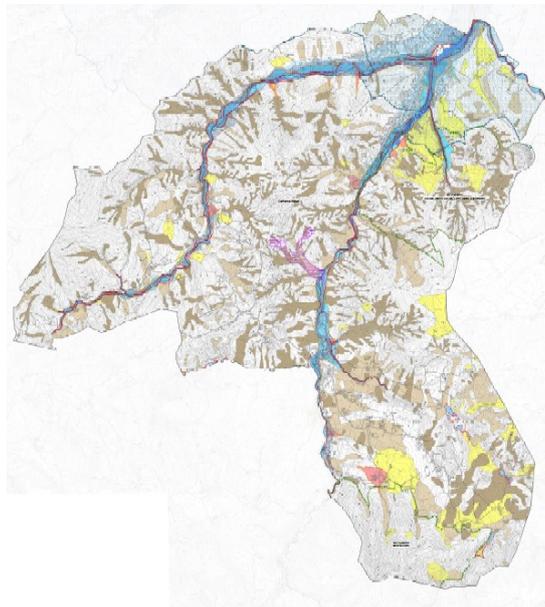




# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

(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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Il progettista**

Ing. Iunior Simone Morani

**Gruppo di lavoro**

Geom. Massimo De Felicis

Geom. Pasquali Patrizia

*Adottata con D.C.C. n. 37 del 30/12/2021*

**SOMMARIO**

<b>PREMESSA</b>	pag.	1
<b>1) VARIANTE n. 1 (RUE): LOCALITA' CA' CAPRARI</b>	pag.	4
1.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE		
1.2 LOCALIZZAZIONE NEL PTCP		
1.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI		
<b>2) VARIANTE n. 2 (PSC-RUE): SCUOLA MONTALTO</b>	pag.	28
2.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE		
2.2 LOCALIZZAZIONE NEL PTCP		
2.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI		
<b>3) VARIANTE n. 3 (PSC-RUE): RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA</b>	pag.	44
3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE		
3.2 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI		
<b>4) VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI</b>	pag.	49
4.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE		
4.2 ESTRATTI NORMATIVI VIGENTI E VARIATI		
<b>5) VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	pag.	54

## **PREMESSA**

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.

L'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, all'art. 3 a titolo "adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso" comma 2 come successivamente modificato, impone al Comune di avviare entro quattro anni dall'entrata in vigore della legge stessa il procedimento di approvazione di una unica variante generale di adeguamento della pianificazione comunale vigente alle nuove disposizioni legislative regionali in materia urbanistica.

Detto procedimento dovrà concludersi con l'approvazione della variante generale in argomento entro e non oltre il 1° gennaio 2024 salve le proroghe regionali.

La presente variante, prima variante PSC/RUE, risulta necessaria per adeguare/correggere gli strumenti vigenti in primo luogo per errori materiali riscontrati ed in secondo luogo per recepire esigenze della Amministrazione comunale e dei soggetti privati che hanno richiesto l'eliminazione della capacità edificatoria a fini fiscali.

La presente variante si compone di n. 4 punti di cui:

- n. 1 legato alla correzione di errori materiali (VARIANTE n. 1 (RUE): LOCALITA' CA' CAPRARI);
- n. 1 tratta della riclassificazione di un ex edificio scolastico di proprietà pubblica in residenziale (VARIANTE n. 2 (RUE-PSC): SCUOLA MONTALTO);
- n. 1 riguarda un ambito edificabile per il quale è stata richiesta l'eliminazione della destinazione residenziale (VARIANTE n. 3: RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA);
- n. 1 legato ad aggiornamenti normativi (VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI).

A seguire la descrizione dei suddetti punti.

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

## 1.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nel caso specifico, 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.

Trattasi di area divisa in n. 5 lotti, che il previgente PRG classificava come “Sottozona residenziale di completamento Re2” art. VI.4.04 e 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 erroneamente 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 che sulla stessa fosse vigente un piano urbanistico, nei fatti mai previsto dal vigente PRG in quanto non dovuto.

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 (variante non essenziale) risultano ad oggi in gran parte realizzate: rimangono da realizzare le finiture dei marciapiedi, il garden di alcuni parcheggi P1, parte dei muretti di recinzione, ed installazione della pubblica illuminazione.

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

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 che ai sensi del vigente PSC non è più possibile rilasciare, in quanto subordinato ad un ipotetico piano particolareggiato approvato ai sensi del previgente PRG, mai esistito.

Si ritiene pertanto necessario ed urgente, ai fini di salvaguardare il legittimo diritto dei privati proprietari e vista la previsione del vigente PSC che rendeva l’ambito edificabile, benché soggetto ad intervento attuativo,

permettere l’edificabilità dello stesso per intervento diretto in quanto già urbanizzato.

La variante propone le seguenti modifiche:

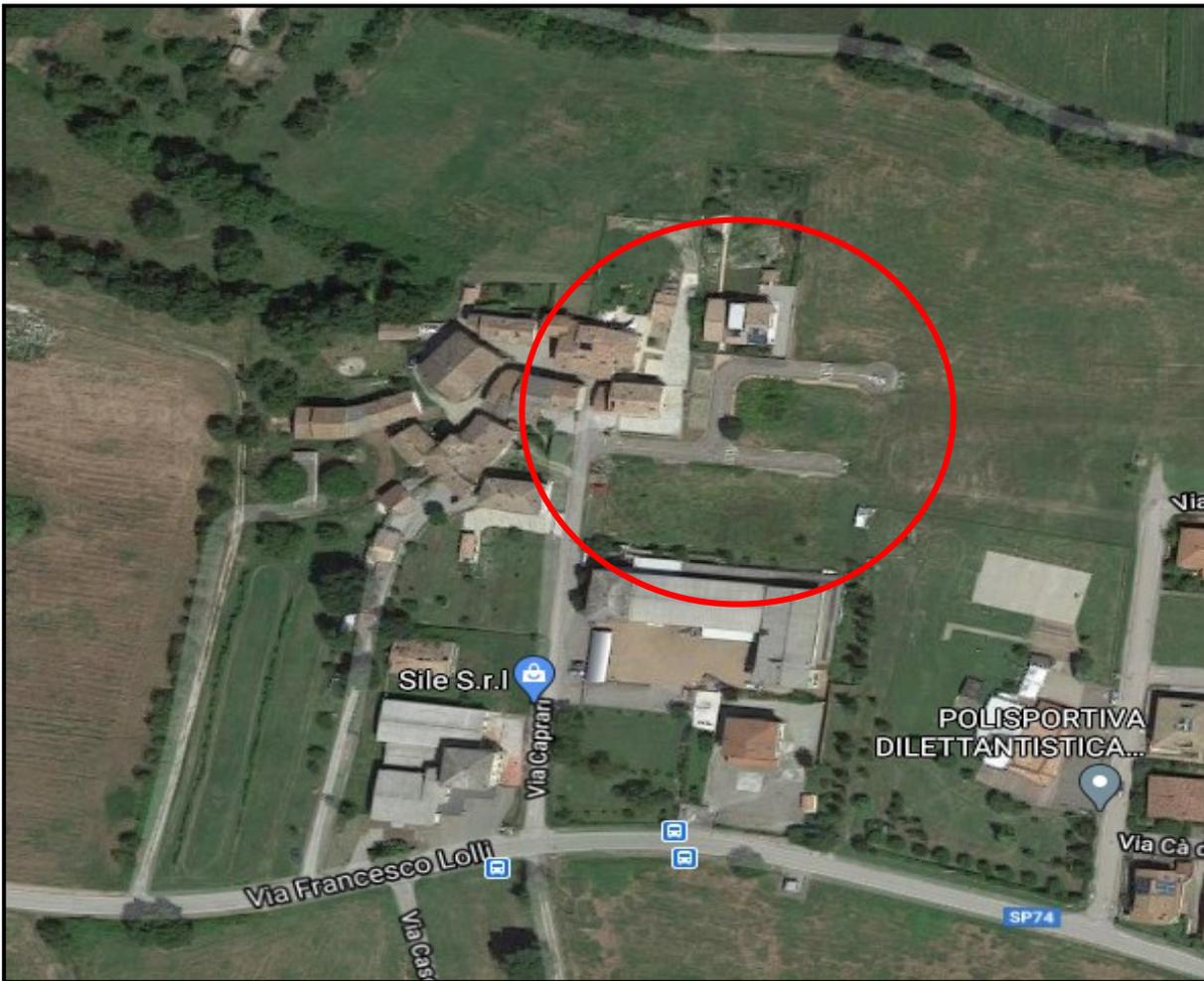
- VARIANTE RUE CARTOGRAFICA: riclassificazione di 4422 mq circa zona “*Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione*” art. 6.6 delle NTA a “*Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio (lettera B)*” (art. 6.4) TAV. 02;
- VARIANTE RUE NORMATIVA.

Si è considerato idonea l’attribuzione alla lettera B per omogeneità con gli indici edificatori nelle zone limitrofe e del previgente PRG.

Al fine di garantire l’ultimazione delle opere di urbanizzazione, verrà richiesta in sede di istanza dei titoli abilitativi dei fabbricati, tramite atto unilaterale d’obbligo, l’ultimazione della quota di opere di urbanizzazione 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

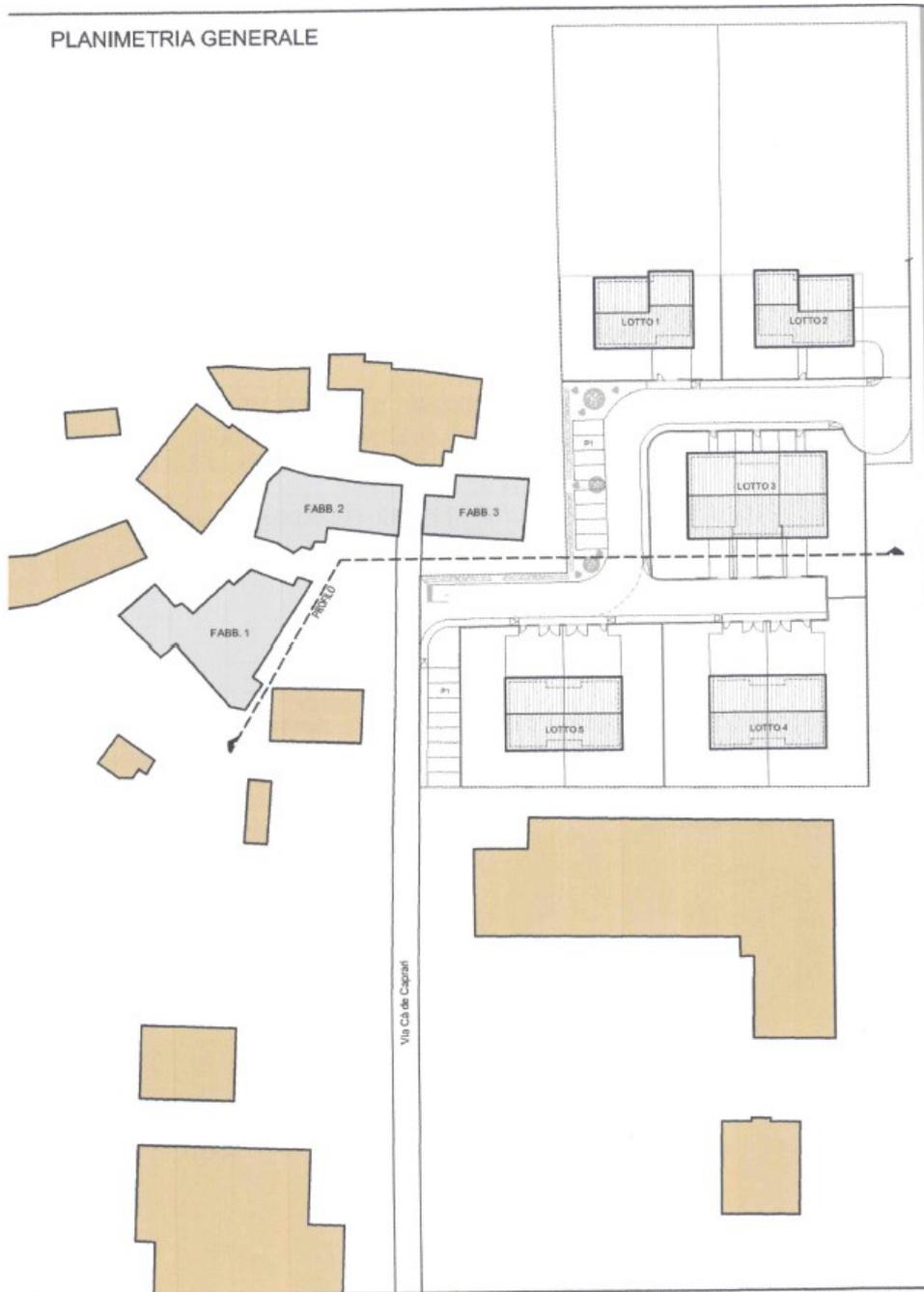


*Area in esame*



*Particolare delle opere di urbanizzazione realizzate*

SCHEMA PLANIMETRICO (fuori scala)



**ESTRATTO MAPPA CATASTALE – FOGLIO 33**

(mappali interessati 1359, 1391,1358,1353,1357,1372, parte 1355, parte 1356)



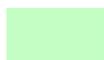
## 1.2 LOCALIZZAZIONE NEL PTCP

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



### Legenda

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



### Estratto NTA PTCP

#### **Articolo 42. Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (ex art. 13)**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. P5a, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. L'interesse paesaggistico-ambientale delle aree individuate è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.

2. Finalità primaria delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale è mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi; tale finalità è da attuarsi attraverso una controllata gestione delle funzioni da sostenere e di quelle compatibili, nonché una particolare attenzione alla qualità paesaggistico-ambientale delle trasformazioni. In dette zone, oltre a quanto stabilito nel presente comma, si applicano le prescrizioni dei successivi commi 3, 4, 5, 6, 7 e le direttive di cui ai successivi commi 8, 9 ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000".

3. P Nelle zone di cui al precedente primo comma, solo gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, nonché quelli provinciali, compresi quelli di settore, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono effettuare previsioni in ordine a: a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero; b) rifugi e posti di ristoro; c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia 84 Gli strumenti di pianificazione regionali, o provinciali, compresi quelli di settore, possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali, qualora gli edifici esistenti non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del presente comma.

4. P La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può definire nelle aree di cui al primo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di: a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie; b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

5. P Le seguenti infrastrutture ed attrezzature: a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano; b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni; c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti; d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati; e) impianti di risalita e piste sciistiche nelle zone di montagna; f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico; sono ammesse nelle zone di cui al primo comma, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano ed essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale, qualora prescritte da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione alle procedure di valutazione ambientale delle opere per le quali esse siano richieste da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. P Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, fermo restando quanto specificato nei precedenti commi, sono comunque consentiti: a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici comunali in conformità alle direttive di cui all'art. 6, comma 4; b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data del 29/06/1989 per le zone di tutela individuate dal PTPR, ovvero alla data di adozione delle presenti norme (19 novembre 2008) per le ulteriori zone di tutela individuate dal presente Piano; c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari; di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione delle aziende agricole ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale; d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché quanto specificatamente consentito dall'art. 16 relativamente agli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili; f) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Le opere di cui alle lettere d), e) ed f), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

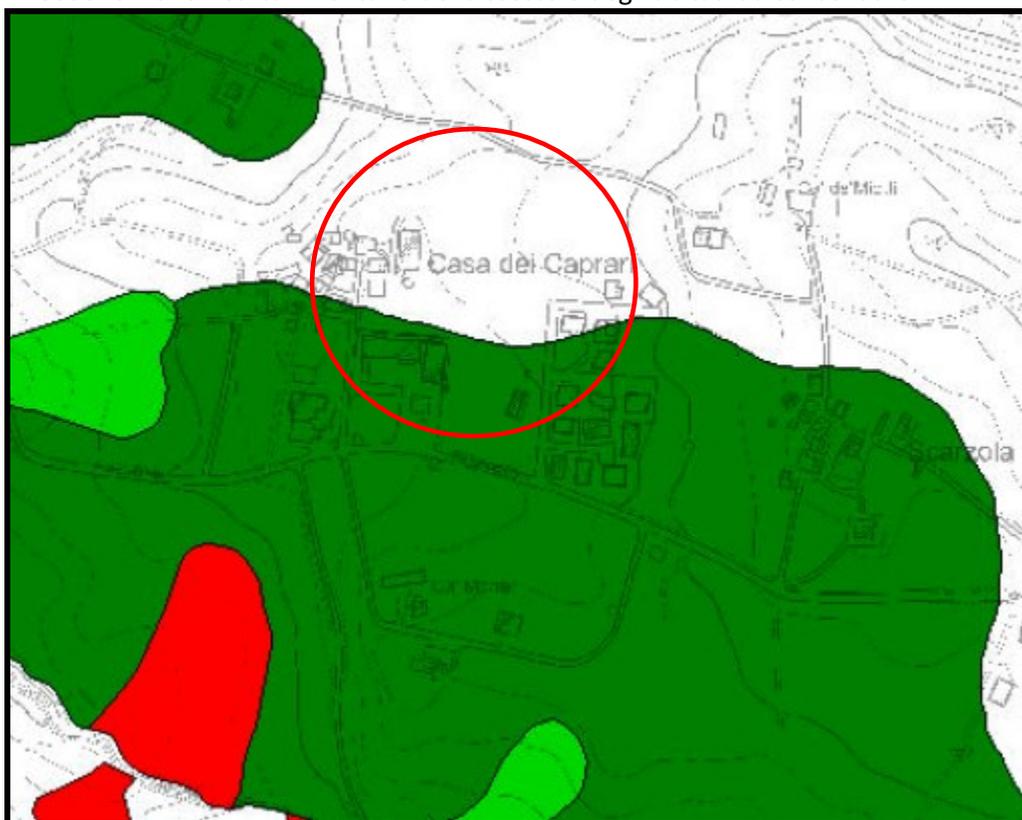
7. P Non sono soggette alle disposizioni dei precedenti commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui al primo comma gli interventi e le previsioni ricompresi nei seguenti casi: a) gli interventi all'interno del territorio urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di adozione del PTPR); b) gli interventi nelle aree urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscono territorio urbanizzato alla data di adozione delle presenti norme (19 novembre 2008) sulla base di provvedimenti urbanistici e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni del previgente PTCP; c) gli interventi edilizi sulla base di titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione delle presenti norme; d) le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle presenti norme. La realizzazione delle previsioni di cui alla precedente lettera d), in assenza di provvedimenti attuativi in atto, deve comunque risultare congruente con le finalità di qualità paesaggistico ambientale del presente articolo, anche prevedendo ove necessario la realizzazione congiunta di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

8. D Nelle zone di cui al presente articolo, come perimetrata nella tav. P5a, possono essere individuate da parte degli strumenti urbanistici comunali od intercomunali, di norma in sede di variante generale, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola, diverse da quelle del quarto comma, oltre alle aree di cui al settimo comma, in conformità alle altre

disposizioni del presente Piano ed ove siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni: 86 a) si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili; b) l'intervento sia localizzato in sostanziale continuità col territorio urbanizzato e sia sottoposto a PUA o intervento unitario convenzionato; c) l'ubicazione dell'intervento sia compatibile 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; d) siano introdotte disposizioni per un corretto inserimento di tali previsioni: l'intervento dovrà porre attenzione alle necessità di ricucitura dei margini urbani e di riqualificazione paesaggistica dei luoghi, integrarsi paesaggisticamente al contesto anche per quanto attiene la scelta dell'impianto insediativo, tipologie edilizie, uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché sistemazioni delle aree pertinenziali.

9. D Al fine di valutare gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico e la coerenza con le disposizioni di cui al comma precedente è necessario che, in sede attuativa, la proposta di intervento sia corredata da: a) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto; b) previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

**-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)		

Estratto NTA del PTCP**Articolo 57. Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità**

1. *P Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto definite ed individuate nella tav. P6 come: a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6); b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi (sb).*

2. *P Fatto salvo quanto previsto dalla L. 365/2000, nelle aree interessate da frane attive (fa) di cui al primo comma lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, monitoraggio, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Nelle aree di cui al primo comma lettera a) è favorita l'evoluzione naturale della vegetazione. 111 Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, nelle aree di cui al comma 1 lett. a) e b) le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere congruenti al riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale, coerentemente con quanto disposto dalla normativa vigente.*

3. *P Nelle aree interessate da frane attive (fa) di cui al comma 1 lett. a) sugli edifici esistenti non sono consentiti interventi che comportino ampliamento di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso che implicano aumento del carico insediativo. In tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti dalla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001 e s.m.i., 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, e quelli volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.*

4. *P Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente secondo comma, sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità. E' inoltre consentita la nuova realizzazione di infrastrutture lineari e a rete, e annessi impianti, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente volto a dimostrare la non influenza negativa, nonché il non aggravio di rischio idrogeologico sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere. In sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici e regolamentari, i Comuni sono tenuti a definire, sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi, adeguate distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive in funzione della loro possibile evoluzione. A tali aree contermini si applicano le medesime norme di cui al presente comma e al precedenti commi 2 e 3.*

5. *D Nelle aree interessate da frane quiescenti (fq) di cui al comma 1 lett. b), non comprese nelle aree di cui al successivo comma 7 non sono ammesse, di norma, nuove edificazioni. I Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici comunali o di loro varianti potranno consentire e regolamentare, 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 in coerenza con i criteri al precedente articolo: 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 soddisficibili; 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 presente Piano. Ai fini del non aumento dell'esposizione al 112 rischio, la compatibilità con le condizioni di dissesto è accertata dalla Provincia nel corso del procedimento di formazione del PSC.*

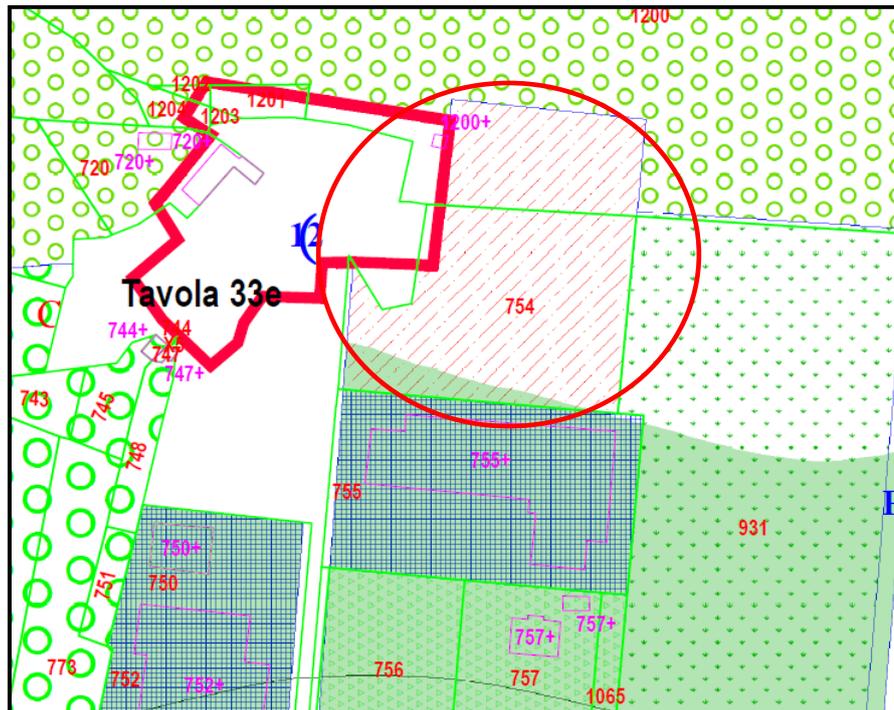
6. P Nelle aree di fq di cui al comma 1 lett. b), oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5, sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001 e s.m.i., senza aumenti di superficie e volume; b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale; c) 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; d) 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; e) 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 attività che si configurino come operazioni di recupero ambientale; f) 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 sia 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 o iscrizione stessa. Tale autorizzazione (o iscrizione) 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.

7. P Nelle aree interessate da frane quiescenti (fq) classificate come territorio urbanizzato, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione delle presenti Norme (19 novembre 2008), che risultino ammissibili qualora la verifica complessiva di tipo geologico-tecnico, redatta con le modalità e contenuti di cui al comma 4 art. 56, ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

8. D I Comuni, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici comunali o di loro varianti comprese quelle di adeguamento al presente Piano, definiscono idonee discipline attenendosi alle ulteriori seguenti disposizioni: 113 a) in prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese; b) in presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati delle scarpate sottese.

9. D La Provincia, ai fini della revisione e dell'aggiornamento del presente Piano in relazione alla evoluzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico interessanti il proprio territorio provvede, anche per le esigenze di monitoraggio dell'attuazione del piano stesso e dei suoi effetti sul sistema ambientale, alla elaborazione di aggiornamenti periodici della tav. P6, con le procedure di cui all'art. 22 e 27 della L.R. 20/2000 e Del. G.R. 126/2002. 10. P Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia, 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.

**1.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI 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 NTA del PRG**

**Art. VI.4.04 - Sottozona residenziale di completamento Re2 (Zona B D.M. 2/4/68).**

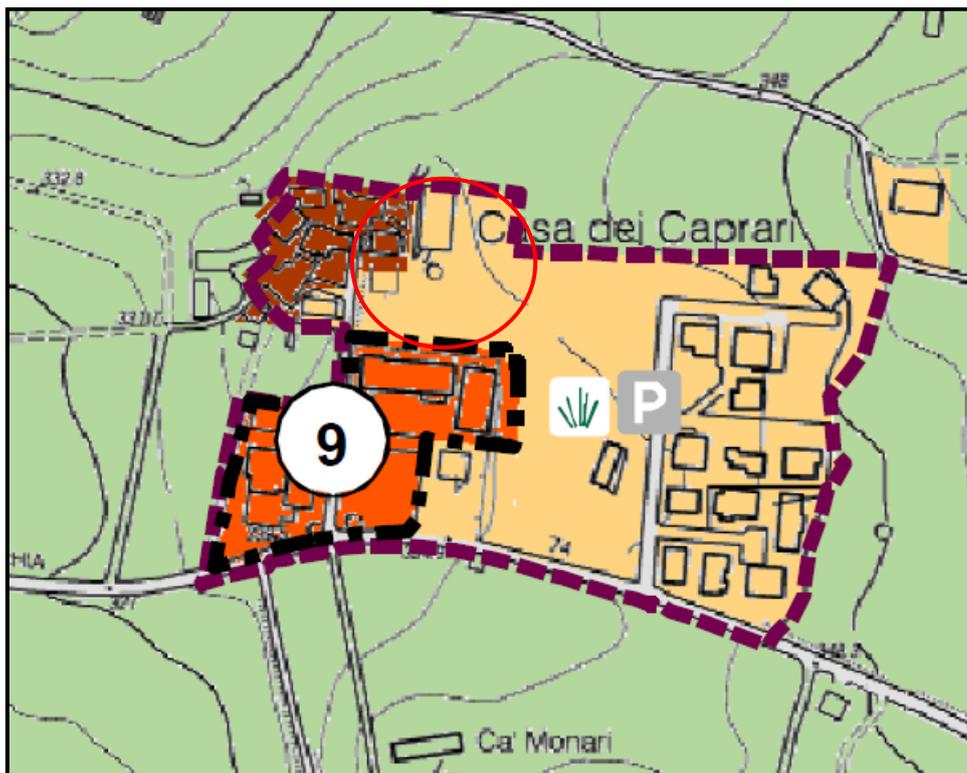
- 1- La sottozona residenziale di completamento Re2, è una zona suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente e di nuovo insediamento nei lotti liberi.
- 2- **Usi previsti:**  
Sono previsti gli usi: U1, U3, U4, U7, U11, U16, U22, U23, U27; U28.
- 3- **Interventi ammessi:**
  - Tutti gli interventi di recupero.
  - Gli interventi di nuova costruzione ammessi sono i seguenti: NC1, NC2, NC4, NC5.
  - Per i fabbricati residenziali unifamiliari sono consentiti interventi fino a raggiungere i mt.130 di Superficie utile.
- 4- **Modalità di attuazione:**
  - Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
  - Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,40 \text{ mq./mq.}$ .
  - Altezza massima (H) = 12,50 mt.

.....

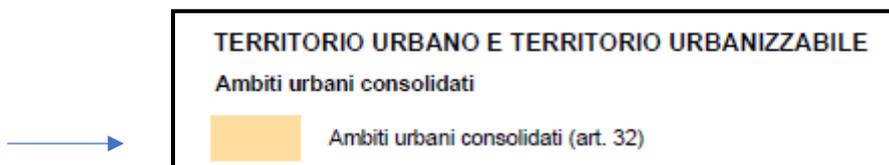
**Art. VI.4.04. quater - Sottozona residenziale di completamento Re2(Fq) (Zona B D.M. 2/4/68)  
in aree potenzialmente instabili.**

- 1- *La sottozona residenziale di completamento Re2(Fq) in aree potenzialmente instabili è destinata all'organico completamento di limitrofe zone destinate ad insediamento di attività residenziali Re2, con finalità del tutto identiche. Tali sottozone sono caratterizzate dalla presenza di movimenti franosi quiescenti. Trattandosi di aree potenzialmente instabili, è consentita l'attività edificatoria, a condizione che siano preventivamente valutate le condizioni di stabilità delle aree soggette ad intervento, nonché le modalità operative per rendere gli interventi compatibili con i fenomeni di instabilità segnalati.*
- 2- **Usi previsti:**  
*Sono previsti gli usi: U1, U3, U4, U7, U11, U16, U22, U23, U27; U28.*
- 3- **Interventi ammessi:**  
*Nelle sottozone residenziali di completamento Re2 (Fq) in aree potenzialmente instabili si applica il disposto dell'art. **Art.VI.7.08** "Vincoli per la tutela dai rischi idrogeologici" delle presenti norme tecniche di attuazione per le aree "a2". Sono ammessi tutti gli interventi di recupero, nonché gli interventi di nuova costruzione NC1, NC2, NC4, NC5 di cui al Capo IV.1 delle presenti norme.  
Per i fabbricati residenziali unifamiliari sono consentiti interventi fino a raggiungere i mt.130 di Superficie utile.  
Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi edificatori che implicano un aumento significativo dei carichi applicati sul terreno o la modifica della area di sedime dell'edificio sono subordinati alle positive risultanze di adeguate analisi geologiche e geotecniche della situazione. In particolare, per ciò che riguarda la realizzazione o modifica di edifici o la realizzazione di infrastrutture, deve essere prodotta una relazione geologica geotecnica, redatta ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, lettera B) ed H), ed al D.M. 14 settembre 2005 che contenga nello specifico dettagliate considerazioni, supportate se del caso da prove sperimentali, in ordine alla stabilità del pendio interessato dagli interventi, nonché le modalità operative per rendere gli interventi compatibili con i fenomeni di instabilità segnalati. Le prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute in tali relazioni si devono intendere cogenti nella realizzazione dell'intervento.*
- 4- **Modalità di attuazione:**
  - Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.
  - Indice di utilizzazione fondiaria =  $U_f = 0,40$  mq. /mq..
  - Altezza massima (H) = 12,50 mt.

Estratto PSC VIGENTE: “Tav. 02 AMBITI URBANISTICI” (fuori scala) con indicazione dell’area di variante



### Legenda



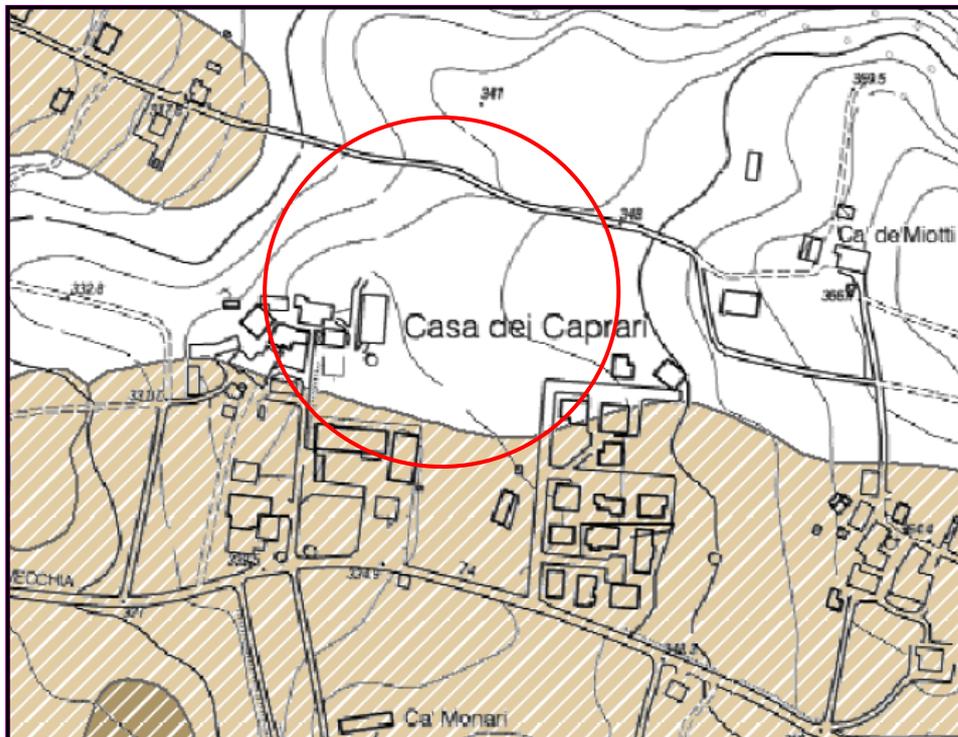
### Estratto NTA PSC

#### **Art. 32 Ambiti urbani consolidati**

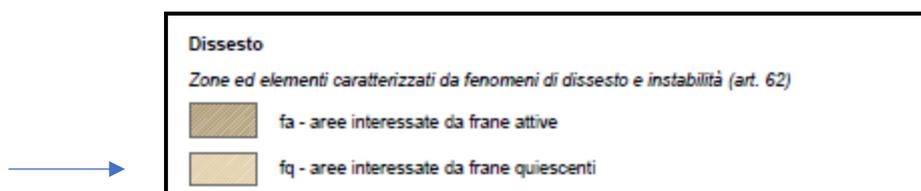
1. Il PSC delimita nella tav. 02 gli Ambiti urbani consolidati, che interessano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.
2. All'interno degli Ambiti urbani consolidati il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.
3. Il RUE definisce gli interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché di cambio della destinazione d'uso, allo scopo di favorire la qualificazione funzionale ed edilizia degli insediamenti esistenti.
4. Il POC può individuare nell'ambito di uno studio di riqualificazione dei tessuti di impianto non recente, ed eventualmente sulla base di proposte di accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000, le aree o i singoli immobili nei quali consentire interventi, anche di nuova edificazione, eccedenti i limiti di densità edificatoria stabilita dal RUE, nei limiti comunque del dimensionamento complessivo del PSC, con lo specifico obiettivo di migliorare il sistema dell'accessibilità veicolare e pedonale, di migliorare l'offerta di spazi pubblici, di potenziare il sistema delle dotazioni urbanizzative e dell'arredo urbano, di integrare nel tessuto urbano funzioni di qualità.

5. Negli ambiti di cui al presente articolo valgono le limitazioni alle attività di trasformazione edilizia o di destinazione d'uso degli immobili derivanti dalle condizioni di instabilità dei terreni, dal rischio idraulico e dai vincoli territoriali, come rappresentati tutti sulle tavole 03a, 03b, 03c e dalle relative norme di riferimento dei titoli 5 e 6 delle presenti norme.

**Estratto PSC VIGENTE TAV. 3A "TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI" con indicazione dell'area di variante**



**Legenda**



**Art. 61 Protezione dal rischio geologico**

1. La tav. 3a di PSC individua le seguenti Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità, nelle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 57 delle norme del PTCP:

- a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6). Le norme attinenti le aree interessate da frane attive (fa) si applicano anche alle aree confinanti per una profondità, comunque non inferiore a 10 m, che dovrà essere più dettagliatamente definita ed eventualmente estesa nell'ambito degli studi per la formazione degli strumenti attuativi in funzione dell'estensione e dell'acclività della nicchia di frana, della presenza o meno di fenditure di tensione e/o gradini morfologici. A tale fine dovrà essere esaminato un intorno del corpo di frana per una fascia con larghezza non inferiore a:
  - 50 m quando la corda che sottende la nicchia di distacco della frana e/o l'accumulo della stessa è inferiore a 100 m;

- 100 m, quando la corda sottesa dalla nicchia o accumulo è superiore a 100 m

b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi (sb).

2. La tav. 3a del PSC individua le seguenti Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, nelle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 59 delle norme del PTC:

a) coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti, anche in sito, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso, piccole frane superficiali, ecc. conoidi di deiezione;

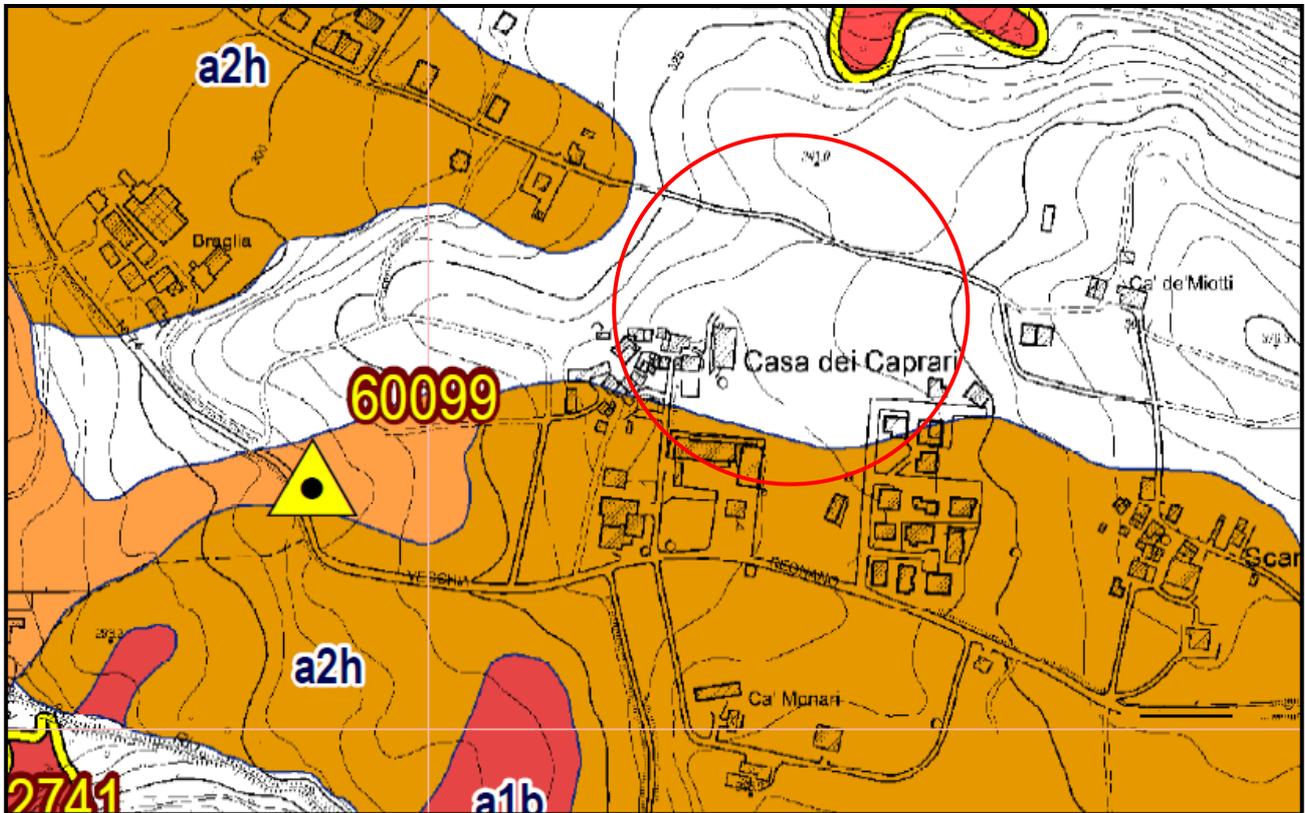
Come si evince dallo stralcio di tavola soprariportata, l'area in corrispondenza del margine sud all'interno delle zone classificate quali "Dissesto – Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità - fq – Aree interessate da frane quiescenti" di cui all'art. 61 delle NTA del PSC 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 – (fuori scala) 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

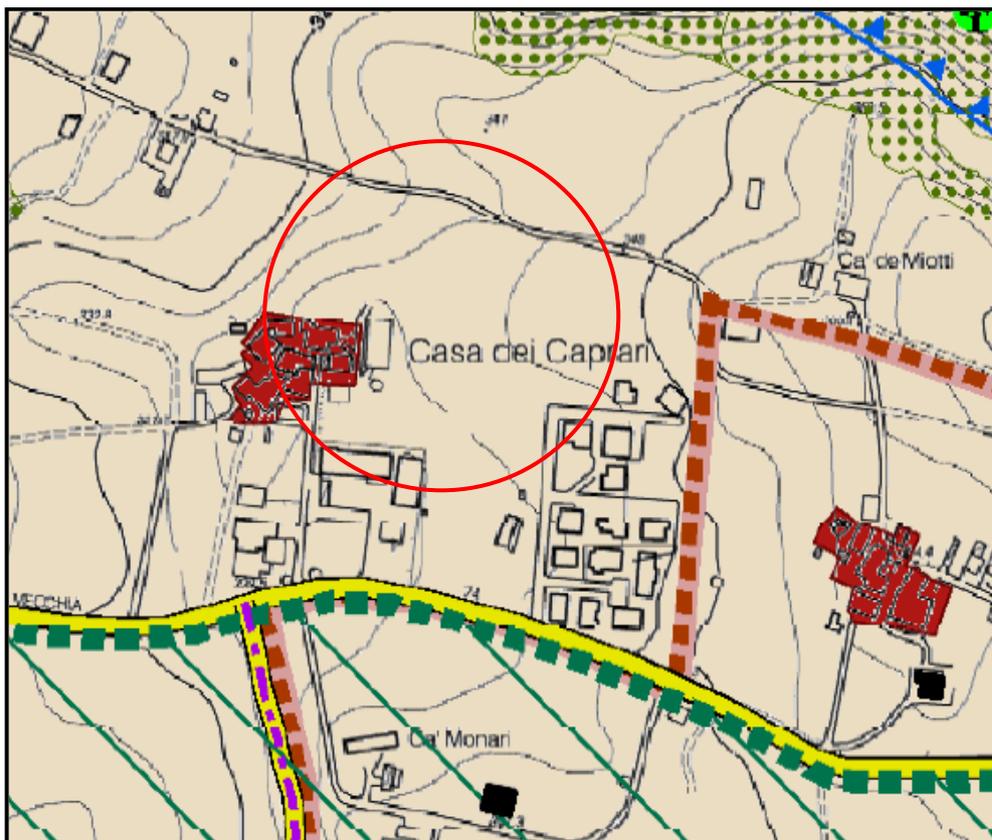
Gli **Scivolamenti in blocco** sono depositi costituiti da masse di dimensioni più o meno rilevanti di roccia che, scivolate lungo una o più superfici di scorrimento, conservano al loro interno la coerenza stratigrafica della roccia di provenienza. Sono in grande prevalenza in stato di attività quiescente o soggette a movimenti estremamente lenti. Le **Deformazioni gravitative profonde di versante** (o **DGPV**) sono deformazioni che coinvolgono interi versanti senza che sia presente in profondità una superficie di rottura pienamente definita. Anch'esse presentano caratteristiche di movimento estremamente lento. Le due tipologie, essendo spesso di difficile distinzione, sono state perlopiù rappresentate insieme con la sigla **a2h**; le DGPV risultano distinte (**a8**) solo laddove sono stati effettuati degli approfondimenti conoscitivi.

**RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICHE SU BASE CATASTALE DEL LIMITE DI FRANA QUIESCENTE**



**Limite indicativo del fronte di frana quiescente**

## TAV. 3B del PSC – CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI (fuori scala) 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)

### Art. 52 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. 03b del PSC, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. Nelle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle norme del PTCP.

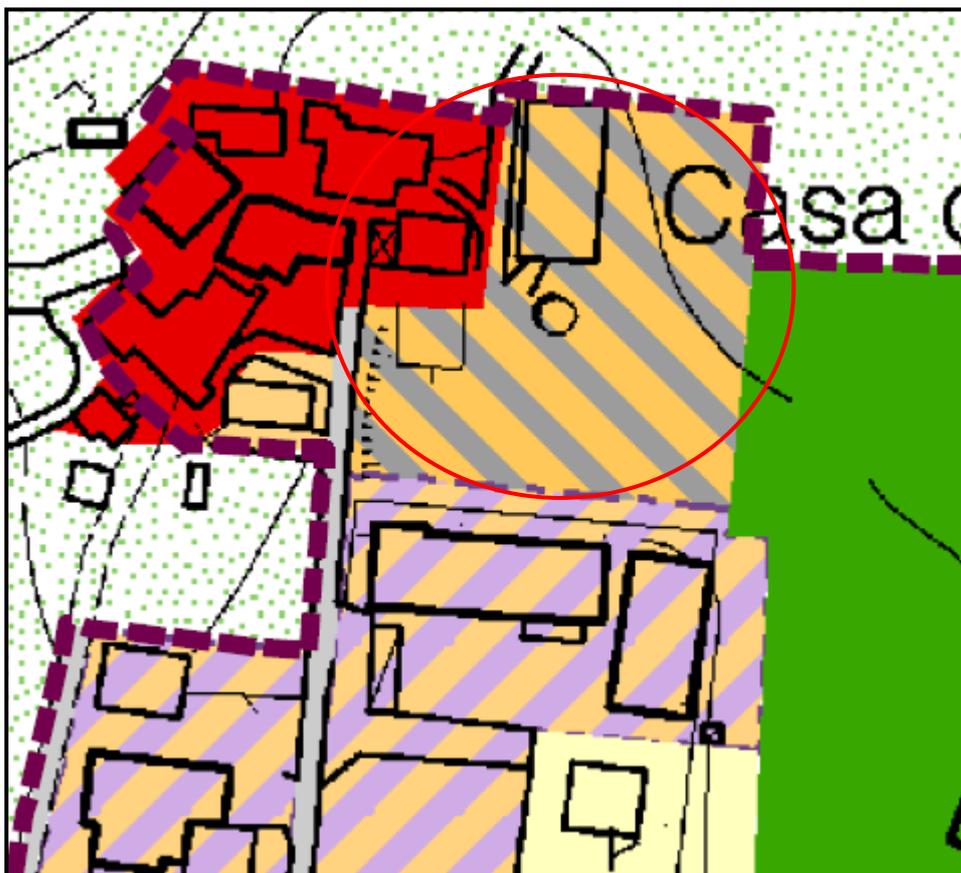
Come si evince dallo stralcio di tavola soprariportata, l'area ricade in Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art 52 del PSC che rimanda all'art 42 delle Norme del PTCP, che al comma 7 qui di seguito riportato cita:

7. P Non sono soggette alle disposizioni dei precedenti commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui al primo comma gli interventi e le previsioni ricompresi nei seguenti casi:

- gli interventi all'interno del territorio urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di adozione del PTPR);
- gli interventi nelle aree urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscono territorio urbanizzato alla data di adozione delle presenti norme (19 novembre 2008) sulla base di provvedimenti urbanistici e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni del previgente PTCP;
- gli interventi edilizi sulla base di titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione delle presenti norme;
- le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle presenti norme. La realizzazione delle previsioni di cui alla precedente lettera d, in assenza di provvedimenti attuativi in atto, deve comunque risultare congruente con le finalità di qualità paesaggistico-ambientale del presente articolo, anche prevedendo ove necessario la realizzazione congiunta di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

Da quanto espressamente citato, considerato che l'area oggetto di intervento risulta area edificabile dagli strumenti di pianificazione comunale già dagli anni ottanta, si può constatare che non è soggetto alle disposizioni dell'art. 42.

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



**Legenda**



Estratto RUE vigente

**Art. 1.8 - Partizione del territorio comunale in territorio urbano, territorio urbanizzabile, territorio rurale e zone di recupero**

1. Il RUE ripartisce il territorio comunale in: territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile, territorio rurale.

- territorio urbanizzato,
- territorio urbanizzabile,
- territorio rurale.

2. Il territorio urbanizzato comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi oltre alle aree non edificate pertinenti a servizi e ad attrezzature urbane esistenti.

3. Il territorio urbanizzabile comprende:

- gli ambiti per nuovi insediamenti (PRG previgente),
- gli ambiti per nuovi insediamenti.

4. Sono zone di recupero ai sensi della L. 457/1978 i nuclei storici di cui all'art. 5.1 successivo e le ulteriori aree individuate sulle tavole del RUE.

**Art. 6.6 – Sub-ambiti urbani prevalentemente residenziali previsti dal PRG previgente in corso di attuazione**

- 1. Identificazione:** si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE
- 2. Edificabilità massima:** quella prevista dallo strumento attuativo approvato. Per l'applicazione di tutti i parametri urbanistici edilizi si fa riferimento alle definizioni vigenti al momento dell'entrata in vigore dello strumento urbanistico attuativo.
- 3. Usi ammessi:** quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato
- 4. Interventi ammessi:** quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato
- 5. Modo di attuazione:** attuazione edilizia diretta in esecuzione dallo strumento attuativo approvato. Varianti ad esso possono essere approvate in conformità alle norme del previgente PRG che hanno presieduto alla sua formazione, purchè entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla approvazione del presente RUE possono essere approvate varianti allo strumento attuativo che non attengano le prescrizioni limitative relative alla "superficie utile", agli "usi ammessi", agli "interventi ammessi". In caso di decadenza dello strumento attuativo già approvato, il POC determina la nuova disciplina da applicarsi e l'assoggettamento a nuovo PUA.
- 6. Dotazioni urbanizzative:** quelle previste dallo strumento attuativo approvato

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)

→  Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio (art. 6.4)

Estratto RUE variato:

**Art. 6.4 – Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio**

1. Identificazione: si tratta di aree non edificate intercluse a tessuti urbanizzati già destinate dal PRG previgente a completamento residenziale.

Nelle aree non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano, fatti salvi i vincoli più restrittivi di cui ai titoli 4 e 5 delle presenti norme, le disposizioni di cui ai punti seguenti.

2. Edificabilità massima:

Uf= 0,16 mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera A.

Uf= 0,33 mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera B.

Uf= 0,50 mq/mq nei lotti contrassegnati da lettera C.

La suddetta edificabilità può essere incrementata fino ad un massimo del 20% secondo la gradualità stabilita nella tabella seguente in funzione del raggiungimento di prestazioni di elevata qualità. Si applica in tali casi quanto disposto all'art. 7 comma 3 della L.R.n. 20/2000.

Premialità Obiettivi di qualità

+10% Classe energetica A certificata per l'intero edificio oggetto di intervento

+10% Opere di riqualificazione della scena urbana, secondo i parametri da definirsi con apposita delibera comunale

**3. Usi ammessi:** gli usi ammessi sono i seguenti:

C1, C4, C5

D1, D2

Usi appartenenti alla funzione R

Usi appartenenti alla funzione S

T1, T2

Z1, Z3

**4. Interventi ammessi:** tutti i tipi di intervento

**5. Modo di attuazione:** attuazione edilizia diretta. È richiesto il permesso di costruire convenzionato in tutti i casi di lotti esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Ove sia indicato un perimetro di intervento unitario, la superficie minima di intervento è costituita dall'intera area compresa entro detto perimetro ed essa partecipa in modo omogeneo alla assegnazione della capacità edificatoria, anche se la concreta realizzazione della edificazione potrà interessare la sola porzione d'area classificata "Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio". Le aree a destinazione di verde pubblico comprese nel perimetro di intervento saranno cedute gratuitamente al Comune ai fini della loro conservazione, del mantenimento dei con visivi, della salvaguardia delle connessioni ecologiche tra ambienti naturali e paraturali.

**6. Dotazioni urbanizzative:** sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.

- nei casi previsti dall'art. 9.80 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.

**7. Prescrizioni morfologiche:**

altezza massima: 12,50 m. fatte salve prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole dei vincoli.

**Nell'ambito posto a Ca Caprari, così come riclassificato dal provvedimento di variante n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, considerata l'ubicazione a margine tra il tessuto edificato e gli ambiti rurali, si stabilisce l'altezza massima pari a 7,50 m.**

VL=0,4

Nell'area posta nell'abitato di Casaratta inserita in accoglimento delle osservazioni n. 69, 76, 83, 85 comprendente parte delle particelle catastali F° 37 mappali 73, 77, 79, 87, 460 è ammesso un massimo di due edifici comprensivi delle relative superfici accessorie aventi altezza massima di m. 8.

Nell'area posta nell'abitato di Vezzano inserita in accoglimento delle osservazioni n. 92,121 l'intervento è subordinato alla istituzione del vincolo di inedificabilità della porzione ricompresa nella fascia di connessione tra l'area di M. gesso e il T. Crostolo da destinare alla conservazione del verde, il tutto da prevedere in apposito progetto convenzionato.

**Nell'ambito posto a Ca Caprari, così come riclassificato dal provvedimento di variante n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, al fine di garantire l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, verrà richiesta in sede di istanza dei titoli abilitativi dei fabbricati l'ultimazione della quota di opere di urbanizzazione eventualmente da completare e, in sede di richiesta di ogni agibilità, la dichiarazione di funzionalità parziale delle suddette opere di urbanizzazione.**

**8. Prescrizioni ecologiche ambientali:**

- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;

- verde privato: è richiesto la realizzazione di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE.

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

## 2.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

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 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 all'esistente o mt. 7,50 nel caso di nuovi interventi.

Si procede pertanto ad integrare il comma 7 dell'Art. 6.3 – **Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica con il suddetto limite di altezza massima.**

**La variante comporta la riduzione di 1290 mq circa da dotazione territoriali ad usi residenziali e non comporta consumo di suolo, prevedendo un aumento di carico urbanistico pari a circa 100 mq di Su, così come di seguito dimostrato:**

Superficie utile SU esistente Scuola per funzioni a servizio:

Piano terra	mq	170
<u>Piano primo</u>	<u>mq</u>	<u>170</u>
Totale SU	mq	340

Superficie utile SU residenziale ed ampliamento consentito:

Incremento consentito = 20% volume

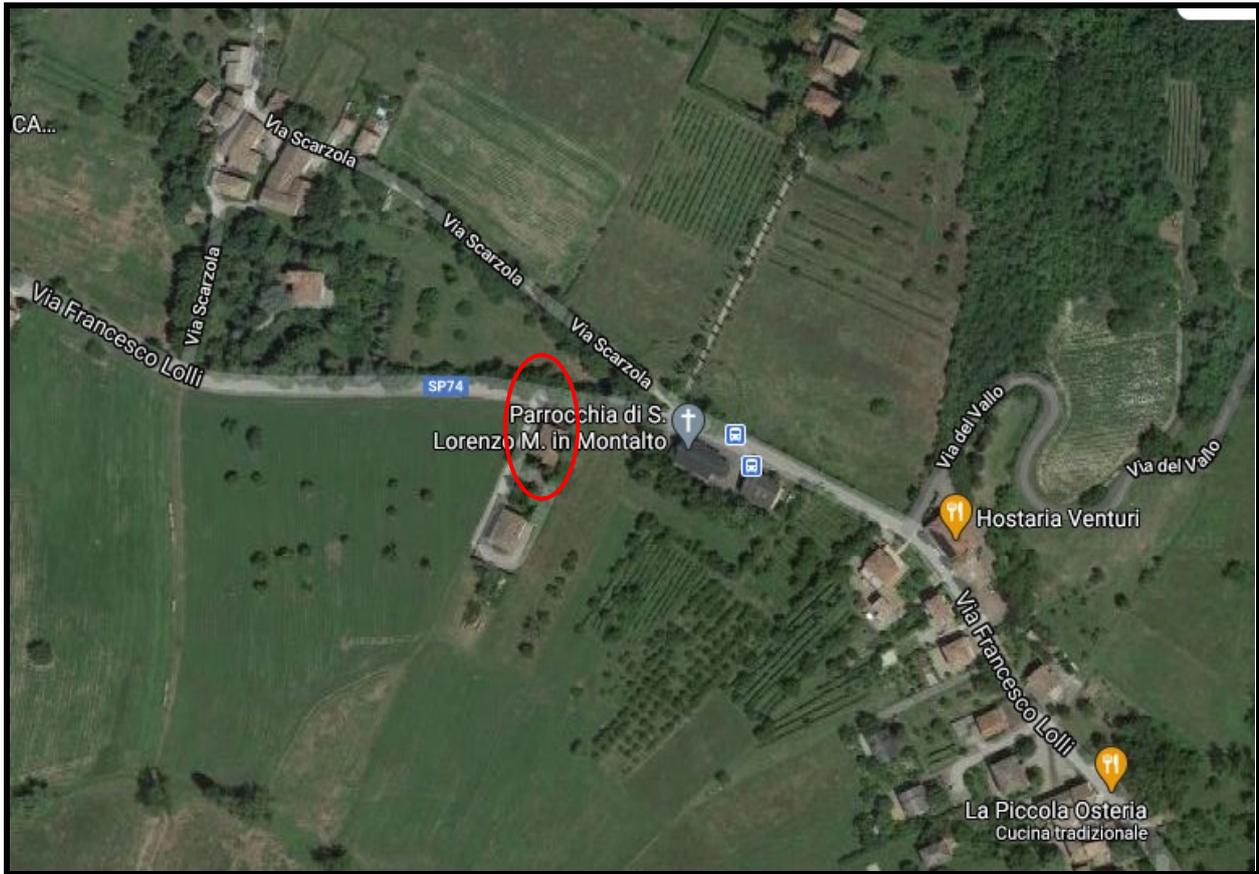
Volume attuale =  $170 \times 8,50$  (h) = 1445 mc

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

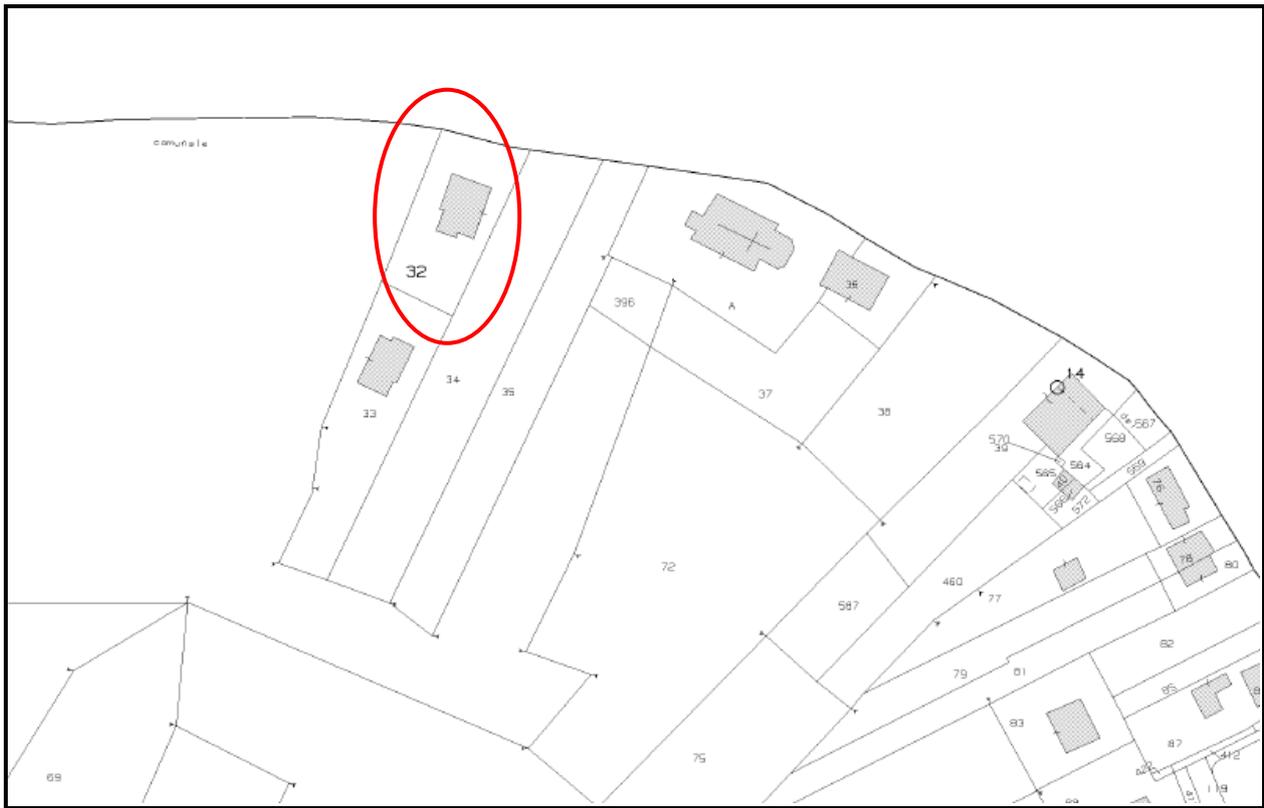
Superficie utile SU ampliamento consentito =  $290/3,00$  (h) = 100 mq circa:

TOTALE SU =  $340 + 100$  = 440 mq

ORTOFOTO SATELLITARE

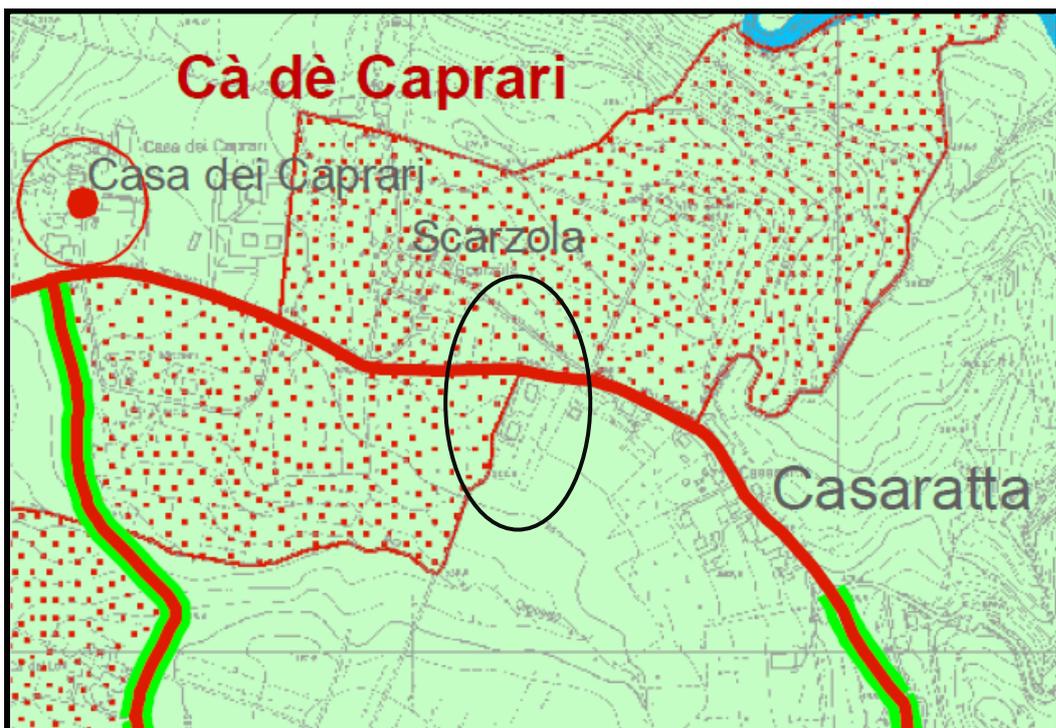


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – FOGLIO 37



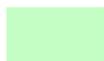
**2.2 LOCALIZZAZIONE NEL PTCP**

**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 NTA PTCP

#### **Articolo 42. Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (ex art. 13)**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. P5a, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. L'interesse paesaggistico-ambientale delle aree individuate è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità.

2. Finalità primaria delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale è mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi; tale finalità è da attuarsi attraverso una controllata gestione delle funzioni da sostenere e di quelle compatibili, nonché una particolare attenzione alla qualità paesaggistico-ambientale delle trasformazioni. In dette zone, oltre a quanto stabilito nel presente comma, si applicano le prescrizioni dei successivi commi 3, 4, 5, 6, 7 e le direttive di cui ai successivi commi 8, 9 ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000".

3. P Nelle zone di cui al precedente primo comma, solo gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, nonché quelli provinciali, compresi quelli di settore, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono effettuare previsioni in ordine a: a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero; b) rifugi e posti di ristoro; c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia 84 Gli strumenti di pianificazione regionali, o provinciali, compresi quelli di settore, possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali, qualora gli edifici esistenti non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del presente comma.

4. P La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può definire nelle aree di cui al primo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di: a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie; b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

5. P Le seguenti infrastrutture ed attrezzature: a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano; b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni; c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti; d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati; e) impianti di risalita e piste sciistiche nelle zone di montagna; f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico; sono ammesse nelle zone di cui al primo comma, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano ed essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale, qualora prescritte da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione alle procedure di valutazione ambientale delle opere per le quali esse siano richieste da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. P Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, fermo restando quanto specificato nei precedenti commi, sono comunque consentiti: a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici comunali in conformità alle direttive di cui all'art. 6, comma 4; b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data del 29/06/1989 per le zone di tutela individuate dal PTPR, ovvero alla data di adozione delle presenti norme (19 novembre 2008) per le ulteriori zone di tutela individuate dal presente Piano; 85 c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari; di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre

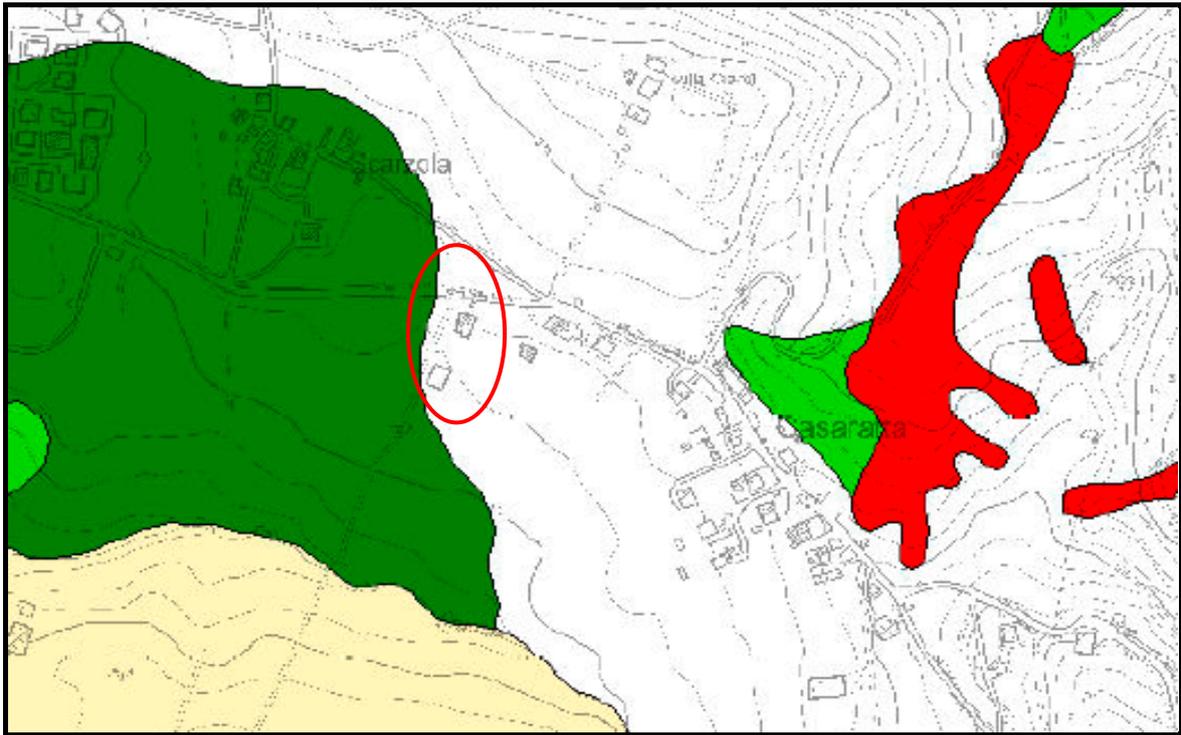
strutture strettamente connesse alla conduzione delle aziende agricole ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale; d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché quanto specificatamente consentito dall'art. 16 relativamente agli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili; f) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Le opere di cui alle lettere d), e) ed f), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

7. P Non sono soggette alle disposizioni dei precedenti commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui al primo comma gli interventi e le previsioni ricompresi nei seguenti casi: a) gli interventi all'interno del territorio urbanizzato alla data del 29 giugno 1989 (data di adozione del PTPR); b) gli interventi nelle aree urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e che costituiscono territorio urbanizzato alla data di adozione delle presenti norme (19 novembre 2008) sulla base di provvedimenti urbanistici e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni del previgente PTCP; c) gli interventi edilizi sulla base di titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione delle presenti norme; d) le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle presenti norme. La realizzazione delle previsioni di cui alla precedente lettera d), in assenza di provvedimenti attuativi in atto, deve comunque risultare congruente con le finalità di qualità paesaggistico-ambientale del presente articolo, anche prevedendo ove necessario la realizzazione congiunta di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

8. D Nelle zone di cui al presente articolo, come perimetrata nella tav. P5a, possono essere individuate da parte degli strumenti urbanistici comunali od intercomunali, di norma in sede di variante generale, ulteriori aree a destinazione d'uso extraagricola, diverse da quelle del quarto comma, oltre alle aree di cui al settimo comma, in conformità alle altre disposizioni del presente Piano ed ove siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni: 86 a) si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti; b) l'intervento sia localizzato in sostanziale continuità col territorio urbanizzato e sia sottoposto a PUA o intervento unitario convenzionato; c) l'ubicazione dell'intervento sia compatibile 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; d) siano introdotte disposizioni per un corretto inserimento di tali previsioni: l'intervento dovrà porre attenzione alle necessità di ricucitura dei margini urbani e di riqualificazione paesaggistica dei luoghi, integrarsi paesaggisticamente al contesto anche per quanto attiene la scelta dell'impianto insediativo, tipologie edilizie, uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché sistemazioni delle aree pertinenziali.

9. D Al fine di valutare gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico e la coerenza con le disposizioni di cui al comma precedente è necessario che, in sede attuativa, la proposta di intervento sia corredata da: a) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto; b) previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visive che ambientali).

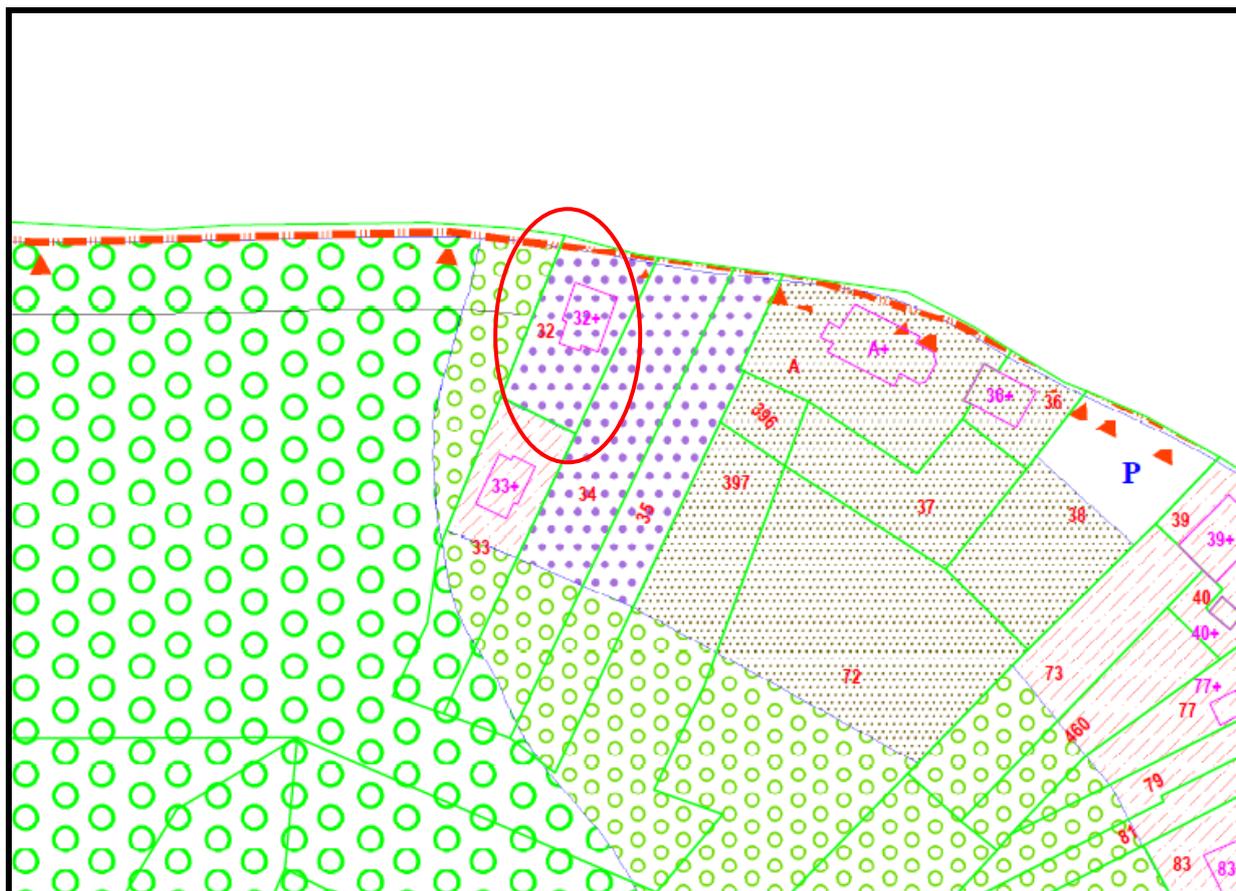
**ESTRATTO TAV. P6 – 218030 -3-VS16:** Carta inventario del dissesto e degli abitati da consolidare (*fuori scala*) con indicazione dell'area di variante



Zona bianca

**2.3 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI**

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



**Legenda**

		potenzialmente instabili	
→  PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI CARATTERE COMPLEMENTARE	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 NTA del PRG**

**Art. VI.3.02 - Sottozona per attrezzature e servizi di carattere complementare di completamento (S1)**

**1- Usi previsti**

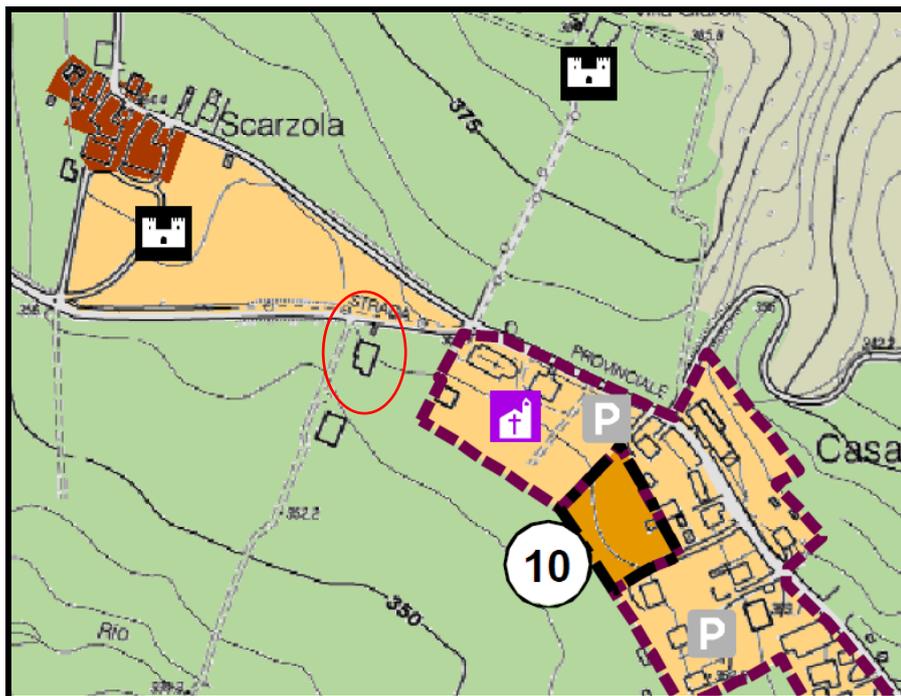
Sono previsti gli usi U.2; U.3; U.4; U.5; U.7; U.10.

**2- Interventi ammessi:**

- Tutti gli interventi di recupero:
- Gli interventi di nuova costruzione: NC1, NC2, NC4, NC5.

**3- Modalità di attuazione:**

- Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.
- Indice di utilizzazione fondiaria, (escluse le attrezzature scoperte)  $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$ .

**ESTRATTO PSC VIGENTE: “TAV. 02 AMBITI URBANISTICI” (fuori scala) con indicazione dell’area di variante****Legenda**

TERRITORIO RURALE	
	Ambiti di valore naturale e ambientale (art. 27)
	Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (art. 28)

**Estratto NTA PSC****Art. 28 Ambito rurali di rilievo paesaggistico**

1. Gli ambiti rurali di rilievo paesaggistico sono le aree ove la presenza di caratteri di particolare rilievo e interesse sotto il profilo paesistico, storico ed ambientale si integra armonicamente con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. In tale ambito gli interventi di trasformazione e le attività di utilizzazione del suolo saranno subordinati alla:

a) conservazione, valorizzazione e promozione dei caratteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico - percettiva;

b) conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;

c) salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

3. In tali ambiti viene perseguito il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell’attività produttiva primaria. E’ garantito il mantenimento e promosso l’arricchimento della vegetazione (filari, siepi, macchie, boschetti).

4. Il PSC provvede ad individuare gli elementi caratterizzanti il paesaggio e a dettare le relative prescrizioni atte a perseguirne la tutela, il ripristino e la valorizzazione.

5. I Regolamenti di settore provvedono ad individuare le specie arboree ammissibili, con esclusione di quelle non autoctone, avuto riguardo alle prescrizioni fitosanitarie emanate dagli enti competenti, stabilendo altresì i criteri di piantumazione.

6. I Regolamenti di settore, inoltre, definiscono gli interventi che favoriscono l'efficienza delle reti scolanti e contribuiscono alla conservazione e alla ricostituzione degli elementi atti a mantenere e ad arricchire la bio-diversità, attraverso la realizzazione delle reti ecologiche.

7. Oltre all'attività agricola sono ammesse attività di carattere ricreativo, turistico e culturale, purché non comportino alterazioni dell'assetto paesaggistico ed ambientale.

8. Riguardo alle attività agricole sono ammesse le tecniche agronomiche che non comportino depauperamento o compromissione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche. L'ubicazione all'interno di un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico costituisce motivo di priorità per le aziende agricole ai fini della concessione di contributi atti a mitigare l'impatto ambientale delle coltivazioni.

9. All'interno del presente ambito agricolo l'installazione di serre per attività ortoflorovivaistiche può avvenire solo in aree appositamente individuate e disciplinate da specifica variante di POC.

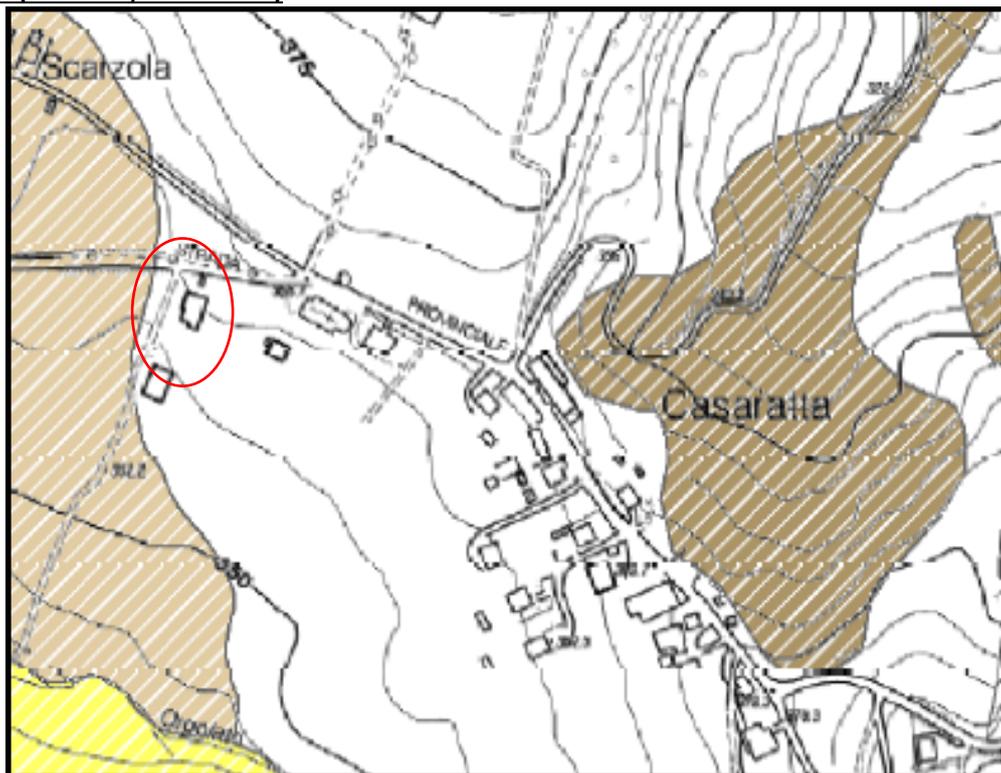
10. Il RUE disciplina gli interventi edilizi necessari, che devono riguardare prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente.

11. Il recupero degli edifici rurali storici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie. Gli interventi di recupero dovranno essere inquadrati in un progetto unitario di valorizzazione di tutto il complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con specifica indicazione delle opere atte a garantire e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intero contesto.

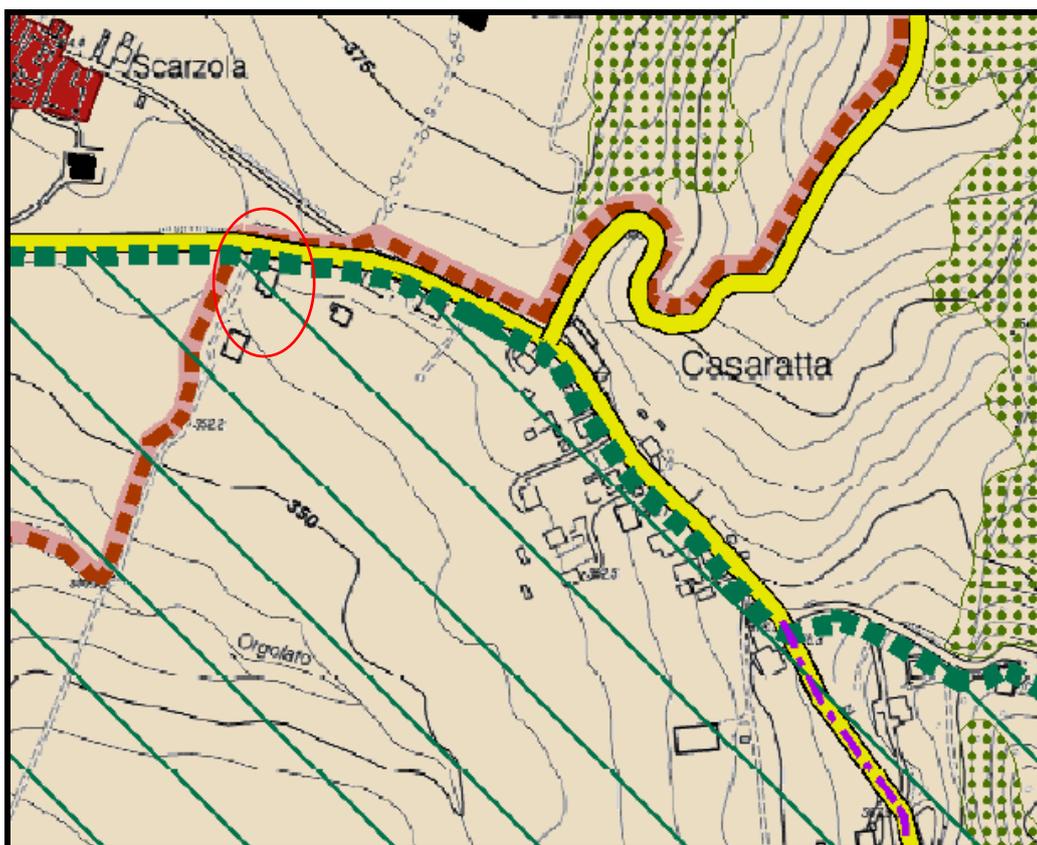
12. Negli ambiti di cui al presente articolo valgono altresì le disposizioni attinenti le zone e gli elementi di cui ai titoli 5 e 6 delle presenti norme.

**Estratto PSC VIGENTE TAV. 3A "TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI"** (fuori scala) con indicazione dell'area di variante

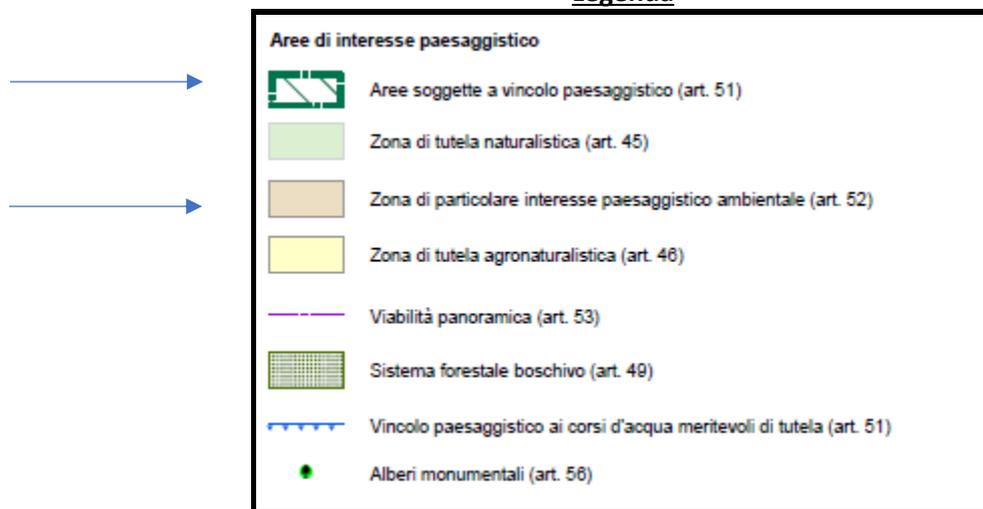
**Zona bianca (no frane, no dissesti)**



**ESTRATTO PSC TAV. 3B “TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI - CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI” (fuori scala) con indicazione dell’area di variante**



**Legenda**



**Estratto NTA PSC**

**Art. 51 Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs n. 42/2004 e s.m.i.)**

1. Il PSC individua gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tutelati ai sensi del DLgs. n.42/2004 e s.m.i.:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non facenti parte dei beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. Il PSC tutela le aree ai sensi del DLgs. n.42/2004 e s.m.i.:

a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD n.1775/1933 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

b) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

c) i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all'art.2, commi 2 e 6, del DLgs. n.227/2001;

n.227/2001;

d) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

e) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR n.448/1976;

f) le zone di interesse archeologico.

3. Ai beni e alle aree indicate ai commi 1 e 2 si applicano le disposizioni del DLgs. n.42/2004 e s.m.i., ad eccezione dei beni di cui al comma 2 lettera a) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla Regione

Emilia-Romagna.

4. Sono inoltre sottoposti alle disposizioni del DLgs. n.42/2004 e s.m.i. gli immobili e le aree oggetto dei seguenti provvedimenti:

a) le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o

panoramiche, eseguite in base alla L. n.776/1922;

b) gli elenchi compilati ai sensi della L. n.1497/1939;

c) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della L. n.1497/1939;

d) i provvedimenti di riconoscimento della zona di interesse archeologico emessi ai sensi della L. n.431/1985;

e) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del DLgs. n.490/1999;

f) i provvedimenti di riconoscimento della zona di interesse archeologico emessi ai sensi del DLgs. n.490/1999.

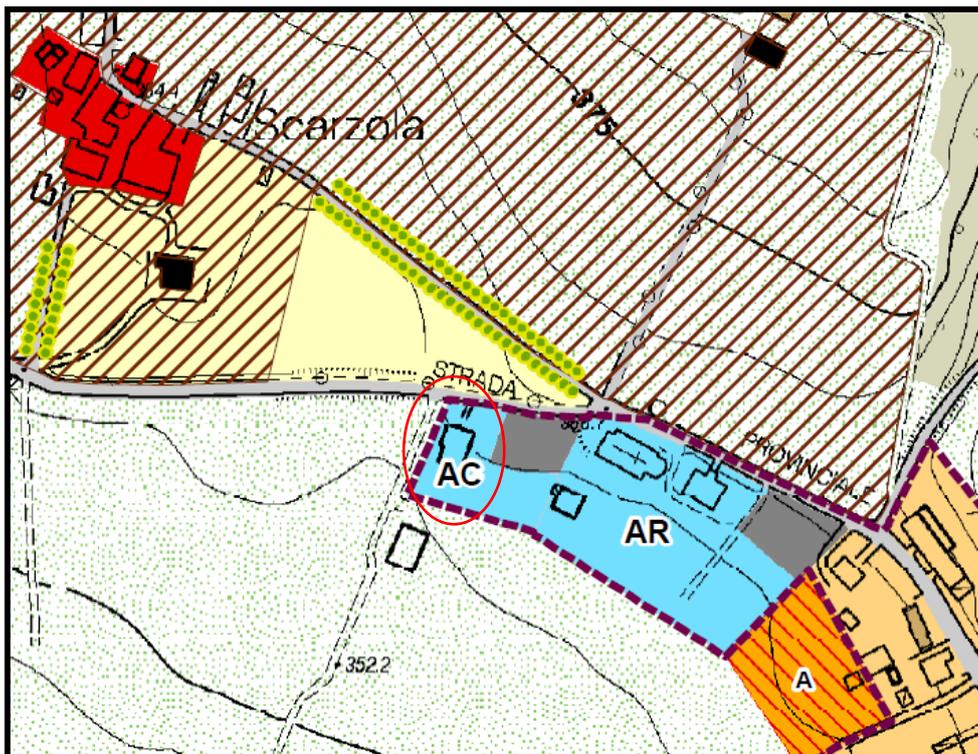
5. Le aree soggette a vincolo paesaggistico sono individuate nella tav. 03b del PSC. Fatte salve le disposizioni attinenti tali aree contenute in altri articoli delle presenti norme, gli interventi edilizi sono soggetti all'acquisizione dello specifico provvedimento di autorizzazione paesaggistica previsto per legge.

Per le parti di territorio comunale comprese nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, la valutazione preventiva degli interventi farà riferimento alle analisi paesaggistiche e agli indirizzi contenuti negli elaborati Allegato QC5 Appendice A3 e Schede dei beni paesaggistici Allegato NA2 di PTCP.

#### **Art. 52 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nella tav. 03b del PSC, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. Nelle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale si applicano si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle norme del PTCP.

**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)



**Estratto NTA RUE**

**Art. 3.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i seguenti parametri e al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE:

Sigla	Tipologia	Usi	H max m.	UF mq/mq
IS	Attrezzature scolastiche	S2	12	0,6
<b>AI</b>	<b>Attrezzature di interesse comune</b>	<b>S1, S3, S4, S6 S8</b>	<b>12</b>	<b>0,6</b>
AR	Attrezzature religiose	S5	12	0,6
AS	Attrezzature sportive	S7, S13, S14	12	0,6
VP	Verde pubblico	S7, S13, S14	-	0,01
AP	Aree pedonali e piazze	-	-	-
PP	Parcheggi pubblici	S15	-	-
AC	Aree cimiteriali	S11	-	-

Le altezze massime sopra indicate vanno comunque relazionate in sede progettuale edilizia ad approfondite valutazioni in merito al corretto inserimento paesaggistico in rapporto al contesto di riferimento e possono essere ulteriormente limitate dal Comune in ragione di tali fattori.

2. I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino i parametri esposti in tabella e gli standard di parcheggio richiesti per i singoli usi possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli ed in particolare:

- di contenere l'altezza dei volumi necessari all'espletamento del servizio entro i valori massimi stabiliti e comunque verificandone la compatibilità paesaggistica;
- di non poter reperire aree complementari o alternative idonee nel caso di superamento del parametro UF;
- di poter soddisfare l'incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio in aree attrezzate esterne esistenti o previste.

3. Il Consiglio Comunale può autorizzare in sede di approvazione del relativo progetto edilizio, tipologie d'uso in attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale diverse da quelle esposte nella tabella soprariportata, purché sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di dotazione funzionale complessivamente richiesti dal PSC. La suddetta delibera dà atto della verifica positiva effettuata.

4. Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio comunale, ma gestite da Enti e soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.

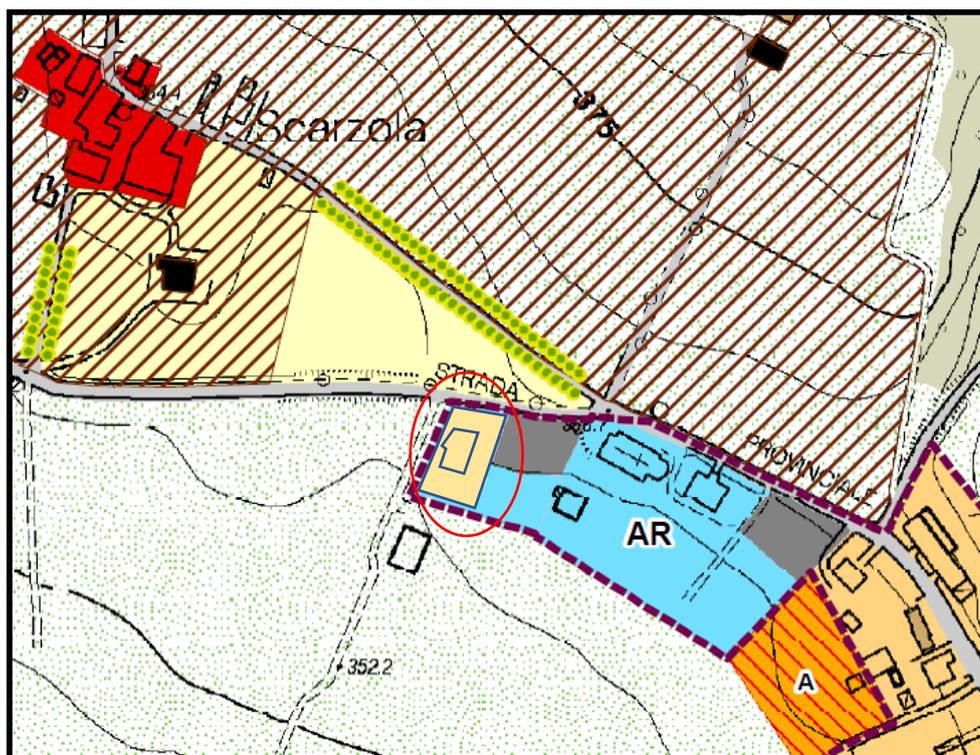
5. Nella zona AC, Attrezzature di interesse comune, individuata nella tavola 01 alla confluenza del Rio Campola con il torrente Crostolo, si dispone che l'edificio da realizzarsi nell'area di cui al foglio 2 mappale 408 e da destinarsi a sede protezione civile osservi le prescrizioni di seguito elencate:

- Altezza massima m. 5 e non superiore ad un piano;
- Il progetto pubblico dovrà curare in modo particolare l'integrazione paesaggistica dell'intervento mediante la scelta della tipologia edilizia, dell'uso dei materiali, delle opere di finitura e colori nonché nella sistemazione delle aree pertinenziali.

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)

**ESTRATTO RUE VARIATO:****Art. 6.3 – Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica**

**1. Identificazione:** si tratta di tessuti, costituenti la maggior parte degli ambiti urbani consolidati, rappresentati da aree edificate a prevalente destinazione residenziale.

Nelle aree non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano, fatti salvi i vincoli più restrittivi di cui ai titoli 4 e 5 delle presenti norme, le disposizioni di cui ai punti seguenti.

**2. Edificabilità massima:** Sono consentiti il mantenimento della SU esistente e l'incremento della SU all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del RUE, fatto salvo il mantenimento o la realizzazione entro tali volumi di una quota di superficie accessoria non inferiore al 30% della superficie complessiva e comunque con un minimo di un posto auto coperto per ogni alloggio. In assenza di volumi recuperabili sono consentiti sui fabbricati privi di interesse storico interventi di adeguamento funzionale, anche a fini di realizzazione di spazi accessori, che comportino un incremento volumetrico massimo del 20% entro comunque un valore massimo di densità fondiaria pari a  $UF=0.4$  mq/mq.

La suddetta edificabilità può essere incrementata inoltre in funzione di obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a sensi dell'art. 7 ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. nel caso in cui:

- a) non riguardi edifici di interesse storico ai sensi dell'art. 5.2;

- b) non riguardi edifici già oggetto di interventi nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione effettuati successivamente alla data di approvazione del previgente PRG;
- c) riguardi edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale ovvero edifici interessati da interventi di dismissione di attività produttive esistenti con rilocalizzazione delle stesse in ambiti produttivi specializzati all'interno del territorio comunale.

In tali casi l'edificabilità è incrementata fino ad un massimo del 30% della SU esistente alla data di adozione del RUE secondo la gradualità stabilita nella tabella seguente e in ogni caso entro il limite di una edificabilità massima sul lotto di 1 mq/mq. Si applica in tali casi quanto disposto all'art. 7 comma 3 della L.R.n. 20/2000.

Premialità Obiettivi di riqualificazione

+20% Classe energetica A certificata per l'intero edificio oggetto di intervento

+10% Opere di riqualificazione della scena urbana, secondo i parametri da definirsi con apposita delibera comunale

**3. Usi ammessi:** gli usi ammessi sono i seguenti:

C1, C4, C5

D1, D2

Usi appartenenti alla funzione R

Usi appartenenti alla funzione S

T1, T2

Z1, Z3

**4. Interventi ammessi:** tutti i tipi di intervento

**5. Modo di attuazione:** attuazione edilizia diretta.

**6. Dotazioni urbanizzative:** sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.

Nei casi previsti dall'art. 9.80 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.

**7. Prescrizioni morfologiche:** altezza massima: 12,50 m, fatte salve prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole dei vincoli.

Nell'ambito posto località Montalto, così come riclassificato dal provvedimento di variante n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, considerata l'ubicazione in un tessuto rado di matrice rurale, si stabilisce l'altezza massima pari all'esistente o mt. 7,50 nel caso di nuovi interventi.

**8. Prescrizioni ecologiche ambientali:**

- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratta le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;

- verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nel caso di nuova edificazione in lotti liberi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE.

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

### 3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Trattasi di richiesta di trasformazione prot. n. 8242 del 19/9/2018 di un'area edificabile posta in località Via Roma Nord Capoluogo di circa 1931 mq destinata dal vigente PSC a "Territorio urbano e territorio urbanizzabile – Ambiti urbani consolidati (art. 32) e dal RUE vigente come "Territorio urbano e territorio urbanizzabile – sub-ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" (art. 6.4).

La trasformazione relativa esclusivamente al RUE, prevede quindi 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.

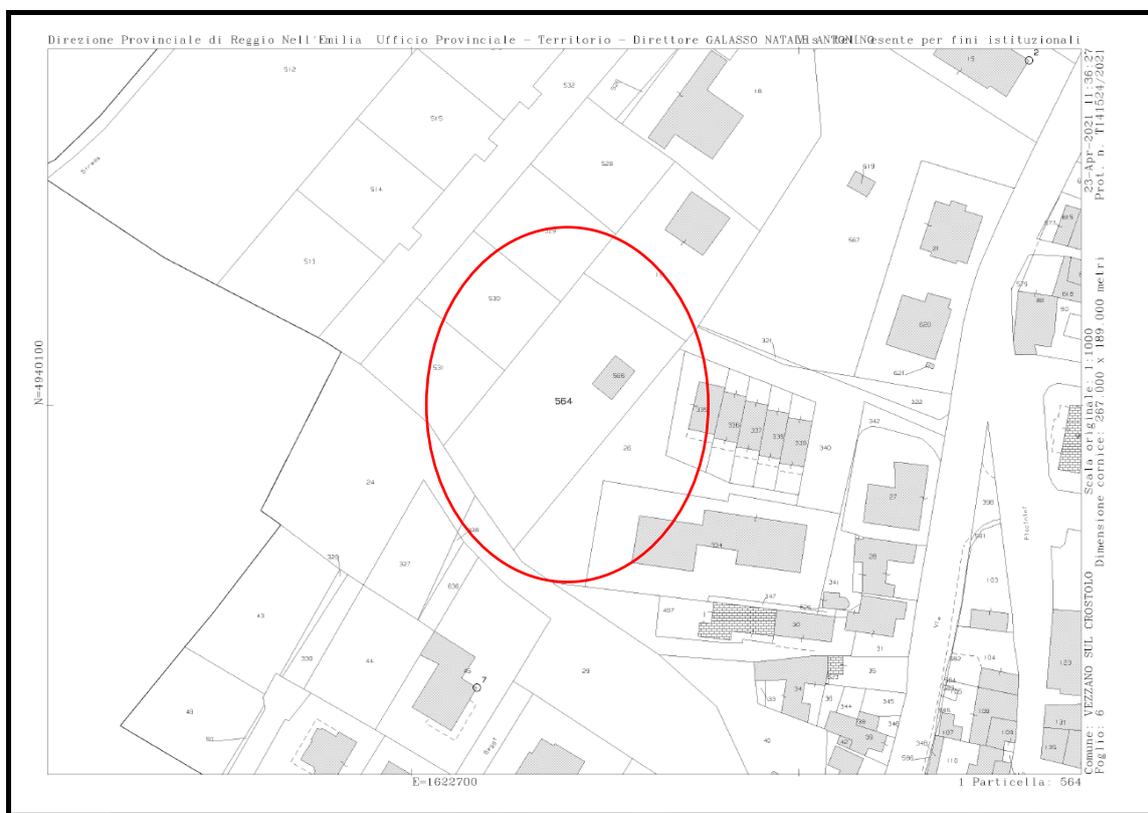
La richiesta si ritiene accoglibile in quanto la riduzione della capacità edificatoria ed il mantenimento della permeabilità dell'ambito risulta migliorativa rispetto a quanto previsto dal vigente RUE.

Si propongono pertanto le seguenti varianti al RUE:

1. RUE: riclassificazione di circa 1931 mq da "Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" a "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica";

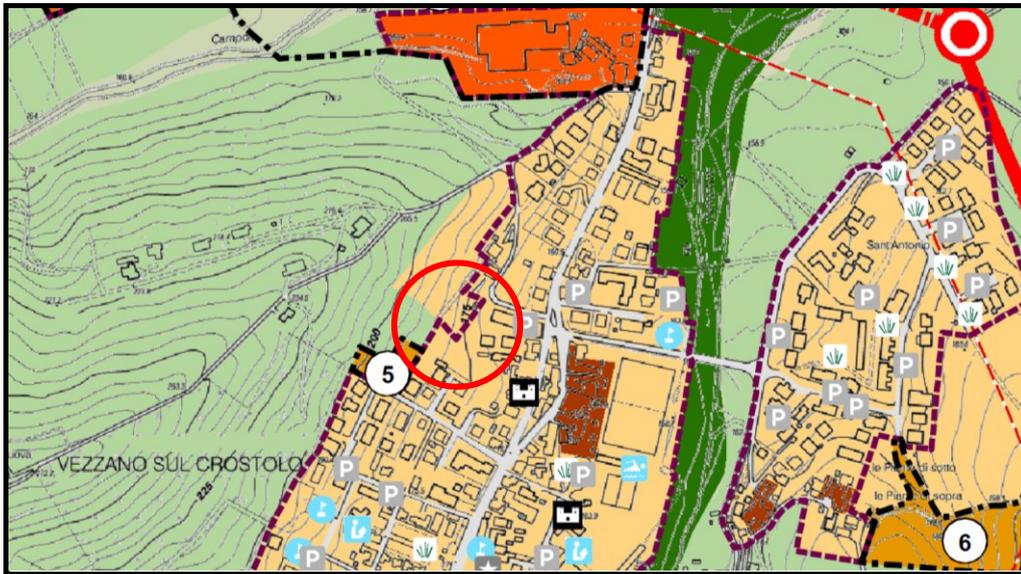
**La variante comporta la riduzione della capacità edificatoria di circa 637 mq di SU ( $SU = SF \times UF = 1931 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = 637,23 \text{ mq}$ )**

**ESTRATTO CATASTALE: FOGLIO 6 MAPPALE 564 (fuori scala)**



### 3.2 ESTRATTI CARTOGRAFICI/NORMATIVI VIGENTI E VARIATI

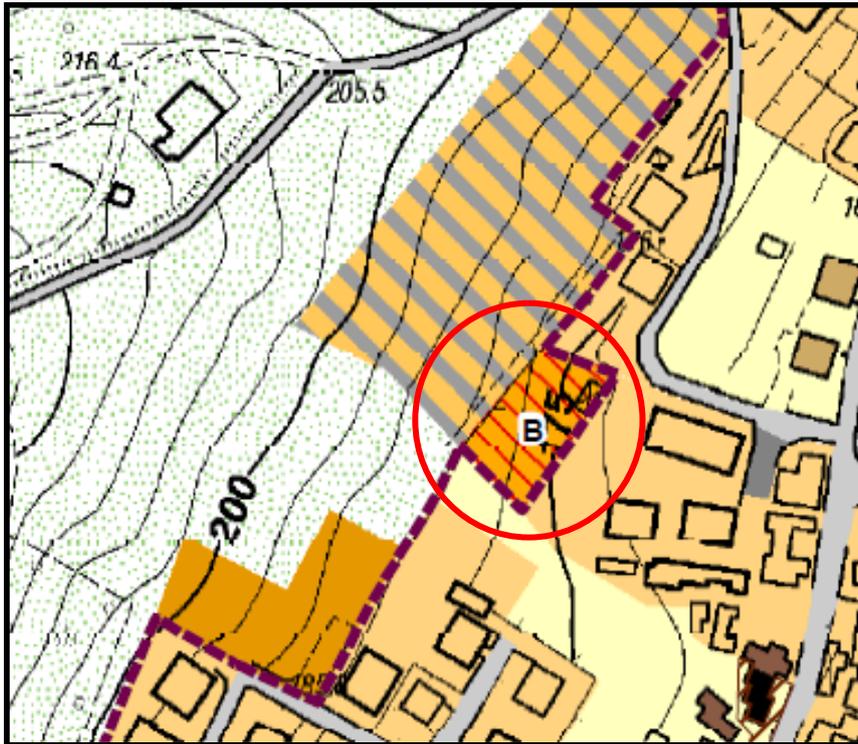
PSC VIGENTE ESTRATTO TAV. 02 (fuori scala) con indicazione dell'area di variante



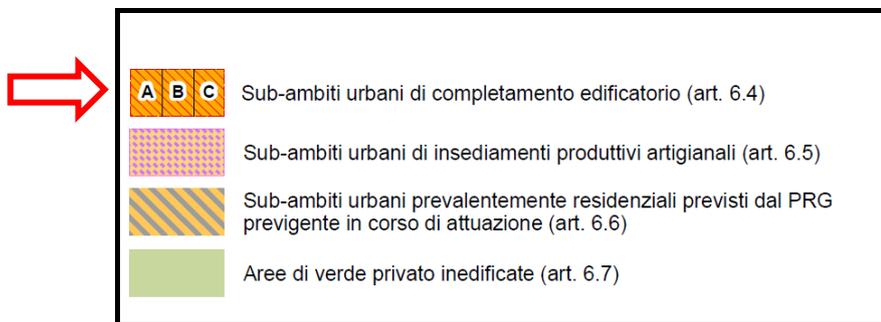
#### Legenda



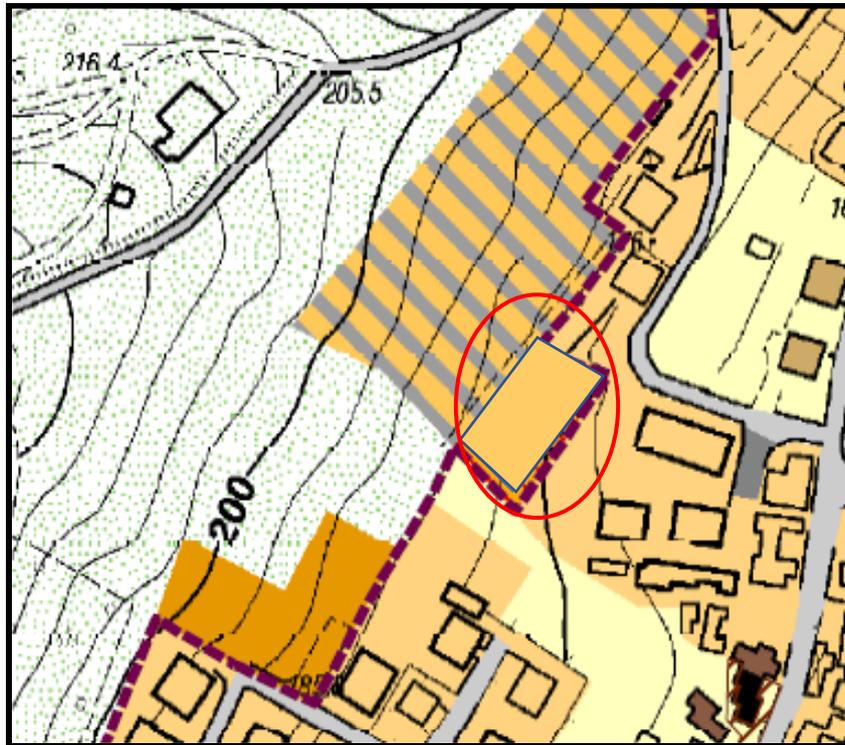
**RUE VIGENTE ESTRATTO TAV. 01 (fuori scala) con indicazione dell'area di variante**



**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)



Il testo del sopraindicato art. 6.3 del vigente RUE non viene riportato in quanto già presente all'interno della precedente variante n. 2.

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

#### **4.1 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.

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.

**Alla luce di quanto sopra rappresentato, si propone l'aggiunta nella tabella 2.1 del RUE della nota 9 “ nel caso di RE per semplice modifica prospettica i soprariportati standard non risultano dovuti” come di seguito meglio evidenziato.**

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>	<b>Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale</b>			
A1	----	----	0,3 SU	0,15 SU
A2	----	----	----	----
A3	----	----	----	----
A4	----	----	0,3 SU	0,15 SU
A5	----	----	----	----
A6	----	----	1 SU	0,5 SU
A7	----	----	----	----
<b>C</b>	<b>Funzione commerciale</b>			
C1	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C2	1 SU	0,5 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C3	1 SU	0,5 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C4	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C5	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C6	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU o 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C7	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU o 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C8	----	----	5 SU + 0,1 SF	----
<b>D</b>	<b>Funzione direzionale</b>			
D1	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
D2	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
D3	1 SU	0,5 SU	1 SU	0,5 SU
<b>N</b>	<b>Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</b>			
N1	----	----	----	----
N2	----	----	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>2</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>4,7</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
T2	Residenza turistica alberghiera	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU
T3	Ostello	1 SU	0,5 SU	0,3 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
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
<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

### Articolo vigente

4 in rapporto all'utenza massima contemporanea

5 10 mq ogni posto letto

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

7 parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

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

### Articolo modificato (con modifica in rosso)

4 in rapporto all'utenza massima contemporanea

5 10 mq ogni posto letto

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

7 parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

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

**9 nel caso di RE per semplice modifica prospettica i soprariportati standard non risultano dovuti**

## **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.**