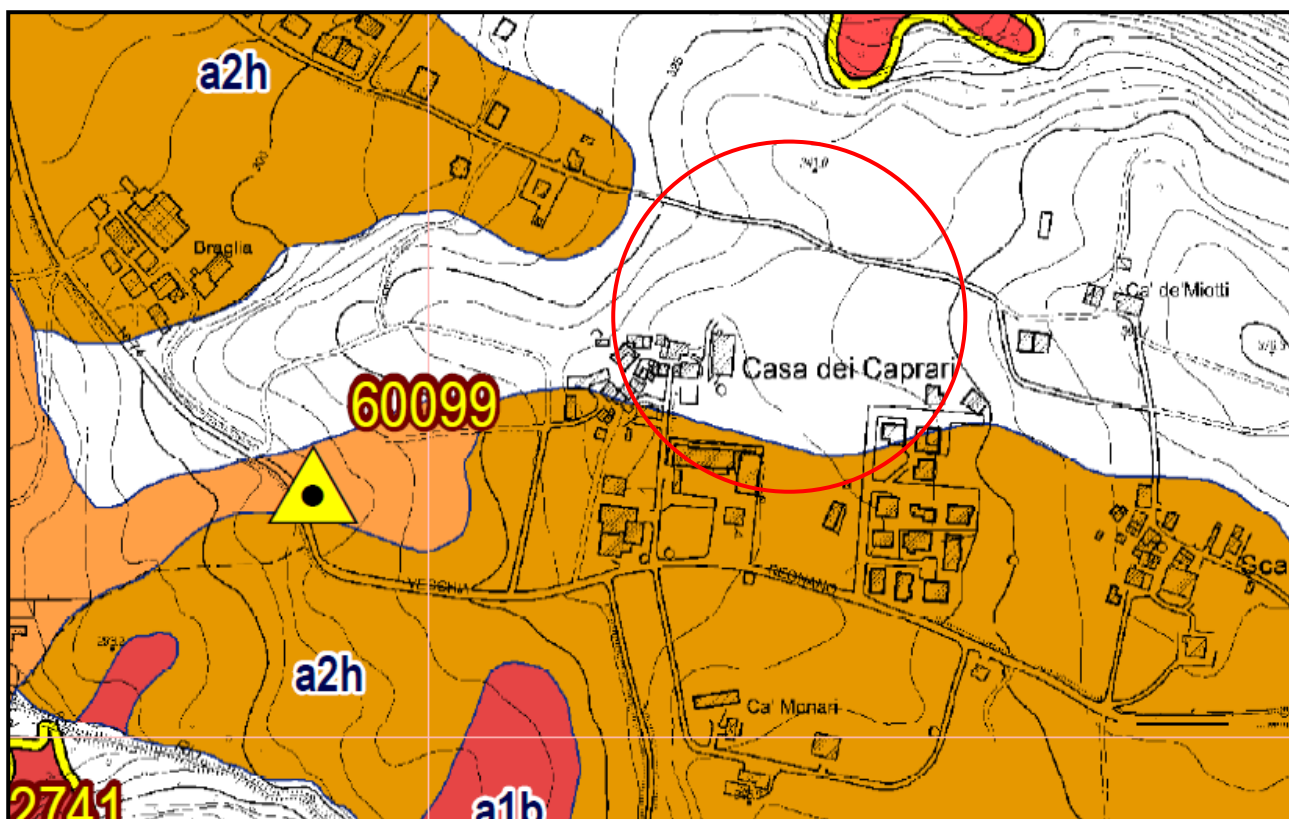


**Legenda**



Come si evince dallo stralcio di tavola soprariportata, l’area in corrispondenza del margine sud all’interno delle zone classificate quali “Dissesto – Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità - fq – Aree interessate da frane quiescenti” di cui all’art. 61 delle NTA del PSC L’art. 61 del PSC rimanda all’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 57 delle norme del PTCP. L’area in esame rientra all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene (quindi applicabile il comma 7 dell’art. 57 del PTCP, che fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici alla data del 19/11/2008. In tale data il PRG prevedeva già la zona edificabile. IL PRG infatti si è adeguato alle norme del DISSESTO PAI con specifica variante parziale al PRG approvata con Delibera di consiglio n. 92 del 28.12.2006. Si riporta per completezza di seguito lo stralcio della banca dati attuale delle frane della Regione Emilia Romagna che riporta gli stessi limiti della frana quiescente Fq già cartografata dal PTCP e dal PRG e PSC.

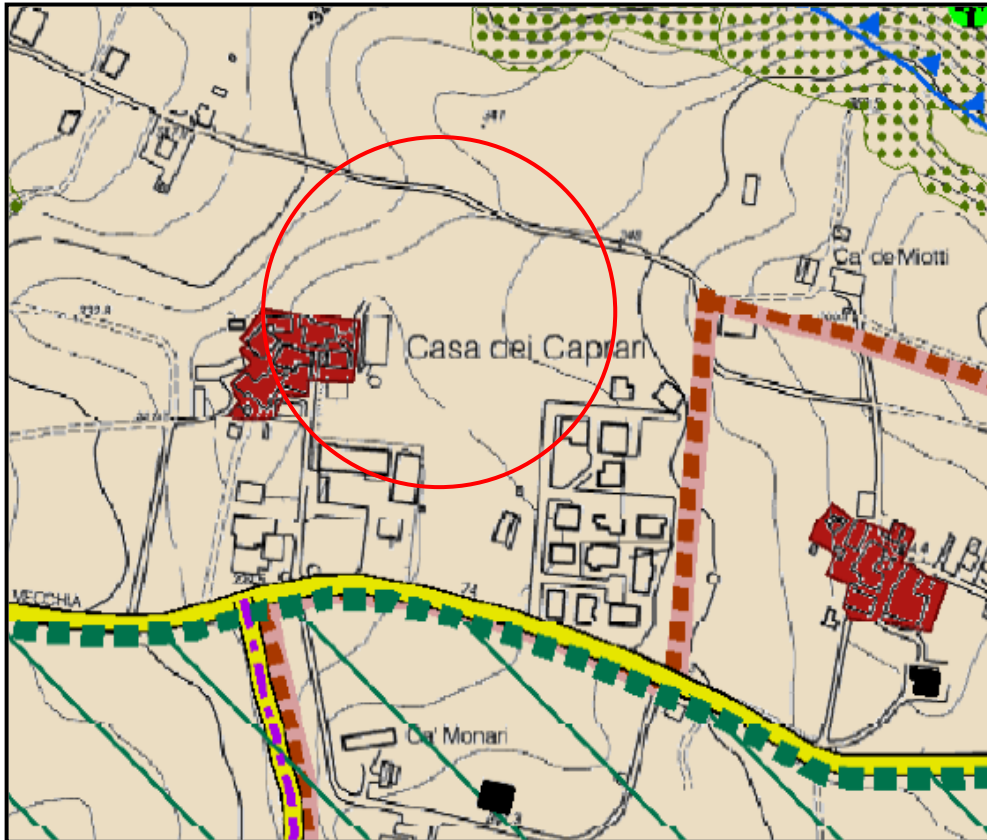
**ESTRATTO CARTA INVENTARIO DELLE FRANE DELL'EMILIA-ROMAGNA scala 1:10.000 Vezzano Sul Crostolo - tavola 35043 1 di 2 – edizione Giugno 2018 – con indicazione dell'area di variante**



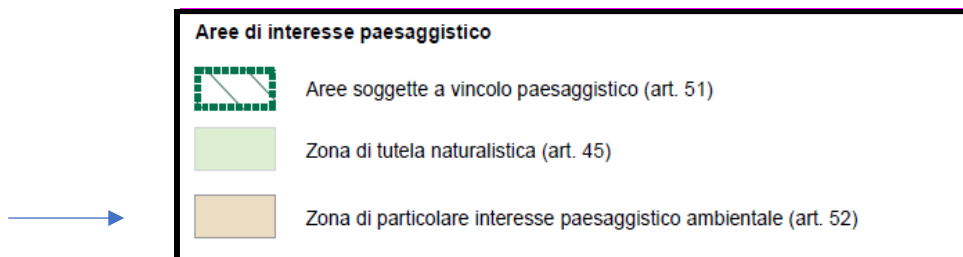
**Legenda**

<b>Depositi di frana</b>	
	a1 - Deposito di frana attiva di tipo indeterminato
	a1b - Deposito di frana attiva per scivolamento
	a1d - Deposito di frana attiva per colamento di fango
	a1e - Deposito di frana attiva per colamento detritico
	a1g - Deposito di frana attiva complessa
	a2 - Deposito di frana quiescente di tipo indeterminato
	a2b - Deposito di frana quiescente per scivolamento
	a2d - Deposito di frana quiescente per colamento di fango
	a2g - Deposito di frana quiescente complessa
	a2h - Deposito di frana quiescente per scivolamento in blocco o DGPV
	a0 - Deposito di frana naturalmente stabilizzata o relitta
<b>Eventi di frana storicamente documentati</b>	
	Frana con eventi storicamente documentati di limitata estensione
	Frana con eventi storicamente documentati

TAV. 3B del PSC – CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI con indicazione dell'area di variante

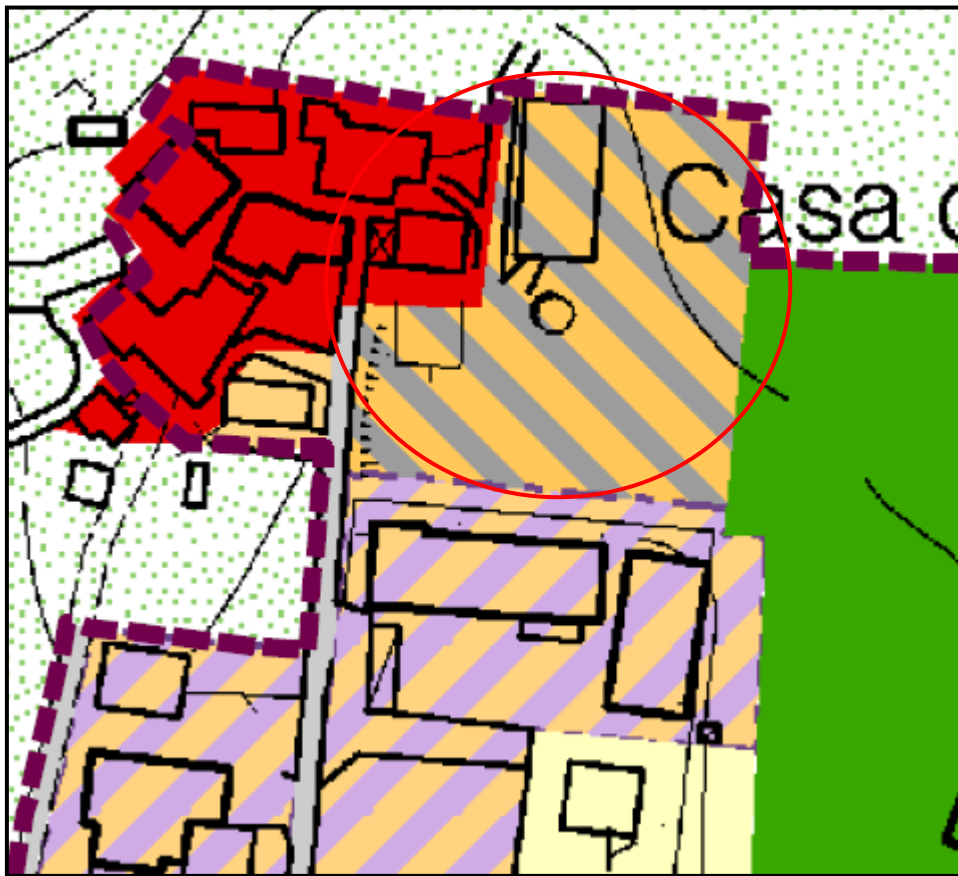


**Legenda**



Come si evince dallo stralcio di tavola soprariportata, l'area ricade in Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art 52 del PSC che rimanda all'art 42 delle Norme del PTCP,

Estratto vigente RUE: Tav. 02 con indicazione dell'area di variante



**Legenda**

PERIMETRAZIONE (Titolo 1)	
	Confine comunale
	Territorio urbanizzato (art.1.8)

TERRITORIO URBANO E TERRITORIO URBANIZZABILE (Titolo 6)	
	Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione (art. 6.6)

Estratto variato RUE: Tav. 02\_ (fuori scala) con indicazione dell'area di variante



**Legenda**

TERRITORIO URBANO E TERRITORIO URBANIZZABILE (Titolo 6)  
Ambiti urbani consolidati (6.1)

→ **A B C** Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio (art. 6.4)

**4.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante, ai sensi del comma 6 dell'art. 19 della LR 24/2017, è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale in quanto ricade del punto "a" del sopraccitato articolo e classificato quale "rettifiche degli errori materiali".



## **VARIANTE n. 2 (RUE-PSC): SCUOLA MONTALTO**

## 5.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE EDESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla vendita tramite bando pubblico, di un edificio di sua proprietà in località Montalto, destinato a suo tempo a scuola elementare e successivamente convertito ad ospitare comunità con finalità sociali.

Ora che la suddetta funzione è stata dismessa, l'Amministrazione ritiene che la conversione ad usi "residenziali" sia la più idonea al contesto in cui è posto l'edificio anche al fine di un maggior interesse all'acquisizione tramite bando pubblico.

Il lotto oggetto di variante è compreso nel perimetro del territorio urbanizzato di RUE e per errore materiale non ricompreso nello stesso perimetro del PSC.

L'area in esame risulta localizzata nella frazione di Montalto, ad est della S.S. 63, prospiciente la S.P. 74, nel tratto denominata Via F. Lolli, al civico 28.

Trattasi di area che il previgente PRG classificava come "Attrezzature e servizi di carattere complementare – sottozona di completamento" art. VI.3.02.

Nel 2014 e 2015 con l'approvazione del PSC e del RUE, il lotto è stato classificato dal PSC tav. 2 in "Ambiti rurali di rilievo paesaggistico", di cui all'art. 28 delle N.T.A, mentre nel RUE l'area è classificata "Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 3.1 delle N.T.A, ove sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio, e gli usi ammessi sono: S1 pubblica amministrazione, S3 sanità e altri servizi sociali, S4 organizzazioni associative, S6 attività ricreative e culturali, S8 difesa e protezione civile. È previsto un indice edificatorio (UF) di 0,6 mq/mq di superficie utile.

Appare evidente un'incongruenza cartografica, che con questa variante si intende correggere, classificando il lotto in oggetto, in analogia a quanto previsto nel RUE, come area interna al perimetro del territorio urbanizzato.

Si ritiene pertanto necessario e urgente correggere l'incongruenza cartografica ed al contempo procedere ad una nuova classificazione urbanistica, al fine di permettere anche un uso residenziale, con la possibilità di un minimo ampliamento edificatorio con intervento diretto in quanto già urbanizzato.

L'edificio è stato costruito nel 1961, quindi non è stato necessario inoltrare alla competente Soprintendenza l'istanza ai sensi all'art. 12 del D.Lgs. 42/04 per la verifica dell'interesse culturale del bene in quanto di realizzata da meno di settanta anni.

La variante propone le seguenti modifiche:

- VARIANTE PSC CARTOGRAFICA (correzione errore materiale): riclassificazione di 1290 mq circa da "Territorio rurale - Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (art. 28)" a "Territorio urbano e territorio urbanizzabile – Ambiti urbani consolidati (art. 32)" – TAV. 02 AMBITI URBANISTICI.
- VARIANTE RUE CARTOGRAFICA: riclassificazione di 1290 mq circa da "Sistema delle dotazioni territoriali – Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale – Attrezzature di interesse comune (art. 3.1)" a "Territorio urbano e territorio urbanizzabile – Ambiti urbani consolidati – sub-ambiti di manutenzione urbanistica" (art. 6.3).

- VARIANTE NORMATIVA introduzione nell'art. 6.3 RUE dell'altezza massima pari a 7,50 m in riferimento al lotto in località Montalto oggetto del presente provvedimento

Si è considerata idonea l'attribuzione in sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica in quanto la classificazione prevede l'uso residenziale (U1) ed una potenzialità edificatoria in ampliamento che comporta un incremento volumetrico massimo del 20% entro comunque un valore massimo di densità fondiaria pari a  $UF=0.4$  mq/mq.

Vista l'ubicazione all'interno dell'area denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del bosco di monte Duro ricadente nei comuni di Vezzano sul Crostolo, Casina e Viano" viene stabilita l'altezza massima pari a mt. 7,50 al

**La variante comporta la riduzione di 1290 mq circa da dotazione territoriali ad usi residenziali: la variante non comporta consumo di suolo e prevede l'aumento di carico urbanistico pari a circa 100 mq di Su così calcolati:**

Superficie utile SU esistente per funzioni a servizio:

Piano terra	mq	170
Piano primo	mq	170
Totale SU	mq	340

Superficie utile SU residenziale ed ampliamento consentito:

Incremento consentito = 20% volume

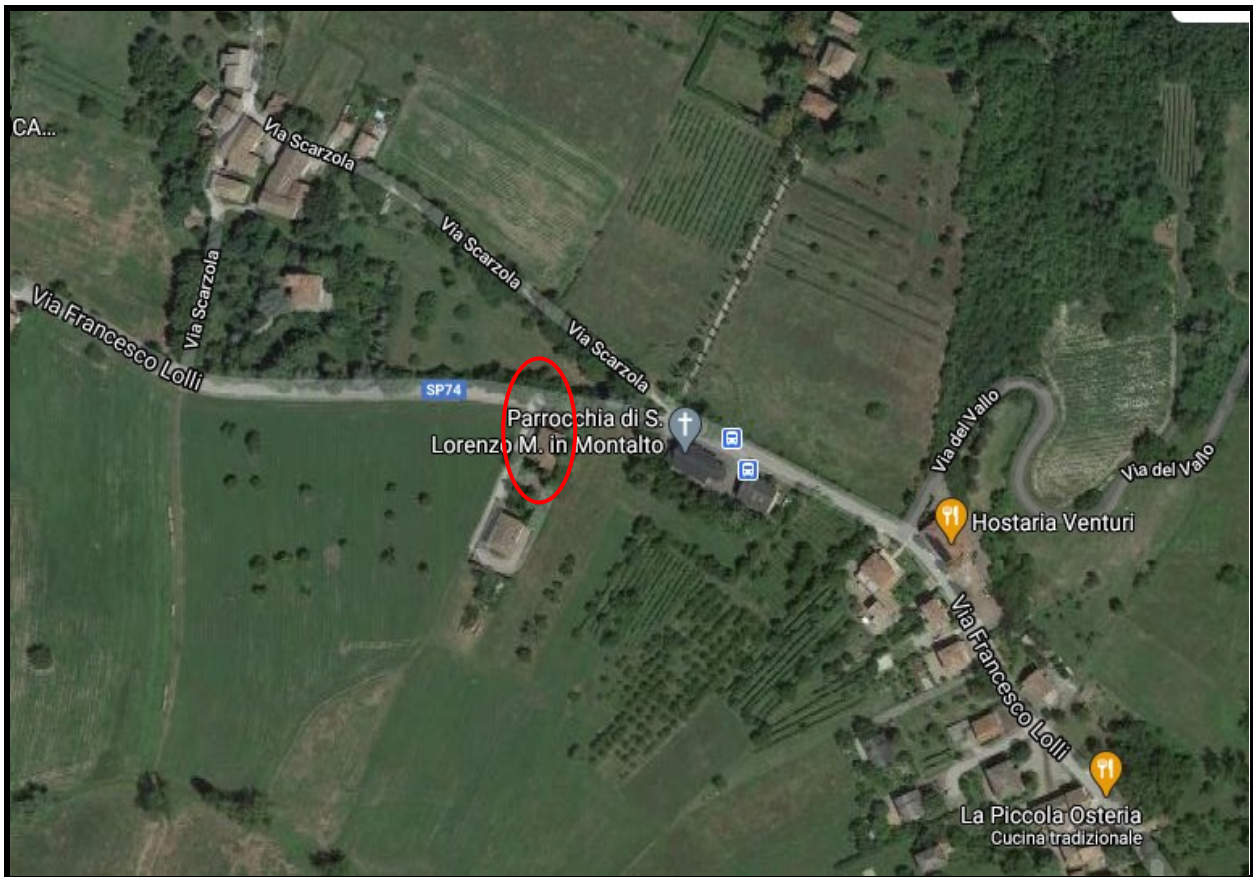
Volume attuale =  $170 \times 8.50$  (h) = 1445 mc

Incremento volumetrico  $1445 \times 20\%$  = 290 mc)

Superficie utile SU ampliamento consentito =  $290/3,00$  (h) = 100 mq circa:

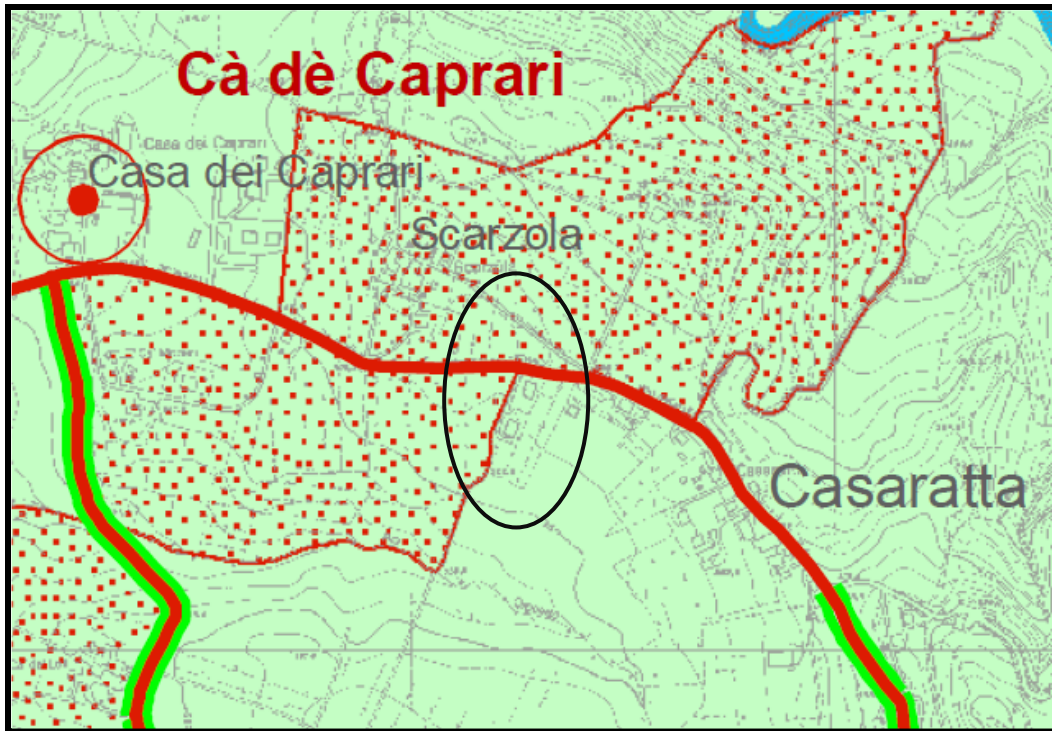
TOTALE SU =  $340 + 100$  = 440 mq

ORTOFOTO SATELLITARE



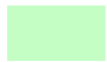
### LOCALIZZAZIONE NEL PTCP

**ESTRATTO TAV. P5A 218 NE\_3:** “Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica” (*fuori scala*) con indicazione dell’area di variante

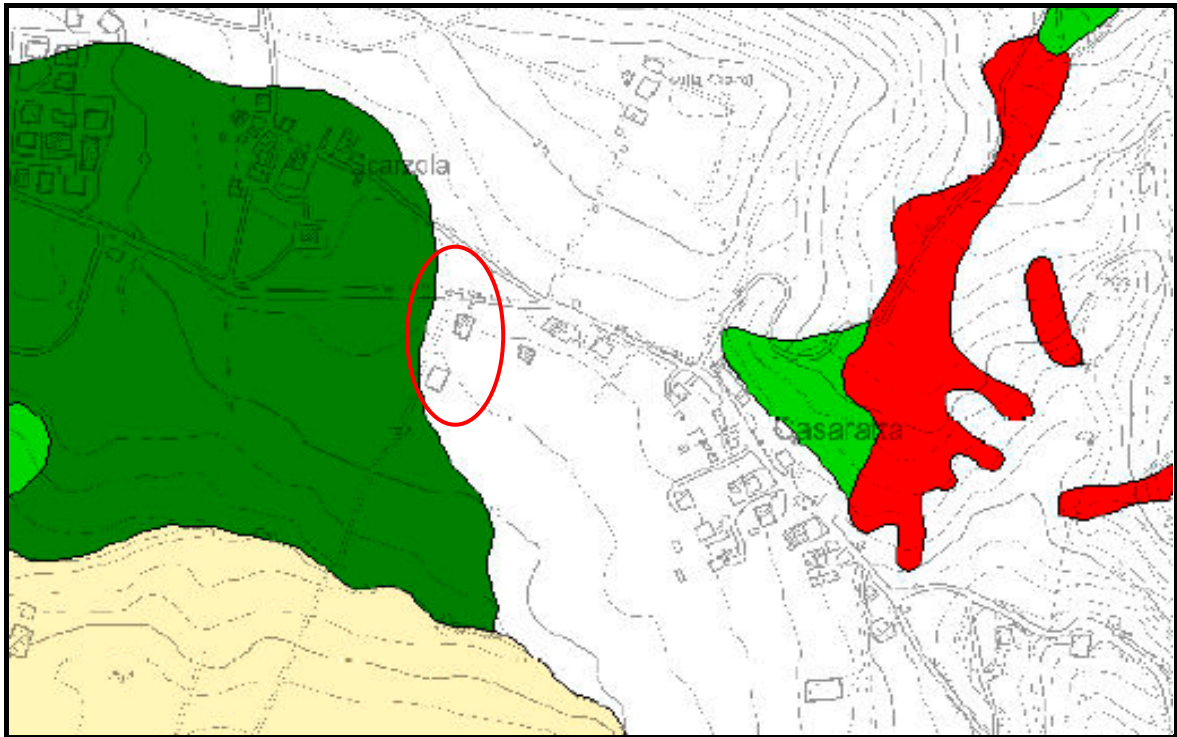


#### Legenda

**Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42)**



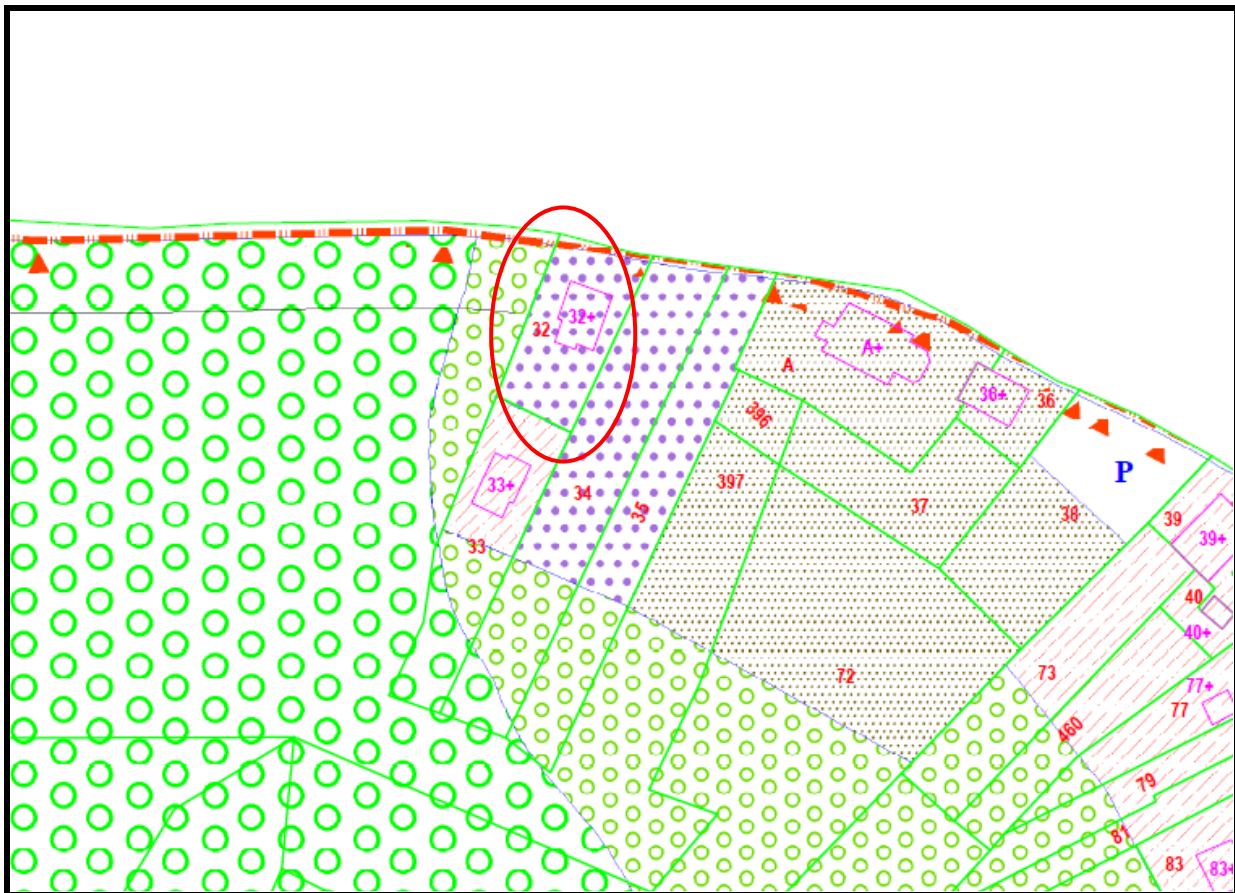
**ESTRATTO TAV. P6 – 218030 -3-VS16:** Carta inventario del dissesto e degli abitati da consolidare (*fuori scala*) con indicazione dell'area di variante



Zona bianca

**ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI**

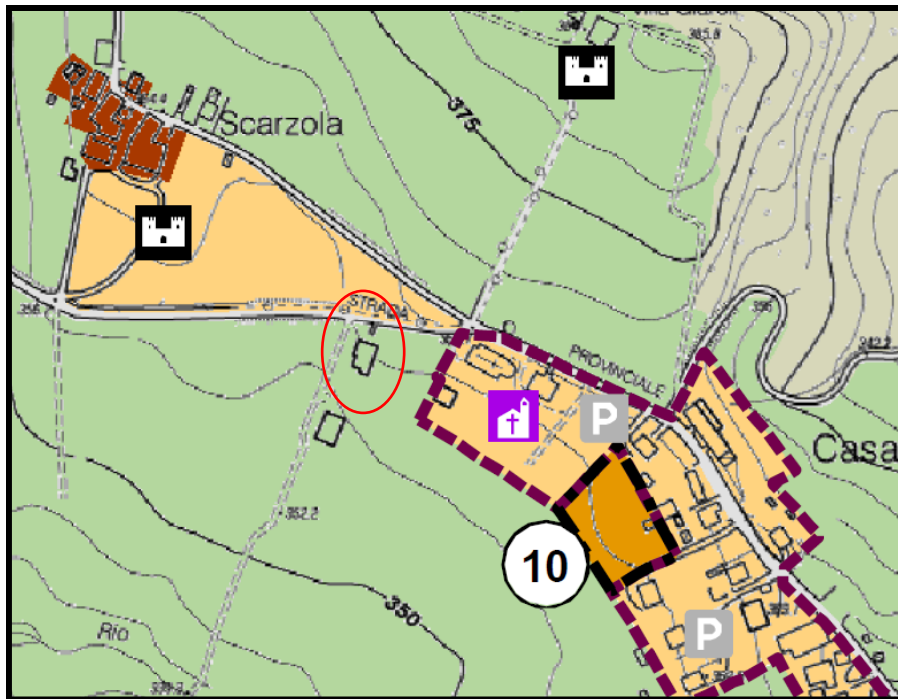
**ESTRATTO PRG Previgente Tav. 37 - (fuori scala) con indicazione dell'area di variante**



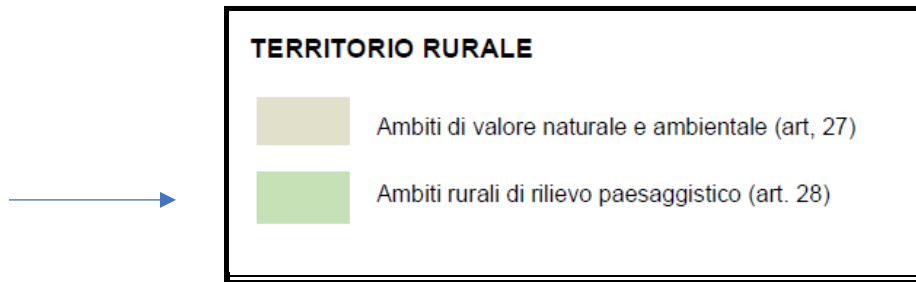
**Legenda**

<p>PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE COMPLEMENTARE</p>	<p>→</p>	VI.3.02	Di completamento	
		VI.3.02 bis	Di completamento in aree di esondazione molto elevata	
		VI.3.02 ter	Di completamento in aree di esondazione elevata	
		VI.3.02 quat	Di completamento in aree potenzialmente instabili	
		VI.3.03	Di espansione	
		VI.3.04	Di espansione	

**ESTRATTO PSC VIGENTE: "TAV. 02 AMBITI URBANISTICI" con indicazione dell'area di variante**

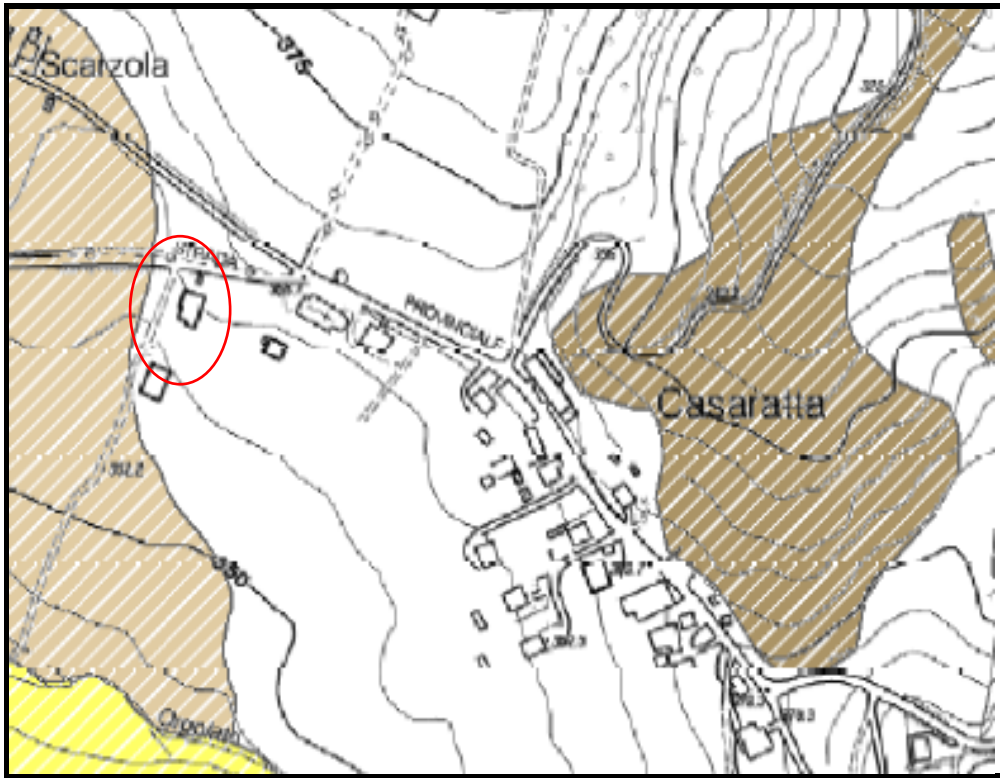


**Legenda**

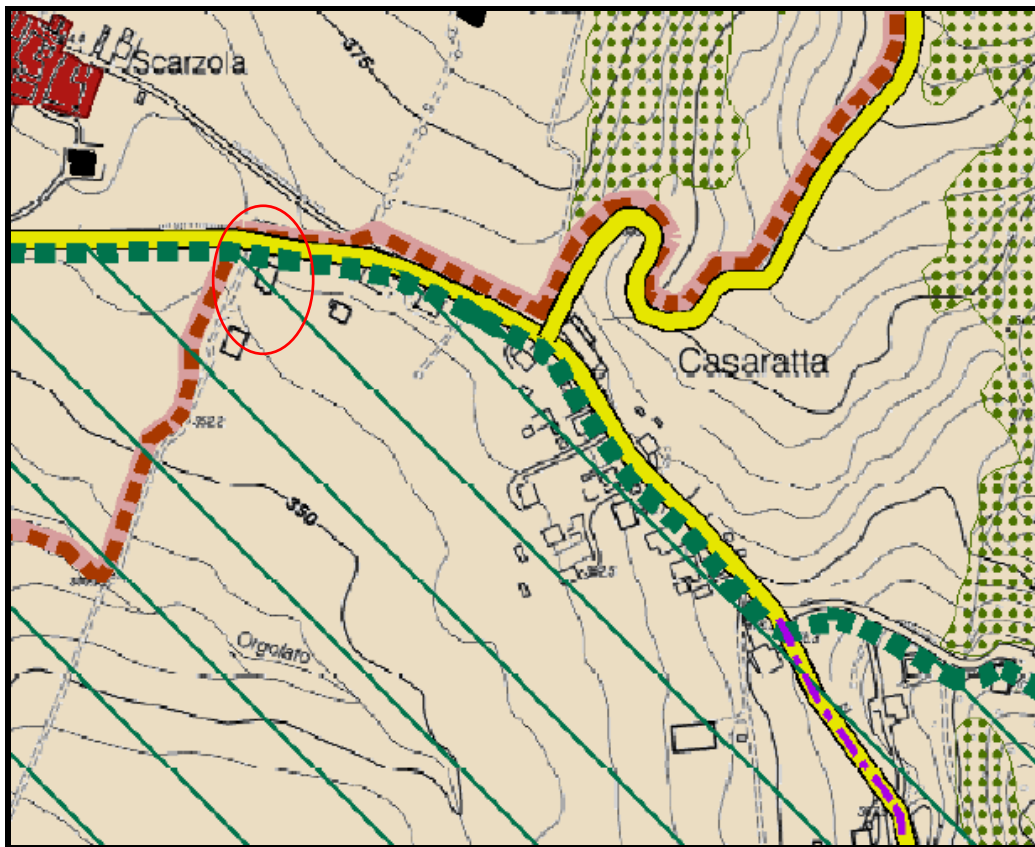












**ESTRATTO PSC TAV. 3A “CARTA DEI RISPETTI E DEI VINCOLI TERRITORIALI – TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI”**



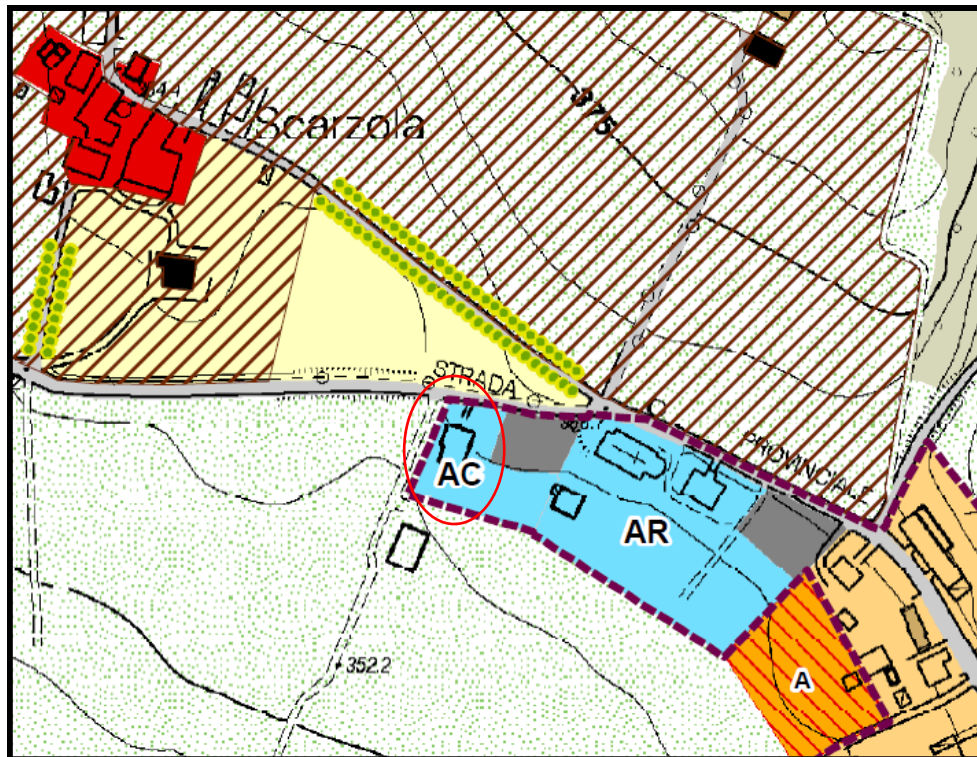
**ESTRATTO PSC TAV. 3B “CARTA DEI RISPETTI E DEI VINCOLI TERRITORIALI - CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI” con indicazione dell’area di variante**



**Legenda**

Aree di interesse paesaggistico	
	Aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 51)
	Zona di tutela naturalistica (art. 45)
	Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 52)
	Zona di tutela agronaturalistica (art. 46)
	Viabilità panoramica (art. 53)
	Sistema forestale boschivo (art. 49)
	Vincolo paesaggistico ai corsi d'acqua meritevoli di tutela (art. 51)
	Alberi monumentali (art. 56)

**ESTRATTO CARTOGRAFICO VIGENTE RUE: TAV. 02 - (fuori scala) con indicazione dell'area di variante**



**Legenda**

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (Titolo 3)	
<b>Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale</b>	
I	Parco Territoriale Provinciale "Ecoparco" (art. 3.2)
II	Parco Fluviale del Crostolo (art. 3.2)
<b>Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale</b>	
AS	Attrezzature scolastiche (art. 3.1)
AC	Attrezzature di interesse comune (art. 3.1)
ASP	Attrezzature sportive (art. 3.1)
AR	Luoghi del Sacro - Aree religiose (art. 3.1)

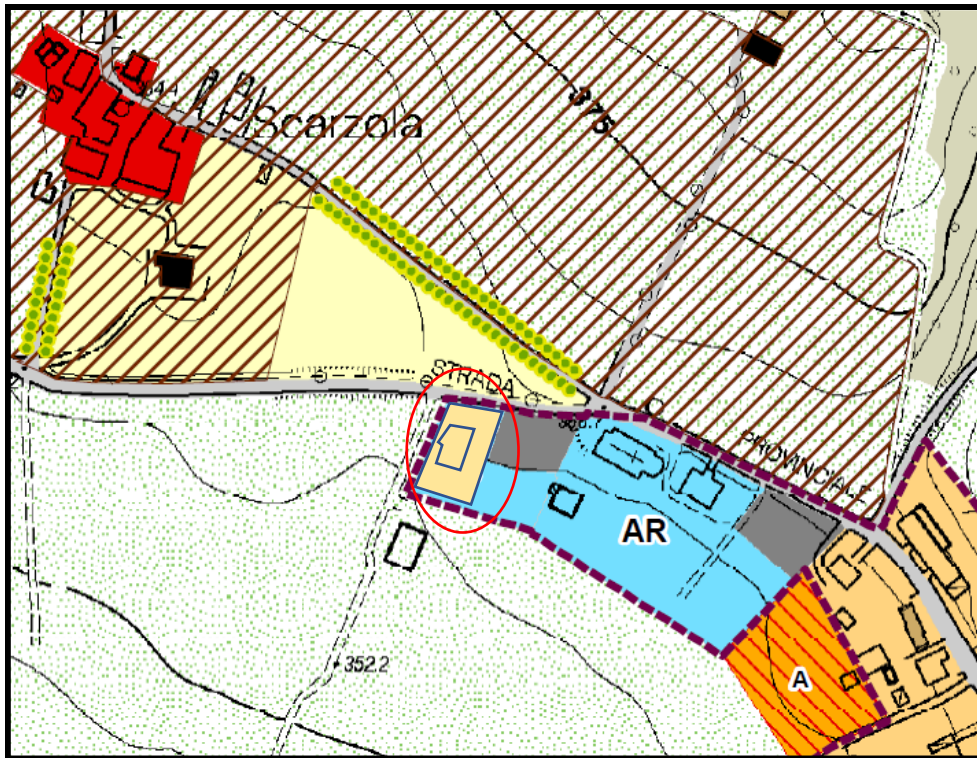


Si segnala inoltre una difformità tra la LEGENDA nelle tavole grafiche RUE ove:

AC corrisponde a - Attrezzature di interesse comune – art 3.1

L'articolo 3.1 sigla invece AC come Aree Cimiteriali mentre le aree di interesse comune le sigla AI

**ESTRATTO VARIATO RUE: TAV. 02 (fuori scala)**



**Legenda**

**TERRITORIO URBANO E TERRITORIO URBANIZZABILE (Titolo 6)**

**Ambiti urbani consolidati (6.1)**



Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa (art. 6.2)



Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 6.3)



## 5.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Pur ritenendo la variante parzialmente classificabile come correzione di errore materiale, pertanto esclusa ai sensi del punto “a” del comma 6 dell’art. 19 della LR 24/2017 dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, si rileva che il cambio di classificazione da edificio ad uso pubblico a residenziale non comporta impatti significativi sull’ambiente in termini di scarichi idrici, emissioni in atmosfera e carico urbanistico generato dal traffico, ma sarà comunque soggetta a procedura di Valsat ai sensi della normativa vigente.

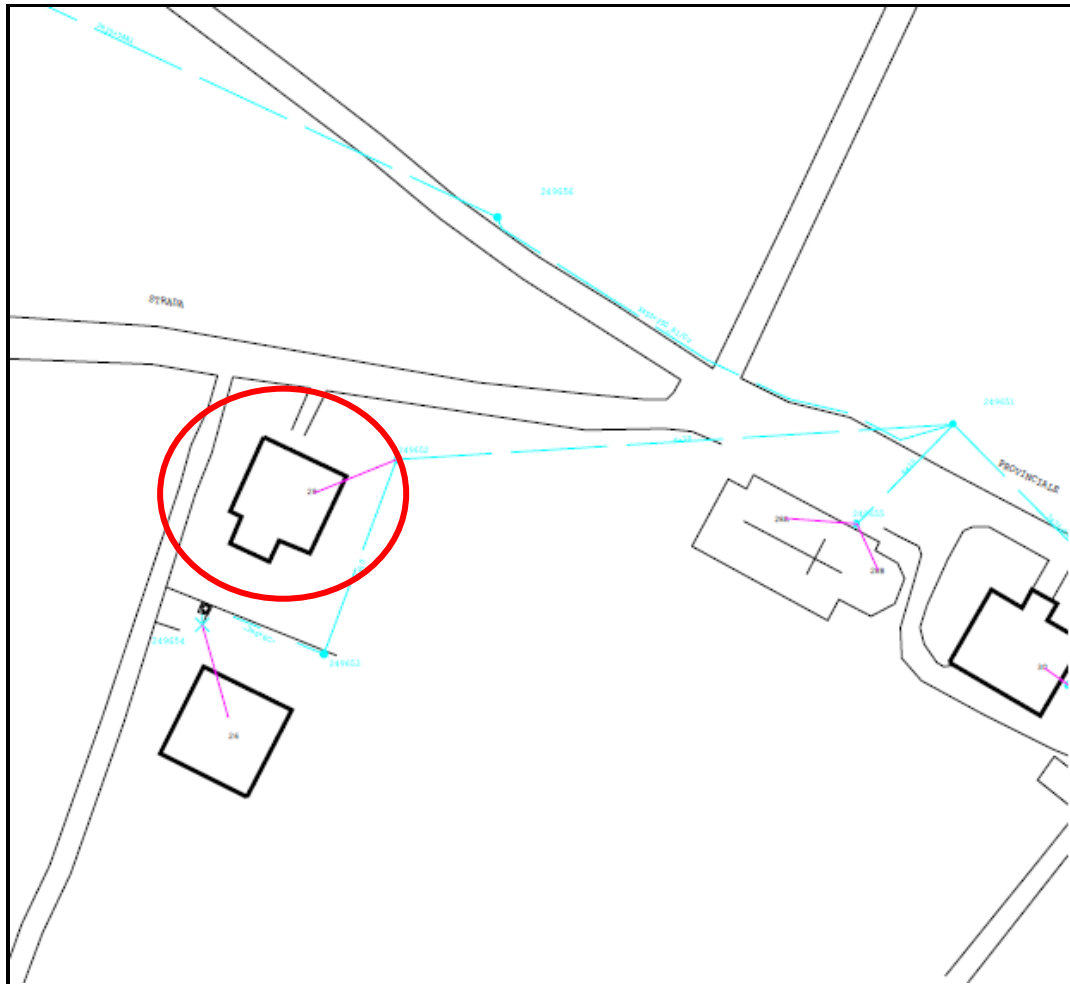
A tale proposito si forniscono le seguenti informazioni di carattere qualitativo in merito alle condizioni di accessibilità ed alle dotazioni di reti tecnologiche dell’area oggetto di modifica.

Trattasi di un lotto edificato, recintato su quattro lati da muretto in muratura e sovrastante recinzione metallica. L’accesso carroia e l’accesso pedonale sono situati sul lato Nord, direttamente sulla pubblica via, la Strada Provinciale n. 74, in quel tratto denominato via F. Lolli. Sul lato Ovest del lotto è presente uno stradello, con fondo in compattato, che fornisce l’accesso al fabbricato di civile abitazione presente sul lato Sud dell’area oggetto di variante. Il lato Est del lotto confina direttamente con terreni agricoli, coltivati a erba medica. Rispetto all’abitato de La Vecchia, che è il secondo agglomerato urbano per dimensioni e densità abitativa tra le frazioni, dopo il Capoluogo, dista circa 2.000 metri, mentre si trova a poche centinaia di metri dalla Chiesa nuova di Montalto, dal borgo storico della Scarzola e dall’agglomerato urbano di Casaratta, edificato in tempi non recenti lungo la rotabile di via Lolli.

Come detto l’edificio oggetto di variante è stato per lungo tempo sede della scuola primaria di Montalto, altra frazione di Vezzano sul Crostolo; successivamente è stato convertito ad altri usi sociali, ospitando una importante comunità di recupero di tossicodipendenti. È evidente che tali usi, hanno portato alla realizzazione di reti tecnologiche per il fabbricato in questione che si possono così riassumere come di seguito riportato con l’ausilio di relative cartografie fornite dagli enti gestori (ENEL, IREN, ecc.).

- RETE FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA

Risulta presente una linea aerea di bassa tensione (BT – 380 V) , sezione 4x10, per la fornitura di energia elettrica all’edificio in oggetto, proveniente da palo situato fronte Chiesa di Montalto



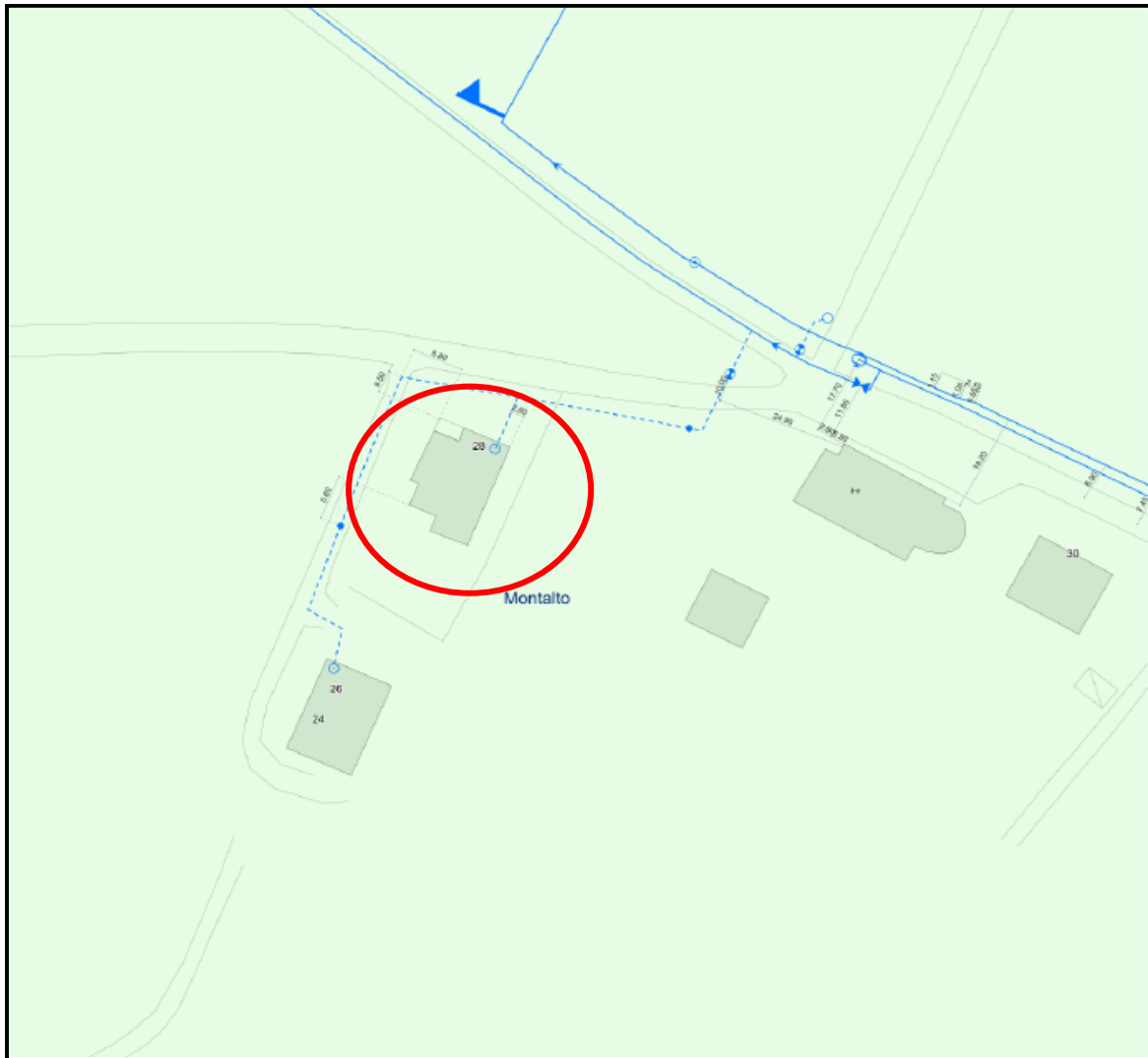
LEGENDA:

- linea azzurra tratteggio lungo: linea BT aerea (380 V)
- linea magenta: collegamento civico - nodo (solo grafico)



- RETE DI FORNITURA ACQUA POTABILE

Risulta presente rete idrica per la fornitura di acqua potabile, con rete principale diametro 90 mm, situata sulla viabilità che conduce alla Scarzola, dalla quale si dirama una rete secondaria di derivazione diametro 32 mm, che giunge fino all'edificio in oggetto.



LEGENDA:



Rete distribuzione



Allacciamenti distribuzione



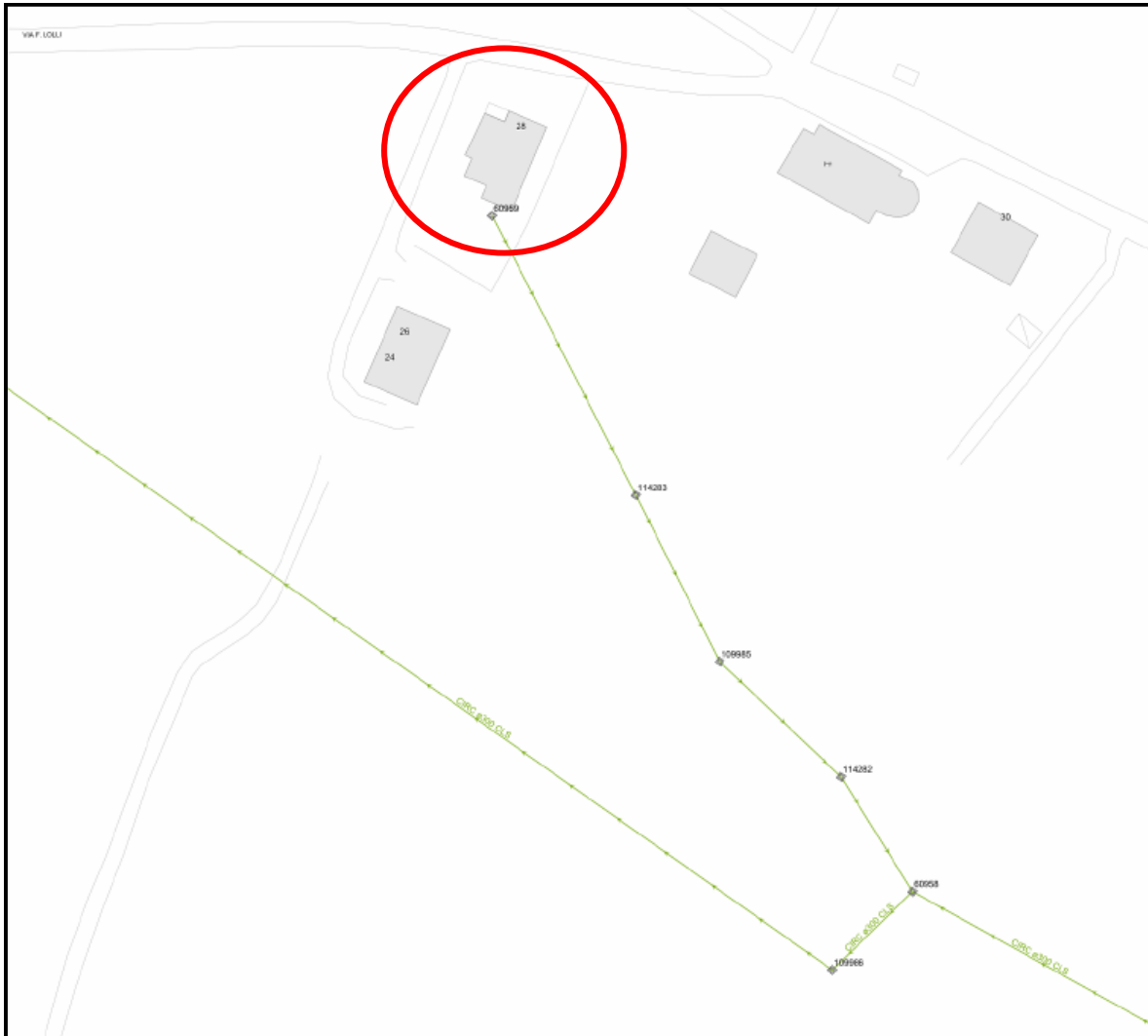
Valvola sicilia



Utenza

- RETE IMPIANTO FOGNARIO

Risulta presente l'allacciamento del fabbricato in oggetto ad impianto fognario, per mezzo di una rete mista a gravità, che si congiunge alla condotta principale di smaltimento del Diam. 300 mm in calcestruzzo, collegata da un pozzetto di ispezione.



LEGENDA:



Rete mista in gravità

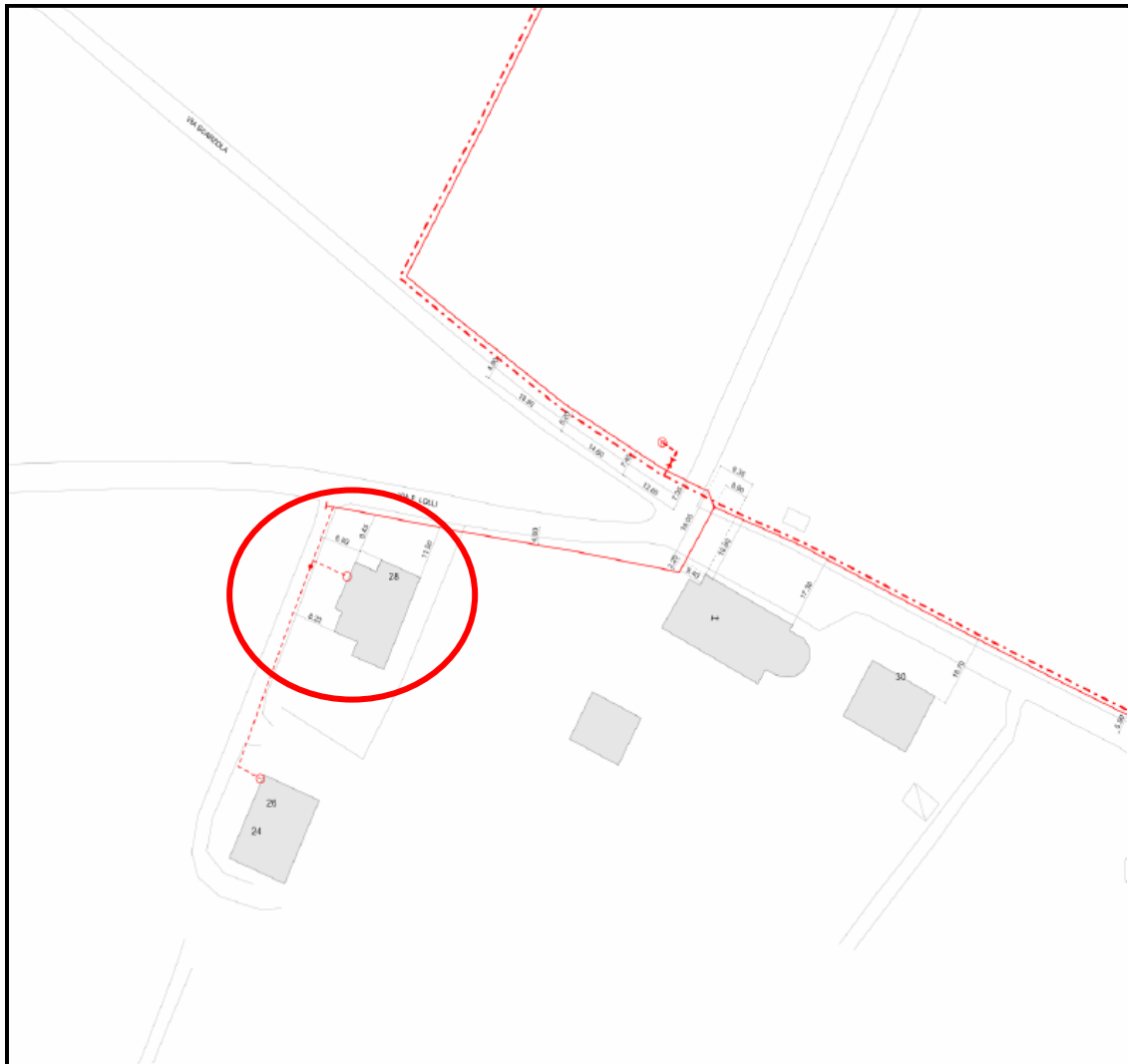


Cameretta d'ispezione



- RETE GAS METANO

Risulta presente l’allacciamento del fabbricato in oggetto alla rete del gas metano, per mezzo di una rete a bassa pressione del Diam. 50 mm, a sua volta collegata alla rete principale con una condotta in bassa pressione del Diam. 80 mm.



LEGENDA:



Metano - Rete specie 07



Metano - Allaccio specie 07



Utenza, Presa interna

Si ritiene inoltre che gli aspetti relativi alle trasformazioni fisiche degli edifici, già ad oggi ammissibili, verranno valutati in sede di Autorizzazione Paesaggistica necessaria in quanto l’immobile risulta ubicato in area vincolata ai sensi art. 136 del D.Lgs. 42/04 nella fattispecie denominato “Dichiarazione di notevole interesse pubblico del bosco di monte Duro ricadente nei comuni di Vezzano sul Crostolo, Casina e Viano”: con riferimento ai predetti temi di carattere paesaggistico si è proceduto ad introdurre un’altezza massima pari 7,50 m ridotta rispetto alla vigente pari a 12,00 m.

-

- RETE TELECOMUNICAZIONI

Risulta presente linea aerea di telecomunicazioni per telefonia fissa. La zona risulta avere inoltre copertura di rete per quanto riguarda la telefonia mobile.

Non risulta invece raggiunta dalla fibra ottica la zona in questione.

## **VARIANTE n. 3: RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA**

## 6.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ED ESTRATTI CARTOGRAFICI VIGENTI E VARIATI

Trattasi di richiesta di eliminazione della capacità edificatoria in un'area edificabile posta in località Via Roma Nord Capoluogo di circa 1931 mq.

La riclassificazione riguarda esclusivamente al RUE, e prevede la riclassificazione dell'ambito da "Sub ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" (art. 6.4) a "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica" (art. 6.3) del vigente RUE.

La richiesta si ritiene accoglibile in quanto la riduzione della capacità edificatoria ed il mantenimento della permeabilità dell'ambito risulta migliorativa rispetto a quanto previsto dal vigente RUE.

Si propongono pertanto le seguenti varianti al RUE:

1. RUE: riclassificazione di circa 1.931 mq da "Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" a "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica";

**La variante comporta la riduzione della capacità edificatoria di circa 637 mq di SU ( $SU = SF \times UF = 1931 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 637,23 \text{ mq}$ )**

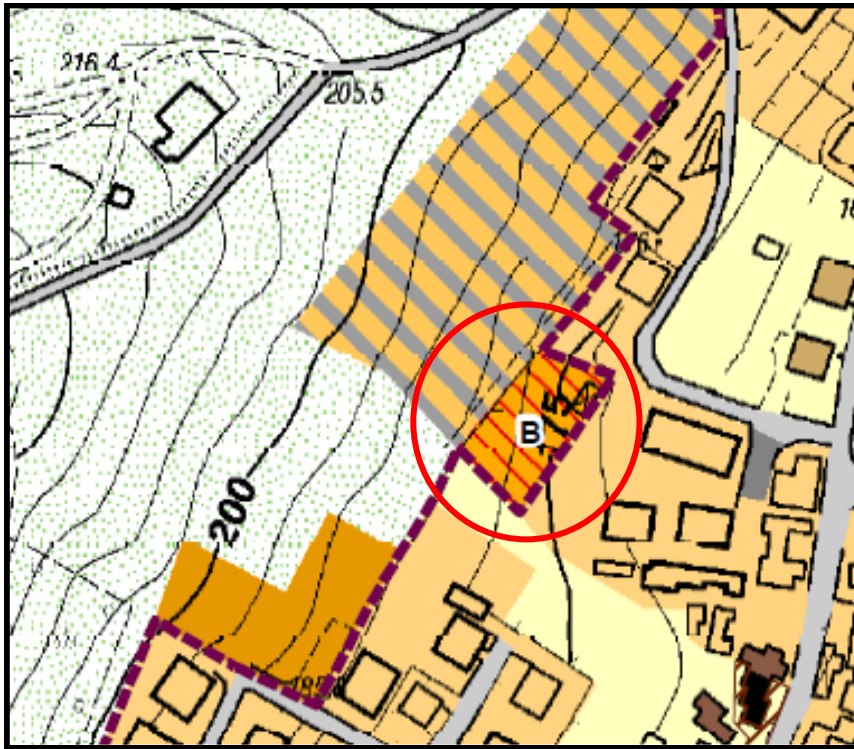
**PSC VIGENTE ESTRATTO TAV. 02 con indicazione dell'area di variante**



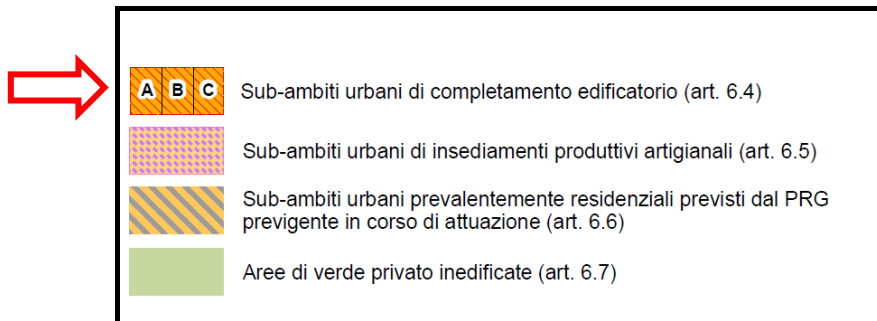
**Legenda**



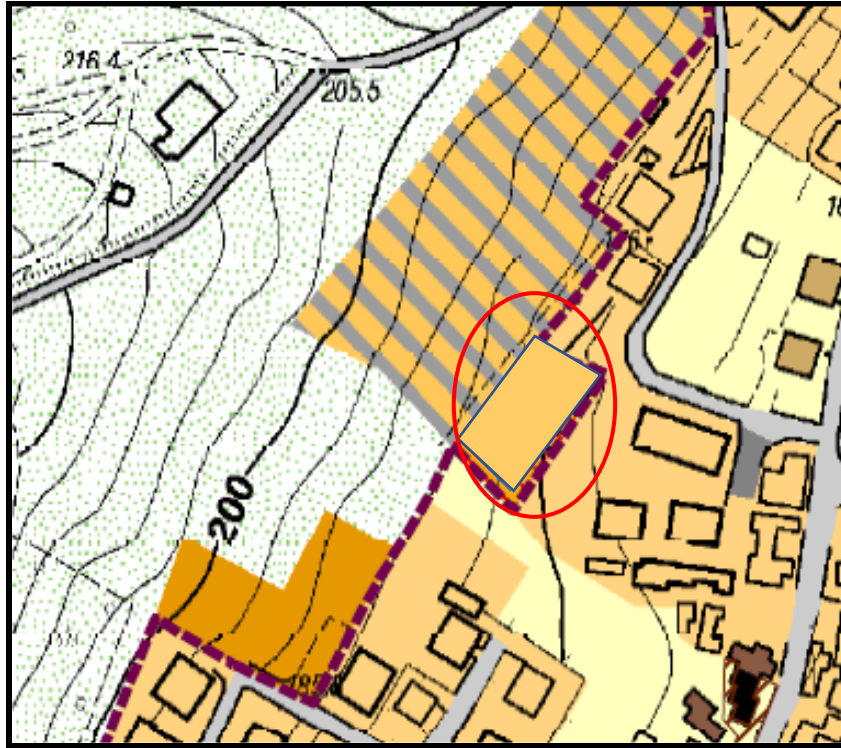
**RUE VIGENTE ESTRATTO TAV. 01 (fuori scala) con indicazione dell'area di variante**



**Legenda**



**RUE VARIATO ESTRATTO TAV. 01 (fuori scala)**



**Legenda**

**TERRITORIO URBANO E TERRITORIO URBANIZZABILE (Titolo 6)**

**Ambiti urbani consolidati (6.1)**



Sub-ambiti urbani di conservazione qualitativa (art. 6.2)



Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 6.3)



## **6.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La trasformazione così come illustrata nella variante comporta la riduzione della capacità edificatoria del piano pari a 637 mq di SU corrispondenti a circa a n. 7 alloggi.

Le aree così riclassificate non avranno capacità edificatoria propria e pertanto la trasformazione risulta migliorativa dal punto di vista delle pressioni antropiche sulle principali matrici ambientali.

Inoltre al riferimento al fatto che la previgente zonazione del PSC vigente non comporta la cessione di aree a standard, la presente variante non implica la riduzione di aree di cessione pubbliche.

La presente variante sarà comunque soggetta a procedura di Valsat ai sensi della normativa vigente.



## **VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI**

## 7.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante è necessaria per precisare la non necessità di reperimento di standard negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in sole modifiche prospettiche.

Si tratta quindi di modificare la TAB. 2.1 parte 2 del RUE – Tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi come rappresentata qui sotto.

**TAB. 2.1 - TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI STANDARD RELATIVI AGLI USI**

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali		
	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	
<b>A</b>	<i>Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale</i>				
A1	Abitazione agricola	----	0,3 SU	0,15 SU	
A2	Servizi agricoli	----	----	----	
A3	Allevamento aziendale	----	----	----	
A4	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	----	0,3 SU	0,15 SU	
A5	Serre fisse	----	----	----	
A6	Attività agrituristiche	----	1 SU	0,5 SU	
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP	----	----	----	
<b>C</b>	<i>Funzione commerciale</i>				
C1	Struttura commerciale di vicinato	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	1 SU	0,5 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	1 SU	0,5 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU o 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU o 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	----	----	5 SU + 0,1 SF	----
<b>D</b>	<i>Funzione direzionale</i>				
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
D2	Attività professionali e imprenditoriali	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
D3	Attività direzionali	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
<b>N</b>	<i>Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</i>				
N1	Allevamento industriale	----	----	----	----
N2	Attività di conservazione, trasformazione,	----	----	0,3 SU	0,15 SU

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali	
	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq
	commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale			
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	----	0,3 SU	0,15 SU
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	----	0,5 SU	0,25 SU
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	----	0,3 SU	0,15 SU
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	----	0,3 SU	0,15 SU
<b>P</b>	<b>Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale</b>			
P1	Artigianato produttivo	0,15 SU	0,075 SU	0,3 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,15 SU	0,075 SU	1 SU
P3	Industria manifatturiera	0,15 SU	0,075 SU	0,3 SU
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	0,15 ST	0,075 SU	0,3 SU
<b>R</b>	<b>Funzione abitativa</b>			
R1	Residenza	0,3 SU	0,15 SU	0,6 SU
R2	Residenza collettiva	0,3 SU	0,15 SU	0,3 SU
R3	Residenza turistica	0,3 SU	0,15 SU	0,6 SU
R4	Accessori alla residenza e usi compatibili	----	----	----
<b>S</b>	<b>Funzione di servizio</b>			
S1	Pubblica amministrazione	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S2	Istruzione	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S4	Organizzazioni associative	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S6	Attività ricreative e culturali	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S7	Attività sportive	2 SU <sup>1,2</sup>	1 SU <sup>1,2</sup>	0,3 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,3 SU <sup>1</sup>	0,15 SU <sup>1</sup>	0,3 SU
S9	Servizi tecnologici	----	----	0,3 SC <sup>3</sup>
S10	Impianti per le telecomunicazioni	----	----	1 SC <sup>3</sup>

<sup>1</sup> negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa: 5 mq/utente potenziale elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di variazione di Cu tali valori sono ridotti al 50%

<sup>2</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di variazione di Cu tali valori sono ridotti al 50%

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali		
	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	
S11	Attrezzature cimiteriali	4	----	----	
S12	Attrezzature per la mobilità	4	----	----	
S13	Fruizione del verde	1	----	----	
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF <sup>1,7</sup>		----	
S15	Parcheggio pubblico	----	----	----	
<b>T</b>	<b>Funzione turistico ricettiva e ricreativa</b>				
T1	Albergo	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T3	Ostello	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T5	Villaggio turistico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T6	Case per ferie	1 posto auto/10 posti letto		1 posto auto/3 posti letto	
T7	Rifugi escursionistici	----		----	
T8	Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola	
T9	Aree attrezzate di sosta temporanea	----		----	
T10	Attività ludiche a carattere privato	2 SU <sup>6</sup> 0,2 mq/mq SF	1 SU <sup>7</sup> 0,1 mq/mq SF	0,3 SU	0,15 SU
T11	Attività sportive ricreative all'aperto	0,2 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,1 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,3 SU	0,15 SU
<b>Z</b>	<b>Altre funzioni</b>				
Z1	Usi in atto	----	----	----	----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	----	----	----	----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	----	----	----	----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	----	----	----	----

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea

<sup>5</sup> 10 mq ogni posto letto

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale

<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale

A supporto di tale chiarimento la Regione Emilia Romagna riconosce, ai sensi della DAL 186/16, la gratuità della predetta fattispecie di intervento di ristrutturazione.

Alla luce di quanto chiarito dalla Regione, appare incoerente chiedere un contributo a livello di standard di parcheggi, quand'anche non è dovuto contributo in termini di oneri di urbanizzazione, per gli interventi di ristrutturazione comportanti esclusivamente modifiche prospettiche.

## **7.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante, ai sensi del comma 6 dell'art. 19 della LR 24/2017, è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale in quanto ricade del punto "a" del sopraccitato articolo e classificato quale "rettifiche degli errori materiali".

## **VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Di seguito si provvede verificare le dotazioni territoriali in merito ai sopracitati punti (con esclusione del punto n. 4 in quanto richiesta di variante normativa):

<b>VARIANTI</b>	<b>CONSUMO DI SUOLO (mq)</b>	<b>CARICO URBANISTICO (mq SU)</b>	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI (mq)</b>
1 LOCALITA' CA' CAPRARI	0	0	0
2 SCUOLA MONTALTO	0	+440	-1.290
3 RINUNCIA DELLA CAP. RES.	0	- 637	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>- 197</b>	<b>- 1.290</b>

In sintesi la variante complessivamente non comporta nuovo consumo di suolo, comporta la riduzione della capacità edificatoria del PSC di -197 mq di Su e la riduzione di 1.290 mq circa di aree per dotazioni territoriali. Trattandosi di una minima riduzione, la dotazione per abitante delle aree a standard comunali è superiore alle soglie fissate alla vigente legislazione.