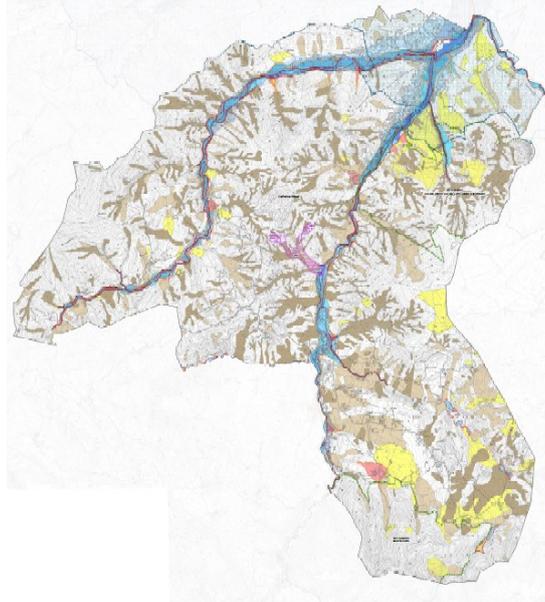




# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

(Provincia di Reggio Emilia)



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

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

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

## VALSAT

### SINTESI NON TECNICA

**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*

Obiettivo del Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., è descrivere le caratteristiche della 1ª Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Vezzano sul Crostolo, al fine di determinare in maniera qualitativa i possibili impatti indotti dall'attuazione delle varianti proposte sull'ambiente, ai fini della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Lo scopo è accertare che l'attività antropica conseguente le varianti in esame risulti compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi, delle risorse e in relazione all'attività economica.

Vale la pena di accennare anche alla Direttiva approvata con atto G.R. n. 1795 del 31/10/2016 con la quale, a seguito dell'applicazione della L.R. 13/2015 di riordino territoriale, la Provincia è stata confermata quale autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo di valutazioni ambientali dei piani urbanistici.

Da ultimo, si rammenta che dal 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale urbanistica, la L.R. 24/2017 che, da un lato, consente di approvare varianti specifiche ai vigenti strumenti urbanistici, dall'altro ha confermato la disciplina inerente alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.), contenuta all'art. 18 della stessa legge.

La costituenda variante riguarda 4 punti, di seguito riportati in sintesi.

1. **"VARIANTE n. 1 LOCALITA' CA' CAPRARI"**: relativa al solo RUE, risulta finalizzata alla correzione, con riferimento ad area site in località Ca' Caprari a Montalto, di errori materiali di rappresentazione grafica e relativa destinazione urbanistica riportati nell'elaborato grafico TAV. 02 del vigente RUE.
2. **"VARIANTE n. 2: SCUOLA MONTALTO"**: relativa al PSC E RUE, risulta finalizzata, con riferimento al fabbricato di proprietà comunale sito in Via Lolli n. 28 a Montalto, alla riclassificazione urbanistica e conseguente cambio d'uso da "ex edificio scolastico" a "residenziale".

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla vendita tramite bando pubblico di tale edificio, 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 edilizio abitativo limitrofo e comporti un maggior interesse all'acquisizione tramite bando pubblico.

3. **"VARIANTE n. 3: RINUNCIA VOLONTARIA DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA"**: relativa al RUE, risulta finalizzata, con riferimento a lotto privato sito nel Capoluogo in Via Ruffilli ed oggetto di specifica richiesta da parte delle ragioni proprietarie, alla riclassificazione dall'attuale ambito edificabile "Sub ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" (art. 6.4) a nuova destinazione urbanistica "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica" (art. 6.3) che non ricomprende fra gli interventi edilizi ammissibili la nuova costruzione.
4. **"VARIANTE n. 4: PRECISAZIONI/CORREZIONE ARTICOLI NORMATIVI"**: relativa al RUE, risulta finalizzata alla modifica, a seguito di disamina da parte dell'ufficio tecnico comunale, di un articolo normativo del vigente RUE (TABELLA 2.1).

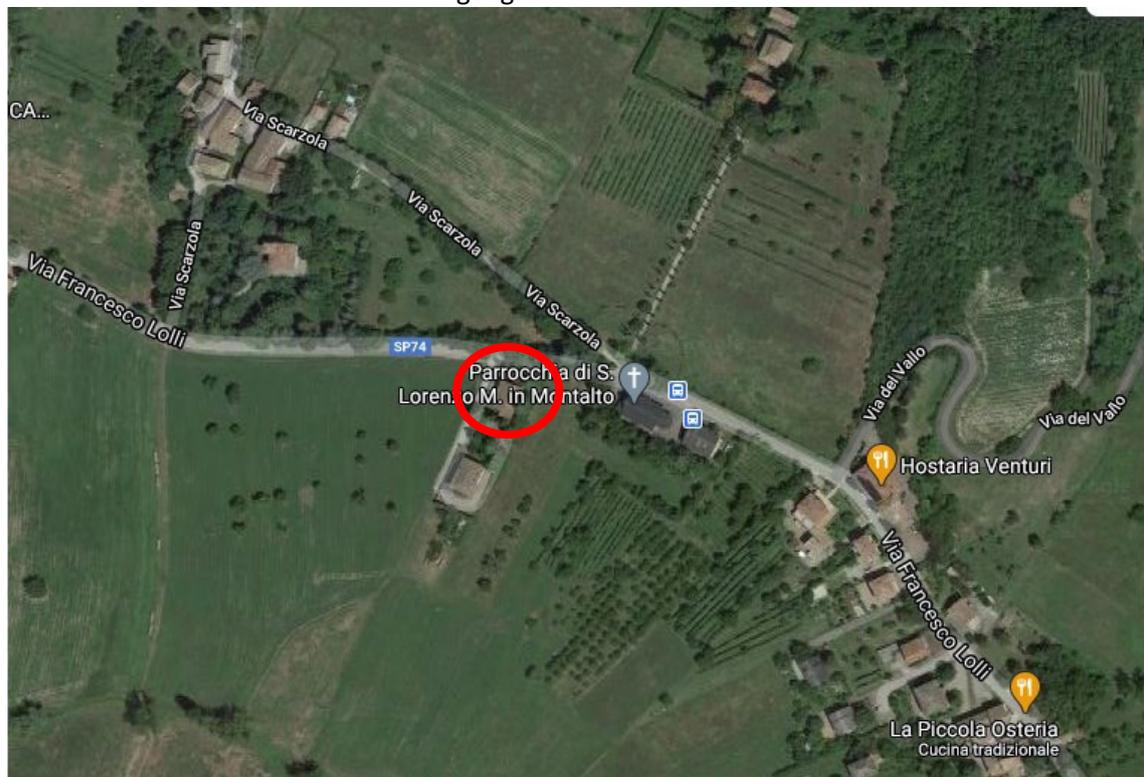
Con la variante si vuole esentare la necessità di reperimento degli standard dei parcheggi (privati ad uso pertinenziale e privati ad uso pubblico) nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione edilizia per sole modifiche prospettiche.

Si tratta quindi di una modifica in linea con i contenuti della vigente normativa regionale in materia di oneri DAL 186/18, la quale prevede per la stessa tipologia di ristrutturazione edilizia l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione.

Di cui solo i punti 2 e 3 sono assoggettati alla VALSAT ed alla presente Sintesi non tecnica, parte integrante della citata VALSAT.

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

Localizzazione geografica dell'area di intervento



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. 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.

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

Nel caso esaminato, si evidenzia fin da ora che:

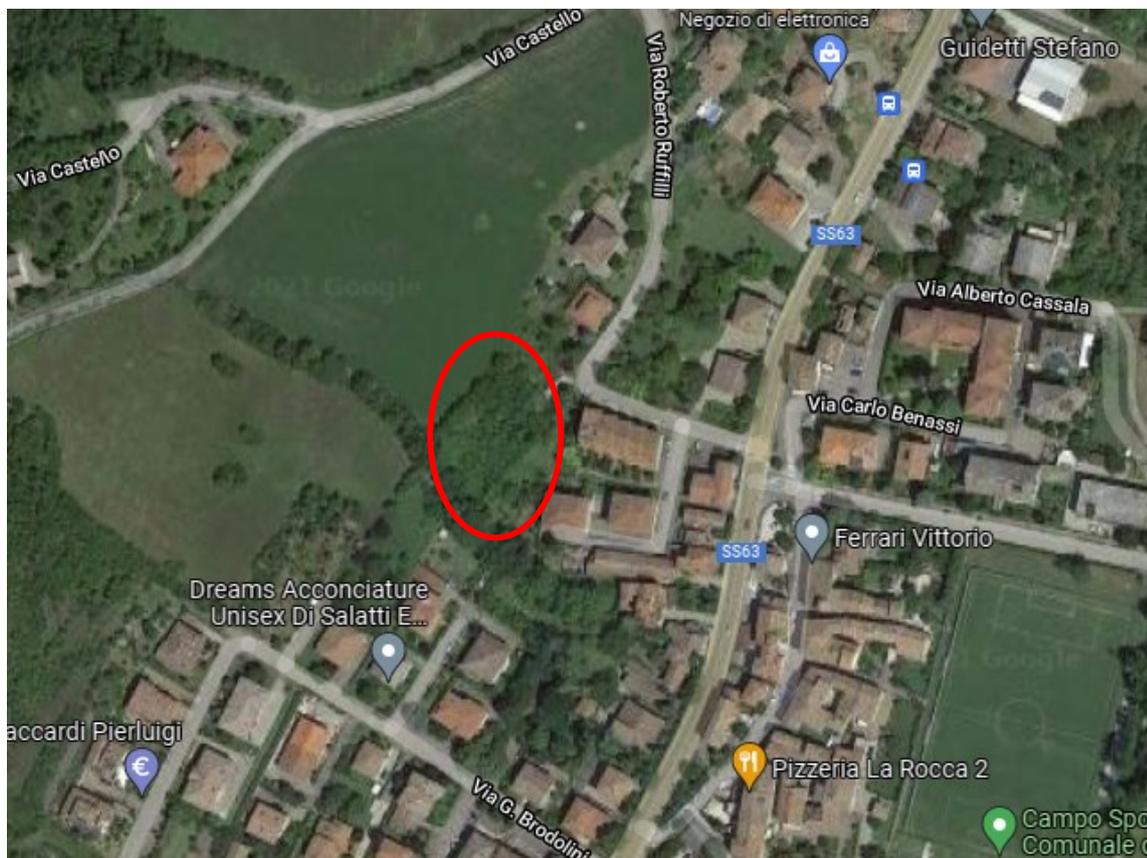
- la superficie interessata dal cambio di destinazione d'uso è caratterizzata da modeste dimensioni (mq. 1290), con una rilevanza strettamente locale,
- il progetto proposto è ubicato ad una distanza significativa rispetto al sito appartenenti alla Rete Natura 2000 SIC-ZPS, posti nelle vicinanze e denominato IT4030010 "Monteduro"
- la proposta di variante non comporta particolari modifiche all'attuale stato dei luoghi o delle caratteristiche qualitative dello stesso,

- la previsione non necessita di nuove infrastrutture viarie per la sua attuazione né di nuove reti tecnologiche
- la variazione del cambio di destinazione d'uso non introduce quindi elementi di criticità ambientale.

**Dall'analisi effettuata è possibile affermare che le previsioni inserite e che costituisce Variante ai vigenti PSC e RUE, da realizzarsi nella zona sud-orientale del territorio comunale, non comportano effetti negativi significativi. Pertanto, considerati gli assetti ambientali e territoriali di riferimento, gli esiti delle varie attività di valutazione svolte è possibile affermare la piena sostenibilità della proposta di Variante ai vigenti PSC e RUE.**

## VARIANTE n. 3: RINUNCIA VOLONTARIA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Localizzazione geografica dell'area di intervento



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

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

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

Si propone pertanto la seguente variante al RUE: riclassificazione di circa 1.931 mq da "Sub-ambiti urbani di completamento edificatorio – lettera B" a "Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica".

**La variante comporta la riduzione della capacità edificatoria di circa 637 mq di Superficie Utile (SU).**

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

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

Nel caso esaminato, si evidenzia fin da ora che:

- la superficie interessata dal cambio di destinazione d'uso è caratterizzata da modeste dimensioni (mq 1931), con una rilevanza strettamente locale,
- il progetto proposto è ubicato ad una distanza significativa rispetto al sito appartenenti alla Rete Natura 2000 SIC-ZPS, posti nelle vicinanze e denominato IT4030017 "Ca' del Vento, Cà del Lupo, Gessi di Borzano",
- la proposta progettuale non comporta particolari modifiche all'attuale stato dei luoghi o delle caratteristiche qualitative dello stesso,
- la previsione non necessita di nuove infrastrutture viarie per la sua attuazione,
- la variazione del cambio di destinazione d'uso non introduce elementi di criticità ambientale.

**Dall'analisi effettuata è possibile affermare che le previsioni inserite e che costituisce variante al vigente RUE, da realizzarsi nella zona nord del territorio comunale, non comportano effetti negativi significativi. Pertanto, considerati gli assetti ambientali e territoriali di riferimento, gli esiti delle varie attività di valutazione svolte è possibile affermare la piena sostenibilità della proposta di variante al vigente RUE.**

### **Il Progettista**

Ing. Iunior Simone Morani

*firmato digitalmente*