

# COMUNE DI LUZZARA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Piano Strutturale Comunale

### P.S.C. 2008

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.)

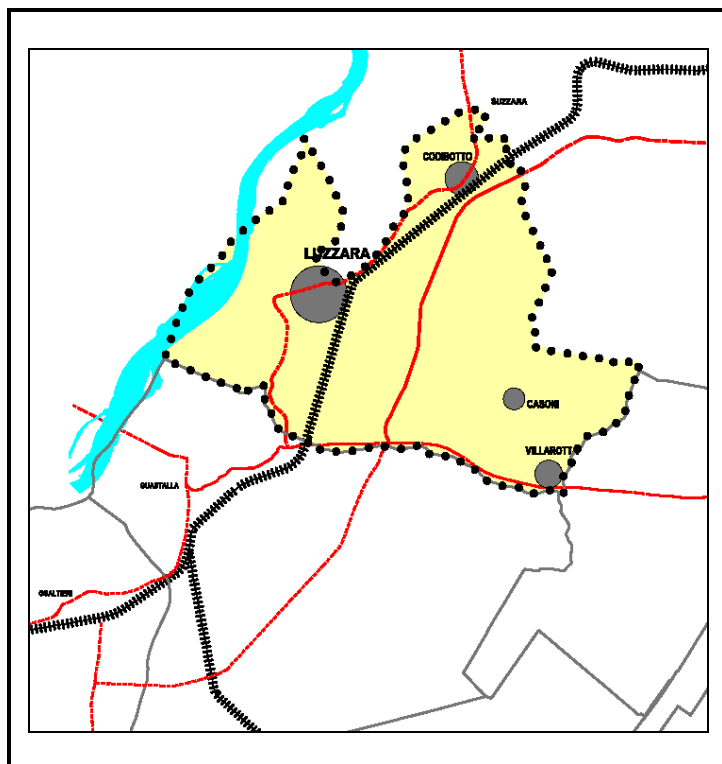
Regolamento Urbanistico ed Edilizio

### R.U.E. 2005

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20, art.29 e s.m.)

APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 34 del 21/07/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n° 72 del 21/12/2011



## VARIANTE 2014

### PSC – RUE

ADOZIONE:

Del. C.C. n° del

APPROVAZIONE:

Del. C.C. n° del

ELABORATO

...

DATA

**Marzo 2015**

TITOLO:

## RELAZIONE di VARIANTE SPECIFICA 2014

### P.S.C. – R.U.E.

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni  
Via Affò, 4 - Parma - tel. 0521.233423

Collaboratori: Arch. Michela Comani

Comune di Luzzara

Provincia di Reggio Emilia

# RELAZIONE VARIANTE 2014 P.S.C. – R.U.E.

## **SOMMARIO:**

PREMESSA: STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL COMUNE DI LUZZARA .....	3
1. ELABORATI DI VARIANTE SPECIFICA 2014 PSC-RUE.....	4
2. OGGETTO DELLA VARIANTE 2014 PSC-RUE .....	5
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE 2014 .....	6
4. DOTAZIONI TERRITORIALI .....	8
5. ANALISI GEOLOGICHE-SISMICHE – VAS/VALSAT .....	8

**PREMESSA: STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL COMUNE DI LUZZARA**

- **P.S.C.** approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 21/07/2009.
- **R.U.E.**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 21/12/2011.
- **1° P.O.C. 2011-2016**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 73 del 21/12/2011, relativo all'inserimento di una area produttiva (APC3) in Codisotto.

## 1. ELABORATI DI VARIANTE SPECIFICA 2014 PSC-RUE

- **Relazione di Variante 2014 PSC-RUE**, con Allegato 1 “Schede descrittive e allegati cartografici delle Varianti”, in particolare:
  - **Variante 1** (Capoluogo: Via Bosa – AN.1)
  - **Variante 2** (Capoluogo: Via Savi – PdCC1)
  - **Variante 3** (Località Cantone – Strada Tomba: ARRn)
  - **Variante 4** (Capoluogo – Via Lorenzini: ARRn)
  - **Variante 5** (Casoni: ARRn)
  - **Variante 6** (Villarotta: SP2-Via Bixio: ARU4)
  - **Variante 7** (Codisotto – confine Comune di Suzzara: AN.3)
  - **Variante 8** (Codisotto – Via Sivelli: AN.2.3)
  - **Variante 9** (Codisotto: Edificio Restauro n. 95)
  - **Variante 10** (Casoni: AN.4.3)
  - **Variante 11** (Villarotta: AN.5.3)
  
- **Cartografia di Variante PSC:**
  - Tav. 1 - Territorio urbanizzato e urbanizzabile - Sistema della mobilità (1 tavola in scala 1:10.000)
  - Tav. 3 - Ambiti e trasformazioni territoriali - tutele ambientali e storico culturali da intendersi “Carta Unica” del territorio (tav. 3a - 3b) (2 tavole in scala 1:5.000)
  - Tav. 4 - Tavola di sintesi (1 tavola in scala 1:10.000)
  - Tav. 5 - Tavola Sinottica (rif. Tav. 3 -4) (INVARIATA)
  - Tav. 6 - Strutture insediative storiche non urbane ed elementi di interesse storico – testimoniale (1 tavola in scala 1:10.000)
  
- **Cartografia di Variante RUE:**
  - Tav. 1 - Cartografia di RUE – Capoluogo (1 tavola in scala 1:5.000)
  - Tav. 2 - Cartografia di RUE – Codisotto Casoni Villarotta (1 tavola in scala 1:5.000)
  - Tav. 3 - Cartografia di RUE – Luzzara (1 tavola in scala 1:2.000)
  - Tav. 4 - Cartografia di RUE – Codisotto (1 tavola in scala 1:2.000)
  - Tav. 5 - Cartografia di RUE – Casoni Villarotta (1 tavola in scala 1:2.000)
  - Tavola Sinottica (INVARIATA)
  
- VAS/VALSAT per Variante 2014 PSC-RUE:
  - Rapporto preliminare
  
- **RUE: integrazione:** - art. 2.1.2 Calcolo della Potenzialità edificatoria

**2. OGGETTO DELLA VARIANTE 2014 PSC-RUE**

- La "Variante 2014 Luzzara" (di seguito così denominata per brevità) ha come oggetto la Variante cartografica contestuale del PSC e del RUE vigenti, non sono previste Varianti Normative di PSC e di RUE.
- Gli Ambiti oggetto della "Variante 2014 Luzzara" sono identificati con i numeri da 1 a 11 e sono di seguito riassunte:

<b>Schema riassuntivo delle Varianti 2014</b>		
<b>Identificazione Varianti</b>	<b>PSC</b>	<b>RUE</b>
<b>1</b> = Capoluogo Via Bosa – AN.1	Parziale stralcio AN.1	Parziale stralcio AN.1
<b>2</b> = Capoluogo Via Savi – PdCC1	-	Riperimetrazione PdCC1
<b>3</b> = Località Cantone Strada Tomba – ARRn	Declassificazione ARRn	Declassificazione ARRn
<b>4</b> = Capoluogo Via Lorenzini – ARRn	Declassificazione ARRn	Declassificazione ARRn
<b>5</b> = Casoni – ARRn	Declassificazione ARRn	Declassificazione ARRn
<b>6</b> = Villarotta SP2 – Via Bixio – ARU4	Declassificazione ARU4	Declassificazione ARU4
<b>7</b> = Codisotto Confine Comune di Suzzara – AN.3	Stralcio AN.3	Stralcio AN.3
<b>8</b> = Codisotto Via Sivelli – AN.2.3	Stralcio AN.2.3	Stralcio AN.2.3
<b>9</b> = Codisotto Territorio rurale Edificio Restauro n. 95	-	Eliminazione vincolo a Restauro Conservativo (edificio n. 95)
<b>10</b> = Casoni – AN.4.3	Parziale stralcio AN.4.3	Parziale stralcio AN.4.3
<b>11</b> = Villarotta – AN.5.3	Modifica perimetro AN.5.3	Modifica perimetro AN.5.3

Nota:

AN = Ambiti per Nuovi Insediamenti

ARU = Ambiti Riqualficazione Urbana

ARRn = Ambiti di riqualficazione in Territorio rurale

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE 2014

Dal precedente "Schema riassuntivo" risultano sei tipologie di Varianti (a-b-c-d-e-f):

#### **Variante tipo a. Stralcio o Riperimetrazione di Ambiti di Nuovi Insediamenti (AN).**

(Var. n° 1-7-8-10-11) A seguito di esplicite richieste da parte della proprietà sono stralciate o riperimate parti di An o interi AN, in quanto le proprietà non sono più interessate a possibili interventi edificatori.

Si tratta di cinque Ambiti, di cui uno localizzato a Luzzara, tre localizzati a Codisotto e uno a Casoni; in particolare:

- **AN.1 (parte) a Sud del Capoluogo.**

Lo stralcio è pari ad una St di – 30.640 mq, con riclassificazione ad Ambito Agricolo periurbano, e riguarda due diverse proprietà.

- **AN.3 a Codisotto al confine con il Comune di Suzzara.**

Lo stralcio riguarda l'intero Ambito, pari ad una St di – 35.000 mq, e riguarda una sola proprietà con riclassificazione ad Ambito Agricolo periurbano.

- **AN.2.3 a Codisotto.**

a) Un primo oggetto di Variante riguarda lo stralcio di parte dell'AN.2.3 di una sola proprietà per una St di – 13.720 mq, con riclassificazione di 12.955 mq in Ambito agricolo periurbano e 765 mq in AUC1.1.

b) Un secondo oggetto di Variante riguarda lo stralcio di parte dell'AN.2.3 della stessa proprietà per una St di – 12.320 mq, con riclassificazione, come da PRG previgente, ad Ambito Produttivo esistente – APC2.

- **AN.4.3 a Casoni.**

A seguito di una Osservazione dell'Ufficio tecnico e della richiesta della proprietà interessata, viene stralciata una parte dell'Ambito AN.4.3 per una St di – 12.700 mq con riclassificazione ad Ambito agricolo periurbano.

- **AN.5.3 a Villarotta.**

A seguito della richiesta delle proprietà viene riperimetrato l'Ambito AN.5.3 al fine di consentire un intervento edilizio diretto anziché far parte di un PUA previo inserimento in POC. A tal fine parte dell'Ambito AN.5.3 viene riperimetrato con una classificazione in parte ad AUC1.2 e in parte a Dotazioni Territoriali. Secondo tale riperimetrazione e riclassificazione il Dimensionamento di PSC può essere considerato invariato.

<b>Riepilogo Stralci Ambiti AN (Differenza)</b>		
<b>Ambiti</b>		<b>St</b>
AN.1 – Capoluogo		– 30.640 mq
AN.3 – Codisotto		– 35.000 mq
AN.2.3 – Codisotto		– 12.955 mq
AN.4.3 – Casoni		– 12.700 mq
AN.5.3 – Villarotta		– 1.680 mq
<b>Totale</b>		<b>– 92.975 mq</b> (– 9,3 ha)

**Pertanto risulta una diminuzione di Superficie Territoriale per Ambiti AN (Ambiti di Nuovo Insedimento) di – 92.975 mq, pari a 9,3 ha, pari a –26% sul totale degli Ambiti AN di 363.360 mq di St.**

Considerando una media di  $U_t = 0,12$  mq SU/mq e 80 mq Su/alloggio, risulta una diminuzione di circa:

- 11.000 mq di SU ( $92.975 \text{ mq St} \times 0,12 \text{ mq/mq}$ )
- 140 alloggi (11.000 mq SU: 80 mq SU/Alloggio)

**Variante tipo b.**  
(Variante n° 6)

**Stralcio di Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU4) in Villarotta.**

A seguito di verifiche e incontri con le diverse proprietà interessate dall'ARU4, non sono state riscontrate le condizioni per una fattibilità di un intervento programmabile nel POC e di conseguenza attuabile con PUA.

Pertanto al fine di consentire di poter effettuare interventi di riqualficazione in modo autonomo, tale Ambito è stato **riclassificato secondo gli usi attuali**, in parte ad AUC1.1 (art. 5.2.4 comma 1 di R.U.E. "Ambiti Urbani Consolidati") e in parte in APC2 (art. 5.2.12 di R.U.E. "Ambiti Artigianali"); una parte di un'area soggetta a vincolo cimiteriale è classificata nel RUE a "verde pertinenziale privato".

Secondo tale riclassificazione il Dimensionamento di PSC può essere considerato invariato.

**Variante tipo c.**  
(Variante n° 2)

**Nel Capoluogo, Via Savi, viene ripermetrato il PdCC1** (Permesso di Costruire Convenzionato) in adeguamento alla condizione di fatto delle proprietà e in conformità all'Osservazione già accolta in sede di approvazione del R.U.E. (prot. spe. UT n° 20A).

**Variante tipo d.**  
(Varianti n° 3-4-5)

**Si tratta di complessi edilizi o singoli edifici in Territorio Rurale classificati ad ARRn (Ambiti di Riqualficazione Rurale)** che a seguito di segnalazione delle proprietà e delle verifiche effettuate, risultano edifici ad oggi utilizzati come residenze in Territorio Rurale pur non connesse all'attività agricola; pertanto tali complessi edilizi o singoli edifici sono declassificati da ARRn.

**Variante tipo e.**  
(Variant6 n° 9)

**Si tratta di un edificio in Territorio Rurale** che il PSC aveva individuato (scheda n. 95) come "Edificio di interesse storico-architettonico-culturale-testimoniale".

A seguito di segnalazione della proprietà e delle verifiche effettuate, tale edificio può non essere classificato di "interesse storico-architettonico-culturale-testimoniale" e pertanto viene eliminato il vincolo di RUE (art. 24.2) a "Restauro Conservativo".

**4. DOTAZIONI TERRITORIALI**

Non sono previste Varianti alle Dotazioni Territoriali di P.S.C., pertanto la “Variante 2014 Luzzara” non determina modifiche al dimensionamento e alla localizzazione delle Dotazioni Territoriali.

**5. ANALISI GEOLOGICHE-SISMICHE – VAS/VALSAT****ANALISI GEOLOGICHE-SISMICHE****Le Varianti previste:**

- Stralcio di AN con riclassificazione a Territorio Rurale e con riclassificazione ad APC2 (parte di AN.2.3 in Codisotto) per attività esistente;
- Stralcio di ARU con riclassificazione ad AUC1.1 e APC2 per edifici già esistenti;
- Declassificazione di ARRn per edifici già esistenti

**si ritiene che non implicino la necessità di redazione di Analisi geologiche sismiche.**

**VAS-VALSAT**

- È previsto il Rapporto Preliminare di VAS-VALSAT per la Variante AN di Codisotto e per l'ARU di Villarotta, in quanto sono presenti attività produttive esistenti che non intendono più trasferirsi come era stato previsto nel PSC previgente.
- Per quanto riguarda il “piano Aria Integrato Regionale” (PAIR 2020), in conformità alla circolare RER, trattandosi di Variante Specifica PSC, gli interventi parziali della Variante sono esclusi dal PAIR.