

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE n. 6/12

art. 41 L. R. 20/00 e s.m.e i., art. 15 L.R. n.47/1978 e s.m. e i.



committente

COMUNE DI ALBINEA

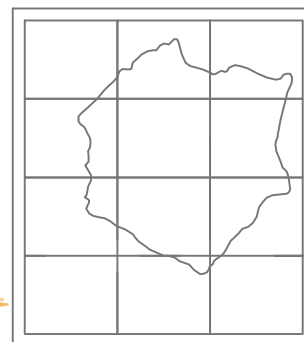
P.zza Cavicchioni 8
Albinea - R.E.

CONTRODEDUZIONI



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Luigi Zagni
Dott.ssa Stefania Biagini



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

0 5 7
prot

A L
loc

V 6
arg

R I 0 3
doc e prog

C
fase

0
rev.

| cartella: | | file name: 057ALV6_RI03_C0.pdf | | | scala: | |
|-----------|-------------|--------------------------------|---------|------------|-----------|--|
| rev. | descrizione | data | redatto | verificato | approvato | |
| 0 | EMISSIONE | 10/02/14 | BIAGINI | ZAGNI | AGUZZOLI | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Il presente progetto è frutto del lavoro del professionista incaricato. A termine di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione del progettista.



VARIANTE PARZIALE N°6/12 AL PRG

ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 47/1978 s.m.e i. e art. 41 L.R. n. 20/2000 e s.m.e i.

Indice

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Premessa. | 3 |
| 2 | I contenuti della Variante 6/12..... | 4 |
| 2.1 | Il PRG di Albinea e la Variante 6/12..... | 4 |
| 2.2 | Inquadramento delle Varianti cartografiche e normative oggetto della Variante. | 5 |
| 3 | Aspetti ambientali di riferimento. | 7 |
| 4 | Valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale delle Varianti proposte. | 7 |
| 4.1 | Modifiche di potenziale maggior rilevanza in riferimento alle interferenze con gli aspetti ambientali..... | 7 |
| 4.1.1 | Riclassificazione di Zone omogenee B2/G2 in Zone omogenee B5. | 8 |
| 4.1.2 | Modifica a previsioni di Piani particolareggiati (PP25); Adeguamenti cartografici relativi a Piani Particolareggiati (Varianti a PP 28-PP17); limitata rettifica di perimetro di comparto per adeguamento a confini catastali; riclassificazione di Piani particolareggiati attuati da Zona omogenea C1 in Zona omogenea B5 (PP19); eliminazione simbologia di previsioni di Piano di Lottizzazione attuate, (rif. Art. 59, c. 11). | 10 |
| 4.1.3 | Individuazione di ampliamento di Zona omogenea C per ridefinizione del margine urbano; individuazione di Ambito di riqualificazione. | 13 |
| 4.1.4 | Stralcio di previsioni presenti nel PRG; nuova viabilità e area G2. | 16 |
| 4.1.5 | Inserimento nello strumento urbanistico generale dei Contenuti di Accordi art. 18, LR 20/00 e s. m. e i. tali da comportare previsioni di interesse pubblico: riclassificazioni di Zone omogenea B2/E1 In Zone omogenee B5/B2-G2, riclassificazione di Zone omogenee G1/G2 in Zona destinata alla viabilità e da Zona destinata alla viabilità in Zona omogenea D2..... | 18 |
| 4.2 | Modifiche di potenziale minore e/o nulla rilevanza in riferimento alle interferenze con gli aspetti ambientali. | 22 |
| 4.2.1 | Riclassificazione di Zona omogenea B5 e G2 in Zone agricole..... | 22 |
| 4.2.2 | Rettifica del perimetro di comparto a parità di St (PP26)..... | 23 |
| 4.2.3 | Ampliamenti di Zone omogenee B1 corrispondenti ad aree di pertinenza di Ville storiche. | 24 |
| 4.2.4 | Rettifica di Zone omogenee B (B2 e B3 e B5), con riclassificazione di aree da Zona omogenea E, di tutela ordinaria dei corsi d'acqua, Zona omogenea G2/B5. | 25 |



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

| | | |
|-------|---|----|
| 4.2.5 | Riclassificazione fra Zone omogenee a destinazione urbana B/D in altre Zone omogenee a destinazione B/D. | 28 |
| 4.2.6 | Modifiche (revisione-eliminazione) di categorie di intervento e di classificazione tipologica, correzione errori materiali, per edifici oggetto del “Censimento Insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale” e per fabbricati assoggettati a disciplina conservativa situati in ambito urbano (Zona omogenea B.1). | 29 |
| 4.2.7 | Modifica Zone destinate alla viabilità e parcheggi. | 30 |
| 4.2.8 | Modifica della classificazione delle strade (D.I. integrazioni di cui ai DPR 495/92 e DPR 610/96. | 32 |
| 4.2.9 | Modifiche prive di interferenze con gli aspetti ambientali e paesaggistici. | 33 |
| 5 | Modifiche normative. | 34 |
| 6 | Prescrizioni | 38 |
| 7 | Conclusioni | 39 |



1 Premessa.

Il presente Rapporto preliminare inerente i possibili impatti ambientali, finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS, è stato predisposto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/06 e s.m. e i. (c.d. Testo Unico Ambientale), per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante 06/12 al PRG di Albinea.

La presente trattazione è aggiornata a seguito delle osservazioni dei cittadini, del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia privata – Attività produttive, del Responsabile dell'Area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea, e, infine del parere della Provincia di Reggio Emilia e degli Enti competenti.

Nella seguente trattazione le modifiche derivanti dalle osservazioni, sono evidenziate in carattere **grassetto corsivo blu** se di nuovo inserimento, in carattere ~~**grassetto corsivo blu barrato**~~ se oggetto di eliminazioni.

I contenuti della presente relazione sono pertanto volti a verificare i possibili effetti significativi sull'ambiente delle modifiche apportate al PRG vigente, al fine di stabilirne l'assoggettabilità o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Si ritiene opportuno evidenziare che ai sensi dell'art.5, comma 5 della LR. 20/00 e s.m. e i., sono escluse dalla procedura di Valutazione di sostenibilità ambientale le Varianti che si limitino ad introdurre:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste;
- c) ... (omissis)....
- d) Modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;

Tipologie di modifiche presenti nella Variante 6/12,

Tale considerazione si ritiene opportuno possa essere estesa anche alle Valutazioni Ambientali Strategiche.



2 I contenuti della Variante 6/12.

2.1 Il PRG di Albinea e la Variante 6/12.

Gli indirizzi ed i criteri principali posti dall'Amministrazione alla base della formazione della presente **Variante parziale n. 6/12** mediante apposita Del. G.C. n. 159/11, sono stati:

- a) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale per effetto dell'accoglimento di richieste di variante al PRG vigente presentate dai cittadini in data successiva all'Agosto 2009 e cioè alla conclusione della fase istruttoria della Variante specifica n. 4 e fino alla data di adozione della presente deliberazione, a seguito di puntuale esame istruttorio delle medesime; la valutazione di accoglibilità si baserà sulla conformità agli elementi di tutela e vincolo normativi nazionali e regionali, nonché derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia; alla coerenza rispetto alle strategie ed obiettivi del PRG vigente; ad una pressoché insignificante incidenza sul dimensionamento residenziale del PRG, ecc.;
- b) Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale mediante proposte di interventi e modalità di valorizzazione e qualificazione paesaggistica del territorio: mediante Piani particolareggiati di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica-ambientale; mediante la definizione di apposite disposizioni normative di regolamentazione degli interventi (con particolare riferimento al territorio rurale e agli ambiti di 'margine' fra centri abitati e territorio rurale); mediante lo studio di ipotesi di delocalizzazione di lotti edificati e/o ineditati. Ciò potrà essere accompagnato dall'eventuale individuazione di 'aree di atterraggio' per il trasferimento di volumi edificati 'incongrui';
- c) Eventuale riconoscimento nello strumento urbanistico dei contenuti di Accordi Pubblico-Privato, finalizzati a consentire la realizzazione di previsioni di interesse per la comunità locale (nuove dotazioni territoriali);
- d) Eventuale incidenza della Variante sul dimensionamento residenziale del PRG (incremento di Superficie Utile residenziale) sostanzialmente conseguente alla realizzazione di dotazioni territoriali, all'eventuale trasformazione di aree di cessione acquisite o da acquisire dall'Ente a seguito della approvazione di Piani Particolareggiati nonché alla valorizzazione del patrimonio comunale;
- e) Aggiornamento e verifica sistematica del dimensionamento del Piano regolatore, anche rispetto alle direttive e prescrizioni del PTCP;
- f) Correzione di eventuali errori materiali di carattere cartografico e/o normativo;
- g) Aggiornamento dello strumento urbanistico vigente mediante riconoscimento del completamento di previsioni di Piani Particolareggiati e/o interventi diretti, di interventi



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

infrastrutturali in corso di realizzazione, ecc.; nonché mediante l'apporto di eventuali ulteriori modifiche e miglioramenti individuati dall'Ufficio tecnico alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- h) Eventuale limitata modifica di alcune previsioni del Piano dei Servizi.

2.2 Inquadramento delle Varianti cartografiche e normative oggetto della Variante.

Nel periodo compreso fra il 02-09-2009 e il 28-12-2012 sono state presentate all'Amministrazione Comunale complessivamente 81 Richieste di Variante da parte dei cittadini, corrispondenti a 87 istanze complessive, oggetto della Variante Specifica n. 6/12.

Delle 87 istanze complessive, 80 appartengono a richieste di Variante di tipo cartografico, mentre 7 sono richieste di Variante sono di tipo normativo. A queste sono da aggiungersi le Varianti proposte dall'Amministrazione Comunale.

Nel complesso si tratta di modifiche riconducibili alle seguenti categorie:

- l'elaborazione di una nuova carta di sintesi in scala 1:10.000, inerente le Tavole della viabilità e vincoli di legge. Il nuovo elaborato cartografico è stato denominato "Sintesi dei vincoli – Tav 15" (modifica cartografica non individuata da sigle e normativa N.3a).
- Riclassificazione di Zona omogenea B5 in Zona agricola di rispetto ai centri abitati (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.1).
- Riclassificazione di Zone omogenee B2/G2 in Zone omogenee B5 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.2).
- Modifica a previsioni di Piani particolareggiati (PP25); Adeguamenti cartografici relativi a Piani Particolareggiati (Varianti a PP 28-PP17); limitata rettifica di perimetro di comparto per adeguamento a confini catastali (PP26); riclassificazione di Piani particolareggiati attuati da Zona omogenea C1 in Zona omogenea B5 (PP19); eliminazione simbologia di previsioni di Piano di Lottizzazione attuate, (rif. Art. 59, c. 11) (modifica cartografica e normativa individuate con la sigla C.3, N.3b e N.2c e N2d).
- Recepimento della modifica cartografica Variante 5/11 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.4).
- Individuazione di ampliamento di Zona omogenea C per ridefinizione del margine urbano; individuazione di Ambito di riqualificazione (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla C.5 e N.2e e N.2f).
- Stralcio di previsioni presenti nel PRG; nuova viabilità e area G2 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.6).



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- Adeguamenti cartografici a vincoli e tutele: Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina reggiana – Terre di Matilde e vincoli art. 10 e 11 del D. Lgs. 42/04: Castello di Albinea ed Ex seminario vescovile (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla C.7 e N.1d).
- Aggiornamento della base cartografica e modifica della destinazione di zona per realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico; aggiornamenti cartografici relativi a nuovi edifici realizzati; aggiornamento della toponomastica (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.8).;
- Correzione errori materiali (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.9).
- Riclassificazione aree da Zone omogenee G2 a Zone omogenee E1 e da Zona omogenea B5 a Zona omogenea E2 (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.1).
- Rettifica del perimetro di comparto a parità di St (PP26) (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.2).
- Inserimento nello strumento urbanistico generale dei Contenuti di Accordi art. 18, LR 20/00 e s. m. e i. tali da comportare previsioni di interesse pubblico: riclassificazioni di Zone omogenea B2/E1 in Zone omogenee B5/B2-G2, riclassificazione di Zone omogenee G1/G2 in Zona destinata alla viabilità e da Zona destinata alla viabilità in Zona omogenea D2 (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla P.3 e par. 2.4 lett. c e d).
- Ampliamenti di Zone omogenee B1 corrispondenti ad aree di pertinenza di Ville storiche (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.4).
- Rettifica di Zone omogenee B (B2 e B3 e B5), con riclassificazione di aree da Zona omogenea E, di tutela ordinaria dei corsi d'acqua, Zona omogenea G2/B5 (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.5).
- Riclassificazione fra Zone omogenee a destinazione urbana B/D in altre Zone omogenee a destinazione B/D (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.6).
- Individuazione di nuovi elementi oggetto di tutela: filari alberati (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.7).
- Modifiche (revisione-eliminazione) di categorie di intervento e di classificazione tipologica, correzione errori materiali, per edifici oggetto del “Censimento Insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale” e per fabbricati assoggettati a disciplina conservativa situati in ambito urbano (Zona omogenea B.1) (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.8).
- Modifica Zone destinate alla viabilità e parcheggi (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.9).



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- Modifica della classificazione delle strade (D.I. integrazioni di cui ai DPR 495/92 e DPR 610/96 (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.10).

3 Aspetti ambientali di riferimento.

Le verifiche sull'interferenze fra Varianti proposte e territorio, sono state sviluppate prendendo in considerazioni i principali aspetti ambientali potenzialmente interessati da rischi di impatto a seguito delle modifiche introdotte dalla Variante. In particolare:

1. aspetti fisici; geologia, geomorfologia, idrografia e idrogeologia (n relazione al tema della tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica, valgono le disposizioni dell'art. 40 ter delle NTA, in recepimento degli artt. 79 e 85 delle Na del PTCP).
2. altri aspetti ambientali (flora, fauna ed ecosistemi)
3. aspetti paesaggistici (paesaggio naturale, paesaggio antropico e matrici storiche del paesaggio).
4. aspetti della mobilità (viabilità carrabile e mobilità sostenibile)
5. fattori d'inquinamento (aria, acqua, suolo, rumore, elettromagnetismo, inquinamento luminoso)
6. sistema della pianificazione (PTCP vigente della provincia di Reggio Emilia e Variante adottata)

Alla luce delle analisi e delle valutazioni di seguito prodotte sarà formulata la valutazione in merito alla necessità di sottoporre la variante a VAS.

4 Valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale delle Varianti proposte.

In considerazione della consistenza numerica delle modifiche, in relazione alla loro entità in termini dimensionali, le valutazioni sono state sviluppate per categorie di modifiche, in riferimento a quanto indicato al paragrafo 2.2. Le valutazioni sono effettuate in primo luogo relativamente ai casi che presentano potenziale maggior rilevanza in riferimento all'impatto con i sistemi ambientali. Successivamente saranno tratti tutti gli altri casi.

4.1 Modifiche di potenziale maggior rilevanza in riferimento alle interferenze con gli aspetti ambientali.

Le modifiche che presentano potenziale maggior rilevanza in riferimento all'impatto con i sistemi ambientali sono quelle relative alle categorie:



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- Riclassificazione di Zone omogenee B2/G2 in Zone omogenee B5 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.2).
- Modifica a previsioni di Piani particolareggiati (PP25); Adeguamenti cartografici relativi a Piani Particolareggiati (Varianti a PP 28-PP17); limitata rettifica di perimetro di comparto per adeguamento a confini catastali; riclassificazione di Piani particolareggiati attuati da Zona omogenea C1 in Zona omogenea B5 (PP19); eliminazione simbologia di previsioni di Piano di Lottizzazione attuate, (rif. Art. 59, c. 11) (modifica cartografica e normativa individuate con la sigla C.3, N.3b e N.2c e N2d).
- Individuazione di ampliamento di Zona omogenea C per ridefinizione del margine urbano; individuazione di Ambito di riqualificazione (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla C.5 e N.2e e N.2f).
- Stralcio di previsioni presenti nel PRG; nuova viabilità e area G2 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.6).
- Inserimento nello strumento urbanistico generale dei Contenuti di Accordi art. 18, LR 20/00 e s. m. e i. tali da comportare previsioni di interesse pubblico: riclassificazioni di Zone omogenea B2/E1 In Zone omogenee B5/B2-G2, riclassificazione di Zone omogenee G1/G2 in Zona destinata alla viabilità e da Zona destinata alla viabilità in Zona omogenea D2 (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla P.3 e par. 2.4 lett. c e d).

4.1.1 Riclassificazione di Zone omogenee B2/G2 in Zone omogenee B5.

Si tratta di 2 modifiche che riguardano la riclassificazione di aree da Zona omogenea G2 e Zona omogenea B5 ed una modifica che riguarda la riclassificazione di un'area da Zona omogenea B2 e Zona omogenea B5. Le modifiche non comportano incremento della capacità edificatoria.

- Riclassificazione da Zona omogenea G2 e Zona omogenea B5 di alcune aree in via Pertini (ex. PP5) ad Albinea, per una superficie totale di **4.304 3.977** mq. La modifica interessa 3 aree marginali, non idonee alla frequentazione. La modifica garantisce il rispetto delle dotazioni minime di legge e non determina incrementi della Su (mod. n° C.2a). **Sulle aree è stata esclusa la possibilità di edificazione (indicata in cartografia con il simbolo dell'asterisco).**
- Riclassificazione da Zona omogenea G2 e Zona omogenea B5 di un'area collocata presso la piscina, per una superficie totale pari a 1417 mq. L'area è interclusa fra il parcheggio della piscina, la relativa viabilità di accesso e la Zona omogenea B5 edificata esistente ad

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

ovest¹, risultando pertanto di difficile uso e/o frequentazione. La modifica garantisce il rispetto delle dotazioni minime di legge, interessando un quadrante urbano caratterizzato dall'ampia dotazione di spazi per attrezzature pubbliche e non determina incrementi della Su. ***Sull'area è stata esclusa la possibilità di edificazione, indicata in cartografia con apposito simbolo (asterisco).*** (mod. n° C.2b).

- Riclassificazione dei lotti già edificati che si sviluppano a Montericco, lungo via Castellana da Zona omogenea B2 a Zona omogenea B5. La modifica garantisce il mantenimento dell'attuale assetto consolidato, congruente con le caratteristiche del contesto facente parte della prima quinta collinare, evitando possibili addensamenti edilizi. ***La modifica determina un decremento della Su non determina incrementi della Su*** (mod. C.2.c).

Analizzando nel dettaglio le modifiche descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|---|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree infatti presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | <p>Le modifiche non determinano interferenze significative con gli aspetti ambientali. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• Le modifiche, per entità e localizzazione non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• Le aree oggetto di modifica di destinazione di zona da G2, continueranno ad ospitare spazi verdi, pertanto rimarranno caratterizzate dall'equipaggiamento vegetale;• La modifica di destinazione di zona da B2, eviterà possibili interventi di densificazione edilizia contribuendo al mantenimento dell'attuale assetto dei luoghi, evitando nuove interferenze con gli aspetti ambientali; |
| Aspetti paesaggistici | <p>Le modifiche non comportano interferenze significative con gli aspetti paesaggistici. In particolare si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree sono interne a contesti già urbanizzati, e pertanto la nuova destinazione è perfettamente coerente con le caratteristiche del paesaggio circostante;• Le aree sono prive di particolari caratteristiche paesaggistiche di pregio; |

¹ L'area è attualmente utilizzata quale cortile di pertinenza dell'edificio collocato in Zona omogenea B5, avendo la medesima proprietà

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Le aree non sono interessate da elementi storici che possono essere pregiudicati dalle modifiche;• Le aree oggetto di modifica di destinazione di zona da G2, continueranno ad ospitare spazi verdi, pertanto rimarranno caratterizzate dall'equipaggiamento vegetale;• La modifica di destinazione di zona da B2, eviterà possibili interventi di densificazione edilizia, contribuendo al mantenimento dell'attuale assetto dei luoghi, evitando nuove interferenze con gli aspetti paesaggistici; |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche non determinano incremento del carico urbanistico e pertanto non comportano interferenze con il sistema della mobilità. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non determinano incremento del carico urbanistico e pertanto non comportano ricadute in termini di fattori di inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | La diminuzione di aree per dotazioni territoriali interessa aree del territorio comunale caratterizzate dalla ampia presenza di verde pubblico, non determinando pertanto problematiche in merito all'offerta di spazi per verde pubblico attrezzato, garantendo il rispetto dello standard minimo di legge. Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute non significative in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.1.2 Modifica a previsioni di Piani particolareggiati (PP25); Adeguamenti cartografici relativi a Piani Particolareggiati (Varianti a PP 28-PP17); limitata rettifica di perimetro di comparto per adeguamento a confini catastali; riclassificazione di Piani particolareggiati attuati da Zona omogenea C1 in Zona omogenea B5 (PP19); eliminazione simbologia di previsioni di Piano di Lottizzazione attuate, (rif. Art. 59, c. 11).

Si tratta di 6 modifiche di diversa rilevanza.

Ai fini della Valutazione di assoggettabilità alla VAS, è opportuno considerare separatamente il primo caso, che presenta maggiore rilevanza in riferimento alle interferenze con gli aspetti ambientali, dagli altri 5 casi che, come vedremo, risultano invece sostanzialmente privi di criticità.

Avremo pertanto:

- Riclassificazione del comparto del PP25 ad Albinea, da Zona omogenea C3 a Zona omogenea D3. La modifica persegue l'opportunità di ridefinire le destinazioni prevalenti realizzabili nell'area a seguito della riqualificazione, per funzioni di servizio alla residenza, e precisamente con un mix integrato di funzioni commerciali e direzionali, di cui la zona è sprovvista, pur essendo l'intorno interessato negli ultimi anni da sviluppi urbanistici e da

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

ulteriori previsioni di sviluppo urbanistico (residenziale) ancora da attuare.. La superficie territoriale e la capacità edificatoria complessiva non subiscono variazioni. La nuova destinazione di zona prevede un totale di 6.145 mq di SU per funzioni commerciali e direzionali, con l'insediamento di una medio grande struttura di vendita alimentare (max 2500 mq di Sv), di esercizi di vicinato (oltre a magazzini, depositi, uffici, servizi a supporto dell'attività commerciale) e di usi vari di tipo diffusivo (uffici), ma anche pubblici esercizi, ecc.. Attualmente è in fase di redazione il Piano Particolareggiato, che ha verificato, alla scala attuativa, la sostenibilità delle previsioni in ordine agli aspetti geologici e sismici, della mobilità e dei fattori di inquinamento. *Nella variante è infine recepita la perimetrazione di dettaglio sviluppata in fase di PUA, e gli interventi di adeguamento della viabilità ivi previsti: rotonda a due centri e ampliamento di via Vittorio Emanuele II* (mod. n° C.3c N.2c e N.2d).

Analizzando nel dettaglio la modifica descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|--|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Esse interessano aree già urbanizzate e destinate alla trasformazione edilizia. Le aree presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• In riferimento ai potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica che potrebbero seguire alla nuova classificazione di zona (lett. d, n, t, u all. 09 alle Na del PTCP), si provvederà ad attivare tutte le misure di prevenzione del rischio previste dal PTCP; |
| Altri aspetti ambientali | <p>La modifica non comporta ricadute significative in riferimento agli aspetti flora, fauna ed ecosistemi, si ha infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree già urbanizzate;• Le aree non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• La modifica, per entità e localizzazione non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• Le aree attualmente sono occupate da capannoni dismessi, e sarà oggetto di adeguato intervento di riqualificazione anche da un punto di vista ambientale; |
| Aspetti paesaggistici | <p>La modifica non comporterà interferenze significative con il paesaggio, si rileva infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree già urbanizzate, occupate da capannoni dismessi, la nuova destinazione prevista consentirà la riqualificazione dell'area;• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari; |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona; |
| Aspetti della mobilità | Il comparto è collocato in posizione centrale nel capoluogo, ben servito dai principali assi viari, in particolare via Vittorio Emanuele II e via Grandi, che la collegano al resto dell'abitato e del territorio comunale. Sulla base delle valutazioni espresse in fase di redazione del Piano Particolareggiato, è stata riscontrata l'assenza di criticità in relazione ai flussi di traffico indotti delle nuove attività commerciali. Essi infatti si sviluppano in fasce orarie differenti rispetto i flussi di traffico esistenti, in particolare, su via Vittorio Emanuele II, e pertanto non comportano significativi aggravii del traffico veicolare. Si rileva anche che parte dei flussi di traffico indotti, saranno in realtà dirottati da altre strutture commerciali attualmente esistenti su via Vittorio Emanuele II, e pertanto non sono da considerarsi come nuovi flussi. Si sottolinea infine che l'area è facilmente raggiungibile tramite percorsi ciclabili e pedonali dell'intero capoluogo, favorendo l'accesso con mezzi propri della mobilità sostenibile. |
| Fattori d'inquinamento | Sulla base delle valutazioni espresse in fase di redazione del Piano Particolareggiato, è stata riscontrata l'assenza di criticità in relazione agli impatti sui fattori di inquinamento. In relazione in particolare alla componente rumore, il progetto sviluppato in sede di PP, prevede (sulla base di apposito studio di Valutazione previsionale dell'impatto acustico-ambientale) la realizzazione di idonee barriere antirumore, atte a risolvere le situazioni di criticità riscontrate. |
| Sistema della pianificazione | La modifica è coerente con il sistema della pianificazione sovraordinata ed in particolare con i contenuti del PTCP per il commercio. |

Gli altri 5 casi sono riconducibili ad aggiornamenti della cartografia a seguito dell'attuazione di previsioni del PRG o di approfondimenti svolti in fase di redazione dei PP, consistenti in:

- Recepimento delle modifiche cartografiche della 2° Variante al PP 28 a Borzano, approvata con Del C.C. n° 43 del 18/07/11. Le modifiche prevedono la riduzione della Zona omogenea G2 e della zona destinata a parcheggi, con leggero incremento della SF a destinazione prevalentemente residenziale (a parità di St e di Su). La modifica garantisce il rispetto delle dotazioni minime di legge (mod. n° C.3a).
- Recepimento della 2° Variante al PP 17 presso l'area produttiva di Case Spadoni approvata con Del C.C. n° 18 del 07/03/11. La modifica consiste nella riclassificazione di un'area destinata a Zona omogenea G2 in Zona omogenea D3, senza incremento della Su e nel rispetto delle dotazioni minime di legge (mod. n° C.3b).
- Limitata rettifica del perimetro del comparto del PP26 a Botteghe, per ca. 2 m, per adeguarlo ai confini catastali come verificati nel corso della elaborazione del Piano Particolareggiato attualmente in itinere, con riclassificazione di un'area di 272 Mq da Zona omogenea B5 a Zona omogenea G2, interna al perimetro di comparto. La modifica avviene a parità di Su complessiva (mod. n° C.3d).
- Riclassificazione da Zona omogenea C1 a Zona omogenea B5, delle superfici fondiarie del PP 19 ad Albinea, in quanto decorsi i termini di validità del piano e lo stesso risulta

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

completamente attuato. La riclassificazione in Zona omogenea B5 consente di confermare la superficie edificata realizzata (mod. n° C.3e e N.3b).

- Eliminazione della simbologia di cui al comma 11, dell'art. 59, "Zone omogenee B2", delle NTA del PRG a Borzano, inerente l'applicazione delle previsioni edificatorie di cui al Piano di Lottizzazione approvato con Decreto Regionale 20/4/1973, su due lotti oggetto di recente edificazione, oggetto di contestuale riclassificazione in Zona omogenea B.5 (mod. n° C.3.).

Analizzando nel dettaglio le modifiche descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|---|
| Aspetti fisici | Le modifiche non comportano interferenze con gli aspetti fisici e/o sono state già oggetto di procedura di valutazione nell'ambito dei singoli iter di approvazione dei PP. |
| Altri aspetti ambientali | Le modifiche non comportano interferenze con gli aspetti ambientali e/o sono state già oggetto di procedura di valutazione nell'ambito dei singoli iter di approvazione dei PP. |
| Aspetti paesaggistici | Le modifiche non comportano interferenze con gli aspetti paesaggistici e/o sono state già oggetto di procedura di valutazione nell'ambito dei singoli iter di approvazione dei PP. |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche non comportano interferenze con gli aspetti della mobilità e/o sono state già oggetto di procedura di valutazione nell'ambito dei singoli iter di approvazione dei PP. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportano interferenze con i fattori d'inquinamento e/o sono state già oggetto di procedura di valutazione nell'ambito dei singoli iter di approvazione dei PP. |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute non significative in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.1.3 Individuazione di ampliamento di Zona omogenea C per ridefinizione del margine urbano; individuazione di Ambito di riqualificazione.

Si tratta di due modifiche che, ai fini della Verifica di assoggettabilità a Vas risulta utile trattare separatamente.

- Individuazione di una Zona omogenea C.1 come ampliamento del PP21. La modifica comporta l'individuazione di un'area (sub-comparto B), per un totale di **13.000** ~~18.000~~ mq di St, di cui **7.580** ~~10.500~~ mq destinati a verde pubblico attrezzato (Zona omogenea G2), **1.020** ~~1.500~~ mq destinati a viabilità pubblica e parcheggi pubblici e **4.400** ~~6.000~~ mq destinati a superfici fondiarie, per una Su complessiva pari a **1.100** ~~1.500~~ mq

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

(corrispondente a **8 42** alloggi). L'intervento, che corrisponderà al 2° stralcio del PP 21 (denominato B) si sviluppa a oriente dell'attuale comparto. L'area è raggiungibile direttamente dalla viabilità interna al PP 21, già realizzata. Il disegno del comparto prevede che le dotazioni a verde pubblico si concentrino sui margini esterni, in maniera tale da creare un filtro verde fra le superfici fondiaria e il territorio rurale. La modifica comprende anche la ridefinizione dell'area collocata a sud del nuovo comparto, con ridisegno del margine urbano. A tal fine si è provveduto all'ampliamento dell'area già destinata a Zona omogenea B5 posta lungo via Papa Giovanni XXIII, fino al margine meridionale del comparto (prevedendone l'inedificabilità, al fine mantenere una fascia filtro inedificata anche a sud del nuovo comparto) e la sua regolarizzazione verso ovest, con realizzazione di un ampio "corridoio verde", di larghezza pari a 14 m, destinato a Zona omogenea G2, che funga da collegamento verde fra il territorio rurale e Via Papa Giovanni XXIII e l'area di Villa Arnò, per una superficie complessa pari a 2.498 mq.

Tali modifiche comportano la riclassificazione di un'area destinata a Zona omogenea E1 di rispetto ai centri abitati, a Zona omogenea B5, per una superficie complessiva pari a **8.859 8.989** mq.

La Variante è funzionale a consentire l'individuazione di un'area in cui ricollocare parte delle previsioni edificatorie del PP 25, ridestinato a funzioni miste (commerciali e direzionali integrate) in zona prossimità dell'abitato di Albinea, ma anche di avere a disposizione una riserva di aree in cui poter effettuare eventuali future delocalizzazioni di edifici incongrui² (mod. n° C.5° e N.2e).

Analizzando nel dettaglio la modifica descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|--|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Le aree infatti presentano: <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• In riferimento ai potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica che potrebbero seguire alla nuova classificazione di zona (lett. d, n, t, u all. 09 alle Na del PTCP), si provvederà ad attivare tutte le misure di prevenzione del rischio previste dal PTCP; |
| Altri aspetti ambientali | Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate dalla modifica sono attualmente occupate da |

² Sono note alcune situazioni che meriterebbero una delocalizzazione, ma non è stato possibile in sede di Variante condividere i contenuti degli eventuali accordi per la delocalizzazione.

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>zone agricole a seminativo e/o da orti, non presentano pertanto caratteri ambientali di particolare pregio.</p> <ul style="list-style-type: none">• Il nuovo comparto si sviluppa evitando interferenze con il corridoio del Rio Acqua Chiara, e con la relativa fascia boscata.• Il progetto degli spazi verdi pubblici prevede interventi atti alla creazione di nuove connessioni ecologiche. In particolare si prevede la realizzazione di una fascia filtro boscata, posta al margine del comparto, che si colleghi con la fascia boscata presente lungo il Rio Acqua Chiara e, attraverso il “corridoio verde”, raggiunga via Papa Giovanni XXIII e l’area di Villa Arnò, realizzando una connessione ecologico-ambientale attualmente assente.• L’ampliamento dell’area classificata in Zona omogenea B5, non comporta incrementi della Su. L’area di B5 inedificabile, di fatto consolida l’uso attuale delle aree come orti e spazi di pertinenza;• Le modifiche non interferiscono con gli equilibri dell’ecosistema e con le connessioni ecologiche;• Il comparto prevede una alta percentuale di spazi per verde pubblico; |
| Aspetti paesaggistici | <p>La modifica prevede limitate interferenze con gli aspetti paesaggistici, in relazione in particolare a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;• Il progetto prevede la realizzazione di un’ampia fascia verde in parte boscata, ai margini del comparto verso il territorio rurale, al fine di migliorare l’inserimento paesaggistico. |
| Aspetti della mobilità | <p>La modifica comporta un incremento di carico urbanistico, per complessivi 12 alloggi. Tale incremento è da ritenersi non significativo, anche in considerazione delle caratteristiche della viabilità di accesso, costituita dalla strada interna al PP21 (sub-comparto A), di recente realizzazione e con caratteristiche planoaltimetriche adeguata a supportare tale incremento di carico, e agli scarsi flussi di traffico presenti su via Papa Giovanni XXIII.</p> |
| Fattori d’inquinamento | <p>La modifica comporta un incremento di carico urbanistico, per complessivi 12 alloggi. Tale incremento è da ritenersi non significativo in termini di impatti sui fattori di inquinamento, sia in relazione alle emissioni dovute al traffico indotto, sia in relazione alle emissioni per riscaldamento. Si rileva infine che non vi sono impatti significativi, in riferimento agli altri fattori di inquinamento.</p> |
| Sistema della pianificazione | <p>La modifica è coerente con il sistema della pianificazione.</p> |

- La seconda modifica riguarda l’individuazione di un “Ambito a destinazione prevalentemente residenziale da assoggettare a politiche ed interventi di riqualificazione” nelle aree centrali del capoluogo. L’ambito è destinato alla attivazione di interventi volti all’incremento della qualità morfologica, architettonico-edilizia e ambientale dell’edificato e degli spazi aperti, con valorizzazione dei principali fronti edificati e ad interventi di riqualificazione e migliore interconnessione degli spazi aperti e/o pubblici (mod. n° C.5.b e N.2f).

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Analizzando nel dettaglio la modifica descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|---|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Gli interventi previsti, di riqualificazione dell'esistente, sono tali da non determinare interferenze significative con gli aspetti fisici, inoltre non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate dall'ambito sono interne al territorio urbanizzato;• Le previsioni di riqualificazione comportano la valorizzazione degli elementi vegetali esistenti;• La modifica non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | La modifica prevede interferenze sostanzialmente positive sugli aspetti paesaggistici. Fra gli obiettivi dell'ambito vi è infatti anche quello dell'incremento della qualità morfologica, architettonico-edilizia e ambientale dello spazio urbano, anche per superare eventuali condizioni di disuso e/o degrado del patrimonio edilizio esistente, con interventi di riqualificazione sia dell'edificato che degli spazi aperti. |
| Aspetti della mobilità | La modifica non presenta interferenze significative sugli aspetti della mobilità, poiché si prevede il consolidamento delle funzioni attuali, e la riqualificazione degli spazi esistenti. |
| Fattori d'inquinamento | La modifica non presenta impatti significativi sui fattori di inquinamento, poiché si prevede il consolidamento delle funzioni attuali (che potranno comportare anche la possibilità di attivare interventi di riqualificazione energetica, con ricadute positive in termini di fattori di inquinamento). |
| Sistema della pianificazione | La modifica è coerente con il sistema della pianificazione. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute non significative in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.1.4 Stralcio di previsioni presenti nel PRG; nuova viabilità e area G2.

Si tratta di 2 modifiche riguardanti:

- Stralcio della previsione infrastrutturale inerente il collegamento viario fra Bellarosa e il capoluogo. Il tracciato previsto dal PRG si sviluppa da via Roncosano, a sud di Bellarosa, fino all'intersezione fra via Grandi, via Papa Giovanni XXIII e via della Tenuta, per complessivi 2.900 m. Tale previsione risulta non strategica e, nello scenario attuale, di difficile attuazione, si è ritenuto pertanto opportuno non confermarla nel PRG. La modifica comporta la riclassificazione delle aree interessate dal previsto tracciato dell'infrastruttura, secondo le diverse zone omogenee attraversate. In particolare, presso l'innesto ad Albinea, essa prevede la riclassificazione da Zona destinata alla viabilità a Parcheggio pubblico. In

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

tale zona la modifica ha previsto anche la contestuale ridefinizione dell'area del parcheggio della piscina secondo l'individuazione catastale, riclassificando, oltre all'area di sedime della infrastruttura in progetto, anche un'area destinata a Zona omogenea G2, collocata a nord del tracciato viario (mod. n° C.6a).

- Stralcio della previsione relativa al collegamento ciclopeditonale fra l'area del centro diurno e via Vittorio Emanuele II ad Albinea. La modifica comporta la riclassificazione di un'area da Zona omogenea G2 a Zona omogenea B5, con ampliamento dell'area B5 limitrofa, per un totale di 302 mq. La previsione del collegamento risulta di difficile attuazione e non strategico, poiché l'area per del centro diurno risulta comunque ben connessa e raggiungibile dalla viabilità. Il collegamento previsto inoltre interessava una fascia di terreno di larghezza esigua (pari a ca. 2,8 m) con una lunghezza di ca. 108, non risultando pertanto ottimale da un punto di vista della gestione e della frequentazione. La modifica non comporta incremento della Su (mod. n° C.6b).

Analizzando nel dettaglio le modifiche descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|---|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Le aree infatti presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• In riferimento ai potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica che potrebbero seguire alla nuova classificazione di zona, in particolare per il parcheggio pubblico (lett. d, all. 09 alle Na del PTCP), si provvederà ad attivare tutte le misure di prevenzione del rischio previste dal PTCP; <p>In particolare lo stralcio del collegamento fra Albinea e Bellarosa, che prevedeva un nuovo ponte sul Torrente Lavezza, concorre ad una riduzione delle interferenze con gli aspetti fisici.</p> |
| Altri aspetti ambientali | <p>Non si rilevano interferenze negative con flora, fauna ed ecosistemi. In particolare lo stralcio del collegamento fra Albinea e Bellarosa, il cui tracciato interessava aree agricole destinate in parte a campagna parco, e il corridoio del Torrente Lavezza (con Invasi ed alvei di laghi bacini corsi d'acqua, Zone di tutela ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua e Sistema forestale e boschivo), concorre ad una riduzione delle interferenze con gli aspetti ambientali.</p> |
| Aspetti paesaggistici | <p>Non si rilevano interferenze negative con flora, fauna ed ecosistemi. In particolare lo stralcio del collegamento fra Albinea e Bellarosa, il cui tracciato interessava aree agricole destinate in parte a campagna parco, e il corridoio del Torrente Lavezza (con Invasi ed alvei di laghi bacini corsi d'acqua, Zone di tutela ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua e Sistema forestale e boschivo), concorre ad una riduzione delle interferenze con gli aspetti paesaggistici.</p> |
| Aspetti della mobilità | <p>Lo stralcio delle previsioni infrastrutturali conferma l'attuale assetto della</p> |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|--|
| | viabilità, che non presenta particolari problematiche. Il ruolo di collegamento fra Albinea e Bellarosa in particolare, continuerà a essere svolto dai tracciati esistenti della SP37 e di via Roncosano, che presenta caratteristiche idonee a supportare i flussi di traffico in transito. Pertanto lo stralcio delle previsioni non determinino criticità per il sistema infrastrutturale locale. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non determinano incremento dei flussi di traffico. Lo stralcio del collegamento fra Albinea e Bellarosa comporterà l'utilizzo della viabilità esistente di via Roncosano e della SP73 per collegare i due abitati. Questo tracciato presenta maggiore lunghezza; si può pertanto prevedere una mancata riduzione delle emissioni in atmosfera che avrebbe seguito alla realizzazione del nuovo tracciato, da ritenersi tuttavia complessivamente modesta. |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili/positive in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.1.5 Inserimento nello strumento urbanistico generale dei Contenuti di Accordi art. 18, LR 20/00 e s. m. e i. tali da comportare previsioni di interesse pubblico: riclassificazioni di Zone omogenea B2/E1 in Zone omogenee B5/B2-G2, riclassificazione di Zone omogenee G1/G2 in Zona destinata alla viabilità e da Zona destinata alla viabilità in Zona omogenea D2.

Le modifiche riguardano 3 Accordi pubblico-privati (ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00).

Ai fini della Verifica di assoggettabilità a Vas risulta utile suddividere i tre casi.

- Individuazione di un lotto edificabile e di un'area a verde pubblico attrezzato a Caselline, con riclassificazione di un'area da Zona omogenea E1 a Zona omogenea B2 (per una superficie pari a 1.400 mq) e a Zona omogenea G2 (per una superficie pari a 1.000 mq). La modifica ha inoltre comportato la riclassificazione in Zona destinata alla viabilità della strada esistente al margine occidentale dell'area oggetto dell'Accordo, precedentemente compresa in Zona omogenea E1. La modifica segue la stipula di un Accordo pubblico-privato (ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00), approvato con Del. G.C. n° 126 del 16/10/2012 e presenta un notevole interesse pubblico, poiché consente la realizzazione di un'area per verde pubblico attrezzato in una zona del territorio urbanizzato priva di attrezzature pubbliche. La modifica comporta un incremento di capacità edificatoria del piano pari a 350 mq di Su, corrispondente a 3 alloggi (mod. n° P.3a e par. 2.4 lett. c).

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Analizzando nel dettaglio la modifica descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|--|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Le aree infatti presentano: <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate dalle modifiche non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• La modifica non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• Le aree, attualmente agricole a seminativo, avranno un importante equipaggiamento vegetale, essendo destinate a verde pubblico attrezzato e a spazi di pertinenza di edifici a bassa densità. |
| Aspetti paesaggistici | La modifica prevede limitate interferenze con gli aspetti paesaggistici, in relazione in particolare a: <ul style="list-style-type: none">• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• L'area è compresa fra aree già edificate a sud, ovest e nord (ove è presente un fabbricato in territorio rurale);• Si rileva che a sud dell'area è presente un insediamento di interesse storico-architettonico, classificata in Zona omogenea B1, le nuove edificazioni dovranno prestare particolare attenzione a relazionarsi con il fabbricato storico nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli spazi di pertinenza; |
| Aspetti della mobilità | La modifica comporta un limitato incremento del carico urbanistico, per complessivi 3 alloggi. Tale incremento è da ritenersi non significativo in termini di impatti sulla mobilità, anche in relazione al recente intervento di realizzazione di una rotatoria all'intersezione fra via Nenni e la SP 25. |
| Fattori d'inquinamento | La modifica comporta un limitato incremento del carico urbanistico, per complessivi 3 alloggi. Tale incremento è da ritenersi non significativo in termini di impatti sui fattori di inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | La modifica è coerente con il sistema della pianificazione. |

- Riclassificazione di un'area destinata a Zona omogenea B2 a Zona omogenea B5, nonché l'estensione della zona B5 verso ovest, con riclassificazione di aree comprese in Zona omogenea E1 di rispetto all'abitato (per 1508 mq di Superficie fondiaria) fino a raggiungere l'estensione di complessivi 6.710 mq. La modifica segue la stipula di un Accordo pubblico-privato (ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00), approvato con Del. G.C. n° 125 del 16/10/2012). La modifica presenta un notevole interesse pubblico, poiché consente la



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

riqualificazione dell'area attualmente occupata da un capannone industriale dismesso. **La modifica comporta un incremento della Su pari a 325 mq , prevedendo una riduzione della capacità edificatoria complessiva dai 2.688 mq attuali a 1.600 mq di Su** (mod. n° P.3b e par. 2.4 lett. d).

Analizzando nel dettaglio la modifica descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|---|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Le aree infatti presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• In riferimento ai potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica che potrebbero seguire alle nuove classificazioni di zona (lett. d, n, t, u all. 09 alle Na del PTCP), si provvederà ad attivare tutte le misure di prevenzione del rischio previste dal PTCP; |
| Altri aspetti ambientali | <p>Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• La modifica non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• La modifica, pur interessando in parte territorio agricolo, consente la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un capannone industriale, concorrendo ad un miglioramento ambientale complessivo della frazione.• La modifica comporta una riduzione della Su ammissibile, e quindi una limitazione delle interferenze previste dall'attuazione degli interventi. |
| Aspetti paesaggistici | <p>Non si rilevano interferenze negative con gli aspetti paesaggistici.</p> <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree in gran parte già urbanizzate, prive di particolare interesse paesaggistico e, anzi caratterizzate da un capannone artigianale;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;• La modifica, pur interessando in parte territorio agricolo, consente la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un capannone industriale, concorrendo ad un miglioramento paesaggistico complessivo della frazione.• La modifica comporta una riduzione della Su ammissibile, e quindi una limitazione delle interferenze previste dall'attuazione degli interventi. |
| Aspetti della mobilità | <p>Stante il limitato incremento di Su, la modifica non comporta interferenze significative positive con il sistema della mobilità, prevedendo una riduzione del carico insediativo, concorrerà infatti alla riduzione dei flussi di traffico.</p> |
| Fattori d'inquinamento | <p>La modifica comporta interferenze positive sui fattori d'inquinamento, prevedendo una riduzione del carico insediativo, concorrerà alla</p> |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|---|
| | riduzione degli impatti. |
| Sistema della pianificazione | La modifica risulta coerente con il sistema della pianificazione. |

- Realizzazione di una connessione carrabile fra i lotti produttivi che ospitano la medesima attività, collocati a nord e a sud del Rio Canaline nella zona industriale di Botteghe. La modifica segue la stipula di un Accordo pubblico-privato (ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00), approvato con Del. G.C. n° 129 del 13/11/2012. Essa prevede di modificare la destinazione di zona di alcune aree di limitata estensione come di seguito specificato: riclassificazione da Zona omogenea G2 a Zona destinata alla viabilità, per complessivi 123 mq, riclassificazione da Zona destinata alla viabilità a Zona omogenea D2, per complessivi 119 mq e riclassificazione da Zona omogenea G.1 a Zona destinata alla viabilità, per complessivi 150 mq (mod. n° P.3c e P.3d).

Analizzando nel dettaglio la modifica qui descritta, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|--|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. Le aree infatti presentano: <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna. Il rio La Canalina, in particolare, che risulta interessato da un nuovo attraversamento, non presenta nel tratto in esame caratteristiche ambientali di pregio;• La modifica non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | Non si rilevano interferenze negative con gli aspetti paesaggistici. <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree già urbanizzate;• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona; |
| Aspetti della mobilità | La modifica comporta interferenze positive con il sistema della mobilità, consentendo ai mezzi di accorciare l'attuale percorso seguito per raggiungere le due aree cui fa capo l'attività, evitando il transito su via Varisco. |
| Fattori d'inquinamento | La modifica comporta interferenze positive sui fattori d'inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | La modifica risulta coerente con il sistema della pianificazione. |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute non significative/positive in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2 Modifiche di potenziale minore e/o nulla rilevanza in riferimento alle interferenze con gli aspetti ambientali.

Si valutano di seguito le altre modifiche previste dalla Variante 06/12, che presentano ricadute in termini di interferenze con gli aspetti ambientali minime/nulle. La loro valutazione sarà svolta per gruppi omogenei, in coerenza con la classificazione delle modifiche di Variante definite nella Relazione Illustrativa.

4.2.1 Riclassificazione di Zona omogenea B5 e G2 in Zone agricole.

Si tratta di 1 modifica proposta dall'Amministrazione Comunale e di 3 modifiche proposte dai privati, in diversi nuclei abitati del Comune.

Le modifiche comportano:

- la riclassificazione da Zona omogenea B5 a Zona agricola di rispetto ai centri abitati per complessivi 9.180 mq a Caselline (mod. n° C.1a).
- la riclassificazione da Zona omogenea B5 a Zona omogenea E2 per complessivi 3.995 mq a Borzano, frazione Gameda (mod. n° P.1c).
- la riclassificazione da Zona omogenea G2 a Zona a campagna parco per complessivi 5.498 mq ad Albinea (mod. n° P.1a).
- la riclassificazione da Zona omogenea G2 a Zona a campagna parco per complessivi 3.700 mq a Bellarosa (mod. n° P.1b).

Analizzando nel dettaglio le modifiche qui descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|----------------|--|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici. La modifica da zona urbana a zona agricola, è inoltre tale da limitare/annullare le possibili fonti di interferenza.</p> <p>Le aree presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• In riferimento ai potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica |
|----------------|--|

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|--|
| | che potrebbero seguire alla nuova classificazione di zona (lett. c, p, l, o, all. 09 alle Na del PTCP), si provvederà ad attivare tutte le misure di prevenzione del rischio previste dal PTCP; |
| Altri aspetti ambientali | La modifica prevede un incremento delle aree rurali, interessando aree già attualmente utilizzate a scopi agricoli. Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• Le aree sono destinate tuttora ad usi agricoli o presentano formazioni naturaliformi che la variante concorre a mantenere, confermando l'attuale situazione consolidata.• Non si determinano interferenze con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | La modifica non comporta interferenze con il paesaggio, poiché concorre al mantenimento del paesaggio rurale tipico delle aree; |
| Aspetti della mobilità | La modifica non comporta interferenze con il sistema della mobilità; |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportando aumento di carico urbanistico e non presentano ricadute in termini di fattori di inquinamento; |
| Sistema della pianificazione | La diminuzione di aree per dotazioni territoriali è tale da garantire lo standard minimo di legge; tali modifiche interessano zone del territorio comunale con presenza di ampie aree classificate in Zona omogenea G2. Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata; |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.2 Rettifica del perimetro di comparto a parità di St (PP26).

La modifica riguarda il PP26 a Botteghe, e comporta lo stralcio dal comparto dell'area destinata alla strada di accesso da via Chiesa, per una superficie complessiva pari a 616 mq, e la sua riclassificazione in Zona destinata alla viabilità. La superficie territoriale stralciata viene compensata con la riclassificazione all'interno del comparto, di una striscia di terreno attualmente classificata in Zona omogenea B5, collocata nella porzione sud del comparto (tale modifica è da considerarsi conseguente alla modifica P.4a, che prevede lo stralcio dal comparto del PP26, delle aree poste a nord della viabilità, e la loro riclassificazione in Zona omogenea B1).

La modifica avviene a parità di St e non comporta variazione di Su (mod. n° P.2a).

Analizzando nel dettaglio le modifiche qui descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|----------------|---|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Esse interessano aree già comprese nel perimetro del PP o limitrofe, già urbanizzate. Le aree presentano: <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli; |
|----------------|---|

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | La modifica non comporta ricadute in riferimento agli aspetti flora, fauna ed ecosistemi, si ha infatti che: <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree già urbanizzate;• Le aree non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• La modifica, per entità e localizzazione non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | La modifica non comporterà interferenze significative con il paesaggio, si rileva infatti che: <ul style="list-style-type: none">• La modifica interessa aree già urbanizzate;• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• Le aree sono limitrofe a un nucleo storico classificato in Zona omogenea B1, ma lo stralcio della viabilità dal comparto consente una netta separazione fra le due aree a destinazione omogenea diversa; |
| Aspetti della mobilità | La modifica non comporta aumento di carico urbanistico e fa salvo il collegamento ciclopeditonale est-ovest, fra via Ligabue e la strada comunale alla Chiesa. |
| Fattori d'inquinamento | La modifica non comporta aumento di carico urbanistico e pertanto non ha conseguenze in termini di fattori di inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | La modifica è coerente con il sistema della pianificazione sovraordinata. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute nulli/trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.3 Ampliamenti di Zone omogenee B1 corrispondenti ad aree di pertinenza di Ville storiche.

La modifica riguarda due aree a:

- Botteghe. Ampliamento di Zona omogenea B1, con riclassificazione di aree comprese all'interno del comparto del PP26, per una superficie complessiva pari a 3.553 mq (la modifica determina un calo della capacità edificatoria di 444 mq di Su) (mod. n° P.4a).
- Montericco. Ampliamento di Zona omogenea B1, corrispondente alle aree di pertinenza del complesso storico della Fola (individuato alla scheda del "Censimento Insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" n° 103), con riclassificazione di aree limitrofe facenti parte dell'originario complesso storico, attualmente classificate in Zona omogenea B5 e in Zona agricola di rispetto dei centri abitati, per una superficie di 1.920 mq (mod. n° P.4b).

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Analizzando nel dettaglio le modifiche qui descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|---|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle NA del PTCP. <p>Le modifiche sono inoltre tali da determinare una limitazione delle interferenze con gli aspetti fisici, specie in relazione al caso di Botteghe, che prevede lo stralcio dell'area da una previsione di ampliamento residenziale, riclassificandola in una zona cui corrispondono obiettivi di tutela degli edifici e delle caratteristiche paesaggistico-ambientale, ed entro cui non sono ammesse nuove costruzioni.</p> |
| Altri aspetti ambientali | <p>Le modifiche non comportano ricadute in riferimento agli aspetti flora, fauna ed ecosistemi.</p> <p>Esse sono inoltre tali da determinare la limitazione delle interferenze con gli aspetti ambientali, specie in relazione al caso di Botteghe, che prevede lo stralcio dell'area da una previsione di ampliamento residenziale, riclassificando l'area in una zona cui corrispondono obiettivi di tutela degli edifici e delle caratteristiche paesaggistico-ambientale, ed entro cui non sono ammesse nuove costruzioni.</p> |
| Aspetti paesaggistici | <p>Le modifiche non comportano interferenze significative con il paesaggio. Esse sono inoltre tali da determinare un miglioramento da un punto di vista paesaggistico, ripristinando l'assetto unitario degli edifici storici e delle relative aree pertinenziali.</p> |
| Aspetti della mobilità | <p>Le modifiche determinano una riduzione del carico urbanistico a Botteghe e pertanto un miglioramento in termini di mobilità.</p> |
| Fattori d'inquinamento | <p>Le modifiche comportano una riduzione del carico urbanistico a Botteghe, e pertanto un miglioramento in termini di fattori di inquinamento.</p> |
| Sistema della pianificazione | <p>Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata e in particolare con l'art. 50 delle NA del PTCP.</p> |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute nulli/trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.4 Rettifica di Zone omogenee B (B2 e B3 e B5), con riclassificazione di aree da Zona omogenea E, di tutela ordinaria dei corsi d'acqua, Zona omogenea G2/B5.

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

Si tratta della categoria di modifica con il numero di casi maggiore. Le modifiche sono connesse in generale ad una migliore utilizzazione delle aree pertinenziali, anche in relazione alla morfologia del contesto o un migliore utilizzo dell'area a fini edificatori.

La superficie interessata è estremamente limitata. In tali aree saranno possibili limitati incrementi di superficie in ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle NTA. Tali ampliamenti, nella grande maggioranza dei casi, non producono incremento della capacità insediativa del piano.

Nel dettaglio si tratta de:

- n° 2 casi con riclassificazione da Zona omogenea E1 a Zona omogenea B3. Le modifiche interessano superfici fondiari pari rispettivamente a 260 mq (distribuita su tre lotti) e 96 mq, e comportano un incremento della Su pari rispettivamente a 140 mq (distribuita su tre lotti) e 38 mq (quest'ultima comporta un corrispondente incremento del dimensionamento del piano ai sensi della LR 47/78 e s. m. e i.). Nel secondo caso l'ampliamento si sviluppa su aree individuate dal PTCP come Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (mod. n° P.5a e P.5i);
- n° 1 caso con riclassificazione da Zona di tutela ordinaria dei caratteri di laghi bacini e corsi d'acqua a Zona omogenea B5, per una superficie complessiva pari a 286 mq. La modifica avviene senza incremento della Su (L'area non è soggetta a tutela dal PTCP, la presenza della Zona di tutela ordinaria dei caratteri di laghi bacini e corsi d'acqua è infatti dovuta ad una un'estensione nella individuazione della tutela operata dal PRG in fase di Variante generale) (mod. n° P.5d);
- n° 2 casi con riclassificazione da Zona omogenea E1 a Zona omogenea B5, Le modifiche interessano superfici fondiari pari rispettivamente a 470 e 148 mq. Le modifiche non comportano incremento della Su (mod. n° P.5g e P.5h);
- n° 1 caso con riclassificazione da Zona omogenea E1 a Zona omogenea B2, per una superficie complessiva pari a 102 mq. La modifica comporta un incremento della Su pari a 25 mq, con incremento del dimensionamento del piano ai sensi della LR 47/78 e s. m. e i. (mod. n° P.5j);
- n° 1 caso con riclassificazione da Zona a campagna parco a Zona omogenea B5, per una superficie complessiva pari a 160 mq. La modifica non comporta incremento della Su. La modifica interessa aree individuate dal PTCP come Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (mod. P.5k);
- n° 2 casi con riclassificazione da Zona omogenea G2 a Zona omogenea B5. Le modifiche interessano superfici fondiari pari rispettivamente a 810 e a 590 mq e non comportano incremento della Su. **Sulle aree è stata esclusa la possibilità di edificazione (indicata in cartografia con il simbolo dell'asterisco).** (mod. n° P.5b e P.5c);

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

- n° 1 caso con riclassificazione da Zona omogenea B5 a Zona omogenea B2, per una superficie complessiva pari a 160 mq. La modifica comporta un incremento della Su pari a 40 mq (mod. n° P.5e);
- n° 1 caso con riclassificazione da Zona omogenea G2 a Zona omogenea B3 per una superficie complessiva pari a 296 mq (distribuita su tre lotti). La modifica comporta un incremento della Su pari a 118 mq (distribuita su tre lotti) (mod. n° P.5f);

Analizzando nel dettaglio le modifiche qui descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|--|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree infatti presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | <p>Le modifiche interessano aree di limitata estensione, già interne al territorio urbanizzato o immediatamente limitrofe. In genere gli ampliamenti ospiteranno gli spazi verdi di pertinenza di fabbricati già edificati. Spesso le aree già sono utilizzati quali spazi cortilivi. In generale di rileva:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• Le nuove aree avranno destinazione a verde di pertinenza;• Nei casi in cui si determina la sottrazione di area agricola, questa, per dimensione e collocazione, non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | <p>Le modifiche non comporteranno interferenze significative con il paesaggio, si rileva infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate sono comunque parte di un contesto urbano o periurbano;• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;• La modifica consentirà un più razionale assetto delle aree di pertinenza e quindi la possibilità di migliorare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati; |
| Aspetti della mobilità | <p>Le modifiche non comportano aumento di carico urbanistico e non interferiscono con la viabilità esistente, pertanto non danno luogo ad interferenza con il sistema della mobilità.</p> |
| Fattori d'inquinamento | <p>Le modifiche non comportano aumento di carico urbanistico e pertanto non hanno conseguenze in termini di fattori di inquinamento.</p> |
| Sistema della pianificazione | <p>Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata.</p> <p>In due casi le modifiche interessano Zone di particolare interesse</p> |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|--|--|
| | paesaggistico-ambientale ai sensi del PTCP, in questi ultimi casi si rileva la sostanzialmente coerenza con la tutela. Le aree interessate dalla modifica sono infatti di dimensioni estremamente ridotte e comportano pertanto interferenze nulle/trascurabili con le tutele previste. Esse risultano quindi compatibili con le tutele paesaggistico-ambientali presenti. |
|--|--|

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.5 Riclassificazione fra Zone omogenee a destinazione urbana B/D in altre Zone omogenee a destinazione B/D.

Si tratta di un totale di **35** modifiche:

- Riclassificazione di un'area da Zona omogenea B3 a Zona omogenea B5 a Bellarosa. La modifica consente di ripristinare la continuità con le limitrofe aree della medesima proprietà. La modifica non determina incremento della Su (mod. n° P.6b).
- Riclassificazione di un'area da Zona omogenea D2 a Zona omogenea B5 a Bellarosa. L'area ospita un edificio uso residenziale, costituito da un vecchio fabbricato rurale inglobato nel tessuto produttivo, attualmente in parte in disuso. La modifica non determina incrementi di Su (mod. n° P.6c).
- Riclassificazione di un'area già edificata da Zona omogenea B2 a Zona omogenea B5 a Caselline. La modifica si accompagna ad un contestuale limitato ampliamento (cfr. mod. n° P.5g). La modifica non determina incremento della Su (mod. n° P.6d).
- ~~Riclassificazione di un'area da Zona omogenea B3 a Zona omogenea B4 ad Albinea. La modifica è connessa all'ampliamento delle Zone destinate alla viabilità sul lotto B3 (cfr. mod. n° P.9a). L'area oggetto di riclassificazione interessa una superficie tale da garantire la medesima capacità edificatoria preesistente, non si determina pertanto incremento della Su (mod. n° P.6a).~~
- ~~Riclassificazione di un'area da Zona omogenea B5 a Zona omogenea B2 a Botteghe. La modifica interessa un'area già edificata, posta in continuità con aree classificate in Zona omogenea B2. La modifica comporta un limitato incremento della Su, valutabile in ca. 80 mq di Su (mod. n° P.6e).~~

Analizzando nel dettaglio le modifiche qui descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|----------------|---|
| Aspetti fisici | Le aree interessate dalla modifica non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali |
|----------------|---|

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|---|
| | da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree infatti presentano: <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | Le modifiche di destinazione di zona interessano aree già edificate, confermando l'attuale assetto consolidato. Si rileva inoltre: <ul style="list-style-type: none">• Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;• Le modifiche, per entità e localizzazione non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche; |
| Aspetti paesaggistici | Le modifiche non comportano un significativo impatto con il paesaggio, confermando l'attuale assetto consolidato. <ul style="list-style-type: none">• Le aree sono interne al contesto urbanizzato e pertanto la nuova destinazione è perfettamente coerente con le caratteristiche del paesaggio circostante;• Le aree sono prive di particolari caratteristiche paesaggistiche di pregio;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica; |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche non comportano ricadute e interferenze con il sistema della mobilità. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportano ricadute in termini di fattori di inquinamento. La modifica di destinazione di Zona omogenea da D2 a B5 a Bellarosa, interessa un edificio di origine rurale già adibito a residenza, sito in una zona produttiva già in parte in disuso, e soggetto a uno spontaneo processo di dismissione delle attività. Non si rilevano interferenze fra le funzioni già ospitate |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.6 Modifiche (revisione-eliminazione) di categorie di intervento e di classificazione tipologica, correzione errori materiali, per edifici oggetto del “Censimento Insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale” e per fabbricati assoggettati a disciplina conservativa situati in ambito urbano (Zona omogenea B.1).

Si tratta di 3 modifiche che comportano una variazione della disciplina conservativa di alcuni edifici/porzioni di edifici sottoposti a tutele dal PRG (in territorio rurale e urbano a destinazione

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

residenziale), di 2 modifiche che comportano l'eliminazione della tutela da porzioni di edifici privi di valore storico testimoniale, di 1 modifica che comporta l'adeguamento della classificazione tipologica di un fabbricato alla situazione reale, e della individuazione ex-novo di tutela per un edificio in territorio rurale³. Tutte le modifiche risultano coerenti con gli effettivi caratteri architettonici e tipologici del bene e con lo stato di conservazione (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.8).

Nessuno dei beni è oggetto di specifica individuazione di tutela da PTCP o di vincolo storico-architettonico D. Lgs. 42/04 e s. m. e i..

Analizzando nel dettaglio le modifiche, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|------------------------------|--|
| Aspetti fisici | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema fisico. |
| Altri aspetti ambientali | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema ambientale. |
| Aspetti paesaggistici | Le modifiche risultano coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio, poiché coerenti con il reale valore storico testimoniale e documentale dei beni oggetto di variazione come emersi dagli approfondimenti svolti, garantendo categorie di intervento che tutelino le eventuali caratteristiche storico testimoniali residue; |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema della mobilità. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportano ricadute in termini di fattori di inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili/nulle in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.7 Modifica Zone destinate alla viabilità e parcheggi.

Si tratta di **2 3** modifiche che comportano una limitata modifica delle aree destinate alla viabilità:

- ~~Ampliamento dell'area destinata alla viabilità in corrispondenza del distributore di carburanti posto ad Albinea, presso l'intersezione fra la Sp 63 e la Sp 37, con riclassificazione da Zona omogenea B3. La modifica ha interessato un'area già occupata da un piazzale di pertinenza del distributore esistente. La modifica si accompagna alla modifica P.6a (mod. n° P.9a).~~
- Ridefinizione della sede stradale in corrispondenza del previsto sottopasso sulla Sp 21 a Botteghe, per adeguarla alla larghezza già presente sul lato opposto a quello del richiedente. Il disegno del PRG prevede infatti una larghezza della strada di 10 m sul lato

³ Cui si sommano due casi di correzione di errore materiale.

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

del richiedente, mentre sul lato opposto la corsia è di soli 5 m. La larghezza della sede stradale di 10 m, che non risulta giustificata da necessità funzionali, pregiudica la possibilità di intervento sul lotto, già edificato, del richiedente, in relazione ai limiti imposti dalla fascia di rispetto stradale. La variante cartografica prevede pertanto la modifica di destinazione di zona da Zona destinata alla viabilità a Zona omogenea B3, di una striscia di terreno pari a 259 mq, con un incremento di SU di 104 mq. **L'ampliamento non interessa la carreggiata stradale esistente** (mod. n° P.9b).

- Riclassificazione di una striscia di terreno di larghezza pari a 80 cm a Borzano, da Zona destinata alla viabilità a Zona omogenea E1. La modifica riguarda un breve tratto di terreno lungo via Zacconi, in corrispondenza di un edificio rurale esistente che presenta il fronte lungo la strada. La modifica è atta a consentire ai proprietari dell'immobile un adeguato recupero del fabbricato, mediante la realizzazione di uno scannafosso. L'area interessata dalla modifica, pur interna alle Zone destinate alla viabilità, è esterna alla carreggiata stradale ed è attualmente inerbita (mod. n° P.9c).

Analizzando nel dettaglio le modifiche descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

| | |
|--------------------------|---|
| Aspetti fisici | <p>Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici tali da determinare una non compatibilità con la variante proposta. Le aree presentano:</p> <ul style="list-style-type: none">• Condizioni di stabilità dei suoli;• Assenza di acquiferi potenzialmente impattati dalle trasformazioni;• Assenza di corsi d'acqua;• Condizioni geomorfologiche adatte alla trasformazione;• Non si determinano condizioni per il possibile insediamento di attività/realizzazione di interventi che possano costituire nuovi centri di pericolo per la risorsa idrica di cui all'Allegato 9 delle Na del PTCP. |
| Altri aspetti ambientali | <p>Le modifiche non comportano ricadute in riferimento agli aspetti flora, fauna ed ecosistemi, si ha infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le aree non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna, sono infatti aree già destinate alla viabilità o comunque già utilizzate come piazzali;• Le modifiche, per entità e localizzazione non interferisce con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;• In alcuni casi il cambio di destinazione di zona consentirà una maggiore valorizzazione ambientale dell'area; |
| Aspetti paesaggistici | <p>Le modifiche non comporteranno interferenze significative con il paesaggio, si rileva infatti che:</p> <ul style="list-style-type: none">• Le modifiche interessano in gran parte aree già urbanizzate;• Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;• Le aree non sono interessate da elementi storici che possano |

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;</p> <ul style="list-style-type: none">• In alcuni casi il cambio di destinazione di zona consentirà una maggiore valorizzazione paesaggistica dell'area ed un miglior recupero del patrimonio edilizio rurale; |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche non pregiudicano la funzionalità dei tratti stradali interessati e non comportano aumento di carico urbanistico, pertanto non presentano interferenze significative con il sistema della mobilità. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportano aumento di carico urbanistico e pertanto non comportano ricadute in termini di fattori di inquinamento. |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche sono coerenti con il sistema della pianificazione sovraordinata. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.8 Modifica della classificazione delle strade (D.I. integrazioni di cui ai DPR 495/92 e DPR 610/96.

La modifica riguarda tre tratti di strada:

- Via Roncosano. Strada di modesta sezione stradale, con andamento nord-sud, che corre a est di Albinea, fra la pedemontana e Reggio Emilia, la cui funzione meramente locale è quella di congiungere Albinea alla frazione di Bellarosa. La modifica prevede la riclassificazione della strada ai sensi del DPR 495/92, da "Strada extraurbana secondaria di media importanza (C)" a "Strada di interesse locale (D)".
- Via Spallanzani. Strada storica, che collega la SP 37 Pedemontana (poco fuori la frazione di Borzano) con la SP 467r a Fogliano. E' una strada di modesta sezione stradale, per gran parte priva di asfaltatura (a meno del tratto più settentrionale), che corre in direzione nord-sud, nella campagna fra Albinea e Borzano. La strada ha funzione meramente locale, servendo i nuclei edificati presenti lungo di essa. La modifica prevede lo stralcio della classificazione della strada come "Strada di interesse locale (D)" ai sensi del DPR 495/92.
- SP63. Strada storica che collega Albinea a Regnano in comune di Viano. La viabilità ha un ruolo di connessione a scala locale non risultando parte della rete dei percorsi territoriali, e presenta le caratteristiche geometriche proprie delle strade locali di tipo F: Risulta pertanto corretto considerare tale viabilità in quest'ultima categoria, come indicato anche dal settore Mobilità e trasporti della Provincia di Reggio Emilia. La modifica prevede la riclassificazione della strada ai sensi del DPR 495/92, da "Strada extraurbana secondaria di media importanza (C)" a "Strada di interesse locale (D)".

Analizzando nel dettaglio le modifiche descritte, con riferimento agli aspetti ambientali considerati, si evidenzia:

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

| | |
|------------------------------|---|
| Aspetti fisici | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema fisico. |
| Altri aspetti ambientali | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema ambientale. |
| Aspetti paesaggistici | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema ambientale. |
| Aspetti della mobilità | Le modifiche comportano interferenza minime con il sistema della mobilità, non pregiudicando l'utilizzo della strada e prevedendo una fascia di rispetto stradale che garantisce comunque la possibilità di realizzare i necessari adeguamenti. |
| Fattori d'inquinamento | Le modifiche non comportano interferenza con il sistema ambientale. |
| Sistema della pianificazione | Le modifiche sono parzialmente coerenti con la pianificazione sovraordinata. Si rileva in particolare per la SP63 che il PTCP vigente, la classifica come "Viabilità di interesse intercomunale esistente", a cui, ai sensi dell'art. 33 delle Norme del PTCP, corrisponde una classificazione come Strada extraurbana secondaria di tipo C2. Tuttavia non presentando detta viabilità le caratteristiche geometriche proprie delle strade di tipo C, ma bensì delle strade locali di tipo F, risulta corretto considerare tale viabilità in quest'ultima categoria, come indicato anche dal settore Mobilità e trasporti della Provincia di Reggio Emilia. |

Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute trascurabili in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, non determinando pertanto problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

4.2.9 Modifiche prive di interferenze con gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Le seguenti modifiche non presentano interferenza con gli aspetti ambientali e paesaggistici in quanto:

- recepimento di Varianti specifiche al PRG già approvate, e che pertanto hanno già superato l'iter di assoggettabilità alla Vas, con esito positivo;
- recepimento di aree tutelate e/o oggetto i vincolo già previste dalla pianificazione sovraordinata e/o dalla legislazione nazionale e/o inserimento di nuove tutele su elementi naturali monumentali;
- aggiornamento della base cartografica con edifici e infrastrutture realizzate e toponimi;
- correzione di errori materiali;

- Recepimento della modifica cartografica Variante 5/11, approvata con Del C.C. n. 14 del 19/03/12 (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.4). La modifica consiste nella riclassificazione dell'area della nuova caserma dei carabinieri da Zona omogenea G1 a Zona omogenea B4;
- Adeguamenti cartografici a vincoli e tutele, consistenti nella individuazione dei seguenti elementi (modifica cartografica e normativa individuata con la sigla C.7 e N.1d):



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina reggiana – Terre di Matilde, istituito ai sensi dell'art. 50 della LR 6/05 e s. m. e i., con Del. C.P. n° 111 del 23/06/2011;
- Area del Castello di Albinea, soggetto a vincolo art. 10 e 11 del D. Lgs. 42/04;
- Area dell'Ex Seminario Vescovile, soggetto a vincolo art. 10 e 11 del D. Lgs. 42/04;

In riferimento alle modifiche su esposte si evidenzia che trattasi di vincoli e tutele che concorrono alla tutela ambientale e paesaggistica

- Aggiornamento della base cartografica e modifica della destinazione di zona per realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico; aggiornamenti cartografici relativi a nuovi edifici realizzati; aggiornamento della toponomastica (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.8). Occorre segnalare fra tali aggiornamenti, l'individuazione del fabbricato di servizio dell'area a verde pubblico attrezzato di Piazza Lavezza, perché la modifica ha comportato la riclassificazione dell'area di pertinenza del fabbricato da Parcheggio pubblico a Zona omogenea G2, per una superficie complessiva pari a 452 mq. La modifica non comporta criticità in relazione alla disponibilità di parcheggi pubblici, che rimane superiore alle necessità dell'area.
- Correzione errori materiali (modifica solo cartografica individuata con la sigla C.9).
- Individuazione di nuovi elementi oggetto di tutela: filari alberati (modifica solo cartografica individuata con la sigla P.7).

Ai temi di cui sopra si aggiunge 'elaborazione di una nuova carta di sintesi in scala 1:10.000, inerente le Tavole della viabilità' e vincoli di legge. Il nuovo elaborato cartografico è stato denominato "Sintesi dei vincoli – Tav 15" e non comporta alcuna modifica degli elementi già individuati dalle tavole in scala 1:5000 (modifica solo cartografica non individuata da sigle).

5 Modifiche normative.

La variante ha apportato una serie di modifiche alle NTA del PRG. Queste vengono di seguito riportate raggruppandole per macrocategorie omogenee ai fini della presente verifica di assoggettabilità.

1. La maggior parte delle modifiche non comportano ricadute in termini di interferenze ambientali oppure sono già state oggetto di trattazione nella parte relativa alle varianti cartografiche o ancora hanno ricadute sostanzialmente positive.

Abbiamo in particolare



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Modifiche che costituiscono adeguamento formale delle NTA:

- Inserimento fra gli elementi costitutivi del PRG di cui all'art. 2 della tavola "Sintesi dei vincoli";
- Aggiornamento dell'elenco dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 9 (stralcio del PP 19, già attuato, per cui sono decorsi i termini di validità del piano, inserimento del PP21 (B), riclassificazione del PP25 in zona omogenea D3);
- Integrazione dell'art. 11 con la specificazione che le disposizioni del P.R.G. vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 6/12 troveranno integrale applicazione per l'istruttoria e la adozione del provvedimento finale, unicamente nei procedimenti attivati precedentemente alla data di adozione citata;
- Diverse formulazione dell'art. 26, in riferimento alla definizione di Ristrutturazione edilizia, nei casi di edifici non sottoposti a disciplina conservativa. La definizione non viene modificata ma viene inserita al 1 comma;
- Aggiornamento dell'art. 63, inerente le Zone omogenee C 'Residenziali di espansione', con stralcio delle Zone C.3 a media densità edilizia, con maggiore vocazione terziaria, in quanto non più presenti fra le previsioni del PRG;

Adeguamenti a normativa sovraordinata

- Adeguamento Legge 7 agosto 2012, n. 134 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante 'Misure urgenti per la crescita del Paese', art. 17 quinquies e sexies, con riferimento al Capo IV bis, dedicato alle 'Disposizioni per favorire lo sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive'. Si è provveduto alla integrazione dell'elenco delle opere da considerarsi come urbanizzazione primaria di cui all'art. 13 con le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli elettrici e alle integrazioni dell'art. 64, inerente le Zone omogenee D, 75, inerente le Zone omogenee F1 'attrezzature pubbliche di interesse generale' e 79, inerente le Zone omogenee G1 'servizi di quartiere o di nucleo insediativo', con l'obbligo di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici. La modifica (oltre che a rispondere ad un obbligo di legge) presenta ricadute positive in riferimento alla promozione dell'uso di fonti alternative;
- Adeguamento delle NTA ai contenuti della L.R. 4/09 "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole" e Del. GR 2 novembre 2009, n. 1693 – Criteri di attuazione del Settore Agriturismo. Modifica alla definizione dell'uso A10 "Strutture ricettive agrituristiche" di cui all'art. 38 e all'art. 72 "Zone omogenee E.1 agricole di alta pianura di interesse paesaggistico ambientale";



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Adeguamenti a piani sovraordinati

- Aggiornamento dell'art. 41 inerente i crinali con recepimento del PTCP vigente;
- Inserimento dell'art. 41 bis, inerente la tutela del 'Paesaggio naturale protetto e semiprotetto della Collina Reggiana – Terre di Matilde';

Modifiche già trattate nelle varianti cartografiche

- Integrazione dell'art. 59, inerente le Zone omogenee B2 'Residenziali a bassa densità edilizia' con inserimento dei contenuti dell'Accordo approvato con Del. G.C. n° 126 del 2012;
- Integrazione dell'art. 62, inerente le Zone omogenee B5 'Residenziali a utilizzazione fondiaria confermata' con inserimento dei contenuti dell'Accordo approvato con Del. G.C. n° 125 del 2012;
- Integrazione dell'art. 63, inerente le Zone omogenee C 'Residenziali di espansione' con l'inserimento del PP21 (A);
- Inserimento dell'art. 63 bis, inerente l'Ambito a destinazione prevalentemente residenziale da assoggettare a politiche e interventi di riqualificazione urbana';
- Integrazione dell'art. 67, inerente le Zone omogenee D3 'produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento' con riferimento alla introduzione del nuovo comparto del PP25;

2. Modifiche di dettaglio alla normativa.

- Modifica nella individuazione dell'unità minima di intervento in zona agricola con introduzione della Sau al posto della Superficie minima di intervento, con aggiornamento degli artt. 15, 71, 72 e 73 e incrementi delle soglie quantitative minime previste dal PRG per interventi residenziali. La modifica tende a limitare la possibilità di intervenire con nuove residenze in ambito agricolo, andando incontro a una maggior tutela della qualità ecologica a paesaggistica del territorio rurale, la modifica presenta pertanto interferenze positive.;
- Altre modifiche di dettaglio della normativa in zona agricola.

Si tratta di alcune precisazioni di dettaglio, cui si aggiungono alcune integrazioni. Le modifiche sono inerenti:

- Integrazione dell'art. 73, inerente le Zone omogenee E2, 'zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica', La modifica è atta a limitare le zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica dalla possibile edificazione di grandi strutture –per quanto precarie - a tunnel o hangar, non concorrenti al computo della Superficie utile Su, per motivazioni eminentemente paesaggistiche e di tutela del contesto rurale e ambientale,



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

introducendo una soglia massima dimensionale. La modifica concorre ad una miglior tutela dell'ambiente e del paesaggio;

- Integrazione dell'art. 72, inerente le Zone omogenee E1, 'zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale', con precisazione del numero di alloggi massimo realizzabile nei casi di ricollocazione di fabbricati compresi entro le fasce di rispetto della viabilità extraurbana principale e secondaria e di elettrodotti per l'alta tensione in funzione della superficie esistente. Non si rilevano in tal senso elementi ostativi nel PTCP vigente; tale modifica potrà inoltre determinare migliori opportunità di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei valori ambientali del contesto. La modifica risulta applicabile sono a casi di edifici impattati dalla viabilità. La modifica non determina ricadute significative in ordine agli aspetti ambientali, il recupero dei fabbricati avviene a parità numerosità dei corpi di fabbrica, di Su e di Volume, pertanto i possibili incrementi di carico urbanistico che si potessero determinare saranno di modestissima entità;
- Integrazione dell'art. 61, inerente le Zone omogenee B4 'Residenziali a media densità edilizia con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza', con ridefinizione dell'area di Albinea in cui i piani terra delle abitazioni dovranno essere destinati esclusivamente ad attività commerciali, artigianali, studi professionali, oltre che ai servizi per la residenza e per le attività previste ai piani superiori. La modifica riduce l'area delle zona B4 con limitazione nelle attività insediabili al piano terra. Non si rilevano interferenze con le componenti ambientali;
- Modifica dell'art. 62, inerente le Zone omogenee B5 'Residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata' in relazione alla individuazione degli areali soggetti a diverso valore delle Altezze massime. La modifica rettifica in maniera estremamente limitata gli areali, senza alcuna conseguenza sostanziale. Non si determinano pertanto interferenze significative con le componenti ambientali;
- Integrazione dell'art. 79, inerente le Zone omogenee G1 'servizi di quartiere o di nucleo insediativo', con riferimento all'altezza massima dei fabbricati, inserendo la possibilità di deroga per volumi tecnici. La nuova formulazione, che amplia la possibilità oltre alle gi previste attrezzature religiose, riprende quella analoga presente per le Zone omogenee F1, non si ritiene determini interferenze significative con le componenti ambientali, potendosi inoltre prevedere necessità estremamente limitate;
- Integrazione dell'art. 80 inerente le Zone omogenee G2 'verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo', riducendo l'Uf da 0, 25 mq/mq a 0,05 mq/mq, con la specificazione che nei casi del Circolo tennis e della Piscina comunale la Uf rimane



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

invariata (pari a 0,25 mq/mq). La modifica determina ricadute positive sulle componenti ambientali, riducendo l'Uf nelle zona G2;

- Altre modifiche dettaglio prive di rilevanza ai fini della VAS;

Tali modifiche non presentano sostanziali ricadute in termini di interferenze con i sistemi ambientali, come sottolineato anche dalle seguenti considerazioni:

6 Prescrizioni

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni introdotte in controdeduzione:

PRESCRIZIONI IN FASE DI CONTRODEDUZIONI RELATIVE ALLE AREE DI VARIANTE

- *Gli interventi prospettati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle specifiche Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o la riduzione del rischio relative ai centri di pericolo della risorsa idrica di cui all'All.9 alle Norme di attuazione del PTCP2010; nonché nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art.19 delle NTA del PRG in materia di fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane.*
- *La progettazione dell'illuminazione stradale e degli spazi comuni dovrà essere improntata al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n.19/2003 e successive direttive e circolari esplicative).*
- *Nel rispetto delle normative vigenti, i nuovi interventi di edificazione dovranno essere realizzati con particolare attenzione ai criteri di sostenibilità ambientale ed energetica, quindi con la previsione di interventi volti al risparmio energetico, in particolare termico ed elettrico, sia con l'utilizzo di materiali isolanti di ultima generazione, sia con l'utilizzo di eventuali pannelli solari che utilizzano il sole per la produzione di energia. La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio e all'efficienza energetica, nonché eventualmente allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (in particolare con riferimento all'energia solare), avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 04/03/08 e s.m. e i.).*
- *La progettazione delle aree comuni dovrà essere improntata alla cura dell'accessibilità degli spazi pubblici da parte delle persone diversamente abili, peraltro nel rispetto delle norme vigenti in materia di accessibilità.*
- *Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive Autorità competenti.*



7 Conclusioni

A seguito delle analisi e valutazioni del presente Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, emerge che:

- Le modifiche apportate dalla Variante 06/12, non presentano, né singolarmente, né nel loro complesso, ricadute significative in termini di interferenze con gli aspetti ambientali. Si rileva infatti che:
 - Le modifiche non determinano ricadute significative sugli aspetti fisici. Esse inoltre garantiscono il rispetto delle prescrizioni del PTCP in riferimento agli artt. 79, 82 e 85 del PTCP;
 - Le modifiche non determinano ricadute significative in riferimento ai valori ambientali. Esse non interessano porzioni di territorio ove siano presenti strutture o elementi di pregio ambientale (se non limitatamente all'introduzione di nuove tutele);
 - Le modifiche non determinano ricadute significative in riferimento ai valori paesaggistici. Esse non interessano porzioni di territorio ove siano presenti strutture o elementi di pregio paesaggistico (se non limitatamente all'introduzione di nuove tutele);
 - Le modifiche non interferiscono con elementi di pregio storico-testimoniale (se non limitatamente al caso in cui si proceda al recepimento di vincoli D. LGS. 42/04, o si introduca una modifica a un bene di interesse storico-testimoniale o un ampliamento di Zona omogenea B1, in conformità agli obiettivi di tutela del patrimonio storico-testimoniale);
 - Le modifiche non determinano interferenze significative con il sistema della mobilità. Le previsioni non determinano incrementi di flussi di traffico tali da dare luogo a criticità sulla rete viaria comunale e le modifiche alla rete infrastrutturale garantiscono la piena efficienza della stessa in relazione al traffico esistente e previsto;
 - Le modifiche non determinano incrementi in termini di fattori di inquinamento. Le uniche situazioni di criticità riscontrate, in riferimento alla componente rumore nel PP25, saranno oggetto di specifico intervento di mitigazione già studiato nell'ambito del Piano Particolareggiato in corso di elaborazione (barriere acustiche).
- Le modifiche apportate dalla Variante 06/12 risultano coerenti con la pianificazione sovraordinata⁴;

⁴ Giova richiamare quanto specificato al paragrafo 4.2.8 in riferimento alla modifica della classificazione della SP63 ai fini del DPR 495/92. Come indicato dal settore Mobilità e trasporti della Provincia di Reggio Emilia tale strada è correttamente classificabile quale strada locale di tipo F, in considerazione delle sue caratteristiche geometriche, anche



In riferimento alle modifiche di potenziale maggior rilevanza di cui al paragrafo 4.1 si evidenziano nel seguito le considerazioni principali sui più importanti aspetti ambientali potenzialmente interferiti:

- Riclassificazione da Zona omogenea G2 in Zona omogenea B5 (par. 4.1.1), si evince in particolare che:
 - Da un punto di vista ambientale e paesaggistico, le aree oggetto di modifica saranno destinate a spazi verdi di pertinenza, pertanto rimarranno caratterizzate dalla presenza di un equipaggiamento vegetale;
 - La diminuzione di aree per dotazioni territoriali interessa aree del territorio caratterizzate dalla ampia presenza di verde pubblico, non determinando pertanto problematiche in merito all'offerta di spazi per verde pubblico attrezzato. Viene inoltre rispettata la dotazione minima di legge;
- Modifica a previsioni di Piani particolareggiati (PP25) (par. 4.1.2), si evince in particolare che:
 - Da un punto di vista ambientale la modifica interessa aree già urbanizzate, prive di particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna;
 - Da un punto di vista paesaggistico la modifica interessa aree già urbanizzate, consentendo la riqualificazione degli attuali edifici produttivi e artigianali dismessi; Le aree non sono inoltre interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;
 - Per quanto riguarda gli aspetti della mobilità le valutazioni sviluppate in sede di Piano Particolareggiato hanno riscontrato l'assenza di criticità in relazione ai flussi di traffico indotti delle nuove attività commerciali. Si sottolinea infine che l'area è facilmente raggiungibile tramite percorsi ciclabili e pedonali dell'intero capoluogo, favorendo l'accesso con mezzi propri della mobilità sostenibile;
 - In riferimento ai fattori di inquinamento ed in particolare alla componente rumore, il progetto sviluppato in fase di PP, prevede la realizzazione di idonee barriere antirumore, atte a risolvere le situazioni di criticità riscontrate;
 - La modifica è coerente con il sistema della pianificazione sovraordinata ed in particolare con i contenuti del PTCP per il commercio;

se il PTCP la classifica come "Viabilità di interesse intercomunale esistente", a cui, ai sensi dell'art. 33 delle Norme del PTCP, corrisponde una classificazione come Strada extraurbana secondaria di tipo C2.



- Individuazione di ampliamento di Zona omogenea C per ridefinizione del margine urbano (par. 4.1.3);
 - Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici;
 - L'assetto del nuovo comparto è stato sviluppato prestando particolare attenzione alla componente ambientale. Si evidenzia che:
 - Il nuovo comparto si sviluppa evitando interferenze con il corridoio del Rio Acqua Chiara, e con la relativa fascia boscata;
 - Il progetto degli spazi verdi pubblici prevede un rafforzamento delle connessioni ecologiche. In particolare si prevede la realizzazione di una fascia filtro boscata, posta al margine del comparto, che si colleghi con l'area di Villa Arnò, realizzando una connessione ecologico-ambientale attualmente assente;
 - Le aree interessate dalla modifica sono prive di particolare valenza ambientale;
 - Le modifiche non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche;
 - Da un punto di vista paesaggistico si evidenzia che:
 - Le aree non presentano caratteristiche paesaggistiche particolari;
 - L'assetto del comparto prevede di concentrare il verde pubblico ai margini dello stesso, con realizzazione di un'ampia fascia verde in parte boscata, verso il territorio rurale, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico;
 - Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;
 - Per quanto riguarda gli aspetti della mobilità, la modifica comporta un incremento di carico urbanistico, per complessivi 12 alloggi, da ritenersi non significativo, in relazione alle caratteristiche della viabilità di accesso (strada interna al PP21 e via Papa Giovanni XXIII);
 - In riferimento ai fattori di inquinamento, la modifica comporta un incremento di carico urbanistico, da ritenersi non significativo in termini di impatti complessivi;
 - Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione;
- Individuazione di Ambito di riqualificazione (par. 4.1.3).
 - Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi, poiché le aree interessate dall'ambito sono interne al territorio urbanizzato, e in generale le modifiche non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche, anzi



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

le previsioni di riqualificazione comportano anche la valorizzazione degli elementi vegetali esistenti;

- La modifica prevede interferenze sostanzialmente positive sugli aspetti paesaggistici. Fra gli obiettivi dell'ambito vi è infatti anche quello dell'incremento della qualità morfologica, architettonico-edilizia e ambientale dello spazio urbano;
 - La modifica non presenta interferenze significative sugli aspetti della mobilità, poiché si prevede il consolidamento delle funzioni attuali, e la riqualificazione degli spazi esistenti.
 - La modifica non presenta impatti significativi sui fattori di inquinamento, poiché si prevede il consolidamento delle funzioni attuali (che potranno anzi comportare anche la possibilità di attivare interventi di riqualificazione energetica).
 - Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione.
- Stralcio di previsioni presenti nel PRG; nuova viabilità di connessione fra Albinea e Bellarosa (par. 4.1.4).
 - La modifica concorre ad una riduzione delle interferenze con gli aspetti fisici, ambientali e paesaggistici, specie in relazione allo stralcio di una nuova opera di attraversamento del torrente Lavezza;
 - Lo stralcio della previsione non determina criticità in relazione al tema della mobilità. L'attuale percorso di collegamento fra Albinea e Bellarosa costituito dalla SP37 e da via Roncosano è in grado di supportare i flussi di traffico presenti fra i due abitati;
 - Contenuti di Accordi art. 18: incrementi edilizi; riclassificazioni di Zone omogenea B con incremento di Su (par. 4.1.5): Individuazione di un lotto edificabile e di un'area a verde pubblico attrezzato a Caselline.
 - Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici;
 - Non si rilevano interferenze significative con flora, fauna ed ecosistemi, le aree interessate dalla modifica non presentano particolare pregio da un punto di vista ambientale e le modifiche non interferiscono con gli equilibri dell'ecosistema e con le connessioni ecologiche. Le aree, attualmente agricole a seminativo, avranno un importante equipaggiamento vegetale, essendo destinate a verde pubblico attrezzato e a spazi di pertinenza di edifici a bassa densità;
 - La modifica prevede limitate interferenze con gli aspetti paesaggistici, in relazione in particolare alla assenza di caratteristiche paesaggistiche particolari. Si rileva la



RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

- presenza a sud dell'area, di un insediamento di interesse storico-architettonico, classificata in Zona omogenea B1, con il quale le nuove edificazioni dovranno relazionarsi con particolare attenzione. L'area è compresa fra aree già edificate a sud, ovest e nord (ove è presente un fabbricato in territorio rurale);
- Le modifiche comportano un limitato incremento del carico urbanistico, per complessivi 3 alloggi. Tale incremento è da ritenersi non significativo in termini di impatti sulla mobilità, anche in relazione al recente intervento di realizzazione di una rotatoria all'intersezione fra via Nenni e la SP 25;
 - Le modifiche risultano coerenti con il sistema della pianificazione;
- Contenuti di Accordi art. 18: incrementi edilizi; riclassificazioni di Zone omogenea B con incremento di Su (par. 4.1.5): Riclassificazione di un'area da Zona omogenea B2 e E1 a Zona omogenea B5 a San Giacomo.
 - Le aree interessate dalle modifiche non presentano problematiche in ordine ai caratteri geologici, geomorfologici, idraulici ed idrogeologici;
 - Le aree interessate non presentano particolare interesse per quanto riguarda flora e fauna e la modifica pur interessando in parte territorio agricolo, consente la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un capannone industriale, concorrendo ad un miglioramento ambientale complessivo della frazione (anche dovuto alla riduzione di Su ammissibile).
 - Da un punto di vista paesaggistico, la modifica interessa aree in gran parte già urbanizzate, prive di particolare interesse paesaggistico e, caratterizzate dalla presenza di un grande capannone artigianale. La modifica, pur interessando in parte territorio agricolo, consentirà la riqualificazione dell'area, concorrendo ad un miglioramento paesaggistico complessivo della frazione (anche dovuto alla riduzione di Su ammissibile).
 - Le aree non sono interessate da elementi storici che possano essere pregiudicati dalla modifica di destinazione di zona;
 - La modifica comporta interferenze positive con il sistema della mobilità, prevedendo una riduzione del carico insediativo, concorrerà infatti alla riduzione dei flussi di traffico.
 - La modifica comporta interferenze positive sui fattori d'inquinamento, prevedendo una riduzione del carico insediativo, concorrerà alla riduzione degli impatti.



Alla luce di quanto sopra è possibile concludere che le modifiche qui descritte producano ricadute in termini di impatto sugli aspetti ambientali considerati, che non determinano problematiche in riferimento alla sostenibilità della previsione.

In base pertanto alle valutazioni precedentemente effettuate, si ritiene che la Variante in esame non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.