

ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA
prot. N. 145730 / 18.2.1.1 / fasc. 328 PUN 1102 del 27/12/2007

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.

COMUNE di SERRAMAZZONI

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 11/04/2005 (Adozione)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 10/04/2007 (Controdeduzioni)

PREMESSE

Si richiama l'atto n. 107 del 28/03/2006 con il quale la Giunta Provinciale, aveva condiviso e fatto proprio il parere formulato dal Comitato Consultivo Provinciale nella seduta del 20/03/2006, parere n. 01 ed aveva quindi sollevato le seguenti argomentate riserve:

“CONSIDERAZIONI GENERALI

Aspetti procedurali.

Si rileva che gli elaborati costitutivi della presente Variante non evidenziano e puntualizzano in modo chiaro le modifiche apportate, rendendo di difficile lettura gli oggetti della Variante stessa. L'Amministrazione Comunale nel provvedere a integrare la documentazione trasmessa ufficialmente all'Amministrazione Provinciale con un ulteriore elaborato esplicativo, localizza le modifiche negli elaborati cartografici in variante al P.R.G, ma omette di inserire il numero che le identifica in modo univoco.

- 1. Per quanto sopra argomentato si rende necessario richiedere al Comune di provvedere in sede di controdeduzioni alla trasmissione della documentazione necessaria all'individuazione univoca delle presenti varianti.**

Inoltre, gli elaborati prodotti in fase di adozione della presente variante, sono costituiti da cartografie e stralci del PRG vigente in cui sono rappresentate modifiche al Piano relative a proposte di varianti delle quali non risulta alla Provincia, la conclusione dell'iter approvativo (delibere consiliari di adozione n.61 del 21/10/2004, n.4 del 23/03/2005. n.16 del 11/04/2005). Per alcune di esse la Provincia, in sede di osservazioni/riserve, aveva prescritto lo stralcio.

- 2. Gli elaborati prodotti non sono sostitutivi degli elaborati vigenti di P.R.G. e le modifiche inerenti a varianti di cui non risulta concluso l'iter approvativo (mancata trasmissione elaborati approvati e coordinati), non possono essere ritenute vigenti, né è possibile l'attuazione ai sensi dell'art. 15 comma 3 LR 47/1978.**

Si prescrive quindi alla Amministrazione Comunale la trasmissione degli atti amministrativi e tecnici (cartografie e norme coordinate) relativi alle varianti urbanistiche; delibere consiliari di adozione n.61 del 21/10/2004, n.4 del 23/03/2005. n.16 del 11/04/2005 contestualmente alla trasmissione delle riserve alla presente variante, al fine di mettere l'Amministrazione Provinciale in condizioni di valutare le proposte avanzate con la variante oggetto del presente provvedimento.

Dimensionamento del Piano

Nella Relazione Tecnica Illustrativa, l'Amministrazione Comunale argomenta la necessità di nuovi alloggi sulla base del "forte incremento demografico" confermato dai dati della popolazione residente forniti dall'ufficio anagrafe dello stesso Comune. Successivamente sono argomento di analisi i dati espressi nella Relazione Illustrativa relativa alla Variante Generale del 2002, nella quale sono prospettate quattro diverse ipotesi di popolazione al 2011.

RIEPILOGO DELLE IPOTESI PREVISIVE DI POPOLAZIONE AL 2011

<i>IPOTESI</i>	<i>POPOLAZIONE AL 31-12-1999</i>	<i>POPOLAZIONE AL 31-12-2011</i>
<i>A</i>	6.436	8.294
<i>B</i>	6.436	8.749
<i>C</i>	6.436	8.044
<i>D</i>	6.436	7.763

L'Amministrazione Comunale afferma che la proiezione demografica più realistica fra le quattro ipotizzate dal P.R.G. risulta essere, ad oggi, l'ipotesi "A".

Poiché il dimensionamento del PRG vigente abbraccia l'ipotesi D, il Comune rileva che l'incremento della popolazione risulta essere sottostimato di **526 unità al 31/11/2011**.

Pertanto l'Amministrazione Comunale, al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi dovuti all'incremento della popolazione, determina con la presente variante specifica, la quantità di aree necessarie per la costruzione ex novo di **234 alloggi** per un totale di 18.720 mq di s.u..

Si riassume il dimensionamento argomentato dalla Amministrazione Comunale delle aree residenziali della presente variante, nello schema seguente:

Abitanti teorici complessivi dal P.R.G. alla Presente Variante	
Popolazione Anagrafica al 2002	7.150 ab.
Dimensionamento della Variante Generale al PRG del 23/12/2002	
Popolazione teorica insediabile a seguito della variante generale calcolata in base al D.I. 1444 del 02/04/1968	3.185 ab.
Dimensionamento Della Variante Delibera Di C.C N.9 Del 23/02/2004	
Popolazione teorica insediabile a seguito della variante specifica.	182 ab.
Dimensionamento della Presente Variante	
Popolazione teorica insediabile a seguito della variante specifica dichiarata dall'Amministrazione Comunale.	405 ab.
Popolazione teorica insediabile relativa al complesso residenziale e turistico presso Cà del Sarto	560 ab.
TOTALE POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE	<u>11.482 ab.</u>
Previsione del Servizio Statistico unitamente all'Osservatorio Economico e Sociale al 2014	9.348 ab.

Dimensionamento degli standard urbanistici.

Si premette che l'Amministrazione Comunale esclude dal dimensionamento sia residenziale sia degli standard, l'area residenziale in località Cà del Sarto (67.151 mq di s.t. per 16.780mq di s.u pari a 560 nuovi abitati). Tale scelta è dichiarata, ma non motivata all'interno della Relazione Tecnica Illustrativa. Precisato che l'art. A-24 della L.R.20/2000, attrezzature e spazi collettivi, al comma 3) specifica: "per l'insieme degli insediamenti residenziali, (sono da computare) 30mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune" dove per effettivo e potenziale si intende l'insieme della popolazione costituita dai cittadini residenti e della popolazione che gravita stabilmente sul Comune, o turismo..." si sarebbe potuto supporre che l'Amministrazione Comunale avesse previsto, data la vasta dimensione dell'intervento, un documento dedicato solamente alla nuova previsione, tale da supportare il nuovo insediamento con i necessari elementi di valutazione e con la previsione delle strutture tecnologiche e infrastrutture.

Si richiama inoltre l'art.41 della L.R. 47/78 "Per i nuovi insediamenti residenziali anche di carattere turistico previsti nei piani per l'edilizia economica e popolare, nei piani particolareggiati pubblici e privati, ferma restando la dotazione minima di cui ai punti c) mq 16 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale; e d) mq 4 di aree per parcheggi pubblici. e d) del presente articolo, il Piano Regolatore Generale può prevedere una diversa quantificazione degli standards."

Non risulta pertanto motivata l'esclusione dal conteggio degli standard di P.R.G. il dato dimensionale relativo all'area residenziale.

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione Comunale procede al calcolo del fabbisogno "minimo" e "massimo" di aree per attrezzature scolastiche, servizi residenziali urbani, verde ed attrezzature sportive, parcheggi pubblici, applicando gli standard minimi richiesti dalla lettera b) dell'art.46 della L.R. n.47/78, sulla popolazione reale insediata (8.289 abitanti) e su quella teorica (11.187 abitanti).

Come emerge dai dati riportati nella Relazione Illustrativa, i deficit quantitativi si riscontrano nelle aree destinate all'istruzione.

Pertanto l'Amministrazione Comunale afferma che con la presente variante incrementa la dotazione delle aree relative allo standard dell'istruzione da 39.618 mq a 56.482 mq.

- 3. Si richiede di definire quali siano le aree pubbliche qualificabili come standard esistente, (cioè quali sono effettivamente realizzate/cedute) e quali è standard ancora da realizzare. Ciò al fine di dare efficacia al Piano dei Servizi stabilendo le opportune relazioni tra quote da realizzare e nuove opportunità insediative per riequilibrare il deficit rilevato.**

Infine, in relazione alla richiesta relativa alle indagini geologiche per le aree di nuova capacità edificatoria inviate dalla presente Amministrazione in data 23/05/2005 prot. 69314, si rileva che l'Amministrazione Comunale non ha prodotto tali elaborati proprio per le attrezzature pubbliche e scolastiche in particolare.

- 4. Qualora in fase di controdeduzione l'Amministrazione Comunale non produca la prevista e necessaria documentazione, le relative previsioni non potranno essere prese in considerazione.**

SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI RISPETTO ALLA RISORSA IDRICA- CAPACITA' DELLE RETI DI SMALTIMENTO-TRATTAMENTO REFLUI

L'Amministrazione Comunale introduce con la presente variante numerose previsioni insediative che riguardano nuovi comparti soggetti a intervento sia diretto (art.13.5, zona B4, residenziale di completamento a volumetria definita) sia preventivo, oltre a prevedere aumenti di carico urbanistico per aree già classificate residenziali.

In merito alla sostenibilità delle previsioni insediative, già in sede di formazione della Variante Generale, l'Amministrazione Comunale non considerava l'adeguamento/realizzazione delle indispensabili strutture tecnologiche.

Con l'introduzione delle ulteriori previsioni urbanistiche oggetto della presente variante, si rileva che l'assenza di un consolidamento e sviluppo dei servizi di fognatura e depurazione, rende problematico, ora ancor più che prima, anche solo ipotizzare come potranno essere concretamente perseguite gli obiettivi di sostenibilità delle diverse previsioni localizzate.

Il sistema della rete fognaria appariva infatti già largamente insufficiente e critico rispetto al dimensionamento proposto con la Variante Generale, dal momento che le esistenti infrastrutture, per lo più a sistema misto, non sono in grado di far fronte alle relative esigenze, essendo molte parti del territorio ancora prive di fognature dinamiche e non dotate di depurazione.

Si rende quindi necessario che la variante urbanistica valuti "... gli insediamenti ... previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa" (artt. A-22 e A-23 del Capo A-V della L.R. 20/2000).

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ci si limita qui a richiamare i contenuti del comma 2 dell'art. A-23, tra cui in particolare: a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua e b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche.

Si richiama infine il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che attribuisce alla variabile ambientale un peso severo in relazione alle scelte localizzative. L'accertamento della disponibilità idrica, il recapito in pubblica fognatura dotata di adeguato impianto di depurazione, l'adeguamento / realizzazione delle infrastrutture e degli impianti di trattamento a cui dovranno essere condotti i reflui degli insediamenti, restano pertanto condizioni strutturali imprescindibili per assentire le nuove previsioni insediative.

- 5. Per quanto sopra argomentato, ai sensi dell'Articolo 44 del P.T.C.P. – Direttiva in materia di sostenibilità degli insediamenti - comma 2°, e degli artt. A-22 e A-23 del CAPO A-V della L.R.20/20, è necessario che l'Amministrazione procedente, per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, valuti preliminarmente le quantità della risorsa a disposizione, le opere infrastrutturali da realizzare per adeguare gli insediamenti esistenti e consentire l'attuazione di quelli previsti, sia con riguardo alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento che al loro collegamento con le reti generali ed alla potenzialità complessiva delle reti infrastrutturali.**

Fermo restando le considerazioni generali premesse, si formulano le seguenti dettagliate riserve:

CAPOLUOGO var. nn. 5, 6, 8, 9, 12, 15, 20, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,

L'Amministrazione Comunale propone diversi insediamenti previsti a Serramazzone andando così ad aggravare ulteriormente una situazione già apparsa critica in sede di variante generale.

L'Amministrazione oltre a prevedere modifiche relative ad aumenti del carico urbanistico per zone già classificate residenziale (per un totale di 1.433 mq di s.u.), decide l'ampliamento della caserma dei carabinieri classificata area omogenea B7 (intervento coordinato C.d.3, var. n. 38) di 100 mq di s.u circa.

Si rammenta che già in sede di approvazione della Variante Generale la presente Amministrazione aveva espresso perplessità per la localizzazione dal momento che in quella zona non esiste fognatura pubblica.

Sempre a ridosso della provinciale, l'Amministrazione localizza due previsioni residenziali (var. nn. 5 e 27) separate da una zona produttiva.

Infine a nord del capoluogo è prevista una nuova area edificabile denominata P.P. 34 per la quale l'Amministrazione Comunale nella Relazione Illustrativa dichiara una capacità edificatoria pari a 800 mq di s.u.

Si sottolinea infine un probabile refuso rilevato all'interno delle NTA, all'art.13.5, in cui nell'elenco dei lotti residenziali a volumetria definita, compare ancora il lotto 39, ampliato e riclassificato con la presente variante in Cd.5.

6. Per quanto sopra rilevato, l'introduzione delle nuove previsioni insediative appaiono, ancora una volta, non valutate rispetto alle infrastrutture di urbanizzazione a rete, necessarie / sufficienti ad assicurare la sostenibilità delle previsioni. Si ribadisce pertanto la necessità non più procrastinabile di attuare la fase progettuale /esecutiva dell'intervento di potenziamento del depuratore di casa Tadioli, e che questa sia condizione vincolante all'attuazione delle nuove previsioni in oggetto.

FAETO var.n.21

Tutto l'ambito ricade in zona art. 19 del P.T.C.P. ed è in prossimità dell'importante zona di tutela naturalistica di cui all'art. 25 del medesimo Piano (Boschi di Faeto).

L'Amministrazione localizza una nuova zona B4, già proposta in sede di Variante Generale e già oggetto di stralcio da parte della presente Amministrazione, riclassificando una zona E6, agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

7. Per quanto sopra argomentato, non essendo intervenuti nuovi elementi tali da riconsiderare la criticità precedentemente rilevata, si prescrive all'Amministrazione Comunale lo stralcio della proposta in oggetto.

BARTOLACELLI / LA STELLA / CAVANA / PAZZANO var.nn. 26, 7, 13, 14, 29, 17, 2, 19

In località Bartolacelli – La Stella, vengono inseriti in zona agricola tre nuovi lotti B4 n. 57, 63, 64 quali zone B4, residenziali di completamento a volumetria definita. Rispetto alla pianificazione sovraordinata si rileva che il lotto n.57 è localizzato in un'area osservata dall'art.19 del PTCP, zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

Presso Cavana l'Amministrazione Comunale prevede in un contesto decisamente extra-urbano un nuovo comparto residenziale denominato P.P.30 (**var.n.26**) con una capacità edificatoria di 1046 mq di s.u.

Presso Pazzano, località ancora una volta non servita da adeguati sistemi di trattamento, sono proposte diverse trasformazioni e aumento di carico urbanistico. In particolare, in contesto extra-urbano, è proposto un nuovo comparto ad intervento preventivo denominato P.P.33 (**var. n.29**) in aderenza al vincolo cimiteriale, mentre a Pazzano di Sotto è individuato un altro nuovo lotto (**var.n.19**) residenziale a volumetria definita.

Si mette in evidenza che in zona agricola non sono assentibili aree di nuova previsione o edificazione se non per scopi agricoli; si richiamano nel merito i disposti normativi degli artt.13 e 37 della L.R.47/78 che considerano come zona residenziale B a intervento diretto, aree già totalmente o parzialmente edificate di modeste dimensioni direttamente servite dalla rete infrastrutturale esistente e nelle quali siano stati preventivamente individuate gli spazi per il soddisfacimento degli standard di cui al primo comma dell'art. 46 della legge stessa.

8. Per quanto sopra evidenziato, le previsioni n. 19, 26 e 29, non rispondono agli obiettivi di legge e pertanto non sono assentibili. Si prescrive all'Amministrazione Comunale lo stralcio delle stesse.

SELVA var. n. 31

La frazione non è attualmente servita da sistemi di trattamento dei reflui. Sussistono difficoltà di smaltimento anche per l'esistente.

Viene previsto un nuovo comparto residenziale ad intervento preventivo P.P.35. Anche l'esistente lottizzazione manca di tronco fognario depurato prima della confluenza nel Fosso della Selva. Perciò, anche in considerazione dell'incremento di abitanti equivalenti previsto in PRG, è indispensabile la presenza attiva del sistema di depurazione in linea con le indicazioni della Delibera Regionale 651/2000.

9. Per quanto sopra argomentato si prescrive lo stralcio del nuovo comparto P.P.35.

LOTTIZZAZIONE "IL SORRISO" PRESSO BANZUOLA

Si premette che in fase di adozione della Variante Generale l'area in oggetto, era indicata come zona agricola; e non risultavano trasmessi alla Provincia strumenti attuativi ai sensi di legge, né a seguito delle riserve sollevate. L'area (loc. Banzuola) è collocata in un contesto agricolo di terreni complessivamente instabili per varie cause, completamente avulsa da contesti urbani, né risulta prossima a centri frazionali o a nuclei abitati.

Pertanto la presente Amministrazione aveva prescritto all'Amministrazione Comunale di valutare la situazione di fatto e di diritto e quindi di definire, secondo le procedure di legge, eventuali possibilità di trasformazione dei suoli, nel rispetto comunque dei limiti e delle condizioni stabilite dalla legislazione vigente e dalla pianificazione sovraordinata, anche in termini di idoneità delle funzioni urbane richieste che non si ritengono comunque collocate in un ambito dotato di adeguate infrastrutture.

Si ammetteva pertanto solamente interventi di carattere conservativo.

Con la presente variante specifica, l'Amministrazione Comunale, dichiara di definire i modi e i termini di attuazione della lottizzazione "Il Sorriso" completando l'art.13.7 delle NTA, zona B6 residenziale di recupero ambientale.

Si mette in evidenza che l'Amministrazione Comunale non abbia di fatto, con la presente variante, valutato la situazione di fatto e di diritto.

Infatti nel nuovo comma l'Amministrazione Comunale specifica che la lottizzazione "il Sorriso", rimane "in attesa di un preciso progetto delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria (...)"

Si rileva inoltre che il documento di carattere geologico allegato a questa proposta di variante non è una relazione specifica che evidenzia lo stato di fatto e le condizioni geologiche e geomorfologiche, compresa la sua stabilità, ma pare piuttosto una cronistoria di vari studi eseguiti in passato in un'area anche più vasta, di quella in oggetto e delle varie problematiche insorte nel corso dell'esecuzione di interventi eseguiti.

Si richiama nel merito il parere del Servizio Geologico che sottolinea come l'area in oggetto, rispetto al P.T.C.P. non ricada all'interno di corpi di frana, ma che comunque siano presenti poco più a valle frane attive.

La cartografia relativa alla variante di adeguamento al PTCP in materia di dissesto idrogeologico adottata evidenzia invece la presenza di corpi di frana, classificati come quiescenti, che interessano in parte l'area in esame.

Già alcuni lotti di questa area furono stralciati e furono realizzate delle opere di drenaggio per stabilizzare zone sulle quali nel corso dei lavori si sono innescati movimenti franosi locali.

Tutti questi elementi ed informazioni evidenziano chiaramente una evoluzione dello stato di stabilità di quella zona ed anche la modifica introdotta dalla nuova Carta del dissesto rispetto al P.T.C.P. conferma questa tendenza.

Di fronte a questo quadro evolutivo ed in assenza di una relazione specifica che attesti le buone condizioni di stabilità della variante proposta, con dati e studi per questa attendibili, si esprime parere negativo alla proposta di variante e quindi alla nuova destinazione d'uso.

10. Per tutto quanto sopra rilevato e fermo restando gli interventi di carattere esclusivamente conservativo sui fabbricati legittimamente esistenti alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G., si chiede all'Amministrazione Comunale di procedere con quanto già richiesto in sede di approvazione della Variante Generale e di produrre in sede di controdeduzioni la delibera di Consiglio Comunale di cui all'art.8 comma 2 della L.R. 31/2002 relativamente alla definizione degli interventi di Denuncia di Inizio di Attività. Così come formulata, la proposta non è assentibile.

LE COSTAGLIE var. n.41

L'Amministrazione provvede al riconoscimento di una attività di conservazione dei prodotti agricoli (prosciuttificio) classificandola nella nuova destinazione d'uso introdotta con la presente variante: zona

D5-1, industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti di completamento.

11. Considerato che trattasi del riconoscimento dell'attività di stagionatura prosciutti, al fine di poter assentire la proposta di ampliamento, si prescrive all'Amministrazione Comunale di produrre un'adeguata verifica geologica per l'area in questione.

Si chiede inoltre di integrare il nuovo disposto normativo delle NTA art.14.5bis "Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti di completamento" con il seguente eventuale comma: "Gli interventi urbanizzativi ed edificatori sono altresì subordinati alla redazione della relazione di fattibilità geologica e alla messa in atto di tutti gli accorgimenti e gli impianti idonei a far rientrare i fattori inquinanti entro le soglie di compatibilità previste dalla vigente legislazione in materia, in conformità ai pareri dei competenti Uffici dell'ARPA e della AUSL."

INSEDIAMENTO TURISTICO RESIDENZIALE LOCALITA' CA' DEL SARTO- ACCORDO CON IL PRIVATO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000

Premesse generali.

L'Amministrazione Comunale, attraverso la stipula di un accordo con il privato ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, si impegna a trasformare un'area agricola di 67.151mq di s.t. in zona residenziale turistica presso località Cà del Sarto, a fronte della realizzazione di un immobile pubblico ad uso piscina del valore non inferiore ai 400.000 euro, "in area da localizzarsi a cura" del Comune. Le due ipotesi di trasformazione urbanistica vengono quindi valutate insieme.

Tutto ciò premesso, nell'accordo allegato alla presente variante, i privati contraenti risultano essere proprietari di un numero di mappali tale da giustificare circa 45.000 mq di s.t. attualmente classificati dal P.R.G. comunale come zona agricola normale.

Il Comune, come già ricordato, a fronte della cessione di una piscina ad uso pubblico, si impegna a riclassificare le aree sopra richiamate, "con destinazione residenziale di tipo B o C con un indice di S.U. pari a 0.20 mq".

Si evidenzia che sia all'interno della Relazione Illustrativa allegata alla presente variante, sia all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione in variante al P.R.G., l'Amministrazione Comunale nel recepire l'Accordo e nel definire i parametri urbanistici dell'intervento, chiama in causa valori differenti da quelli precedentemente dichiarati nell'accordo medesimo.

Infatti, per quanto riguarda la superficie territoriale si passa dai 45.000 mq dell'accordo, ai 67.151mq "recepiti" all'interno delle NTA, mentre l'indice di utilizzazione territoriale subisce un incremento di mezzo punto passando dallo 0,2 allo 0,25, con un incremento della superficie utile di 7.780 mq (da 9000mq iniziali ai 16780mq illustrati al comma 9 dell'art.13.9- zona C1- residenziale di espansione).

Sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni.

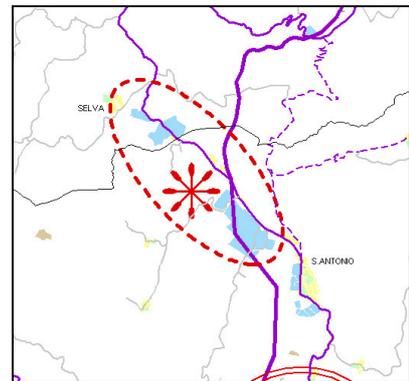
Insedimento turistico residenziale presso la località Cà del Sarto.

La motivazione adotta dall'Amministrazione Comunale per questo consistente intervento "riprende i principi evidenziati nella Relazione Tecnica Illustrativa (della Variante Generale n.d.r.) al punto 13.7.2, dove assegna alla tipologie delle seconde case una significativa rilevanza in quanto questa tipologia turistica sarà anche per il futuro la più rilevante."

La Relazione Tecnica sopra richiamata, al punto 13.7.2 specifica che "la qualità ambientale offerta e gli interventi di miglioramento già programmati (potenziamento delle reti fognarie depurate, aumento dell'approvvigionamento idrico) possono essere in un prossimo futuro elementi di attrazione..."

si evidenzia come località Cà del Sarto, oltre ad essere decentrata, risulta priva sia di servizi, sia delle adeguate e necessarie infrastrutture¹ e la Variante non supporta in alcun modo la consistente previsione insediativa con i necessari elementi di valutazione.

Si ricorda, che l'Art.38 delle N.T.A. del P.T.C.P. riconosce al Comune di Serramazzone il ruolo di "Centro Integrativo di Presidio"² con l'obiettivo (Art.59 del P.T.C.P.) di un consolidamento demografico,



¹ Si ricorda che anche ai sensi degli artt.A-22 e A-23 del CAPO A-V della L.R.20/20, in merito all'attuabilità delle previsioni, l'Amministrazione Comunale deve valutare "...gli insediamenti esistenti e per quelli previsti, con riguardo: alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa"

funzionale a sostenere l'erogazione di alcuni servizi di base essenziali rispetto a contorni territoriali a domanda debole e diffusa. Per questi centri, considerando opportuno rispondere non solo attraverso il recupero ad una domanda insediativa per la prima casa, senza peraltro allargare il mercato delle seconde case, il dimensionamento del P.R.G. per la residenza andrà rapportato ad esigenze e fabbisogni di natura locale anche in relazione al numero di nuclei familiari in più registrati in quel centro nel decennio precedente e/o al numero di nuovi alloggi effettivamente costruiti nel medesimo decennio. Richiamata nuovamente la relazione Illustrativa relativa alla Variante Generale, il punto 13.7.2 prosegue col "riconoscere ai fenomeni insediativi connessi alla residenza turistica privata un ruolo propulsivo per la riqualificazione urbana dei centri abitati minori e per il recupero del patrimonio edilizio esistente; (...) adottare un disegno di riassetto del sistema insediativo turistico finalizzato alla riqualificazione dei centri secondo gerarchie da definirsi non solo in rapporto alle potenzialità turistiche espresse o latenti, ma anche commisurata al sistema della mobilità e all'organizzazione sul territorio dei servizi."

L'area oggetto della nuova previsione ricade infine nell'ambito previsto dal P.T.C.P. come Polo produttivo di rilievo provinciale art.50 per lo sviluppo ed ampliamento del quale "... la Provincia promuove la definizione di un Accordo di Programma con i Comuni dell'intorno territoriale".

12. Pertanto la scelta di inserire in tale ambito una nuova e consistente presenza residenziale, non appare in alcun modo pertinente né condivisibile e la proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale non risponde agli obiettivi del Piano comunale e neppure rispetto alla pianificazione sovraordinata, in particolare, al ruolo assegnato a questo ambito- località, dal P.T.C.P. vigente.

PP18 - Piscina Comunale

L'Amministrazione Comunale propone di realizzare la piscina oggetto di accordo nel comparto denominato PP18.

Si premette che con la variante specifica di adozione di C.C. n.9 del 23/02/2004, il Comune aveva proposto l'estensione della superficie territoriale del comparto P.P.18, destinato a nuove urbanizzazioni residenziali.

Si riporta di seguito stralcio delle osservazioni formulate dalla presente Amministrazione nella relativa istruttoria.

"la zona oggetto di intervento si sovrappone ad un'area in frana quiescente, osservata dall'art. 26b) del PTCP.

In particolare, la variante in esame comprende buona parte di una area sulla quale la Provincia di Modena, in fase di parere sul vincolo idrogeologico, quando era di propria competenza, ha già espresso un parere negativo. Questa pratica è stata successivamente oggetto, da parte della proprietà, di un ricorso al T.A.R. che ha già formulato il proprio parere, di fatto esprimendosi in maniera favorevole alla provincia di Modena, respingendo il ricorso.

Successivamente la proprietà, rappresentata dalla Ditta Gieffe, in data 02/06/2000 ha notificato un ricorso al Consiglio di Stato e la Provincia di Modena anche in questo caso si è costituita in giudizio.

In attesa di tale sentenza, stante la situazione ed il tipo di relazione geologica esaminata in questa sede, che non produce indagini o studi scientifici tali da modificare il quadro conoscitivo già noto, che ha portato al diniego all'edificabilità in quest'area in passato, si esprime parere negativo alla nuova destinazione d'uso proposta."

13. Non essendo intervenuti nuovi elementi tali da riconsiderare la criticità geologica precedentemente rilevata, la presente Amministrazione ribadisce l'impossibilità di edificare in un'area interessata da una frana riconosciuta dal P.T.C.P. anche alla luce delle

² Al Comune di Serramazzone è riconosciuto il ruolo di "Centro Integrativo di Presidio" nonché "Centro specialistico dell' economia turistica montana" per la funzione portante dell' economia del turismo climatico collinare-montano di cui all'art.39 comma 4,6 del P.T.C.P.

Questo centro dell'area montana è da considerare recapito delle politiche riferite:

- al rafforzamento della dotazione di servizi per l'utenza turistica, sia accentrata che sparsa, sia stanziale che itinerante;
- al miglioramento della qualità morfologica urbana e al recupero delle forme insediative storiche della collina e della montagna;
- al rafforzamento della dotazione di attrezzature sportive, ricreative e per lo spettacolo;
- al rafforzamento delle politiche per il turismo rurale e l'agriturismo.
- A questa tipologia di centro abitato possono inoltre fare riferimento i progetti che prevedono un potenziamento della ricettività e/o dell'attrazione commerciale in area appenninica
-

valutazioni geologiche e delle conseguenti risultanze sopra riportate.

SOSTENIBILITA' DELLE PREVISIONI RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO

FARNETA var. nn. 28, 40,

L'Amministrazione propone due insediamenti residenziali presso la località Farneta, per la quale, in sede di approvazione di Variante Generale, questa Amministrazione aveva sollevato perplessità in merito all'adeguamento/realizzazione delle indispensabili strutture tecnologiche, anche in relazione ai disposti di cui all'art. 44 del P.T.C.P.

Le proposte insediative pertanto sono collocate in un contesto già oggetto di severe riserve di sostenibilità infrastrutturale in quanto priva di adeguate reti tecnologiche e di trattamento dei reflui.

In particolare l'efficienza della rete fognaria rispetto alle future previsioni insediative, appariva largamente insufficiente e critica rispetto al relativo dimensionamento, dato che le esistenti infrastrutture, non sono in grado di far fronte alle attuali esigenze, essendo molte parti del territorio ancora prive di fognature dinamiche **e non dotate di depurazione.**

Farneta non poteva già allora essere oggetto di nuove previsioni residenziali e necessitava di urgenti interventi di ottimizzazione-potenziamento in quanto già manifestava bassa efficienza.

Si richiama inoltre il parere del Servizio Geologico che mette in evidenza come rispetto al P.T.C.P. le due aree ricadano completamente, come gran parte degli edifici dell'abitato di Farneta di Riccò, all'interno di un corpo di frana classificato come quiescente (art. 26B).

All'interno delle stesse relazioni geologiche è specificato: "I Comuni in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici o di varianti di adeguamento...possono proporre, secondo gli indirizzi che verranno emanati dalla Provincia, ciò non costituendo variante grafica al presente Piano, eventuali ridefinizioni degli ambiti di cui al presente articolo, previa motivazione di carattere geologico-tecnico corredate da approfondimenti di maggior dettaglio estesi ad un conveniente intorno i quali dovranno comprendere comunque l'acquisizione dei dati necessari per la valutazione della reale attività del fenomeno franoso e/o della sua reale delimitazione".

Sulla base di questi presupposti e sulla base della documentazione prodotta ed elaborata si evidenzia quanto sia lontano il risultato prodotto in relazione rispetto quanto sopra richiamato dallo stesso geologo ed indicate nelle Norme del Piano.

Infatti la Provincia di Modena, da tempo, con la Delibera di Consiglio n. 213 del 25.10.2000 ha emanato gli indirizzi per l'eventuale ridefinizione degli ambiti di cui all'articolo 26 del P.T.C.P. (zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità) per quanto riguarda gli aspetti geologici del territorio montano nella pianificazione urbanistica e sulla base di tale dispositivo la relazione prodotta risulta particolarmente carente, in particolare per quanto riguarda le seguenti disposizioni:

- caratterizzazione geometrica areale ed in profondità della forma franosa e del tipo di movimento franoso da eseguirsi con appropriate indagini ed eventualmente in caso di incertezze, con monitoraggio, per almeno un anno, tramite letture inclinometriche, dell'area interessata;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni investigati (resistenza al taglio disponibile per verifiche a lungo termine) e valutazione dei valori critici della resistenza al taglio;
- verifiche di stabilità dell'area oggetto d'approfondimento ed anche verifica di stabilità generale del versante (**in assenza di dati sulla falda occorre ipotizzare una falda libera prossima al piano di campagna per tenere conto delle situazioni più critiche**), finalizzate a fornire elementi di valutazione sugli equilibri attualmente in atto;

Le tre prove penetrometriche, eseguite per altro solo all'interno dei relativi lotti non sono certamente significative per la definizione areale ed in profondità della forma franosa.

Si ritiene pertanto che gli elementi prodotti dalla relazione geologica non rispondono alle direttive emanate dalla Provincia e pertanto per **questa proposta di variante, allo stato delle attuali conoscenze, per quanto riguarda gli aspetti geologici, con particolare riferimento alle problematiche relative alla stabilità dell'area, si esprime parere negativo.**

14. Per quanto sopra richiamato, dato il parere negativo espresso dal Servizio Geologico, rilevato che anche per questa frazione non esiste adeguata depurazione, si prescrive all'Amministrazione Comunale lo stralcio delle relative previsioni.

COMPARTO P.P. 21 PAZZANO- COMPARTO P.P. 28 FARNETA DI RICCO'

L'Amministrazione Comunale **propone due collegamenti viari** per i comparti P.P.21 a Pazzano di Sopra e P.P.28 a Farneta di Riccò.

Si mette in evidenza che i due comparti sono stati oggetto di variante di adozione di C.C. n.9 del 23/02/2004.

In sede di osservazioni la **Provincia con atto n. 283 del 8-6-2004 valutò le due proposte negativamente** per criticità rilevate per gli aspetti ambientali, geologici e infrastrutturali. L'Amministrazione Comunale successivamente approvò la variante posta a Pazzano, ridefinito solo i perimetri dei due comparti, "per meglio corrispondere alle condizioni morfologiche del terreno" e utilizzando, in sede di approvazione, unicamente la parte finale del rilievo prescrittivo provinciale formulato ed ignorando quanto prescritto e cioè:

"Il comparto, inoltre, risulta essere non molto distante da fenomeni di erosione e colate attive, poste a valle della stessa, la cui dinamica tende ad influenzare anche un'ampia zona a monte degli stessi.

Sulla base dei dati geologici prodotti e sull'evoluzione dell'area oggetto di variante, esprime parere **favorevole** alla nuova destinazione d'uso **esclusivamente per la porzione posta più a nord del comparto**, sino ad arrivare a lambire, con il lato meridionale, il corpo di frana classificato nel P.T.C.P. come frana quiescente.

Per tutta la parte che ricade entro il corpo di frana quiescente indicato nella carta del dissesto del P.T.C.P. ovvero la parte centrale, più sottile del comparto e parte di quella sud dello stesso, ma anche per la parte meridionale che risulta estranea al corpo di frana quiescente, si esprime un parere negativo e quindi deve essere stralciata come variante.

E' inclusa nel parere negativo tutta la parte nord, anche quella che non ricade nel corpo di frana quiescente perché allo stato attuale anch'essa risulta interessata da dissesti, evidenti anche su semplice analisi morfologica."

Anche per la variante posta a Farneta di Riccò, si riporta la prescrizione formula a suo tempo con il medesimo atto di Giunta Provinciale n. 283 del 8-6-2004:

"... si richiama il parere del servizio geologico che sulla base dei dati prodotti dalla relazione geologica e da sopralluogo effettuato per questa variante, esprime parere favorevole alla nuova destinazione d'uso per la sola porzione ubicata a nord del fosso, che non risulta interessata dall'art. 26b), così come per la porzione di variante posta a sud del fosso inciso che non ricade all'interno della frana quiescente. **Esprime invece parere negativo e quindi richiede lo stralcio della parte di variante che ricade entro il corpo di frana quiescente.**

Gli interventi edificatori ammessi, sempre in base al parere del Servizio Geologico, dovranno inoltre mantenersi ad una distanza dal fosso, tale da non essere influenzati, nelle fondazioni, dalla scarpata incisa e dall'evoluzione dei processi di erosione di fondo in atto."

Si sottolinea infine che le due proposte infrastrutturali, oggi avanzate a completamento di previsioni su cui era stato espresso parere negativo, non sono neppure corredate dalle relative indagini geologiche.

15. Per quanto precede si prescrive all'Amministrazione Comunale lo stralcio delle due proposte.

NUOVA ESTENSE var. n.42

In fregio alla viabilità Nuova Estense in prossimità del bivio per Valle, l'Amministrazione Comunale propone la riclassificazione di un'area attualmente zonizzata come E3 "agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", in zona omogenea D6, "attività produttive speciali", riconoscendo, di fatto, l'area su cui è presente da tempo un distributore di carburante e ampliandola di 750 mq di S.f.

L'area ricade in una zona assai delicata sotto il profilo ambientale, oggetto di attenzione ai sensi dall'art.17 del P.T.C.P. "invasi ed avei di laghi, bacini e corsi d'acqua" e posta praticamente a contatto con una frana attiva, (art. 27 nel P.T.C.P.) senza comunque esserne compresa.

Il parere del Servizio Geologico evidenzia come il previsto ampliamento non costituisce pertanto pericolo per la stabilità generale del versante se previsto nell'area sub pianeggiante del fondovalle e non a monte del torrente Tiepido.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti dalla relazione geologica prodotta il parere risulta favorevole soltanto alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- nessun intervento di scavo dovrà in qualche modo interessare o interferire con i terreni che costituiscono il piede del corpo di frana attiva ed anche fuori da tale ambito gli scavi dovranno essere eseguiti per tratti brevi ed immediatamente stabilizzati o con le opere definitive previste e verificate o con opere di sostegno provvisoriali;
- nessun riporto o accumulo di materiale dovrà essere ripositionato sul corpo di frana classificato come attivo;

- occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

16. In realtà l'ampliamento dell'area occupata dal distributore, viene prevista sulla cartografia di progetto del P.R.G. a monte anziché a valle, mentre nella relazione geologica l'ampliamento viene indicato a lato del distributore esistente. Per tutto quanto precede e fermo restando la possibilità di individuare il distributore di carburante sull'area attualmente da esso occupata, la proposta dell'Amministrazione Comunale di riclassificare l'area agricola E3 rientrando anche nella fascia inedificabile del rispetto stradale, in zona D6, non è assentibile.

ULTERIORI ASPETTI

Fermo restando lo stralcio già prescritto per le varianti **nn.19, 21, 26, 28, 29, 31, 40, 42, 50**, si prescrive all'Amministrazione Comunale di recepire le seguenti vincolanti condizioni attuative espresse dal Servizio Geologico provinciale, all'interno delle N.T.A. del P.R.G.

17. NORMA GENERALE

Per tutte le previsioni che prevedono l'introduzione di nuova potenzialità edificatoria si prescrive che in fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione, anche se il substrato viene indicato molto prossimo al piano di campagna, in quanto dovrà essere tenuto conto dell'introduzione del nuovo "Testo Unitario norme tecniche per le costruzioni" e di quanto prevede la normativa in materia di pericolosità sismica. Inoltre si prescrive che gli scavi ed i riporti di materiale devono essere limitati, al fine di non modificare gli equilibri locali e più generali sul versante.

18. Fermo restando il superamento dei rilievi precedentemente espressi, le seguenti proposte sono anche subordinate al recepimento all'interno delle norme tecniche di attuazione, delle successive prescrizioni espresse dal Servizio Geologico provinciale:

18.1 modifiche nn. 3, 13, 14, 16, 17, 18, 27, 30, 34, 36, 38, 41

si prescrive che in fase di progettazione dovrà altresì essere verificata la presenza di acque superficiali o sotterranee e nel qual caso provvedere alla loro regimazione, dato il decadimento delle proprietà meccaniche che terreni a prevalenza argillosa manifestano in presenza di acqua; i carichi dei manufatti non dovranno comunque essere trasmessi allo strato più superficiale alterato.

18.2 modifiche nn. 8, 9, 41

occorre provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante.

18.3 modifiche n. 7, 11,

occorre provvedere ad una buona regimazione delle acque superficiali e di scarico, in modo da evitare la loro immissione all'interno degli accumuli della frana quiescente individuata a valle.

18.4 modifiche n. 10,

si prescrive che in fase di progettazione dovrà altresì essere prevista una buona regimazione delle acque superficiali e di scarico, in modo da evitare la loro immissione all'interno degli accumuli di frane quiescente ed attive individuate a valle;

occorre altresì provvedere al prosciugamento, mediante pompa, del pozzo presente al limite dell'area in esame, le acque andranno allontanate captandole e regimandole onde evitare che possano infiltrarsi negli strati argillosi più profondi determinando così una perdita di consistenza e di resistenza al taglio degli stessi, con conseguenze sulla stabilità dei terreni.

18.5 modifiche n.15,

si dovrà tenere conto di quanto prevede l'articolo 42 del P.T.C.P. per le aree di possibile alimentazione di sorgenti e quindi anche per la regimazione di tutte le acque, comprese quelle di risulta, si dovrà provvedere affinché non vengano disperse sul versante.

18.6 modifica n. 20

gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante, in particolare gli scavi, proprio per evitare l'innesto di movimenti franosi per effetto di scalzamento, dovranno essere eseguiti per tratti brevi e qualora fosse necessario anche con l'eventuale sostegno di opere provvisoriale;
occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

18.7 modifica n. 33

Il terreno in esubero asportato dovrà essere portato in pubblica discarica.

Le sezioni di scavo dovranno essere dimensionate tenendo conto delle proprietà geotecniche dei materiali presenti e tali da auto sostenersi o comunque da essere verificate anche in funzione della stabilità più generale di un significativo tratto del versante.

18.8 modifiche nn. 37, 39

gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante, negli scavi in particolare si dovrà procedere per porzioni limitate onde evitare, per effetto degli scalzamenti al piede, innesti di processi gravitativi e quindi, qualora fosse necessari predisporre eventuali opere di sostegno, provvisoriale e/o definitive;
occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

Risultando il lotto all'interno di "un area di possibile alimentazione di sorgenti" occorre osservare quanto disposto dall'art. 42 del P.T.C.P.

RISPETTO CIMITERIALE

L'Amministrazione Comunale propone di modificare il vincolo di rispetto cimiteriale presso la località Farneta di Riccò.

Si mette in evidenza che la stessa modifica è stata oggetto di proposta nella variante di delibera di C.C. n. 4 del 23/03/2005 di cui non risulta ancora concluso l'iter amministrativo.

Si riporta comunque di seguito stralcio delle osservazioni formulate dalla presente Amministrazione nella relativa istruttoria.

"In merito alle ridefinizioni dei vincoli cimiteriali (modifiche cartografiche 17, 18, e 19) si ritiene, per quanto di competenza, che non sia sufficiente mantenere le "superfici esistenti delle aree di rispetto cimiteriali", ma che si debba osservare la distanza di m. 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale. Trattasi di un vincolo di distanza e non di superficie.

La riduzione della distanza di m. 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale non rientra in una procedura di variante al P.R.G., ma viene disposta con apposita ordinanza del Sindaco, quale autorità sanitaria locale ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L. 833/1978 e del comma 4 dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, per particolari condizioni nei casi di reale necessità ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 19/2004, e previo parere favorevole dell' A.U.S.L.

La distanza, in ogni caso, non può essere inferiore a m. 50. Successivamente, gli elaborati di P.R.G. vengono aggiornati al riguardo.

Si invita l'Amministrazione Comunale a controdedurre al parere AUSL e alla presente osservazione, rammentando che nella fascia di rispetto cimiteriale, anche in caso di intervento sui fabbricati esistenti, non è consentito un aumento di carico urbanistico."

19. Per quanto sopra riportato, in assenza dell'atto sindacale di cui sopra, non potrà essere accolta la modifica proposta.

N.T.A. - ART. 16.8 – ZONA E8 - AGRICOLA DI TUTELA NATURALISTICA.

L'Amministrazione Comunale propone di recepire all'interno dell'art.16.8 delle Norme Tecniche di Attuazione, "zona E8" agricola di tutela naturalistica, gli artt. 4, 8, 23 della L.R. 31/2002.

Tale zona coincide con gli ambiti di interesse naturalistico individuati dall'art.25 del PTCP, zone di tutela naturalistica, che erano stati correttamente recepiti sia in cartografia sia in normativa nella Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 557 del 23/12/2002.

La modifica introdotta pertanto non appare conforme rispetto alle prescrizioni dell'art.25 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che interessa specificatamente la zona di tutela naturalistica del Bucamante.

20. Si richiede pertanto il ripristino del dispositivo normativo precedente.”

DETERMINAZIONI

Vista la deliberazione consiliare n. 36 del 10 aprile 2007, pervenuta agli atti della Provincia di Modena, per l'approvazione, in data 17/09/2007 con prot. 108529, con la quale il Comune di Serramazzoni ha controdedotto alle sopra riportate riserve provinciali, accogliendole in parte e pronunciandosi altresì in merito alle Osservazioni presentate al Comune;

Visti il complesso degli atti tecnici ed amministrativi trasmessi dall'Amministrazione Comunale ed il parere elaborato da SAT prot. n. 1440 del 08/03/2007;

Dato atto infine che, successivamente all'adozione della variante oggetto del presente provvedimento di approvazione e stante il presente iter amministrativo, l'Amministrazione Comunale ha ulteriormente modificato il proprio PRG con Delibere C.C. nn. 76 e 77 del 06/12/2005.

In ordine alle previsioni urbanistiche, integralmente o parzialmente confermate dall'Amministrazione Comunale in fase di controdeduzione, si PROPONE di assumere le seguenti determinazioni cartografiche e normative che, in taluni casi, comportano come sotto specificato, l'introduzione di modifiche d'ufficio, di precisazioni e di raccomandazioni:

RISERVA N. 1

Il materiale richiesto è stato trasmesso. La riserva appare superata.

RISERVA N. 2

La documentazione inerente la conclusione delle varianti adottate/approvate e di cui non risultava completata la specifica istruttoria è pervenuta in tempi diversi.

Si ritiene opportuno osservare che, unitamente agli atti di controdeduzione della Variante in oggetto sono state trasmesse anche n. 3 copie di una cartografia aggiornata alle Varianti al PRG approvate successivamente alla adozione della presente variante e con le modifiche introdotte in questa sede.

Tali cartografie, tuttavia, non risultano essere mai state approvate dal Comune di Serramazzoni, né sono accompagnate da alcuna dichiarazione del Responsabile del servizio Urbanistica/edilizia privata del Comune di Serramazzoni dalla quale risulti che esse costituiscono l'aggiornamento delle cartografie del PRG alle numerose varianti introdotte. Le cartografie inoltre sono semplicemente sottoscritte dal professionista e prive di ogni formalismo che ne certifichi la assunzione da parte dell'Amministrazione comunale e la loro conformità agli atti tempo per tempo adottati/approvati.

Queste cartografie quindi non possono assumere alcuna valenza Amministrativa nell'ambito della approvazione della variante in questione.

Si ritiene inoltre utile rammentare che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 comma 3 della LR 47/78, la documentazione deve essere trasmessa (anche alla Regione Emilia-Romagna) al fine di poter dar corso all'attuazione delle previsioni.

1 La riserva non appare pienamente superata. Si prescrive di provvedere alla realizzazione di una cartografia che integri tutte le modifiche apportate con la approvazione del presente atto con quelle adottate successivamente alla sua adozione ma già approvate. Detta cartografia aggiornata, approvata dal Comune di Serramazzoni, dovrà essere trasmessa a Provincia e Regione, ai sensi e per gli affetti del citato comma 3 dell'art. 15 della LR 47/78.

RISERVA N. 3

Con l'apposito elaborato "Individuazione delle aree per istruzione esistenti" si provvede a determinare in mq 26.865 la dotazione complessiva esistente nel territorio comunale di Serramazzoni delle aree per istruzione. La Relazione tecnica integrativa quantifica in mq 56.482 le

dotazioni di progetto della Variante al Piano Regolatore Generale.

Da ciò si deduce che lo standard ancora da realizzare è quantificabile in mq 29.797, ovvero in una quota del 52,47% del totale di piano (ed anche pari al 110,9% dell'esistente; cioè maggiore di quanto già realizzato) e che tale standard è comunque inferiore al minimo previsto dalla LR 47/78 per gli abitanti teorici previsti dalla variante come controdedotta. Si rileva inoltre che l'Amministrazione Comunale non attua politiche volte a dare efficacia al Piano dei Servizi omettendo di porre in correlazione l'attuazione delle previsioni con la realizzazione delle dotazioni.

2 La riserva è superata nella misura in cui l'Amministrazione Comunale esplicita i dati richiesti relativi alle aree di standard / dotazioni. Dai dati forniti si evidenziano tuttavia, indirettamente, le carenze dei servizi rilevate dalla stessa riserva.

Pertanto si prescrive alla Amministrazione Comunale di corredare l'attuazione delle singole previsioni residenziali con efficaci ed opportune relazioni; di carattere preventivo; tra opportunità insediative e standard da realizzare, al fine di riequilibrare tendenzialmente il deficit rilevato.

RISERVA N. 4

Sono state prodotte relazioni geologiche a corredo delle previsioni di piano e dall'esame dei suddetti rapporti si formulano le seguenti prescrizioni.

Area n. 1 Via 24 maggio

L'area in esame non risulta in contrasto con elementi significativi di carattere geologico, non sono presenti infatti dissesti e processi di versante nelle vicinanze o comunque in grado d'influenzare la stabilità dell'area, rispetto al P.T.C.P. inoltre non si colloca all'interno di un'area di possibile alimentazione di sorgenti.

Sono state eseguite due prove penetrometriche per potere evidenziare la presenza e lo spessore di coltri detritiche, che risultano comunque piuttosto modeste.

Per quanto riguarda la classificazione sismica e la determinazione degli elementi necessari a verificarne la pericolosità è stata eseguita un'indagine sismica con determinazione della Vs30 con il metodo basato sulla tecnica MASW.

Il terreno è stato classificato come A proprio per la presenza del substrato già a modeste profondità.

Come elemento di effetto di amplificazione delle onde provocate da un sisma occorre tenere conto che l'area si colloca su una dorsale ed è necessario considerare gli opportuni fattori di amplificazione.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti dalla relazione geologica prodotta per questa proposta di variante si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi.:

3 in fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione; gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante;

occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa;

occorre considerare l'opportuno fattore di amplificazione per caratteristiche topografiche dell'area.

Area di variante n.2 - Cà Bedina e variante n. 3 - Via IV Novembre

Le due aree sono attigue e sono caratterizzate da una certa acclività, ma sono in atti interventi per la realizzazione di opere di contenimento (muri in cls) per la sistemazione dell'area generale con parcheggi al servizio del vicino polo scolastico, che ha in parte modificato la morfologia,

appianandola.

In seguito agli scavi eseguiti è stata verificata la stratigrafia e litologia locale.

Il substrato roccioso è quasi affiorante e modesta quindi la presenza di detrito.

Le aree si pongono a monte di accumuli di frana quiescente, il sistema di drenaggio superficiale è ben sviluppato.

Sulle aree è stato eseguito uno stendimento sismico sia per acquisizione delle onde P e quindi un profilo sismostratigrafico dei vari orizzonti che per l'acquisizione della Vs30 con la metodologia MASW, determinando così la categoria dei terreni di fondazione ai fini della valutazione della pericolosità sismica.

Avendo determinato una Vs30 = a 789 m/s la categoria che ne risulta è la B.

Sulla base di tali considerazioni per queste proposte si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi.:

- 4 sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali, che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso;
verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.**

Area di variante n.4 – Via Belvedere

Quest'area si colloca nella zona centrale del capoluogo a ridosso del municipio, caratterizzata da modesta acclività, collocandosi sostanzialmente su di una dorsale.

La formazione rocciosa è sub affiorante, anche in questo caso è stato eseguito uno stendimento sismico sia per acquisizione delle onde P e quindi un profilo sismostratigrafico dei vari orizzonti che per l'acquisizione della Vs30 con la metodologia MASW, determinando così la categoria dei terreni di fondazione ai fini della valutazione della pericolosità sismica.

Avendo determinato una Vs30 = a 790 m/s la categoria che ne risulta è la B.

Sulla base di tali considerazioni per queste proposte si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi.

- 5 sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali, che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso;
verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.**

Area di variante n. 5 – Campodolio

Quest'area è posta in località Varana, in un settore di versante caratterizzato da angoli di pendenza tra i 10° e 15°.

Il substrato roccioso appartiene a formazioni caratterizzate da forte componente argillosa del dominio ligure.

Il limite occidentale dell'area coincide con il bordo esterno di un corpo di frana quiescente, mentre il drenaggio delle acque è diretto verso la zona di impluvio entro la quale si è accumulato il deposito di frana citato.

Su quest'area è stata eseguita una prova penetrometrica dinamica pesante ed uno stendimento sismico; durante l'esecuzione della prova penetrometrica è stata rilevata la presenza di acque libere nel sottosuolo alla profondità di circa 8,8 metri sotto il piano di campagna.

Dalle indagini si evidenzia la presenza di una discreta potenza di coltre detritica che per circa metri 5,0 presenta scadenti caratteristiche meccaniche ed il bed rock si colloca a non meno di 10 metri sotto il piano campagna.

La Vs30 determinata risulta essere di 460 m/s classificando così il terreno in categoria B.

Sulla base di tali considerazioni per queste proposte si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni

normative inerenti l'area di che trattasi.

- 6** sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
per quanto riguarda le fondazioni sin da ora si prescrive tassativamente che le stesse devono essere di tipo profondo, in grado di attestarsi ameno oltre i 5,0 metri di profondità e preferibilmente nel substrato roccioso;
la parte edificabile deve essere collocata nella parte nord est, quella più distante dal margine della frana quiescente;
è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali ed anche a quelle profonde, mediante realizzazione di drenaggi che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso, mantenendole comunque fuori dal corpo di frana quiescente;
verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.

RISERVA N. 5

La riserva di che trattasi costituisce premessa generale ad una serie di successive più specifiche riserve, che anche in questo caso si esamineranno singolarmente. Si ritiene utile riportare qui l'estratto della riserva che recita:

Per quanto sopra argomentato, ai sensi dell'Articolo 44 del P.T.C.P. – Direttiva in materia di sostenibilità degli insediamenti - comma 2°, e degli artt. A-22 e A-23 del CAPO A-V della L.R.20/20, è necessario che l'Amministrazione procedente, per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio, valuti preliminarmente le quantità della risorsa a disposizione, le opere infrastrutturali da realizzare per adeguare gli insediamenti esistenti e consentire l'attuazione di quelli previsti, sia con riguardo alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento che al loro collegamento con le reti generali ed alla potenzialità complessiva delle reti infrastrutturali.

L'elaborato "Recepimento e controdeduzioni per le riserve e i pareri: Giunta provinciale, ARPA, AUSL, SAT" al punto 5) Sostenibilità degli insediamenti si limita ad affermare: "si condivide quanto enunciato allegando parere SAT sui singoli insediamenti, relative relazioni geologiche e di sostenibilità ambientale".

Non trovandosi fra gli atti trasmessi il parere SAT che, sopra, si dice allegato; si è provveduto a richiederne la trasmissione al Comune di Serramazzoni. Il parere è pervenuto con comunicazione assunta agli atti con prot. n. 125959 del 31/10/2007, e quindi non è formalmente recepito negli atti ufficiali di controdeduzione.

In detto parere (prot. SAT n.1440 del 08/03/2007) si effettua una accurata disamina delle problematiche inerenti il problema del trattamento dei reflui (che saranno approfondite nel seguito) mentre, e, per quanto inerente il problema della "quantità di risorsa a disposizione" e problematiche annesse, si afferma che "SAT spa è impegnata attraverso una attività di coordinamento delle risorse idriche proprie ... e di quelle del Consorzio del Dragone e di HERA di Pavullo a garantire l'approvvigionamento idrico potabile per le esigenze del territorio di Serramazzoni, anche in funzione delle evoluzioni del suo territorio" di seguito specificando che "le dichiarazioni di allacciabilità al servizio idrico integrato di cui al presente parere sono relative ai soli aspetti altimetrici, idraulici ed ambientali, ma non a quelli della disponibilità delle aree per la loro realizzazione".

In assenza tuttavia di una chiara ed esplicita valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della quantità di risorsa idrica disponibile e di ogni altra asseverazione ed approfondimento della stessa a proposito si ritiene che.

- 7** La riserva possa ritenersi superata a condizione che l'Amministrazione comunale, prima della attuazione di ogni nuova previsione insediativa garantisca in merito alla esistenza ed effettiva fruibilità da parte dei privati realizzatori della risorsa idrica necessaria alla sostenibilità dell'insediamento.

RISERVA N. 6 - Capoluogo

Visto il parere SAT di cui sopra il quale chiarisce sull'esistenza del sistema i trattamento reflui per i lotti indicati; la riserva è superata.

RISERVA N. 7 – FAETO var. 21 (lotto 72)

La riserva provinciale chiedeva esplicitamente lo stralcio dell'area in questione. Le argomentazioni portate in controdeduzioni, apodittiche e che non introducono elementi di novità rispetto a quanto rilevato sia in sede di Variante generale (in cui l'area era già stata stralciata) che in sede istruttoria della presente variante, non sono tali da inficiare la riserva sollevata.

8 La riserva non appare superata e viene confermato lo stralcio dell'area relativo alla Variante n. 21 lotto n. 72.

S'intende in tal senso modificata la corrispondente cartografia e le correlate norme di PRG.

RISERVA N. 8 – Bartolacelli / La Stella / Cavana / Pazzano var. 19 (lotto 70); var. 26 (PP30); var. 29 (PP33).

La riserva provinciale chiedeva esplicitamente lo stralcio delle aree in questione.

L'Amministrazione comunale controdeduce come di seguito specificato:

Variante n. 19

In ordine alla var. n. 19 per la quale si prevede il ridimensionamento del lotto, e, confermando che non esiste trattamento reflui adeguato; si provvede a condizionare l'intervento alla preventiva realizzazione dell'impianto trattamento reflui o al versamento di un onere finanziario al fine di provvedere alla sua realizzazione; considerato che in merito è inoltre pervenuta istanza da parte del sig. Sernesi Arduino; acquisita con prot. 12119 del 19/10/2007; nella quale si esplicitano necessità in ordine alla realizzazione di intervento volto a risolvere problemi di disagio legati alle necessità familiari. Si ritiene di poter consentire all'inserimento della previsione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- preventivamente alla realizzazione dell'intervento edilizio l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a realizzare, collaudare e porre in funzione, previa acquisizione di relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Modena, di impianto di trattamento reflui a servizio oltre che dell'intervento in progetto, dell'esistente borgo di Pazzano di sotto;
- si stralcia la previsione di inserimento di Zona B3 posta a collegamento tra il lotto autorizzato e l'esistente perimetrazione del borgo di Pazzano di sotto, riportando l'area alla precedente destinazione di zona agricola.

Variante n. 26

La relazione di inserimento ambientale prodotta a sostegno della var. n.26, che non viene modificata in nulla, consente di confermare quanto già affermato nell'istruttoria precedente: trattasi di nuovo comparto in un contesto decisamente extraurbano; il parere SAT conferma che l'area non è attualmente servita da impianto trattamento reflui e che si dovrebbe realizzare un collettamento ad una rete del Comune di Maranello. Il complesso delle controdeduzioni presentate non inficia quindi le considerazioni poste a sostegno della precedente istruttoria, ma anzi conferma che tale previsione dovrebbe essere coordinata sia a livello urbanistico che a livello della realizzazione degli indispensabili sottoservizi, tra i Comuni di Serramazzone e Maranello. In assenza di tale coordinamento intercomunale si ritiene di confermare la precedente determinazione e si stralcia la previsione.

Variante n. 29.

In ordine alla var. n. 29 per la quale si prevede il ridimensionamento del lotto, e, visto il parere SAT nel quale si rimanda alla realizzazione a cura di privati del depuratore frazionale, confermando che non esiste trattamento reflui adeguato; si ritiene di poter consentire all'inserimento della previsione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- preventivamente alla attivazione delle procedure urbanistiche ed edilizie che preludono alla approvazione del piano particolareggiato l'Amministrazione comunale dovrà

provvedere a realizzare, collaudare e porre in funzione, previa acquisizione di relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Modena, un impianto di trattamento reflui a servizio oltre che dell'intervento in progetto, del borgo di Pazzano di sopra, così come urbanisticamente definito, anche in potenza. Di tale realizzazione si dovrà dare conto in sede di trasmissione alla Provincia di Modena del piano particolareggiato per l'espressione del prescritto parere sismico ex art. 37 LR 31/2002.

Per tutto quanto sopra si ritiene che

9 La riserva non appare superata e si conferma lo stralcio delle aree: Variante n. 26 (PP30);

10 Si ritiene superata la riserva per quanto attiene la Variante N. 19 (lotto 70); con stralcio della previsione di inserimento di Zona B3 posta a collegamento tra il lotto autorizzato e l'esistente perimetrazione del borgo di Pazzano di sotto, riportando l'area alla precedente destinazione di zona agricola; e con l'inserimento, nel corpo dell'art. 13.5 comma 4') "disposizioni particolari" delle seguenti prescrizioni:

Comma l) per quanto inerente il lotto n. 70 a Pazzano di sotto:

- preventivamente alla realizzazione dell'intervento edilizio l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a realizzare, collaudare e porre in funzione, previa acquisizione di relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Modena, un impianto di trattamento reflui a servizio oltre che dell'intervento in progetto, dell'esistente intero borgo di Pazzano di sotto;

11 Si ritiene superata la riserva per quanto attiene la Variante n. 29 (PP33); con l'inserimento, nel corpo dell'art. 13.5 comma 4') "disposizioni particolari" delle seguenti prescrizioni :

Comma m) per quanto inerente il PP. 33 a Pazzano di sopra:

preventivamente alla attivazione delle procedure urbanistiche ed edilizie che preludono alla approvazione del piano particolareggiato l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a realizzare, collaudare e porre in funzione, previa acquisizione di relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Modena, un impianto di trattamento reflui a servizio oltre che dell'intervento in progetto, del borgo di Pazzano di sopra, così come urbanisticamente definito, anche in potenza. Di tale realizzazione si dovrà dare conto in sede di trasmissione alla Provincia di Modena del piano particolareggiato per l'espressione del prescritto parere sismico ex art. 37 LR 31/2002.

S'intendono in tal senso modificate le corrispondenti cartografie e le correlate norme di PRG.

RISERVA N. 9 – SELVA var. n. 31 (PP 35)

La riserva provinciale chiedeva esplicitamente lo stralcio delle aree in questione.

Il parere SAT conferma che l'area non è servita da un sistema trattamento reflui (è allacciabile, non è allacciata) che le fognature da Selva a Cà d'Oirina sono in corso di costruzione e che "è prevista ... nei prossimi anni la costruzione della fognatura da Cà d'Oirina al sollevamento Fondaccia e quindi al vettoriamento al depuratore di Cà Tadioli." Tutto quanto ciò non fa che confermare le riserve precedentemente sollevate.

12 La riserva non appare superata. Si conferma lo stralcio dell'area: Variante n. 31 PP. 35.

S'intende in tal senso modificata la corrispondente cartografia e le correlate norme di PRG.

RISERVA N. 10 – Lottizzazione "Il Sorriso" Presso Banzuola

Variante 50 Riserva 10 Osservazione 50/20

Si è intervenuti sull'area in sede di controdeduzioni da una parte accogliendo l'Osservazione n. 20 con la quale si sono ulteriormente incrementati gli indici edificatori previsti in adozione; dall'altra

presentando uno studio geologico e geotecnico approfondito, con numerose indagini atte ad investigare i terreni ed a definirne le caratteristiche stratigrafiche e meccaniche degli stessi.

Da un punto di vista geologico quindi sono state eseguite una quindicina di prove penetrometriche dinamiche pesanti, due sondaggi meccanici a rotazione con prelievo di campioni indisturbati su cui sono state eseguite prove di taglio diretto consolidate e drenate e prove di espansione laterale libera in laboratorio.

La distribuzione delle prove è stata tale da produrre tre sezioni stratigrafiche e geotecniche longitudinali al versante su cui poi eseguire verifiche di stabilità.

I due sondaggi sono stati attrezzati per potere eseguire letture inclinometriche e piezometriche.

Ai fini della classificazione sismica dei terreni di fondazione, dato che il Comune di Serramazzoni è classificato in zona 3 e data la presenza di coltre detritiche, sono stati sviluppati due stendimenti per potere eseguire analisi dei Microtremori rifratti ambientali (Prove Re.Mi.) e ricostruire un modello delle velocità trasversali per almeno 30 metri di profondità.

I risultati ottenuti portano a porre i terreni investigati in classe C avendo riscontrato rispettivamente velocità $V_{s30} = 336$ e $V_{s30} = 360$ m/s nelle due prove eseguite.

Le verifiche di stabilità eseguite presentano fattori di sicurezza ampiamente cautelativi.

Infine sono stati allegati i dati della prima lettura inclinometrica sui due sondaggi; si tratta di un arco temporale molto limitato, pochi mesi e soprattutto in un periodo climatico siccitoso.

L'indagine risulta molto approfondita e l'analisi dei dati è significativa per una valutazione delle condizioni geologiche e geotecniche del comparto.

Resta limitata la conoscenza del cinematiso del versante, tuttavia i primi risultati sembrano evidenziare la presenza di una superficie di rottura o di creep intorno ai 3,0 metri di profondità, almeno sul tubo n. 2, visto che in questo caso gli spostamenti di qualche millimetro, vanno effettivamente nella direzione longitudinale al versante, verso valle.

Rispetto a quanto riportato in relazione il geologo incaricato ha messo a disposizione i dati di una seconda lettura eseguita all'inizio del mese di Novembre del corrente anno; i dati rilevati confermano quelli della prima lettura, senza incrementi significativi di spostamenti.

Il monitoraggio per essere significativo richiede un arco temporale di verifica superiore agli attuali sei mesi.

Ritenendo tuttavia esaustivo lo studio effettuato per una conoscenza geologica e geomorfologica dell'area in esame e comunque indicativo anche il dato del monitoraggio e delle condizioni di stabilità dei terreni interessati dalla proposta di variante si esprime parere favorevole alla nuova proposta di destinazione d'uso con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi.

13 in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere eseguite nuove e più approfondite indagini, ma in linea di massima si prescrivono sin da ora tassativamente fondazioni di tipo profondo per tutte le strutture in elevazioni e le opere di sostegno e contenimento, tali comunque da superare i tre o quattro metri di profondità sotto il piano di campagna, dove si individua una superficie od una zona suscettibile di lenti cinematismi.

Si prescrive inoltre di sviluppare la parte edificabile nella parte sommitale, più vicina alla viabilità provinciale, destinando le aree più a valle a verde e parcheggi.

Inoltre in totale accordo con quanto espresso nella relazione geologica prodotta devono essere istituiti i seguenti presidi idrogeologici:

ripristino della rete scolante superficiale, ove presente e completamento della stessa, con eliminazione di eventuali contro pendenze che possono produrre ristagni;

revisione e completamento della rete fognaria;

interventi così come previsto in relazione sul corpo di frana attivo individuato fuori dall'area in esame e sulla fascia nord, al margine inferiore dell'area in esame; gli interventi edificatori dovranno tenersi a distanze superiori ai 50 metri dagli accumuli di tale processo attivo;

rimodellamento e consolidamento dell'argine esterno del laghetto di valle, così come indicato in relazione, compresa la recinzione di entrambi;

dovranno infine essere eseguiti interventi di sistemazione idraulica, come indicato in relazione sui corsi d'acqua principali in parte soggetti a fenomeni erosivi.

In considerazione delle criticità sopra rilevate non si ritiene possibile procedere ad ulteriori incrementi della capacità edificatoria assegnata all'area in questione, come invece si prevede di fare accogliendo l'Osservazione n. 20. Si rileva inoltre che nel definire tali indici si utilizzano un "INDICE FONDIARIO" ed una quantificazione della superficie complessiva di cui non è data la definizione nell'apparato normativo. Le norme vigenti utilizzano infatti un indice di Utilizzazione fondiaria dato come rapporto tra la Superficie complessiva Sc delle unità edilizie o immobiliari e la Superficie fondiaria SF del lotto edificabile (art. 6.18)

14 si stralcia l'Osservazione n. 20 ripristinando gli indici edificatori previsti in adozione ed utilizzando per la loro quantificazione gli indici definiti dalle NTA vigenti.

Si ritiene inoltre che, stante la delicatezza dell'area in questione e la necessità che la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia effettuata con la supervisione dell'Amministrazione pubblica, sia indispensabile che si proceda alla attuazione del comparto sulla base di piano particolareggiato / piano di attuazione di natura pubblica, la cui preventiva realizzazione, per quanto attiene sottoservizi e standard dovrà essere preventiva alla attuazione di ogni intervento di nuova costruzione.

15 In considerazione delle precedenti determinazioni n. 11 e 12, si prescrive, nel complesso, di modificare l'art. 13.7 punto 3') nel testo seguente:

" 3') Nella zona relativa alla lottizzazione Il Sorriso in località Banzuola, in osservanza a quanto prescritto nella delibera di approvazione provinciale del presente PRG è prescritta la approvazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. In questa zona, in attesa di un preciso progetto delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria; della loro realizzazione previa stipula di specifica convenzione da parte dei soggetti interessati alla loro attuazione, accompagnata da relative garanzie finanziarie; della loro cessione gratuita al Comune; non è ammesso nessun tipo di intervento edilizio a scopo edificatorio, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Il progetto delle opere di urbanizzazione deve riguardare l'intero comparto e prevedere:

- un sistema fognario a reti separate (acque nere e bianche ed il loro collegamento ad un adeguato impianto di depurazione in conformità alle prescrizioni ed indicazioni degli uffici competenti di Provincia di Modena, ARPA ed AUSL, Ente gestore)
- le fognature o la loro sostituzione dovranno essere realizzate a perfetta tenuta stagna ed ispezionabili;
- le modalità di approvvigionamento idrico non dovranno compromettere le attuali condizioni della zona;
- le eventuali cisterne per idrocarburi interrate o di qualsiasi altro liquido comportante rischio di inquinamento dovranno essere a perfetta tenuta stagna.

Il progetto delle opere dovrà essere corredato di relazione geologica – geotecnica sia per le opere infrastrutturali sia per gli eventuali interventi edilizi la cui localizzazione dovrà essere effettuata avendo riguardo di sviluppare la parte edificabile nella parte sommitale, più vicina alla viabilità provinciale, destinando le aree più a valle a verde e parcheggi.

L'aspetto geologico di dettaglio dovrà essere integrato, in fase esecutiva degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dal DM 11/03/1988; in tale fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere eseguite nuove e più approfondite indagini, ma in linea di massima si prescrivono sin da ora tassativamente fondazioni di tipo profondo per tutte le strutture in elevazioni e le opere di sostegno e contenimento, tali comunque da superare i tre o quattro metri di profondità sotto il piano di campagna, dove si individua una superficie od una zona suscettibile di lenti cinatismi. Inoltre in totale accordo con quanto espresso nella relazione geologica prodotta devono essere istituiti i seguenti presidi idrogeologici:

ripristino della rete scolante superficiale, ove presente e completamento della stessa, con eliminazione di eventuali contro pendenze che possono produrre ristagni;

revisione e completamento della rete fognaria;

interventi di consolidamento, così come previsto in relazione, sul corpo di frana attivo individuato fuori dall'area in esame e sulla fascia nord, al margine inferiore dell'area in esame;

tutti gli interventi edificatori dovranno tenersi a distanze superiori ai 50 metri dagli accumuli di tale processo attivo;

rimodellamento e consolidamento dell'argine esterno del laghetto di valle, così come indicato in relazione, compresa la recinzione di entrambi;

dovranno infine essere eseguiti interventi di sistemazione idraulica, come indicato in relazione sui corsi d'acqua principali in parte soggetti a fenomeni erosivi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare i seguenti standard urbanistici:

PU1 =	parcheggi di urbanizzazione primaria	= 0,5 mq/30 mq di SF*
PU2 =	parcheggi di urbanizzazione secondaria	= 0,4 mq/30 mq di SF*
V2 =	Area a verde pubblico**	= 2,1 mq/30mq di SF*
P3 =	Parcheggi di pertinenza	= 2 posti auto per alloggio

*** SF riferita ai lotti non ancora edificati**

**** L'area a verde pubblico, che comunque deve sempre essere considerata nei calcoli urbanistici, potrà anche essere monetizzata**

Ad avvenuto collaudo di dette opere, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione, è concesso per i lotti non ancora edificati ed edificati un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,10$ mq/mq. L'altezza massima non dovrà superare i ml 7,50.

RISERVA N. 11 – Le Costaglie Var. n. 41

Per questa variante era già stata prodotto un primo studio geologico e geotecnico sulla fattibilità dell'intervento.

Essendo le indagini antecedenti a quanto previsto dall'OPCM 3274 per quanto riguarda la nuova classificazione e normativa sismica, in fase di approfondimento d'indagine è stata prodotta una nuova relazione comprensiva delle indagini necessarie per la classificazione sismica dei terreni di fondazione.

La determinazione della V_{s30} con un indagine sismica basata sulla tecnica del metodo Re.Mi. ha permesso di classificare il suolo in categoria C con un valore pari a 345 m/s.

Sono state inoltre approfondite le verifiche sulle capacità portanti dei terreni ed il tipo di fondazione da consigliare.

E' stata altresì verificata la possibilità di liquefazione dei terreni con il metodo di Seed ed Idriss (1982) con esito negativo.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti dalla relazione geologica prodotta per questa proposta di variante si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi.:

16 gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante;

occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

RISERVA N. 12 – Insediamento turistico residenziale localita' Ca' del Sarto – Accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000

Si ritiene utile riportare qui l'estratto della riserva che recita:

Pertanto la scelta di inserire in tale ambito una nuova e consistente presenza residenziale, non appare in alcun modo pertinente né condivisibile e la proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale non risponde agli obiettivi del Piano comunale e neppure rispetto alla pianificazione sovraordinata, in particolare, al ruolo assegnato a questo ambito- località, dal P.T.C.P. vigente.

Le argomentazioni portate in controdeduzioni, pur partendo da un "Si ritiene di accogliere quanto espresso dalla Delibera" in realtà confermano, con piccole modifiche quanto proposto in adozione. Le relazioni integrative prodotte sono volte a confermare apoditticamente tale scelta e non risolvono il problema della mancanza di conformità con la pianificazione sovraordinata e con la incongruità della scelta con il ruolo assegnato dal PTCP a tale ambito/località.

17 La riserva non appare superata. La Variante n. 45 è stralciata.

S'intendono in tal senso modificate la corrispondente cartografia e le correlate norme di PRG.

RISERVA N. 13 – PP 18 Piscina Comunale

L'area in esame non risulta in contrasto con elementi significativi di carattere geologico, non sono presenti infatti dissesti e processi di versante nelle vicinanze o comunque in grado d'influenzare la stabilità dell'area, rispetto al P.T.C.P. inoltre non si colloca all'interno di un area di possibile alimentazione di sorgenti, ma esterna, seppure ai margini.

Sono state eseguite due prove penetrometriche per potere evidenziare la presenza e lo spessore di coltri detritiche, che risultano comunque piuttosto modeste, non superiori a 2,0 metri di potenza. Per quanto riguarda la classificazione sismica e la determinazione degli elementi necessari a verificarne la pericolosità è stata eseguita un'indagine sismica con determinazione della Vs30 con il metodo basato sulla tecnica MASW.

Il terreno è stato classificato come A proprio per la presenza del substrato già a modeste profondità.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti dalla relazione geologica prodotta per questa proposta di variante si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi:

18 in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione;

gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante;

occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

RISERVA N. 14 – Farneta Var. n. 28 (PP 32), var. n. 40 (Cd6)

La riserva appare superata per quanto inerente la Var. n. 28 che viene stralciata.

Si procede invece a confermare la proposta di variante n. 40.

Su questa variante, in sede di presentazione è stato espresso un parere negativo in quanto ubicata all'interno di corpi franosi quiescenti (articolo 26 del P.T.C.P.), in un contesto di significativi insediamenti abitativi senza studi specifici atti a dimostrare la non pericolosità degli interventi previsti, in ottemperanza alla Delibera di Consiglio della Provincia di Modena n. 213 del 25/10/2000: "Pianificazione urbanistica e aspetti geologici del territorio montano. Indirizzi per l'eventuale ridefinizione degli ambiti di cui all'art. 26 del P.T.C.P. (zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità).

In seguito è stata eseguito un nuovo studio in ottemperanza alla Delibera di Consiglio n. 213 del 25/10/2000 che si è avvalso dei risultati di un'approfondita indagine svolta sull'area comprendente: n. 4 prove penetrometriche dinamiche super pesanti con immissione di tubi forati in pvc per la misurazione della falda libera;

n. 3 sondaggi a carotaggio continuo, con prelievo di campioni indisturbati e prove di taglio CD ed ad espansione laterale libera per la coesione non drenata.

Nei fori sono stati installati due piezometri ed in un caso un tubo inclinometrico per la lettura di eventuale cinematisimo del versante.

E' stata eseguita un'indagine sismica con due stendimenti per la determinazione delle Vs30 e la determinazione della categoria del suolo di fondazione in ottemperanza all'OPCM n. 3274/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Sull'area oltre ad un inquadramento di carattere geologico e litostratigrafico è stato condotta una ricerca storica e bibliografica volta a determinare eventuali attività della frana quiescente in tempi recenti e quindi sono state esaminate numerose riprese aeree che a partire dal 1944 (volo RAF) non evidenziano attività dell'accumulo quiescente.

L'esame morfologico evidenzia esclusivamente forme per creep superficiale e ruscellamento di acque superficiali, scarpate di origine gravitative molto antiche e non attive e gradini strutturali.

Le letture piezometriche eseguite hanno evidenziato modesti cambiamenti sull'escursione della falda nel tempo.

Il comune di Serramazzone è classificato come sismicità in zona 3, la categoria del terreno di fondazione , con la tecnica Re.Mi. è risultata essere B in quanto le Vs30 sono risultate essere rispettivamente 397 m/s e 389 m/s sui due stendimenti.

Su una sezione significativa del versante sono state eseguite verifiche di stabilità utilizzando i parametri geotecnici ricavati dalle prove di laboratorio e come livello di falda quelli verificati sui vari tubi predisposti per le letture.

Le verifiche fanno riferimento sia alle condizioni attuali che quelle post interventi previsti e tengono conto dell'effetto del sisma di progetto.

I fattori di sicurezza ottenuti sono oltremodo cautelativi.

Alle letture inclinometriche allegate alla relazione è stato possibile aggiungere anche dati più recenti ricevuti tramite posta elettronica.

In questo modo le letture coprono un arco temporale superiore all'anno solare.

Dalle letture si evince la presenza di un creep lento presente ad una profondità di circa metri 3,0 sotto il piano di campagna, mentre non sono tangibili movimenti più profondi.

Ritenendo esaustivo lo studio effettuato per una conoscenza geologica e geomorfologica dell'area in esame e comunque indicativo anche il dato del monitoraggio e delle condizioni di stabilità dei terreni interessati dalla proposta di variante si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi:

19 in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere eseguite nuove e più approfondite indagini, ma in linea di massima si prescrivono sin da ora tassativamente fondazioni di tipo profondo per tutte le strutture in elevazioni e le opere di sostegno e contenimento, tali comunque da superare i tre o quattro metri di profondità sotto il piano di campagna, dove si individua una superficie od una zona suscettibile di lenti cinematismi.

Occorre inoltre provvedere alla regimazione delle acque a monte del lotto con un sistema di scoline drenanti, così come già previsto nella relazione geologica prodotta, come altresì provvedere a rendere perfettamente a tenuta le condutture, con la realizzazione di pozzetti per le opportune ispezioni.

Scavi e riporti dovranno essere di modesta entità ed eventualmente contenuti da opere provvisoriale o definitive, data la predisposizione all'instabilità del primo orizzonte di terreno.

RISERVA N. 15 – Comparto PP 21 Comparto PP 28 Farneta di Ricco'

Rispetto a quanto già espresso in prima istanza in questa relazione ad integrazione vengono

eseguiti approfondimenti di indagini per quanto riguarda gli aspetti dettati dalla nuova classificazione sismica e dalla normativa introdotta.

In particolare sono stati eseguiti approfondimenti per quanto riguarda la definizione della categoria del terreno di fondazione, mediante indagine sismica basata sulla tecnica Re.Mi. che ha permesso di determinare una V_{s30} di 397 m/s e definire il suolo di categoria B.

Viene altresì approfondito il rapporto esistente tra l'area proposta ed una sorgente ad uso idropotabile presente a monte.

Lo studio idrogeologico nella sua sintesi porta ed escludere il rischio di una modifica delle caratteristiche di portata e qualità chimico fisiche della sorgente in seguito all'urbanizzazione prevista.

Non sono invece state affrontati gli studi atti a dimostrare la fattibilità dell'intervento per la parte di variante che ricade all'interno dell'articolo 26 "frana quiescente", che viene inteso stralciato nella stessa relazione geologica prodotta.

Sulla base di tali considerazioni si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni geologiche che dovranno essere integralmente riportate in calce alle prescrizioni normative inerenti l'area di che trattasi:

20 stralciando però tutta la parte di terreno che ricade all'interno della frana quiescente, così come indicato anche nella stessa relazione geologica prodotta;

in fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione; gli edifici dovranno mantenere una distanza minima di metri 20 dal limite della frana quiescente;

gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante;

occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa;

dovranno altresì essere attuate tutte le misure e gli accorgimenti tecnici tali da tutelare la risorsa idrica captata applicando le disposizioni contenute nell'art. 42 delle Norme del P.T.C.P.

RISERVA N. 16 – Nuova Estense Var. N. 42

In sede di controdeduzioni si modifica la previsione adottata provvedendo si al riconoscimento dell'area del distributore esistente, ma anche ad un suo ampliamento in fregio all'esistente strada statale Estense, in direzione Modena.

In merito sono pervenute diverse istanze in nome e per conto di Barber Gas SAS di Odorici e c SNC con sede in Pavullo n/F, acquisita con prot. 131009 del 14/11/2007.

In considerazione del fatto che l'area in ampliamento dell'esistente struttura è interamente ricompresa all'interno di una zona classificata dal vigente PTCP ai sensi dell'art. 17 "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" la previsione di un suo inserimento per dimensioni non rigorosamente coincidenti con l'esistente struttura appare assunta in difformità dalle prescrizioni del vigente PTCP.

21 La riserva non appare superata. Si PRESCRIVE lo stralcio dell'area: Variante n. 42 limitatamente a quanto eccedente l'impianto esistente.

RISERVA N. 17 – Norma Generale

Si è provveduto all'inserimento di quanto richiesto: La riserva è superata.

RISERVA N. 18 - Inserimento prescrizioni geologiche

Si è provveduto all'inserimento di quanto richiesto: La riserva è superata.

RISERVA N. 19 – Rispetto Cimiteriale

Anche in questo caso nella Relazione di controdeduzioni si fa riferimento ad un parere AUSL che non si reperisce in atti. Si è provveduto a chiedere chiarimenti all'Ufficio tecnico del comune di Serramazzoni che, con comunicazione acquisita con prot. 131477 del 15/11/2007 ha inoltrato copia dell'Ordinanza sindacale n. 135 prot. 13990 del 02/12/2005 con la quale si è provveduto alla riduzione del vincolo cimiteriale. Per quanto di competenza, quindi la riserva è superata.

RISERVA N. 20 – Art. 16.8 Zona E8 Agricola di tutela naturalistica

A fronte della richiesta di ripristinare il precedente disposto normativo, perfettamente congruente con il sovraordinato PTCP, si propone una ulteriore modifica del testo. Ancora la modifica introdotta appare non conforme rispetto alle prescrizioni dell'art. 25 del PTCP.

22 La riserva non appare superata. Si stralciano le modifiche introdotte e si ripristina il testo normativo previgente.

S'intendono in tal senso modificate le Norme tecniche di attuazione del P.R.G.

OSSERVAZIONI presentate alla variante Specifica

A seguito della pubblicazione della Variante al PRG sono pervenute al Comune di Serramazzoni n. 72 osservazioni.

A questo proposito deve rilevarsi che la procedura urbanistica in itinere, adottata ex Art. 14 della LR 47/78 non consiste in una Variante Generale al PRG bensì in una Variante specifica, avente ad oggetto n. 56 proposte di variante, così come esattamente individuate nella relazione tecnica allegata agli atti adottati e nell'elaborato Tavole sinottiche di confronto prodotto in controdeduzione.

In conseguenza di ciò le Osservazioni presentate non potevano avere ad oggetto l'intero complesso della vigente pianificazione, bensì solamente le specifiche modificazioni portate in adozione e oggetto della precedente istruttoria.

Per questo motivo, è indispensabile distinguere tra le accolte, quelle inerenti gli oggetti della presente variante e quelle invece che, di per se stesse, propongono modifiche ad elementi che non erano oggetto della presente procedura.

Per queste ultime l'accoglimento, in questa fase, costituirebbe di per se stesso approvazione di ulteriore modifica al vigente PRG in assenza della prescritta procedura di adozione e pubblicazione ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche (LR 20/2000 e LR 47/78) e quindi in difformità dalle leggi medesime.

Si è quindi reso necessario valutare preliminarmente la pertinenza o meno delle proposte avanzate dalle Osservazioni accolte dal Comune in quanto l'Amministrazione Comunale non si è espressa a riguardo.

Se ne è ricavata la seguente tabella in cui, per ognuna delle osservazioni accolte, indicata con il proprio numero (colonna: Numero osservazione) è riportato a fianco il numero della Variante cui è inerente o un campo vuoto se non inerente alcuna delle modifiche adottate; quindi la dicitura INERENTE o NON INERENTE riferita agli oggetti della variante; quindi la determinazione assunta con la presente proposta di parere (stralciata/accolta) e, ove necessario ogni ulteriore motivazione.

Numero osservazione	proposta Comune	oggetto di variante cui è inerente	inerente/non inerente	determinazione Provincia	motivazione
1	Accolta		non inerente	stralciata	
3	Accolta		non inerente	stralciata	
4	Accolta		non inerente	stralciata	
5	Accolta		non inerente	stralciata	
6	Accolta		non inerente	stralciata	
8	Accolta		non inerente	stralciata	
9	Accolta		non inerente	stralciata	
10	Accolta		non inerente	stralciata	
12	Accolta	45	inerente	stralciata	SU AREA STRALCIATA
15	Accolta		non inerente	stralciata	
16	Accolta		non inerente	stralciata	
18	Accolta	7	inerente		
19	Accolta	25/40/28	inerente		
20	Accolta	50	inerente	stralciata	Vedi determinazione 13/14/15
23	Accolta	14	inerente		
24	Accolta		non inerente	stralciata	
25	Accolta		non inerente	stralciata	
26	Accolta		non inerente	stralciata	
27	Accolta		non inerente	stralciata	
28	Accolta		non inerente	stralciata	
30	Accolta		non inerente	stralciata	
31	Accolta		non inerente	stralciata	
32	Accolta		non inerente	stralciata	
33	accolta		non inerente	stralciata	
34	accolta		non inerente	stralciata	
35	accolta		non inerente	stralciata	
36	accolta		non inerente	stralciata	
38	accolta		non inerente	stralciata	
39	accolta		non inerente	stralciata	
40	accolta		non inerente	stralciata	
42	accolta		non inerente	Stralciata	
43	accolta	40	Inerente	Stralciata	SU AREA STRALCIATA
45	accolta		non inerente	Stralciata	
46	accolta	41	Inerente		
48	accolta		non inerente	Stralciata	
50/1	accolta		Inerente		Vedi determinazione 24
50/2	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/3	accolta	30	Aggiornamento tecnico		
50/4	accolta		Non inerente	Stralciata	
50/5	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/6	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/7	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/8	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/9	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/10	accolta		Aggiornamento		

			tecnico		
50/11	accolta		Aggiornamento tecnico		
50/12	accolta		non inerente	Stralciata	
51	accolta		non inerente	stralciata	
52	accolta		non inerente	stralciata	
55	accolta		non inerente	stralciata	
58	accolta		non inerente	stralciata	
59	accolta	41	Inerente		
60	accolta	41	Inerente		
61	accolta		non inerente	stralciata	
64	accolta		non inerente	stralciata	
65	accolta		non inerente	stralciata	
66	accolta		non inerente	stralciata	
67	accolta		non inerente	stralciata	
68	accolta		non inerente	stralciata	
69	accolta		non inerente	stralciata	
70	accolta	42	Inerente	stralciata	SU AREA STRALCIATA
71	accolta		non inerente	stralciata	
72	accolta		non inerente	stralciata	

23 DETERMINAZIONE sulle OSSERVAZIONI

Sono respinte le Osservazioni nn. 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 45, 48, 50/4, 50/12, 51, 52, 55, 58, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72; accolte/parzialmente accolte; in quanto non inerenti gli oggetti adottati nella presente Variante al PRG. Conseguentemente sono stralciate le relative modifiche introdotte, sia a livello cartografico che normativo, con la deliberazione consiliare n. 36 del 10/04/2007.

Sono respinte le Osservazioni nn. 12, 43, 70, accolte/parzialmente accolte; in quanto inerenti oggetti adottati nella presente Variante al PRG che, a loro volta, sono stati stralciati per le motivazioni in precedenza svolte. Conseguentemente sono stralciate le relative modifiche introdotte, sia a livello cartografico che normativo, con la deliberazione consiliare n. 36 del 10/04/2007.

Le restanti Osservazioni presentate alla Variante al P.R.G. vigente, adottata dal Comune di Serramazzone con deliberazione consiliare n° 15 del 11 aprile 2005 sono decise in conformità a quanto deliberato dal Comune di Serramazzone con l'atto consiliare n. 36 del 10 aprile 2007, per i motivi ivi contenuti e che qui s'intendono integralmente richiamati; e con le prescrizioni assunte con le presenti determinazioni.

In merito alle modifiche apportate al Comparto C.D.3, con la proposta di Variante n. 38, in ordine alla quale è pervenuta istanza a nome Andrea Costi ed altri con residenza in Serramazzone, via Casa Naldi n. 4 acquisita con prot. 76160 del 20/06/2007; si osserva quanto segue. A seguito dell'istruttoria effettuata in merito si è potuto rilevare che l'area in questione è stata oggetto di modifiche, in sede di controdeduzione, che solo in parte sono descritte nella Osservazione n. 50/1 e che prevedono anche l'inserimento di un nuovo lotto residenziale, a valle della strada di lottizzazione e a fianco del lotto destinato alla Caserma dei Carabinieri. Dell'inserimento di tale nuova previsione non si ritrova traccia in alcuno dei documenti istruttori.

24 Si prescrive lo stralcio di tutte le modifiche apportate in sede di controdeduzione inerenti l'individuazione cartografica e normativa del comparto C.d.3 sito il Serramazzone, località Casa Naldi (tav. 8.4), ed eccedenti: la proposta di Variante n. 38 posta in adozione e le previsioni modificate con Osservazione n. 50/1. La previsione

normativa viene quindi ricondotta a quella prevista dalla variante n. 38 posta in adozione, così integrata:

5') In particolare per le aree della Caserma Carabinieri, valgono le seguenti disposizioni:

- mq 5494 A zona residenzialeper complessivi 2016 mq di SU
- mq 2400 A zona per servizi di carattere pubblico
- mq 2820 A viabilità, pedonali e
- mq 3490 a verde pubblico di compensazione ambientale

.... Omissis

lotti edificabili per edifici a prevalente destinazione residenziale.

- a) superficie utile max 2016 mq pari a 2559 mq di Sc.

....

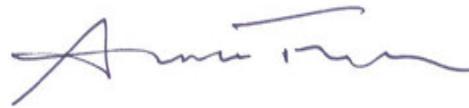
f) parcheggi di pertinenza delle costruzioni 2 posti auto per alloggio

.....

Si ritiene meritevole di approvazione con le modifiche apportate a seguito delle determinazioni sopra argomentate e numerate dal n. 1 al n. 24 e con le modifiche di cui alla deliberazione consiliare n. 36 del 10/04/2007 la Variante specifica al P.R.G. vigente, adottata dal Comune di Serramazzone con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 11/04/2005.

Istruttore

ing. Amelio Fraulini

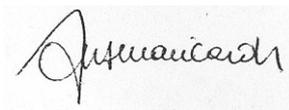


VISTO

Il Capo Servizio

Pianificazione Urbanistica e Cartografia

arch. Antonella Manicardi



ALLEGATI

ELENCO OSSERVAZIONI

Con deliberazione Consiliare n. 36 del 10 aprile 2007, l'Amministrazione Comunale SERRAMAZZONI ha controdedotto alle 72 Osservazioni presentate, accogliendone totalmente n. 24; parzialmente n. 28, e respingendone n. 20, come di seguito specificato:

Osservazioni totalmente accolte 1, 8, 9, 10, 18, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 38, 40, 43, 48, 50 (da 1 a 12), 55, 59, 60, 64, 67, 68, 69, 70.

Osservazioni parzialmente accolte 3, 4, 5, 6, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 36, 39, 42, 45, 46, 51, 52, 58, 61, 65, 66, 71, 72.

Osservazioni respinte: 2, 7, 11, 13, 14, 17, 21, 22, 29, 37, 41, 44, 47, 49, 53, 54, 56, 57, 62, 63.

A seguito delle determinazioni assunte sopra sono da considerarsi :

Osservazioni totalmente accolte: 18, 50 (1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), 59, 60.

Osservazioni parzialmente accolte: 19, 23, 46.

Osservazioni respinte: 2, 7, 11, 13, 14, 17, 21, 22, 29, 37, 41, 44, 47, 49, 53, 54, 56, 57, 62, 63.

Osservazioni stralciate: 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 48, 50 (4, 12), 51, 52, 55, 58, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72.

ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 11 aprile 2005 (adozione)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 10 aprile 2007 (controdeduzioni)

Elaborati (se non specificato diversamente si fa riferimento agli elaborati prodotti in sede di controdeduzione):

- A. Relazione tecnica illustrativa (adozione)
- B. Recepimento e controdeduzioni per le riserve e i pareri giunta provinciale, ARPA, AUSL, SAT;
- C. Osservazioni dei privati ed ente pubblico
- D. Relazione tecnica integrativa
- E. Legenda delle tavole di zonizzazione
- F. Tavole sinottiche di confronto con riportato il numero d'ordine delle varianti
- G. Tavola 8 (da 1 a 6) viabilità e zonizzazione - INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- H. Tavola 9 A / B sintesi delle previsioni di piano - INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- I. Tavola 7 A / B carta dei vincoli di progetto – AGGIORNATO CON PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI
- J. Tavola 8 (da 1 a 6) viabilità e zonizzazione - AGGIORNATO CON PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI
- K. Tavola 9 A / B sintesi delle previsioni di piano - AGGIORNATO CON PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI
- L. Individuazione delle aree per istruzione esistenti
- M. Estratto tav. 6B disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno alle zone omogenee A e B1
- N. Estratto tav. 6A disciplina particolareggiata per le zone omogenee A e B1
- O. Estratto Norme Tecniche di Attuazione
- P. Schede di sintesi e prescrizioni specifiche d'intervento per le zone B7 e le zone soggette a piano particolareggiato

Relazioni Geologiche

Relative alle Varianti n. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 25 (integrata), 27, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40 (integrata), 41 (integrata), 42, 50 (integrata).

Relative alle Riserve provinciali n. 3 e 4 (aree scolastiche) ; 13 (piscina).