

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA
prot. n°13111/class. 18.2.1.1. fasc.1697 del 11/02/2009

COMUNE di SPILAMBERTO

Variante Specifica al Piano Regolatore Comunale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 21/07/2008.

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 20/00.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ai sensi dell'art.12, D.Lgs 152/2006 e ss. mm. li.

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

- Il vigente P.R.G. Comunale è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2650 del 05/11/1996
- La presente Variante Specifica è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n.45 del 21/07/2008 adottata ai sensi delle norme transitorie di cui all'art. 41 della LR 20/2000 (che richiama l'art. 15 comma 4 L.R. 47/78 e s.m.), ed è pervenuta presso la Provincia di Modena in data 21/08/2008 ed è stata assunta agli atti provinciali lo stesso giorno con prot. 86350.

Acquisizione di pareri / esposti

Ai fini della valutazione della variante, in data 09/09/2008 prot. n. 91109 è stato richiesto il parere Servizio Geologico che è pervenuto in data 10/02/09 prot. n.12308.

In merito alla Verifica di assoggettabilità del piano ex D.L. 152/2006 e ss.mm. in data 09/09/2008 prot. 91102 è stato richiesto il parere di competenza dell'Area Ambiente e Sviluppo Sostenibile che è pervenuto in data 23/01/2009 prot.n.6396.

Non risulta che siano stati presentati esposti alla Provincia.

Sintesi dei contenuti della Variante

La presente variante specifica al PRG vigente, modifica le previsioni relative a due aree speciali già presenti nel Piano (Area speciale n.19 - Coop casearia Poggioli, per la quale la s.u. incrementa da 2950 a 4400 mq; Area speciale n.20 – prosciuttificio Sant'Adriano in via Coccola per il quale l'Amministrazione Comunale propone di ampliare il perimetro di comparto per dare la possibilità di realizzare una zona di carico/scarico). Sono inoltre introdotte tre nuove aree "special" relativamente all'ampliamento di un caseificio esistente e all'insediamento di due nuove attività (centro ippico e attività florovivaistica) in ambito agricolo.

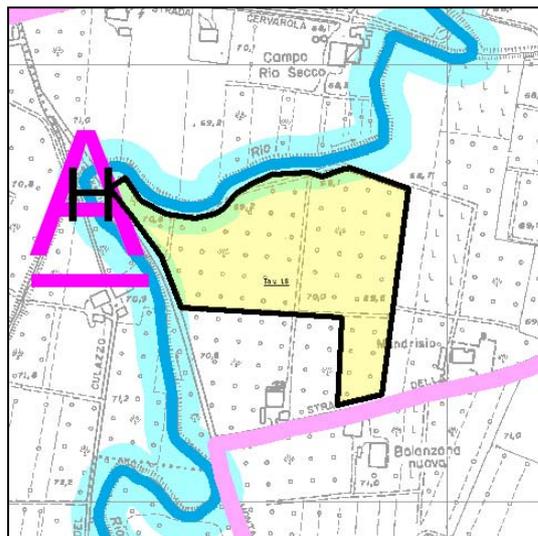
Al fine di esperire la presente istruttoria, il Servizio Urbanistica si è avvalso del contributo tecnico - parere dell'Area Ambiente e Sviluppo Sostenibile pervenuto in data 23/01/2009 prot.n.6396 a firma dell'Ing. Alberto Pedrazzi.

Vista la documentazione ed i pareri in complesso ricevuti, per quanto precede si esprimono le seguenti determinazioni.

<p>PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI e/o RISERVE ai sensi della L.R. n. 20/2000</p>

Nuovo Centro Ippico (Area 25). La modifica proposta riguarda la possibilità di realizzare presso la località di Sant'Eusebio, in una zona classificata dal P.R.G. vigente come agricola E, un centro ippico con annessa realizzazione di un maneggio coperto per custodia, riproduzione ed allevamento

cavalli. La relazione Illustrativa specifica che l'intervento interessa 50.500 mq di superficie territoriale, di cui, come si legge in norma "4.800 mq utile per l'edificazione di strutture coperte per il centro ippico" e "300 mq per abitazioni (max 4 alloggi) a esclusivo servizio dell'attività del centro".



La pianificazione comunale definisce le zone E2 come quelle aree "per le quali emergono particolari esigenze di cautela preventiva nei confronti di eventuali nuovi processi di edificazione, per l'esistenza di particolari condizioni fisiche o ambientali".

Dal punto di vista della pianificazione sovraordinata, il P.T.C.P., individua su parte dell'area interessata dalla modifica in oggetto, una "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" in cui è possibile realizzare solo alcuni interventi edilizi specifici e limitati, sempre e comunque su manufatti esistenti (art.17 comma 10).

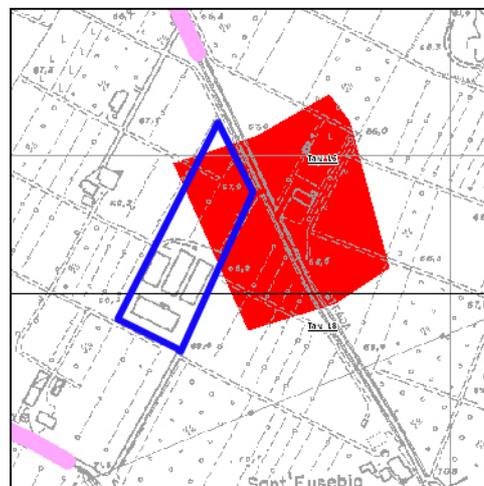
- 1. Premessa la necessità di rispettare il disposto normativo art.A21 della L.R. 20/2000-Interventi edilizi non connessi all'attività agricola – che specifica come nel territorio rurale "la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse", si prescrive all'Amministrazione Comunale, in fase di attuazione degli interventi di trasformazione propri della variante, la salvaguardia della "zona di tutela" art.17del P.T.C.P., dovuta alla presenza del Rio Secco.**

La variante proposta per l'ampliamento di un **caseificio nei pressi di via Castelnuovo Rangone (Area 26)** intercetta un'area indicata sia dal P.T.C.P. (art. 21A-b2 "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti) sia dal P.R.G. comunale (art.15) come territorio interessato da complessi archeologici.

Non si formulano rilievi nel merito delle scelte, bensì un rilievo di natura procedurale.

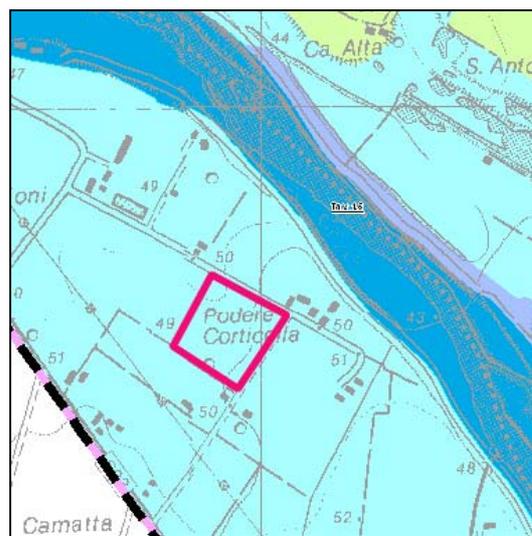
Infatti, per quanto riguarda la procedura di adozione della presente variante, si mette a rilievo che in base a quanto stabilito dall'Art.15 comma 4 lettera c) della L.R.47/78, non possono essere di approvazione comunale le varianti che modificano, in particolare, le previsioni relative a zone sottoposte alle tutele dell'art.33. Nello specifico "le aree d'interesse storico – ambientale ed archeologico".

Non è inoltre possibile agevolare l'operato amministrativo dell'Ente suggerendo all'Amministrazione Comunale di adeguarsi mediante un semplice atto di conversione (art.15 comma 2) in sede di controdeduzioni ai presenti rilievi, in quanto per l'art.41, *norme transitorie*, della LR 20/2000, non è più possibile adottare questa tipologia di varianti al P.R.G. di approvazione sovraordinata.



2. Corre l'obbligo per l'Amministrazione Provinciale di prescrivere la legittimità del procedimento e di perseguire la conformità della variante specifica ai Piani sovraordinati. Al fine di rimuovere quindi il vizio di legittimità procedimentale e di ricondurre a conformità le scelte della presente Variante Specifica, si rende necessario lo stralcio della modifica che intercetta ambiti attinenti aree di interesse storico – ambientale ed archeologico.

Attività florovivaistica (Area 27). L'Amministrazione Comunale propone di inserire una nuova area speciale di 36.877 mq di superficie territoriale per l'insediamento di un'attività florovivaistica. La scheda normativa, associata alla nuova previsione insediativa, specifica che dei 1.600 mq di superficie utile, 400 riguardano "l'edificazione di max cinque abitazioni", e 1.200 "per servizio dell'attività florovivaistica".



Dal punto di vista della pianificazione sovraordinata, il P.T.C.P., individua l'intera area interessata dalla modifica in oggetto, quale "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" in cui, come è già stato precedentemente ricordato, è possibile realizzare solo alcuni interventi edilizi specifici e limitati, sempre e comunque su manufatti esistenti (art.17 comma 10).

3. Per quanto sopra rilevato si prescrive lo stralcio della presente modifica.

Sostenibilità degli insediamenti rispetto alle caratteristiche geomorfologiche del territorio

4. Fermo restando quanto precedentemente osservato, si richiama il parere espresso dal Servizio Geologico provinciale che per quanto riguarda le problematiche di natura geologica e sismica per le modifiche relative alle aree speciali nn.19, 25, 26, 27 esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni attuative da recepire nelle norme di Piano:

"In fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti sono necessarie ulteriori indagini, in particolare per la determinazione corretta della tipologia delle fondazioni da adottare e la loro interazione con i terreni presenti."

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, e della LR 9/2008.

Si riporta di seguito il parere a firma Ing. Alberto Pedrazzi, fornito dal dell'Area Ambiente e Sviluppo Sostenibile della Provincia di Modena, con comunicazione in data 23/01/2009 prot.n.6396.

VALUTAZIONI AMBIENTALI

L'attuazione della variante in oggetto comporta un aumento della capacità edificatoria rispetto a quella stabilita dal PRG vigente.

Nello specifico si rileva che:

- **la modifica alla scheda dell'Area speciale n.20 "Prosciutti S.Adriano"** prevede l'ampliamento dell'area interessata dall'attività produttiva esistente, per realizzare una zona destinata a carico-scarico e lavaggio camion. Tale area è interessata da un "*corridoio ecologico locale*" e ricade all'interno di un "*varco ecologico*", definito dall'art.28 del PTCP adottato in data 22-07-2008, come "*porzione residuale di territorio non edificato da preservare*"; si ritiene tuttavia che, vista la natura dell'intervento, possano essere ritenuti accettabili gli impatti sulla rete ecologica. Per quanto riguarda invece gli impatti sulla componente "Rumore", si concorda con il parere formulato da USL che subordina gli interventi in zone destinate ad attività produttive alla presentazione di una valutazione d'impatto acustico.
- **la nuova scheda per l'Area speciale n. 26 "Coop Casearia La Spilambertese"** riguarda l'ampliamento di un caseificio esistente in un'area classificata dal PTCP come "area di concentrazione di materiali archeologici". Nel Rapporto Ambientale Preliminare è specificato che tale area è assoggettata a "controllo archeologico preventivo" e che pertanto le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi sono subordinati alla preventiva verifica archeologica. Per quanto riguarda gli impatti legati al potenziamento delle attività legate al caseificio il medesimo Rapporto prevede il controllo delle acque di lavaggio in sede di rilascio del permesso a costruire. L'intervento proposto si ritiene non comporti incrementi significativi alle altre matrici ambientali.

le due nuove schede per Area speciale n. 25 "Centro Ippico-via Montanara" e n. 27 "Azienda florovivaistica-via Corticella" riguardano l'insediamento di nuove attività in ambito agricolo. La proposta di realizzazione di una nuova azienda florovivaistica è completamente individuata in una area classificata dal PTCP come "zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua", mentre l'intervento riguardante il centro ippico sembra coinvolgere solo in parte una zona interessata dalla medesima tutela. Si ritiene opportuno, in fase di redazione dei Piani Particolareggiati, individuare le azioni necessarie alla tutela ambientale dettata dalla norma del PTCP e verificare che siano svolti approfondimenti specifici in fase di progettazione in particolare per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui domestici e zootecnici derivanti dalle nuove attività insediabili.

In generale si può ritenere che la realizzazione degli interventi compatibili con la nuova destinazione urbanistica non porterà incrementi significativi alle **altre matrici ambientali.**

CONCLUSIONI:

Vista la natura della Variante in esame ed il relativo Rapporto Ambientale preliminare, si può ritenere che la realizzazione degli interventi compatibili con la nuova destinazione urbanistica non porterà incrementi significativi agli impatti relativi alle diverse matrici ambientali. Si ritiene pertanto che la

variante NON sia da assoggettare alla fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Sentito il Comune di Spilamberto che ha dato riscontro degli esiti della verifica di assoggettabilità con comunicazione e-mail del 11/02/2009, conservata in atti;

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alle modifiche introdotte allo strumento urbanistico dalla Variante specifica adottata dal Comune di Spilamberto con Delibera Consiglio Comunale n. 45 del 21/07/2008, si propone che la Giunta Provinciale faccia propri i suddetti Pareri Tecnici sollevando i rilievi urbanistici di cui ai punti da 1 a 4 nonché le conclusioni in esito alla Verifica di Assoggettabilità.

Modena, li 11/02/2009.

Istruttore
arch. Marco Nerieri



VISTO
Capo Servizio
Pianificazione Urbanistica e Cartografia
arch. Antonella Manicardi

