



AEstudio  
www.aestudio.it



# Provincia di Reggio Emilia Comune di Scandiano

# RUE

# Regolamento Urbanistico Edilizio

## **Progetto RUE**

Federico Oliva Associati - FOA  
Federico Oliva  
Paolo Galuzzi  
Piergiorgio Vitillo  
con  
Elena Solero

## **VALSAT**

Ambiter S.r.l.  
Giorgio Neri  
Davide Gerevini  
Claudia Giardinà  
Roberto Bertinelli  
Lorenza Costa

## **Allegato energetico-ambientale Schede edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale, testimoniale**

AEstudio:  
Enrico Baschieri  
Collaboratori:  
Anne Friederike Goy  
Valentina Bennati  
Andrea Gilioli

## **Amministrazione comunale**

Sindaco  
Alessio Mammi  
Assessore all'urbanistica  
Claudio Pedroni  
Settore uso e assetto del  
territorio  
Milly Ghidini  
Servizio territorio  
urbanistica e ambiente  
Elisabetta Mattioli  
con  
Sante Immovilli  
Luigi Bedeschi

## **Progetto Variante RUE 1/15 Fase di Controdeduzione**



Ing. Claudia Dana Aguzzoli  
GRUPPO DI LAVORO  
Dott.ssa Piera Scarano

Variante 1/15

## **Relazione illustrativa e allegati Modificata in fase di controdeduzione**

adozione                      approvazione  
Novembre 2015

Elaborato



## Indice

1	Premessa .....	1
2	Aspetti procedurali .....	1
3	Contenuti della Variante.....	2
3.1	Metodologia .....	5
3.2	Dimensionamento residenziale: verifiche di coerenza e conformità .....	13
3.3	Inquadramento delle singole proposte di Variante .....	17
	ALLEGATI.....	32
	All. 1 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica- Articoli modificati .....	33
	All. 2 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.4 Parte IV, Schede modificate degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico -ambientale, testimoniale.....	35

Allo scopo di consentire una rapida individuazione delle modifiche apportate, il testo aggiornato è presentato nella versione di testo confrontato.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate nel modo seguente:

- il testo di nuovo inserimento è evidenziato in **blu grassetto corsivo**;
- il testo eliminato è ~~barrato blu~~.



## 1 Premessa

---

La presente Relazione illustra procedure, contenuti e motivazioni della 1° Variante al RUE del Comune di Scandiano, approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014.

La presente Variante risponde peraltro ad esigenze di adeguamento puntuale dello strumento urbanistico a richieste di variante dei cittadini, al fine di riclassificare alcune aree classificate dal RUE in 'Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26)', potenzialmente utilizzabili a scopo di nuova edificazione, in aree prive di nuova edificabilità e/o in ambiti agricoli periurbani, perseguendo l'obiettivo di ridurre il carico urbanistico (in termini di possibilità di realizzazione di nuovi alloggi) in alcune zone per lo più di 'frangia urbana' negli ambiti consolidati; con evidenti ricadute positive sulla sostenibilità delle previsioni negli stessi. (Rif. Rapporto Preliminare - Verifica di assoggettabilità alla VAS':

La Variante comprende quindi alcune modifiche puntuali in aggiornamento dei seguenti elaborati costitutivi dello strumento urbanistico vigente:

- Elaborato cartografico 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1:5000 e Elaborato cartografico 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1:5000; nella presente Relazione sono presentati gli estratti cartografici del RUE vigente e della proposta di modifica;
- Norme di attuazione RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica; nella presente Relazione è presentata la proposta di introduzione di un nuovo articolo del testo normativo (All.1);
- Norme di attuazione RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; in allegato alla presente Relazione sono presentate le Schede con proposta di modifica (All.2).

## 2 Aspetti procedurali

---

La Variante in oggetto sarà sviluppata, adottata e approvata seguendo l'iter procedurale previsto dagli Artt. 33-34 della LR 20/2000 e s.m. e i., in quanto il RUE di Scandiano è dotato di cartografia e disposizioni normative di dettaglio e stabilisce, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi. Le modifiche proposte ineriscono pertanto proprio a tale disciplina particolareggiata.



La procedura amministrativa prevede i seguenti step successivi:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con Delibera di Consiglio;
- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni; dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione e nel sito Internet dell'Amministrazione Comunale<sup>1</sup>;
- Contemporaneamente al deposito, la Variante viene trasmessa alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve/osservazioni. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva; nonché ad ARPA-AUSL per l'espressione dei pareri di competenza;
- Alla scadenza del deposito e nei 60 gg successivi il Comune decide sulle eventuali osservazioni/pareri ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva la Variante al RUE con Delibera di Consiglio;
- Copia integrale della Variante approvata (testo coordinato del RUE e tavole modificate) viene trasmessa in copia cartacea alla Regione e alla Provincia ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione;
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione;
- La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e dell'approvazione è altresì data notizia, a cura dell'Amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale o sul sito Internet (Si veda la Nota 1).

### **3 Contenuti della Variante**

---

Sono di seguito illustrate le proposte di modifica allo strumento urbanistico generale attualmente in vigore che l'Amministrazione Comunale intende adottare.

Gli elaborati di Variante sono elencati nel documento denominato '**Elenco elaborati**'.

La presente Relazione comprende, per maggior chiarezza espositiva, la descrizione delle variazioni proposte raggruppandole secondo due **principali categorie**:

---

1 Ai sensi dell'Art. 56 della L.R. n. 15/13 e s.m. e i., 'Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio' "Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati. Resta ferma però la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.



- la descrizione delle **variazioni cartografiche**;
- la descrizione delle **variazioni normative**.

Le **modifiche cartografiche**, apportate al RUE vigente comprendono due tipologie di variazione: **riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis) oppure ad Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)**.

Tali modifiche comportano oltre alla modifica delle cartografie di RUE, l'aggiornamento conseguente degli estratti cartografici inseriti nelle Schede degli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico – ambientale, testimoniale; in allegato alla presente Relazione sono presentate le Schede con proposta di modifica (All.2)..

Segue la descrizione delle stesse.

#### **1. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

Le modifiche comportano la riclassificazione di **8 11** aree da “Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale” con un indice di edificabilità massimo pari a  $UF=0,15$  mq/mq a “Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino”, nuova destinazione urbanistica priva di edificabilità.

La Variante è funzionale ad una riduzione del carico urbanistico su alcuni ambiti consolidati, con effetti positivi in termini di sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbanistico-edilizie negli ambiti consolidati medesimi; essa risponde inoltre all'esigenza manifestata dai cittadini, anche a causa della difficile congiuntura economica, di rinunciare all'edificabilità dei propri terreni.

Le aree oggetto di modifica della classificazione urbanistica, la cui estensione risulta compresa fra un massimo di 11.000 mq e un minimo di 1.700 mq, sono collocate all'interno del tessuto urbanizzato, in posizione di norma interclusa nello stesso<sup>2</sup>.

Il nuovo ambito, individuato come tipologia particolare dei ‘Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale’ dall'art. 26 bis delle NA del RUE corrisponde a contesti per lo più ineditati e utilizzati di norma a parco o giardino. Tale ambito è assoggettato a disposizioni specifiche (come successivamente descritto) funzionali alla conferma dell'utilizzazione fondiaria attuale, con limitate possibilità di ampliamento dell'esistente.

---

<sup>2</sup> Fatta eccezione per la Variante 12, che risulta collocata invece in posizione marginale.



L'introduzione di tale nuovo ambito o 'Tessuto' determina inoltre la necessità di aggiornamento della legenda del RUE, che viene pertanto direttamente modificata negli elaborati cartografici 3.2 e 3.3 (oggetto delle modifiche cartografiche sopra descritte) mediante l'inserimento dell'elemento 'Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)' ; essa sarà invece aggiornata successivamente per gli elaborati cartografici 3.1 Assetto urbanistico (Arceto), scala 1:5000 e 3.4 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1:5000, non modificati dalla presente Variante.

## **2. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)**

Le modifiche comportano la riclassificazione di **63** aree classificate dal RUE vigente quali "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale", in "Ambiti Agricoli Periurbani" del territorio rurale. Esse sono collocate in ambiti urbani parzialmente edificati interni al territorio urbanizzato in cui tuttavia il contesto paesaggistico circostante è prevalentemente rurale. Tali aree hanno una estensione compresa fra un massimo di 8.500 mq e un minimo di 2.000 mq e corrispondono per lo più ad aree libere prive di fabbricati<sup>3</sup>.

La riclassificazione da tessuto urbano a territorio rurale è volta a preservare le caratteristiche attuali delle aree oggetto di modifica, riducendone il carico urbanistico, salvaguardando il territorio da possibili nuove edificazioni e tutelandone i valori paesistici-naturalistici.

La Variante produce effetti positivi in termini di sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbanistico-edilizie nelle aree di frangia urbana; essa risponde inoltre all'esigenza manifestata dai cittadini, anche a causa della difficile congiuntura economica, di rinunciare all'edificabilità dei propri terreni, riclassificandoli da terreni potenzialmente edificabili, con possibilità unicamente di interventi di sul patrimonio edilizio esistente (limitatamente ~~alle~~ **Variantie N° 7 e 11** di Chiozza), come definiti dall'Art. 36 delle Norme :

- Per gli edifici rurali con originaria funzione abitativa recupero e/o utilizzo per fini abitativi extraagricoli, nel rispetto di una serie di condizioni;
- Per gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa recupero e/o utilizzo per fini abitativi extraagricoli, nel rispetto di una serie di condizioni e purchè tale uso risulti compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale, in riferimento agli indirizzi e direttive di cui all'Art.6 delle NA del PTCP RE2010 e all'All.4 del PTCP RE2010.



Le **modifiche normative** apportate al RUE, corrispondenti a modifiche ed integrazioni all'articolato nelle NA del RUE vigente comprendono l'inserimento di un nuovo ambito urbano consolidato, individuato dall'art. 26 bis delle NA del RUE, aggiuntivo rispetto ai 'tessuti' definiti dal RUE vigente. Tale ambito corrisponde ad aree per lo più inedificate e lotti liberi, a prevalente destinazione residenziale ma spesso occupate unicamente da aree a parco o giardino, intercluse nel Territorio urbanizzato.

Per tale aree si definiscono disposizioni normative del tutto analoghe a quelle relative ai tessuti urbani di cui all'Art. 26, fatta eccezione per l'eliminazione della possibilità di concorrenza mediante edificazione e/o ampliamento fino all'indice massimo 0,15 mq/mq.

Si prevede il mantenimento della Sc esistente, con la possibilità di ampliamento di un 20% una tantum della Superficie complessiva dei fabbricati esistenti finalizzato al miglioramento della qualità abitativa.

Per l'inquadramento compiuto delle varianti normative si rimanda all'allegato 'Estratto Norme di Attuazione- RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica, Articoli modificati' (All.1).

Si provvede ad assoggettare la presente Variante alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS). I contenuti di tale verifica sono volti a verificare i possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante, al fine di stabilirne l'assoggettabilità o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Rapporto preliminare è predisposto assumendo a riferimento alcuni elementi degli elaborati 4.1 Rapporto ambientale e 4.2 Sintesi non tecnica del RUE vigente, con approccio semplificato.

### **3.1 Metodologia**

Le modifiche oggetto della Variante sono state oggetto di una accurata analisi istruttoria.

L'esito sintetico di tale istruttoria è oggetto della tabella (Tabella 1) inserita in calce al presente Capitolo.

La prima parte di tale tabella contiene una serie di dati di inquadramento e descrittivi relativamente ciascuna richiesta (N° della richiesta, N° e data di protocollo, localizzazione, breve descrizione della richiesta di Variante urbanistica).

---

<sup>3</sup> Fatta eccezione per lea Variantie N° 7 e 11 in località Chiozza sullea quale insistono dei fabbricati.



La seconda parte della tabella contiene una sintesi dello studio e delle analisi svolte a supporto delle valutazioni finalizzate alla definizione di una proposta tecnica.

La tabella ha consentito l'individuazione dei caratteri di omogeneità o meno delle casistiche affrontate, al fine di definire la proposta tecnica più coerente.

Segue la descrizione degli elementi di analisi utilizzati per la costruzione dei criteri di valutazione delle Varianti.

Alcuni di tali elementi sono stati principalmente desunti dall'analisi dello stato di fatto, svolta anche mediante sopralluoghi in sito, altri sono stati desunti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC-RUE) e/o dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia (PTCP RE2010).

I primi due elementi di analisi sono stati la verifica di coerenza e conformità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Reggio Emilia e del Piano Strutturale vigente, in riferimento in particolare alla verifica riguardo la presenza di eventuali vincoli che potessero risultare ostativi alla riclassificazione proposta<sup>4</sup>.

### **1. Vincoli e tutele del PTCP della Provincia di Reggio Emilia (PTCP RE 2010)**

Non si rilevano incongruità rispetto al PTCP poiché i contenuti, i criteri e gli indirizzi del medesimo sono stati integralmente recepiti dallo strumento vigente (PSC), di recente approvazione:

- Sistema dei vincoli. Risorse storiche e archeologiche, scala 1:5000 elaborati RUE 3.7 (a – d),
- Sistema dei vincoli. Risorse e fragilità ambientali, scala 1:5000 RUE 3.8 (a – d),
- Sistema dei vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche, scala 1:5000) RUE 3.9 (a – d)

Soltanto una delle Varianti (N° 13 in località Pratissolo) è parzialmente interessata dalla presenza di una zona di tutela del PTCP: "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua" di cui art. 40 delle NA del PTCP.

La riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36) di tale area risulta tuttavia coerente rispetto al PTCP.



## **2. PSC del Comune di Scandiano**

E' stata effettuata una puntuale verifica di conformità fra le varianti proposte e la classificazione del territorio operata dal PSC vigente (territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale). Tutte le modifiche ricadono all'interno del Territorio urbanizzato del PSC.

La modifica di classificazione da fra diverse tipologie di tessuto residenziale è coerente e conforme al PSC; la riclassificazione da territorio urbanizzato a territorio rurale per gli ambiti agricoli periurbani risulta coerente all'impostazione del vigente PSC e del RUE in quanto lo stesso classifica gli "Ambiti agricoli periurbani" all' interno del territorio urbanizzato.

Allo stesso modo è stata effettuata una verifica di coerenza rispetto agli obiettivi posti alla base della formazione del PSC.

Si elencano sinteticamente gli obiettivi generali del PSC del Comune di Scandiano:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- b) favorire il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e del residuo di piano;
- c) ridurre la pressione insediativa sui sistemi naturali e ambientali: preservando le visuali di interesse paesaggistico, costituendo una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale ed evitando nuovi interventi edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- d) salvaguardare e valorizzare il paesaggio rurale, tutelando in particolare i suoli ad alta vocazione agricola;
- e) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione, orientando l' eventuale espansione in coerenza con le dotazioni territoriali ed il grado di accessibilità dal trasporto pubblico dei diversi centri urbani. Le tipologie di trasformazione individuate dal piano sono 3: Raggio verde del Tresinaro, gli Ambiti di trasformazione pregressi in corso di attuazione, gli Ambiti di trasformazione pregressi e non ancora attuati;
- f) ridurre in generale il consumo di suolo;
- g) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;

---

<sup>4</sup> Si evidenzia peraltro che comportando le Varianti proposte una riduzione/eliminazione di edificabilità, in linea generale non erano attesi elementi in grado di non consentire la riclassificazione proposta.



- h) migliorare le connessioni fruttive, percettive ed ecologiche tra il paesaggio fluviale del Secchia e quello collinare;
- i) prevedere il potenziamento del sistema dei servizi di rango sovracomunale nel centro di Scandiano;
- j) promuovere il potenziamento del sistema del trasporto pubblico su ferro/gomma e dell'intermodalità merci;
- k) valorizzare i beni di interesse storico, paesistico e documentario;
- l) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani.

Si ritiene che la presente Variante risulti del tutto coerente con gli obiettivi generali posti alla base della formazione del PSC di Scandiano.

### **3. Localizzazione delle aree di Variante rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (RUE)**

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare la maggiore o minore opportunità di modificare la attuale classificazione in ambito rurale o consolidato (tessuti residenziali di interesse ambientale o altri tessuti residenziali.)

Le modifiche interessano aree localizzate all'interno nel territorio urbanizzato, intercluse tra tessuti prevalentemente residenziali consolidati, fatta eccezione per le Varianti N° 5, 12 (a Fellegara) e 11 (in località Chiozza) localizzate marginalmente rispetto al territorio urbanizzato.

Pertanto si è ritenuto preferibile adottare per la maggior parte dei casi una classificazione in riferimento ad un nuovo ambito residenziale.

### **4. Aree libere – Presenza di edifici – Presenza di edifici di pregio**

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare eventuali caratteri di omogeneità fra le aree oggetto di Variante e a poter valutare la ricaduta della Variante sul dimensionamento del RUE, in piena conformità al PSC.

Rispetto al presente elemento di valutazione:

- 7 delle aree sono libere, cioè prive di edifici (Variante N° 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14);
- su alcune aree invece insistono dei fabbricati privi di interesse (Variante N° 2, 6, 7), fabbricati di interesse tipologico-ambientale (Variante N° 3 e 4) e fabbricati di interesse testimoniale (Variante N° 1). Nell'area della Variante N° 11 sono presenti sia edifici non di pregio che un complesso rurale di interesse testimoniale.



## **5. Uso attuale**

La conoscenza dello stato attuale di utilizzo di un ambito è importante per valutare l'opportunità di eventuali modifiche della relativa classificazione urbanistica.

Le aree di Variante attualmente ospitano, per la maggior parte, spazi verdi privati di pertinenza di fabbricati esistenti (10 sul totale). La Variante N° 13 (Pratissolo) è destinata ad uso agricolo, le Varianti N° 5 (Fellegara), 7 e 8 (Chiozza) sono aree libere non coltivate, tenute a prato.

## **6. Contesto percettivo**

L'analisi di questo aspetto è stata finalizzata a individuare i caratteri dell'impianto territoriale e paesaggistico all'interno del quale sono localizzate le Varianti.

Le aree oggetto di modifica ricadono all'interno di contesti paesaggistici sostanzialmente riconducibili a due categorie: contesto edificato o parzialmente edificato, contesto prevalentemente rurale.

Circa la metà delle Varianti si inseriscono in un contesto edificato, interno ad un tessuto residenziale già consolidato. Le restanti modifiche si inseriscono in un contesto paesaggistico prevalentemente rurale, solo in parte edificato.

Fa eccezione la Variante N° 12, localizzata marginalmente rispetto al territorio urbanizzato in un contesto in prevalenza rurale, per la quale si è ritenuta più opportuna la riclassificazione in "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale: aree (per lo più inedificate) a parco o giardino", considerato che l'oggetto della richiesta è adibito ad ingresso e verde di compendio dell'abitazione.

Si veda la Tabella sotto riportata (Tabella 1).



PROPOSTE DI VARIANTE: ISTRUTTORIA TECNICA									PROGETTI E TERRITORIO 06/07/2016	
RICHIESTA	LOCALIZZAZIONE	ELEMENTI DI ANALISI - CRITERI DI VALUTAZIONE							ARTT. DISCIPLINA URBANISTICA MODIFICATI/ INSERITI	ELABORATI CARTOGRAFICI RUE MODIFICATI
		VINCOLI E TUTELE DEL PTCP RE 2010	PSC (CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO)	LOCALIZZAZIONE RISPETTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO (RUE)	AREE LIBERE - PRESENZA EDIFICI E/O EDIFICI DI PREGIO	USO ATTUALE	CONTESTO PERCETTIVO	NOTE		
N.										
1	Viale della Repubblica Scandiano	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici di pregio	Verde privato	Contesto edificato	Edificio di interesse testimoniale, con la modalità di intervento RVP (art. 23). La modifica riguarda tutta l' area.	Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2 _ RUE 2.4 scheda 666
2	Via Chiozzino, Chiozza	Porzione dell'area contigua (ma esterna) alla fascia "Formazioni ripariali (buffer zones)" (Rete ecologica di valenza comunale)	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici (non di pregio)	Verde privato	Contesto edificato	La modifica riguarda tutta l' area.	Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2
3	Via Venere, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici di pregio	Verde privato	Contesto edificato	Edificio di interesse storico - ambientale con la modalità di intervento RRC (art. 23). La modifica riguarda tutta l' area.	Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2 _ RUE 2.4 scheda 1292 - 1293
4	Via Volta, Scandiano	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici di pregio	Verde privato	Contesto edificato	Edificio di interesse storico - ambientale con la modalità di intervento RRC (art. 23). La modifica riguarda parte dell' area e parte del fabbricato.	Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2 _ RUE 2.4 scheda 975
5	Via Montanari, Fellegara	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_marginale	Area libera	Uso agricolo	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale		Ambito agricolo periurbano*	RUE 3,2
6	Via Fulvia, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici (non di pregio)	Verde privato	Contesto edificato		Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2



7	Via Fulvia, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area con edifici (non di pregio)	Uso agricolo	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale		Ambito agricolo periurbano* Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2
8	Via Brolo Sotto, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area libera	Uso agricolo	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale		Ambito agricolo periurbano* Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2
9	Via Goti, Ventoso	Area contigua (ma esterna) in "Zona di tutela agronaturalistica" art 44	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area libera	Verde privato	Contesto edificato		Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2
10	Via Brolo Sotto, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area libera	Uso agricolo	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale		Ambito agricolo periurbano* Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2
11	Via Brolo Sotto, Chiozza	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_marginale	Area con edifici (non di pregio) ed edifici di pregio	Verde privato	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale	Edificio di pregio: ed. di interesse testimoniale, con la modalità di intervento RVP (art. 23). La modifica riguarda tutta l' area.	Ambito agricolo periurbano*	RUE 3,2 _ RUE 2.4 scheda 3449
12	Via del Cristo, Fellegara	Porzione dell'area contigua (ma esterna) in "Fascia di rispetto corsi d' acqua" (D.leg 42/2004, art 142, lettera c)	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_marginale	Area libera	Verde privato	Contesto parzialmente edificato, prevalentemente rurale	La modifica riguarda parte l' area pertinenziale di un edificio di interesse storico - ambientale con la modalità di intervento RRC (art. 23).	Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis	RUE 3,2 _ RUE 2.4 scheda 2132
13	Via Almansi, Pratissole	Porzione est dell' area in "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d' acqua" art. 40	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area libera	Uso agricolo (vigneto)	Contesto rurale		Ambito agricolo periurbano*	RUE 3,3 _ RUE 2.4 scheda 2465
14	Via Colli, Fellegara	/	Territorio urbanizzato	Area interna al tessuto urbanizzato_interclusa	Area libera	Verde privato	Contesto edificato		Nuovo tessuto residenziale art. 26 bis (soltanto nell'area classificata Tessuto art 26)	RUE 3,2



La proposta tecnica di Variante nasce pertanto dalla sintesi degli elementi e criteri di valutazione sopraesposti, come di seguito evidenziato.

**1. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale: aree a parco o giardino (Art 26 bis)**

Tali aree, individuabili in prevalenza all' interno del tessuto urbanizzato, rappresentano sostanzialmente lo spazio verde di compendio delle costruzioni esistenti. Le Varianti riguardano per lo più aree sulle quali insistono dei fabbricati e in minima parte aree libere.

Le Varianti N° 9 a Ventoso, **N° 8 e 10 a Chiozza** e N° 12 e 14 a Fellegara, pur essendo aree libere prive di edifici, corrispondono a porzioni di terreno adibite a giardino e parco con piantumazioni di diverse specie arboree, a coronamento dei fabbricati residenziali adiacenti, esterni alle aree oggetto di modifica.

La riclassificazione delle Varianti da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis) concorre a contenere la pressione insediativa negli ambiti consolidati, classificando terreni potenzialmente edificabili come non edificabili.

**2. Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)**

Le aree per cui si propone tale riclassificazione pur essendo ambiti interni al territorio urbanizzato, si inseriscono in un contesto paesaggistico prevalentemente rurale e solo in minima parte edificato.

Si evidenzia inoltre che la seguente riclassificazione è concretamente volta a sottrarre parti del territorio comunale a nuove edificazioni: quasi la totalità delle aree sono libere, ad eccezione delle Varianti ~~N° 7 e 11~~ in località Chiozza sulle quali insistono dei fabbricati (si evidenzia ~~nella Variante N° 44~~ la presenza di un complesso rurale di interesse testimoniale che sottolinea ulteriormente la vocazione agricola dell' area).

La riclassificazione delle Varianti da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36) concorre a ridurre la pressione insediativa sui sistemi naturali e ambientali e a preservare e valorizzare le caratteristiche attuali del paesaggio rurale.

Si evidenzia che la Variante produce una riduzione del carico urbanistico negli ambiti urbani consolidati: le aree libere oggetto di modifica, a cui attualmente l'Art. 26 della Disciplina del RUE attribuisce un indice di edificabilità (pari a  $U_f = 0.15$  mq/mq) risultano potenzialmente edificabili, ma



per effetto della Variante perderanno la capacità edificatoria e su di esse non saranno più possibili interventi di nuova edificazione.

Tale modifica, che interessa complessivamente a 65.919 mq ca di superficie fondiaria determinerà un abbattimento della superficie edificabile negli ambiti urbani consolidati, pari a quasi 9.900 mq di Sc se si assumono a riferimento tutte le aree; pari a 3.858 mq se si assumono a riferimento invece le sole aree libere. (si veda il successivo capitolo).

### **3.2 Dimensionamento residenziale: verifiche di coerenza e conformità**

Il dimensionamento residenziale del Piano Strutturale Comunale vigente (che ha assunto a riferimento fondamentale nella propria formazione il PTCP RE2010) è pari circa a 1.000 nuovi alloggi<sup>5</sup>.

La previsione è coerente con le disposizioni del PTCP di cui all' art 7 comma 5: essa persegue infatti l'obiettivo della tendenziale riduzione del consumo di suolo, prevedendo un incremento del territorio urbanizzato inferiore al 3%.

Il dimensionamento residenziale del RUE–in coerenza al PSC- è pari circa a 790 nuovi alloggi<sup>6</sup> articolati in due tipologie: 270 alloggi, corrispondenti a previsioni residue del PRG e 520 alloggi di nuova previsione (320 nuove previsioni PSC e 200 nuove previsioni RUE).

Il PSC affida infatti sia ai POC che al RUE la possibilità di prevedere nuovi alloggi, finalizzati al completamento, alla riqualificazione e alla rigenerazione della città esistente.

I tessuti residenziali previsti dal RUE sono due:

- Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna, nel quale non sono previsti nuovi alloggi ma esclusivamente interventi di miglioramento del patrimonio edilizio esistente.
- Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale, nel quale è previsto il mantenimento della Sc esistente con la possibilità di un 20% una tantum della Sc o un indice di edificabilità massimo pari a  $UF=0,15$  mq/mq. Esso interessa circa 150 ettari e sull' 80% di questi non appare ipotizzabile l'utilizzo dell'indice di edificazione (per la significativa dimensione dei lotti richiesta, nonché per il consolidamento tipologico e morfologico e insediativo di parti significative di questo tessuto urbano prevalentemente di recente formazione), a cui è associato un dimensionamento teorico massimo di 150 nuovi alloggi (inferiori ai 200 indicati dal PSC).

---

5 Con alloggio medio convenzionalmente definito pari a  $300\text{ m}^3 = 100\text{ m}^2$ .

6 Con alloggio medio convenzionalmente definito pari a  $300\text{ m}^3 = 100\text{ m}^2$ .



Le modifiche introdotte dalla presente Variante comportano, come evidenziato precedentemente, una riduzione di capacità edificatoria negli ambiti urbani consolidati e quindi, in coerenza e conformità al dimensionamento del PSC, producono una variazione delle previsioni insediative residenziali: le aree libere oggetto di Variante a seguito della riclassificazione perderanno la capacità edificatoria ad esse attribuita dall'Art. 26 della Disciplina del RUE (pari a  $U_f = 0.15 \text{ mq/mq}$ ) e su di esse non sarà più possibile edificare<sup>7</sup> nuovi fabbricati, ma unicamente ampliare gli eventuali fabbricati esistenti, secondo i limiti di cui all'art. 26 bis; lo stesso dicasi per le aree riclassificate in ambito agricolo periurbano, e alle relative possibilità di intervento sull'esistente.

Le modifiche che determinano ricadute sul dimensionamento residenziale sono riepilogate nella Tabella seguente (Tab.2).

<b>VARIANTE 1/15 AL RUE DI SCANDIANO VERIFICHE DI DIMENSIONAMENTO (USI RESIDENZIALI)_ADOZIONE</b>			
<b>Proposte di Varianti con riduzione di Sc</b>	<b>Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (RUE vigente)</b>		
	<b>Sf (mq)</b>	<b>Sc (mq)</b>	<b>N° all</b>
<b>5) Fellegara_Via Montanari</b>	2.000	- 300,00	-3
<b>8) Chiozza_Via Brolo Sotto</b>	5.844	- 876,60	-8
<b>9) Ventoso_Via Goti</b>	1.718	- 257,70	-2
<b>10) Chiozza_Via Brolo Sotto</b>	3.574	- 536,10	-5
<b>12) Fellegara_Via del Cristo</b>	2.146	- 321,90	-3
<b>13) Pratissolo_Via Almansi</b>	8.517	- 1.277,55	-12
<b>14) Fellegara_Via Colli</b>	1.923	- 288,45	- 2
<b>Totale decremento</b>	25.722	<b>-3.858</b>	<b>-35</b>

La Variante prospetta quindi una riduzione di almeno -35 alloggi rispetto ai complessivi 790 alloggi previsti dal RUE vigente, pari al -4,4 %.

La verifica di conformità effettuata ai fini del rispetto della soglia di incremento del territorio urbanizzato, di cui all'art. 7 "Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo" delle Norme del PTCP RE approvato, risulta ovviamente coerente.

<sup>7</sup> Non sono invece considerate ai fini della ricaduta sul dimensionamento le aree già edificate.



Più nel dettaglio, il comma 5 dell'art. 7, definisce l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo da verificare "nella formazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali". Il Piano provinciale definisce le "soglie di incremento del territorio urbanizzato differenziate per sub-ambiti provinciali quali parametri di riferimento per la definizione del territorio urbanizzabile", ovvero porzioni di territorio sovra-comunale con caratteristiche omogenee a cui è attribuita una medesima soglia di incremento; al Comune di Scandiano, inserito nell' "Ambito dell'Alta pianura e pedecollina", è attribuita una soglia massima di incremento del territorio urbanizzato residenziale del 3%.

Come definito dall'articolo 7 comma 5 lettera a, delle Norme del PTCP, per il calcolo della soglia di incremento, occorre:

1. definire il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), escludendo le zone per attività Produttive. Per il Comune di Scandiano il calcolo del Territorio Urbanizzato da assumere a riferimento è già stato effettuato in fase di adozione del RUE (rettificando i 901 ettari dichiarati nel PSC), e risulta pari a 910 ettari circa;
2. applicare al valore definito di TU (di cui al precedente punto 1) la soglia massima di incremento del 3%, pari a 27,3 ha circa per il Comune di Scandiano per territorio urbanizzabile (escluse le dotazioni territoriali relative).
3. Il PSC ha individuato un territorio urbanizzato di 901 ha, poi aggiornato dal RUE a seguito di verifica digitale a 910 ha; il territorio urbanizzabile è pari a 15.5 ha, con complessivi 24.5 ha di incremento complessivo, pari al 2.7% del territorio urbanizzato.

Poiché le aree oggetto di Variante rientrano nel territorio urbanizzato, non si producono modifiche rispetto alla verifica del 3%; quindi le modifiche proposte risultano coerenti con la prescrizione di cui all'art. 7 comma 5 del PTCP RE 2010.

Il valore di Superficie Fondiaria destinata al potenziale incremento del territorio urbanizzabile resta invariato a 15, 5 ettari circa, anche se diminuisce il carico urbanistico negli ambiti consolidati.

Infatti le aree oggetto di modifica attualmente potenzialmente edificabili, a seguito della riclassificazione perderanno la capacità edificatoria e su di esse non saranno più possibili interventi di nuova edificazione. Tale stralcio di Superficie fondiaria, pari a 65.919 mq, non produrrà variazioni sul dimensionamento del Piano tuttavia determinerà una riduzione del carico urbanistico negli ambiti urbani consolidati interni al territorio urbanizzato, come da tabella seguente (Tab. 3), con riduzione di alloggi (Si veda la tab. 2).



COMUNE DI SCANDIANO - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
VARIANTE N.1/15 AL RUE – RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI –  
MODIFICATA IN FASE DI CONTRODEDUZIONE

<b>VARIANTE 1/15 AL RUE DI SCANDIANO</b> <b>RIDUZIONE DI Sf</b> <b>EDIFICABILE_ CONTRODEDUZIONE</b>	
<b>Sf “Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino” _Art. 26 bis</b>	
1) Scandiano_Viale della Repubblica	11.687 mq
2) Chiozza_Via Chiozzino	7.975 mq
3) Chiozza_Via Venere	6.263 mq
4) Scandiano_Via Volta	2.040 mq
6) Chiozza_Via Fulvia	3.613 mq
7) Chiozza_Via Fulvia	<b>2.054 mq</b>
8) Chiozza_Via Brolo Sotto	<b>5.844 mq</b>
9) Ventoso_Via Goti	1.718 mq
10) Chiozza_Via Brolo Sotto	<b>3.574 mq</b>
12) Fellegara_Via del Cristo	2.146 mq
14) Fellegara_Via Colli	1.923 mq
	<del>37.365 mq</del>
<b>Totale decremento</b>	<b>48.837 mq</b>

<b>Sf “Ambiti Agricoli Periurbani” _Art. 36</b>	
5) Fellegara_Via Montanari	2.000 mq
7) Chiozza_Via Fulvia	<del>2.054 mq</del>
8) Chiozza_Via Brolo Sotto	<del>5.844 mq</del>
10) Chiozza_Via Brolo Sotto	<del>3.574 mq</del>
11) Chiozza_Via Brolo Sotto	6.565 mq
13) Pratissolo_Via Almansi	8.517 mq
	<del>28.554 mq</del>
<b>Totale decremento</b>	<b>17.082 mq</b>

<b>TOTALE DECREMENTO Sf EDIFICABILE</b>	<b>65.919 mq</b>
---	------------------



### 3.3 Inquadramento delle singole proposte di Variante

Segue la individuazione di dettaglio delle proposte di Variante, derivanti dall' accoglimento di richieste presentate dai cittadini, comprensive del confronto a fini istruttori: sono pertanto presentati gli estratti del RUE vigente e della proposta di Variante, che rendono possibile il confronto immediato fra stato di fatto urbanistico e proposta di Variante. Su tali estratti la perimetrazione rossa individua puntualmente le aree oggetto di Variante.

#### TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

- territorio urbanizzato
- Sistema delle dotazioni territoriali**
- Mobilità**
  - viabilità esistente (art.12)
  - ambiti di protezione ambientale di corridoi infrastrutturali (art.11)
  - viabilità prevista (art.12)
  - servizi per la mobilità (art.15)
  - aree ferroviarie (art.16)
  - rete primaria dei percorsi ciclo-pedonali (art.13)
- Aree per attrezzature e spazi collettivi**
  - servizi di quartiere (art. 21)
  - servizi urbani e tecnologici (art. 21)
  - verde attrezzato e parco pubblico (art. 21)
  - parcheggi pubblici (art. 21)
- Sistema insediativo storico**
- Centri e nuclei di interesse storico**
  - centro storico di Scandiano (art. 22)
  - nucleo storico di Cacciola e La Riva (art. 22)
  - nuclei storici relazionati tra loro di San Ruffino - Ca' de Caiti (art. 22)
  - nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente di Arceto, Ca' de Caroli, Fellegara, Ventoso (art. 22)
  - nuclei storici diffusi (art. 22)
  - tessuti di matrice storica di interesse tipologico-ambientale (art. 22)
  - strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 22)
- Edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale e testimoniale**
  - edifici di interesse storico-architettonico (art. 23)
  - edifici di interesse tipologico-ambientale (art. 23)
  - edifici di interesse testimoniale (art. 23)
- Ambiti urbani consolidati**
- Tessuti prevalentemente residenziali**
  - tessuto di matrice moderna (art. 25)
  - prescrizioni particolari (art. 25)
  - tessuto di interesse ambientale (art. 26)
  - tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (art 26 bis)**
  - ambiti di trasformazione progressi in corso di attuazione (art. 30)**

#### Tessuti specializzati per attività

- tessuto specializzato per attività terziarie, commerciali e ricettive (art. 27)
- tessuto specializzato per attività produttive (art. 28)

#### Ambiti di trasformazione

- ambiti di trasformazione (art. 29)

#### TERRITORIO RURALE

- ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 33)
- ambiti di rilievo paesaggistico (art. 34)
- ambiti di valore naturale e ambientale (art. 35)
- paesaggio naturale e seminaturale protetto (art. 39)
- ambiti agricoli periurbani (art. 36)

#### SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

##### Tutele ambientali e idrogeologiche

- boschi (D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. g)
- fasce di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. c)
- limite esterno della Fascia fluviale C (PAI-PTCP)
- limite tra la Fascia B e la Fascia C (PAI-PTCP)
- limite tra la Fascia A e la Fascia B (PAI-PTCP)

##### Risorse storiche e archeologiche

- zona di interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art. 142, lett. m)

##### Vincoli infrastrutturali (art. 41)

- cavo aereo medio e alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione
- stazioni radio-base per telefonia mobile esistenti e provvisorie
- stazioni radio-base per telefonia mobile di progetto
- antenne radio-tv e relative fasce di rispetto
- Fasce di rispetto stradale/ferroviario
- Fasce di rispetto cimiteriali
- Fasce di rispetto dei pozzi

**tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (art 26 bis)**

Estratto elaborati cartografici\_Nuovo elemento di legenda

**Var. n. 1 – Scandiano \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Viale della Repubblica a Scandiano, interclusa fra tessuti residenziali consolidati e un area a servizi. Il fabbricato esistente presente all' interno dell' area è stato classificato di interesse "Testimoniale", vedasi la scheda n° 3449.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 2 – Scandiano \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area rettangolare con parziale allargamento ad est, collocata in Via Chiozzino nella frazione di Chiozza, interclusa fra tessuti residenziali consolidati e tessuti produttivi.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica

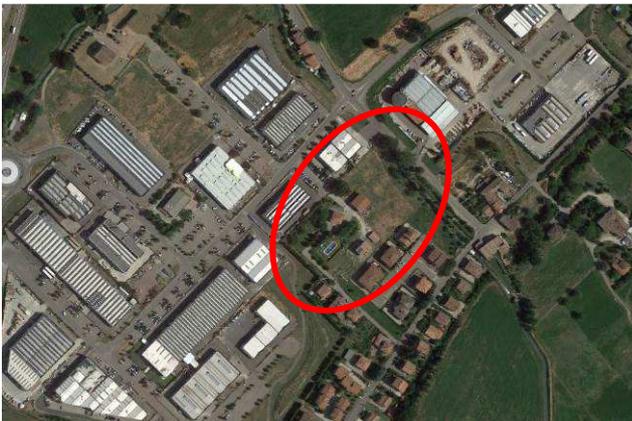


Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 3 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Venere nella frazione di Chiozza, residuo di una maggiore proprietà rimasta dopo gli interventi di urbanizzazione dei terreni limitrofi e quelli di esproprio per opere di pubblica utilità (realizzazione del soprappasso stradale della provinciale SP52). Le costruzioni rurali esistenti sono state classificate di interesse "Tipologico - Ambientale", vedasi la scheda n° 1292.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 4 – Scandiano \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Volta a Scandiano, interclusa fra tessuti residenziali consolidati e la strada provinciale. Il complesso antico a corte esistente è stato classificato di interesse "Tipologico - Ambientale", vedasi la scheda n° 975.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



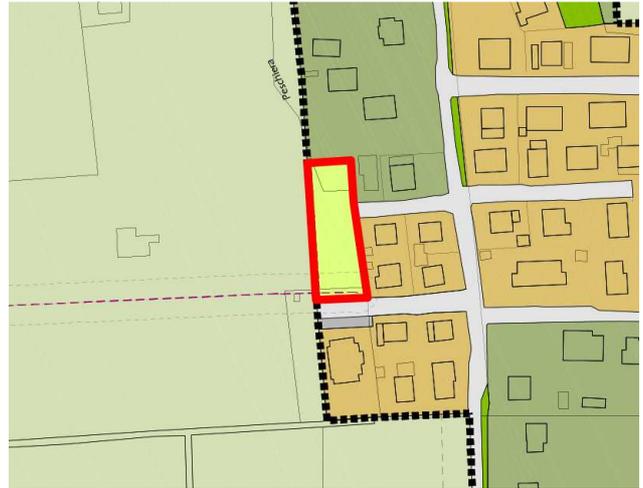
Foto dell' area

**Var. n. 5 – Fellegara \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36).**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Montanari a Fellegara, marginale rispetto al tessuto urbanizzato e prevalentemente ad uso rurale.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 6 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Fulvia nella frazione di Chiozza, prospiciente la strada provinciale.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 7 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a ~~Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)~~ Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un appezzamento di terreno agricolo collocato in Via Fulvia nella frazione di Chiozza.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica

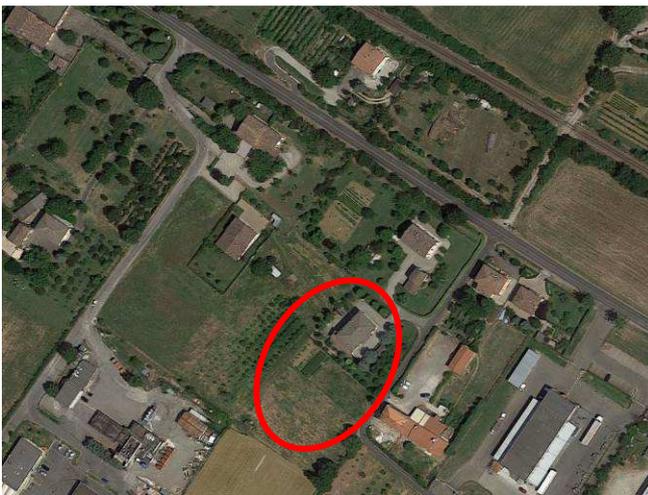


Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 8 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) ~~Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)~~ Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un appezzamento di terreno agricolo collocato in Via Fulvia nella frazione di Chiozza.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica

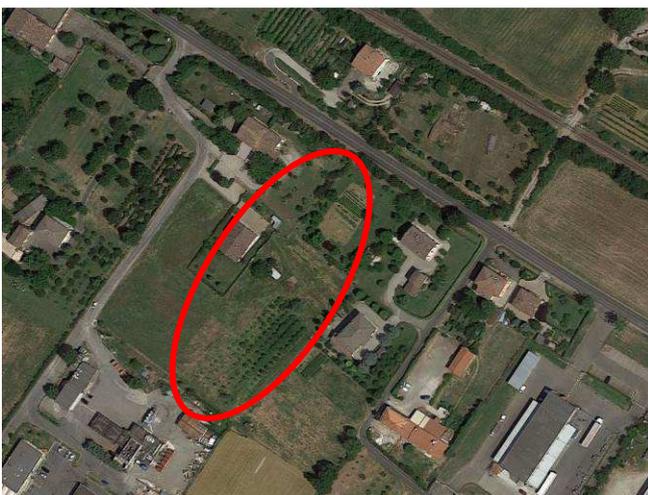


Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 9 – Ventoso \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Goti a Ventoso, interclusa in un contesto edificato.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 10 – Chiozza – Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) ~~Ambiti agricoli periurbani (Art. 36)~~ Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un appezzamento di terreno agricolo collocato in Via Brolo Sotto nella frazione di Chiozza.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 11 – Chiozza \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36).**

La riclassificazione interessa un'area collocata in Via Brolo Sotto nella frazione di Chiozza. Una delle due costruzioni esistenti è stata classificata di interesse "Testimoniale", vedasi la scheda n° 3449.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 12 – Fellegara \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area in Via del Cristo a Fellegara, adibita ad ingresso e giardino di una villa classificata di interesse "Tipologico - Ambientale", vedasi la scheda n° 2132.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area

**Var. n. 13 – Pratissolo \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) a Ambiti agricoli periurbani (Art. 36).**

La riclassificazione interessa un'area agricola collocata in Via Almansi a Pratissolo.



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.3 Assetto urbanistico (Bosco, Pratissolo), scala 1.5000\_Proposta di modifica



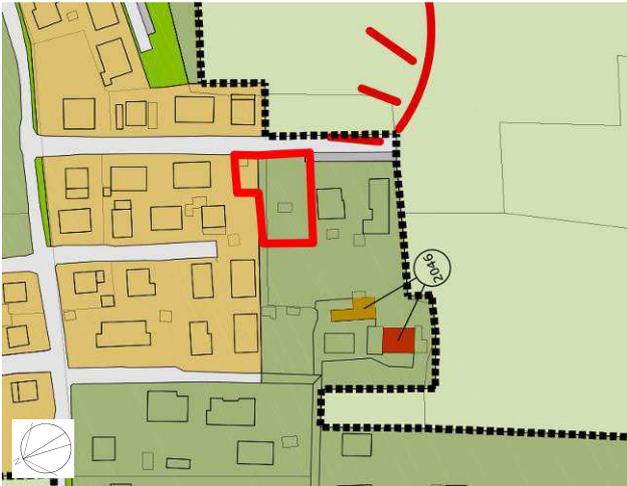
Foto aerea\_fuori scala



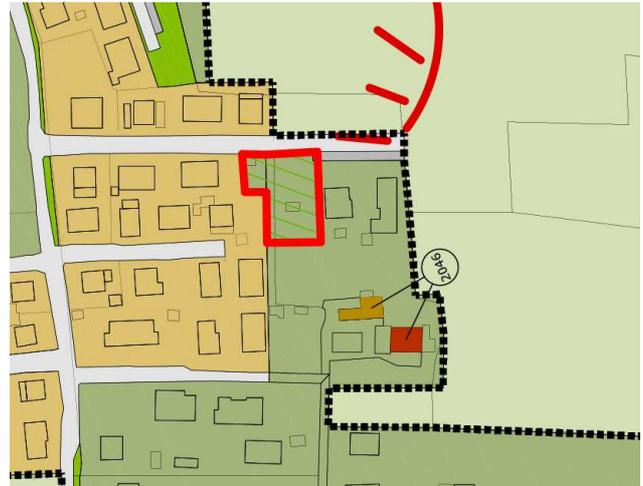
Foto dell' area

**Var. n. 14 – Fellegara \_ Riclassificazione da Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale (Art. 26) e Tessuto di matrice moderna (Art. 25) a Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino (Art 26 bis)**

La riclassificazione interessa un'area interna al tessuto urbanizzato collocata in Via Colli a Fellegara.



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo),  
scala 1.5000\_Vigente



Estratto Tav. 3.2 Assetto urbanistico (Capoluogo),  
scala 1.5000\_Proposta di modifica



Foto aerea\_fuori scala



Foto dell' area



## **ALLEGATI**

---

**AII. 1 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica- Articoli modificati**

**AII. 2 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.4 Parte IV, Schede modificate degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico -ambientale, testimoniale**



## **AII. 1 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.1 Parte I Disciplina Urbanistica- Articoli modificati**

Si riporta di seguito il testo degli Articoli modificati delle Norme di Attuazione del RUE di Scandiano, con specifico riferimento a:

- RUE 2.1 *Parte I*, Disciplina urbanistica
- RUE 2.4 *Parte IV*, Schede degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico-ambientale, testimoniale.

Allo scopo di consentire una rapida individuazione delle modifiche apportate all'articolato delle rispetto al RUE vigente, i seguenti articoli sono presentati nella versione di testo confrontato.

Le modifiche apportate al testo vigente sono evidenziate nel modo seguente:

- il testo di nuovo inserimento è evidenziato in **blu grassetto corsivo**;
- il testo eliminato è ~~barrato blu~~.

### ***Art. 26 bis - Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino***

#### ***1. Caratteri***

***Tessuto a prevalente destinazione residenziale, comprendente zone per lo più inedificate e lotti liberi, interclusi nel Territorio urbanizzato. In tali zone risultano ammissibili esclusivamente interventi di ampliamento di eventuali fabbricati esistenti.***

#### ***2. Normativa funzionale (GF non ammessi)***

***GF 2***

***GF 3 (3.4, 3.5, 3.7)***

***GF4***

***GF6***

***GF7***

#### ***3. Indici urbanistici e parametri edilizi***

- ***UF = (eventuale) UF esistente + 20% una tantum, fino ad un massimo di 500 mq di Sc applicabile unicamente nelle aree già edificate***
- ***H = 9,50 m***
- ***Np = numero massimo di piani abitabili: 2, ovvero quello esistente se più favorevole***



- *VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$*
- *D1 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri;*
- *D2 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri;*
- *D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;*
- *De = distanza minima da altri edifici: 10 metri.*



**AII. 2 - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE - RUE 2.4 Parte IV, Schede modificate  
degli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico -ambientale,  
testimoniale**



Località: Scandiano – Via della Repubblica n. 42-44-46

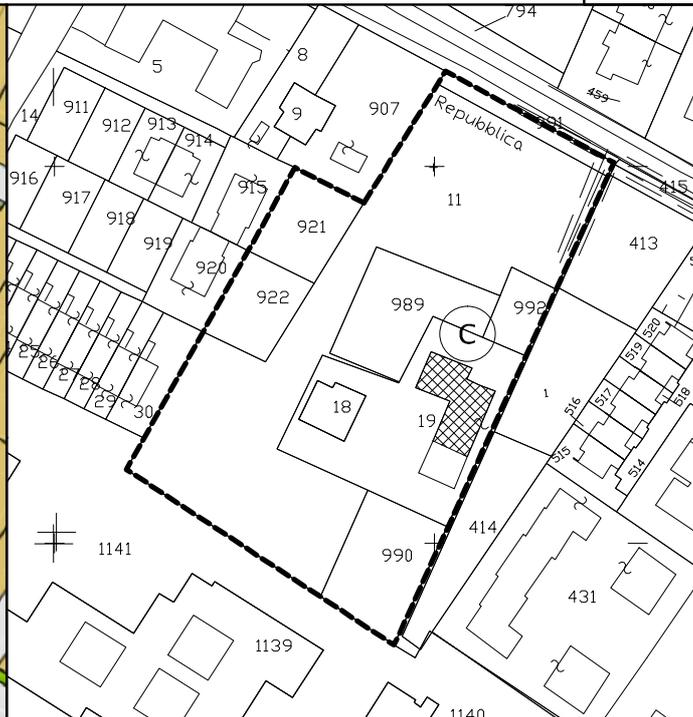
Tipologia architettonica: Villa con parco

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 10-21

Scheda n.  
**666**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.2 - Capoluogo



MAPPA CATASTALE  
Foglio 37 - Mappale 11-18-19-990-992-989



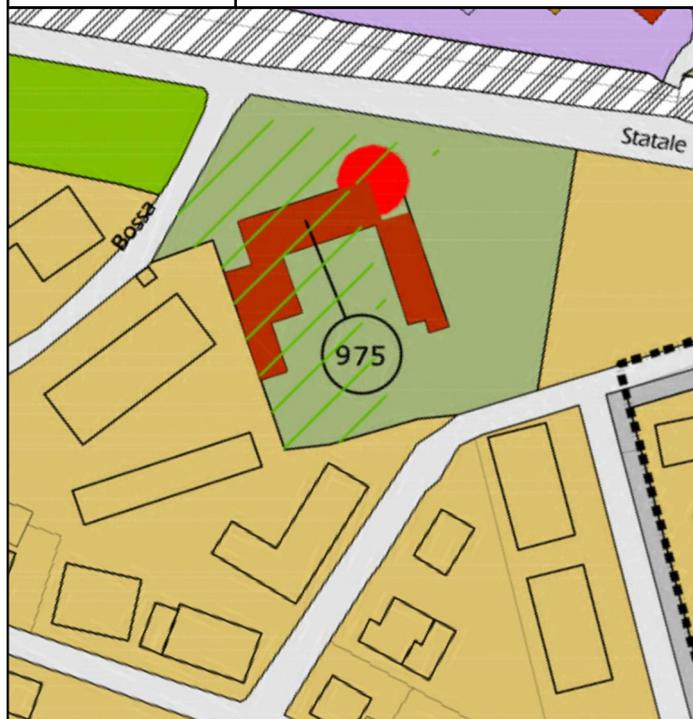


Località: Scandiano - Via Volta n. 10-12-14-16

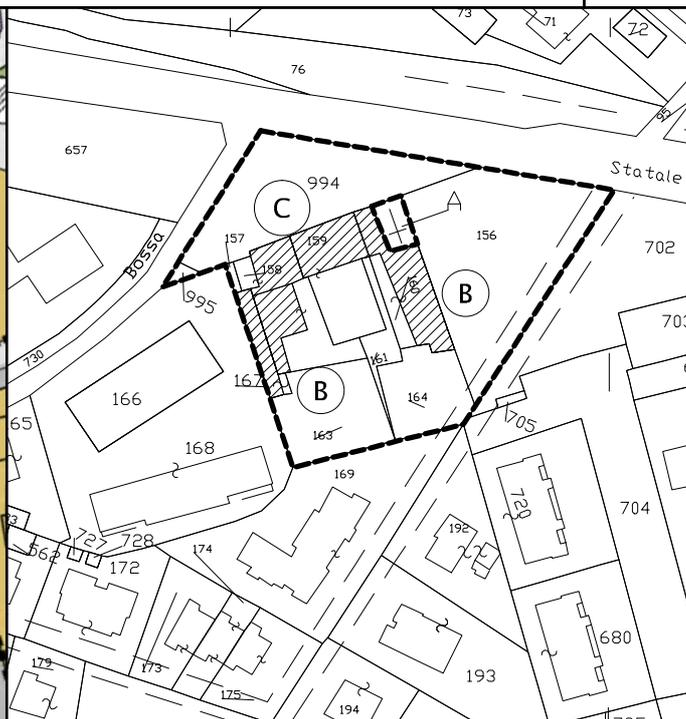
Tipologia architettonica: Complesso a corte

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 10-23

Scheda n.  
**975**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.2 - Capoluogo



MAPPA CATASTALE  
Foglio 30 - Mappale da 155 a 164-A-167







Località: Scandiano – Via Venere

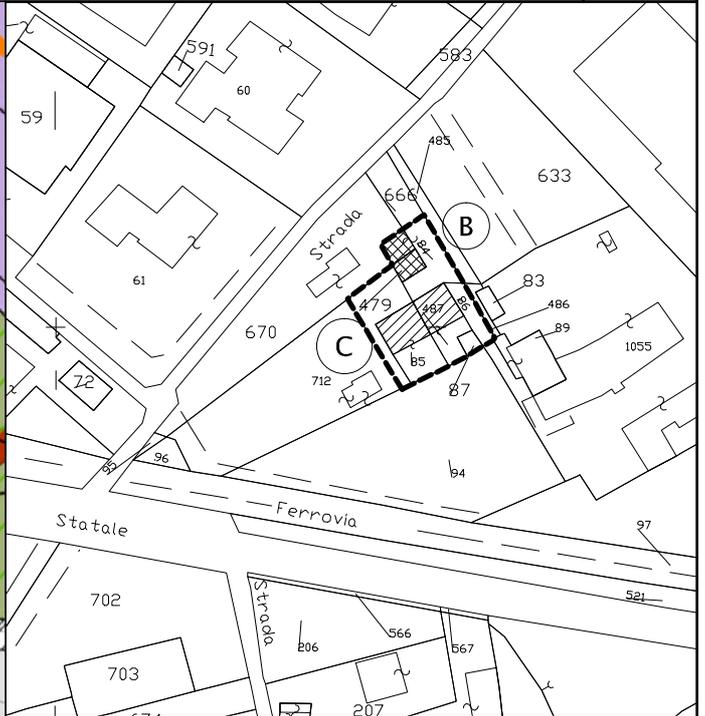
Tipologia architettonica: Complesso rurale

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 10-26-05

Scheda n.  
**1293**



**CARTOGRAFIA RUE**  
Tav. 3.2 - Capoluogo



**MAPPA CATASTALE**  
Foglio 30 - Mappale da 84 a 87-712-487-479



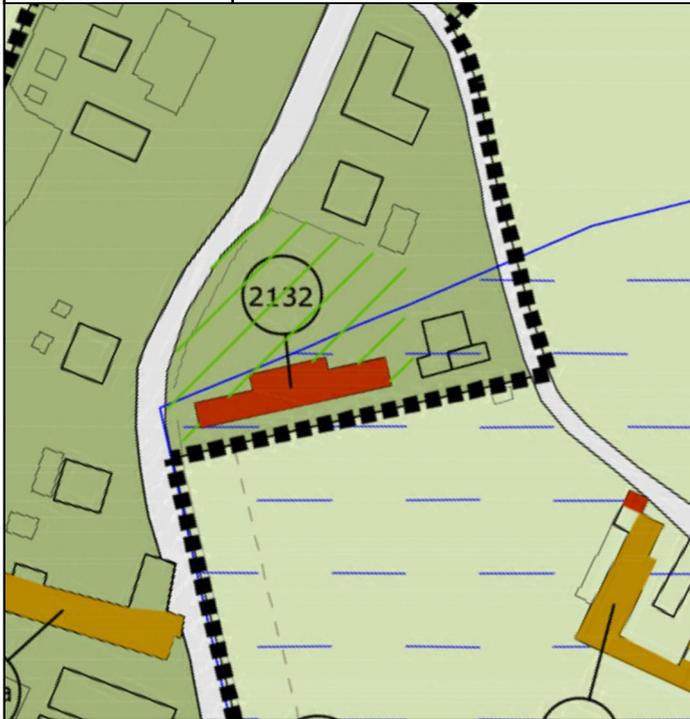


Località: Fellegara – Via del Cristo n. 11-13-15-17

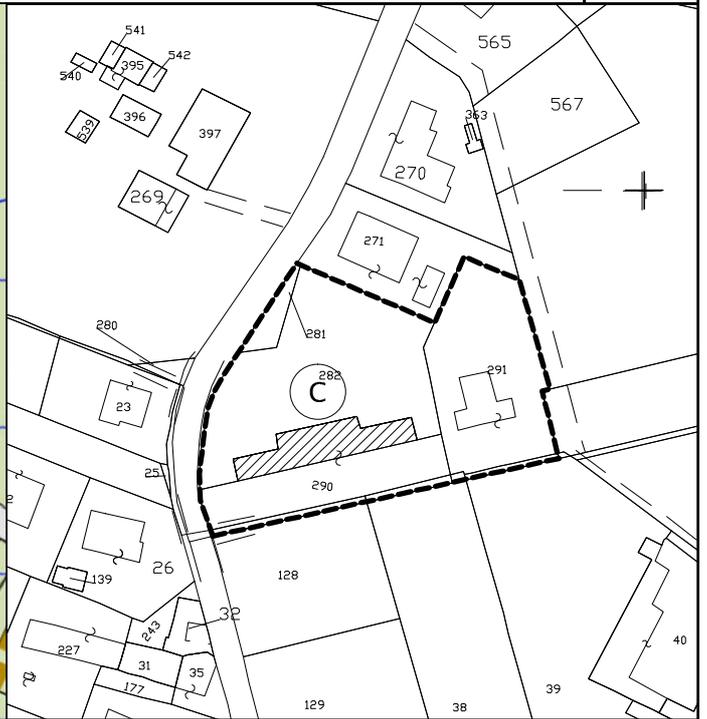
Tipologia architettonica: Villa con parco

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 07-11

Scheda n.  
**2132**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.2 - Capoluogo



MAPPA CATASTALE  
Foglio 13 - Mappale 290-291-281-282





Località: Pratissoło - Via Almasi n. 7-9-11-13-15

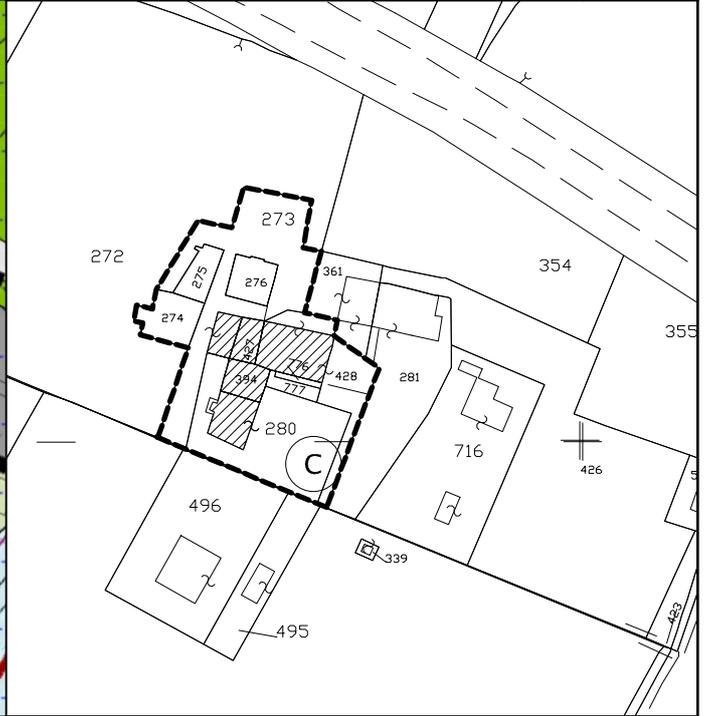
Tipologia architettonica: Complesso rurale

Rif. censimento immobili di valore storico-architettonico n. 06-019/021

Scheda n.  
**2465**



**CARTOGRAFIA RUE**  
Tav. 3.3 - Bosco, Pratissoło



**MAPPA CATASTALE**  
Foglio 25 - Mappale da 273 a 281-361-385-387-394-428





Località: Cà Basini – Via Brolo di Sotto n. 54

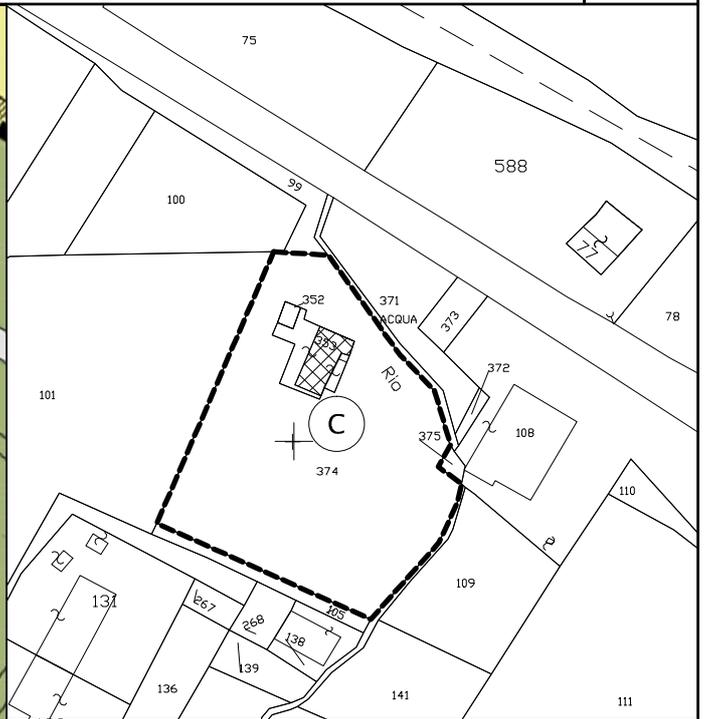
Tipologia architettonica: Complesso rurale

Rif. censimento dell'edificato nelle zone extraurbane n. 05-022

Scheda n.  
**3449**



CARTOGRAFIA RUE  
Tav. 3.2 - Capoluogo



MAPPA CATASTALE  
Foglio 31 - Mappale 352-353-374

