

Pratica n. 19770/2021

Provincia di Reggio Emilia
Servizio Pianificazione Territoriale
Piazza Gioberti n. 4
42121 Reggio Emilia
PEC: provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS di Varianti al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Canossa adottate con Delibere di Consiglio Comunale n. 26, 27, 28, 29 e 30 del 21/07/2020 – rapporto istruttorio

Viste le disposizioni normative in tema di valutazione ambientale di piani e programmi:

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi;
- Legge Regionale n. 20/2000 e Legge Regionale n. 24/2017 in tema di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani urbanistici comunali.

Visto l'art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 13/2015 si trasmette il seguente Rapporto istruttorio.

RAPPORTO ISTRUTTORIO

Visti gli elaborati costitutivi delle Varianti al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Canossa adottate con Delibere di Consiglio Comunale n. 26, 27, 28, 29 e 30 del 21/07/2020, trasmessi dal Comune di Canossa con nota prot. n. 4307 del 02/07/2021, acquisita agli atti al prot. n. PG/2021/104020 del 02/07/2021.

Viste le note del Comune di Canossa prot. n. 5324, 5325, 5327, 5328 e 5332 del 18/08/2022, acquisite agli atti al prot. n. PG/2022/136128, 136159, 136186, 136207 e 136266 del 18/08/2022, e la successiva nota prot. n. 5442 del 22/08/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/137714 del 23/08/2022, con cui sono state trasmesse le integrazioni agli elaborati comprensive dei Rapporti ambientali preliminari e dei pareri degli Enti.

Vista infine la nota del Comune di Canossa, prot. n. 6068 del 20/09/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/153440 del 20/09/2022, con cui è stata completata la trasmissione dei pareri degli Enti.

Considerato che dagli elaborati delle Varianti e dal Rapporto ambientale preliminare emerge che:

le Varianti al PRG riguardano interventi relativi a cinque diversi fabbricati così individuati nelle rispettive Delibere di adozione:

- fabbricato “ex colonico” in località Castello di Canossa, DCC n. 26 del 21/07/2020;
- fabbricato “ex casa del Curato” in località Castello di Canossa, DCC n. 27 del 21/07/2020;
- fabbricato “ex edificio Rossena”, DCC n. 28 del 21/07/2020;
- fabbricato in località Borgo di Riverzana, DCC n. 29 del 21/07/2020;
- fabbricato “ex casa del clero” in località Castello di Canossa, DCC n. 30 del 21/07/2020;

complessivamente gli interventi si inseriscono nell'ambito di un progetto di valorizzazione del territorio comunale in un'ottica di recupero e riutilizzo del patrimonio esistente, prevedendo insediamenti di nuove funzioni collegate alla ricettività, all'accoglienza, alla ristorazione, a punti vendita di prodotti tipici, bar caffetteria, relax e tempo libero, manifestazioni, mostre, convegni ed eventi;

tutti gli interventi sono compresi nell'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 con Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area ad elevato pregio paesaggistico di Canossa nei Comuni di Canossa e San Polo d'Enza nella Provincia di Reggio Emilia;

gli interventi ricadono inoltre all'interno del Sito Rete Natura 2000 ZSC IT 4030014 – Rupe di Campotrera, Rossena; per ognuno degli interventi previsti, gli elaborati sono comprensivi di Studio di incidenza;

fabbricato “ex colonico” in località Castello di Canossa

l'ambito dell'ex colonico si trova ai piedi della Rocca di Canossa in direzione nord-est, l'area è raggiungibile tramite la SP 73 San Polo-Canossa e da questa per la breve deviazione che porta al fabbricato;

l'edificio oggetto di intervento è adibito attualmente a residenza e si prevede di trasformarlo in struttura ricettiva, accoglienza, spazi per la ristorazione e per la vendita di prodotti tipici, appartamento di un custode;

la variante agli elaborati di PRG prevede l'ampliamento del lotto d'intervento da 1.700 mq a 2.270 mq circa e nella sua riclassificazione da “Zona residenziale vincolata a verde privato con vincolo idrogeologico” (art. 24.1.6 delle NTA del PRG vigente) a “Zona commerciale e turistico – alberghiera edificata e di completamento (art. 21.5);

il progetto prevede i seguenti interventi:

- demolizione del fabbricato esistente e riconversione della superficie;
- realizzazione di nuovi volumi aventi la stessa superficie del fabbricato demolito con ampliamento del 20% della stessa ai sensi del vigente PRG, a cui si aggiungono 290 mq trasferiti dalla potenzialità edificatoria presente al Borgo di Riverzana (come di seguito descritto); complessivamente la superficie di progetto sarà pari a circa 995 mq; l'altezza massima sarà pari a 7,80 metri;
- sistemazione della viabilità;

- realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico (16 posti auto) disposti lungo lo stradello di accesso al complesso a servizio della nuova attività; non è prevista la cessione di aree al Comune;
- sistemazione dell'area cortiliva con relativi servizi e dell'area verde di pertinenza;

fabbricato "ex casa del Curato" in località Castello di Canossa

il fabbricato oggetto di intervento si trova nelle pertinenze della chiesa di San Biagio, ai piedi della rupe di Canossa; si prevede la riconversione dell'edificio, attualmente destinato a residenza, con la realizzazione di un nuovo complesso per attività di accoglienza, ricettività turistica;

la variante agli elaborati di PRG consiste nella riclassificazione del lotto di pertinenza del fabbricato da "Zona residenziale vincolata a verde privato con vincolo idrogeologico" (art. 24.1.6 delle NTA del PRG vigente) a "Zona commerciale e turistico-alberghiera edificata e di completamento" (art. 21.5);

il progetto prevede i seguenti interventi:

- demolizione del fabbricato esistente e riconversione della superficie;
- realizzazione di un nuovo volume con riproposizione della sagoma dell'impianto originale e stessa superficie del fabbricato demolito con ampliamento del 20% ai sensi del vigente PRG); complessivamente la superficie di progetto sarà pari a circa 425 mq; l'altezza sarà pari a due piani fuori terra;
- sistemazione della viabilità;
- realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico (7 posti auto) disposti lungo lo stradello di accesso al complesso a servizio della nuova attività; non è prevista la cessione di aree al Comune;
- sistemazione dell'area cortiliva con relativi servizi e dell'area verde di pertinenza;

fabbricato "ex edificio Rossena"

l'ambito di intervento si trova ai piedi del castello di Rossena In direzione nord-est, l'area è raggiungibile tramite la SP 54; si prevede la trasformazione in unità ricettiva di un piccolo edificio rurale;

la Variante urbanistica prevede la riclassificazione dell'area da zona agricola a "Zona commerciale e turistico alberghiera edificata e di completamento" (art. 21.5);

il progetto prevede i seguenti interventi:

- demolizione del fabbricato esistente e riconversione della superficie;
- realizzazione di un nuovo volume con riproposizione della sagoma dell'impianto originale e stessa superficie del fabbricato demolito; complessivamente la superficie di progetto sarà pari a 81 mq; l'altezza sarà pari a due piani fuori terra;
- realizzazione di 2 posti auto privati di uso pubblico a servizio della nuova attività; non è prevista la cessione di aree al Comune;
- sistemazione dell'area cortiliva con relativi servizi e dell'area verde di pertinenza;

fabbricato in località Borgo di Riverzana

il progetto di trasformazione prevede la modifica di un progetto approvato nel 2009, con riconferma della quota residenziale e della prevista struttura ricettiva con agriturismo e spa e riduzione significativa delle superfici costruibili con trasferimento di una quota di edificabilità nell'intervento relativo al fabbricato "ex colonico" sopra descritto;

il Borgo di Riverzana è situato ai piedi della Rocca di Canossa ed è raggiungibile tramite la SP 73 San Polo-Canossa e da questa percorrendo la deviazione che scende al Borgo;

la variante agli elaborati di PRG prevede:

- nella modifica della perimetrazione dell'attuale "Zona commerciale e turistico-alberghiera edificata e di completamento" (art 21.5) in coerenza al perimetro dell'intervento adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 21/07/2020;
- nell'individuazione di una zona a parcheggio pubblico a servizio sia dell'insediamento residenziale che della struttura ricettiva con agriturismo e SPA (da "Zona di tutela agronaturalistica" - art. 45);

il progetto prevede i seguenti interventi:

- ristrutturazione dell'edificio casa torre con funzioni di residenza privata;
- ristrutturazione dell'edificio ex locanda con funzioni di agriturismo;
- demolizione dei fabbricati incongrui;
- realizzazione di un nuovo volume con funzioni di bar caffetteria, spa; complessivamente la superficie di progetto sarà pari a 2.960 mq;
- sistemazione della viabilità;
- realizzazione di parcheggi (30 posti auto) disposti lungo lo stradello di accesso al complesso a servizio delle nuove attività; non è prevista la cessione di aree al Comune;
- sistemazione dell'area cortiliva con relativi servizi e dell'area verde di pertinenza;

fabbricato "ex Casa del Clero" in località Castello di Canossa

il progetto prevede di trasformare un edificio attualmente di carattere religioso posto nelle pertinenze della chiesa di San Biagio - analogamente al sopra descritto fabbricato "ex casa del Curato" - in struttura ricettiva, accoglienza, spazi per la ristorazione, manifestazioni ed eventi;

la Variante urbanistica prevede la trasformazione da zona "Zona "G" per servizi comunali e di quartiere" (art. 22.4) a "Zona commerciale e turistico-alberghiera edificata e di completamento" (art 21.5) e l'ampliamento del perimetro per ricomprendere in esso il parcheggio a servizio dell'ambito;

il progetto prevede i seguenti interventi:

- recupero dell'edificio principale con interventi di redistribuzione degli spazi e rifunzionalizzazione;
- recupero del fabbricato di servizio e rifunzionalizzazione;
- demolizione dei volumi incongrui e riconversione della superficie

- realizzazione di un nuovo volume di due piani posto in adiacenza al fabbricato esistente avente la stessa superficie dei fabbricati demoliti; complessivamente la superficie sarà pari a circa 961 mq; l'altezza massima sarà pari a 6,30 mq;
- sistemazione della viabilità con previsione di trasformare l'esistente viabilità provvisoria di cantiere utilizzata per il consolidamento della struttura della chiesa in viabilità carrabile principale e di trasformare l'attuale viabilità di in strada monumentale privata parzialmente preclusa al traffico veicolare;
- realizzazione di parcheggi (17 posti auto) disposti lungo il viale di accesso al complesso a servizio della nuova attività; non è prevista la cessione di aree al Comune;
- sistemazione dell'area cortiliva con relativa illuminazione e dell'area verde di pertinenza;

per tutti gli interventi previsti, negli elaborati e nel Rapporto ambientale preliminare si evidenzia che il traffico atteso generato dalle nuove attività che si insedieranno non risulterà tale da incidere in modo sostanziale sulle attuali condizioni operative della viabilità afferente e di perimetro;

negli elaborati si evidenzia inoltre che nella progettazione dei vari interventi e delle relative aree verdi di pertinenza dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione ed alla massima compatibilità tra i nuovi fabbricati e l'ambiente circostante ed all'inserimento ambientale nel contesto, cercando di riprendere i segni del territorio ancora evidenti; si prevedono ad esempio nuove piantumazioni al fine di amplificare l'effetto dato dalle esistenti macchie arbustive alternate alle alberature ad alto fusto esistenti;

in fase di integrazione sono stati presentati ulteriori elaborati riguardanti gli scarichi idrici e le reti fognarie;

per quanto riguarda i fabbricati "ex Casa del Curato" ed "ex Casa del Clero", posti nelle pertinenze della Chiesa di San Biagio, il Borgo di Riverzana ed il fabbricato "ex colonico", in ragione principalmente dell'eccessiva distanza dal più vicino allaccio alla pubblica fognatura, si propone la realizzazione di un impianto di fitodepurazione per le acque nere a servizio delle nuove attività con scarico in acque superficiali, mentre per le acque meteoriche si prevede il convogliamento in corpo idrico superficiale;

per quanto riguarda il fabbricato "ex edificio Rossena", si prevede l'allacciamento della rete acque nere alla rete fognaria pubblica acque miste esistente, mentre per le acque meteoriche si prevede il convogliamento in corpo idrico superficiale.

Visti gli allegati pareri di:

Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/0143806 del 02/09/2022, ad esito favorevole condizionato; nel parere si chiede quanto segue:

1. lo scarico delle acque reflue domestiche e assimilate prodotte dalla tipologia dei fabbricati di progetto, in assenza di pubblica fognatura, una volta correttamente depurato può essere immesso in acque superficiali ma non sul suolo; il progetto presentato è ritenuto conforme alla vigente normativa solo se lo scarico viene immesso nel reticolo superficiale, ovvero in

- canali, rii, fossi anche poderali. Qualora gli edifici non siano serviti da questa tipologia di recettori sarà opportuno rivedere la progettazione fognaria realizzando una condotta unica che recapita nella pubblica fognatura, o che raggiunga il recapito di acque superficiali più prossimo agli interventi;
2. per lo scarico dell'edificio "ex colonico" in località Castello di Canossa, se recapitante in acque superficiali dovrà essere richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Unica Ambientale in materia di scarichi idrici contenente anche la dichiarazione relativa all'impatto acustico prodotto dall'insediamento. Deve essere aggiornato il calcolo degli abitanti equivalenti che dovrà essere conforme alla DGR 1053/03 e alle linee guida Arpae;
 3. per lo scarico del borgo di Riverzana, se recapitante in acque superficiali dovrà essere richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione Unica Ambientale in materia di scarichi idrici contenente anche la dichiarazione relativa all'impatto acustico prodotto dall'insediamento. Deve essere aggiornato il calcolo degli abitanti equivalenti che dovrà essere conforme alla DGR 1053/03 e alle linee guida Arpae (ad esempio piscina e spa);
 4. per lo scarico degli edifici ex Casa del curato, ex Casa del clero e custode se recapitante in acque superficiali dovrà essere richiesta ed ottenuta l'Autorizzazione allo scarico o l'AUA qualora soggetto;

Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2021/97547 del 03/08/2021, ad esito favorevole parere favorevole; per quanto riguarda l'intervento relativo al fabbricato "ex colonico", nel parere si ricorda che, considerata la previsione progettuale di demolire il fabbricato esistente, l'eventuale presenza di amianto comporterà la presentazione del piano di lavoro al competente Servizio Prevenzione e Sicurezza negli ambienti di lavoro secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, e che dovrà essere presentata l'Autorizzazione Unica Ambientale per lo scarico di acque reflue in acque superficiali;

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 26523 dell'08/11/2021; parere favorevole alle seguenti condizioni:

- fabbricato "ex colonico", ricollocare i parcheggi previsti dal progetto nella zona retrostante il complesso residenziale anziché allineati lungo la strada che sale al Castello di Canossa, in posizione tale da non apparire alla vista panoramica dal Castello;
- Borgo di Riverzana, prevedere una distribuzione planivolumetrica articolata in piccoli volumi riconducibili all'assetto planimetrico autorizzato nel Permesso di Costruire n. 4/2009 del 18/02/2009;

Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Canossa al prot. n. 2289 del 29/07/2021; esito positivo della valutazione di incidenza relativa alle Varianti al PRG poste all'interno del Sito Rete Natura 2000 ZSC IT4030014 "Rupe di Campotrera, Rossena" in quanto le azioni previste non incidono in maniera significativa sugli habitat e sulle specie del sito ZSC e risultano quindi compatibili con la corretta gestione dei siti della Rete Natura 2000; nella valutazione di incidenza si raccomanda, in sede di realizzazione delle opere, di verificare l'eventuale presenza di colonie di chiroteri all'interno degli edifici, soprattutto durante la stagione invernale;

Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano, prot. n. 10642 del 25/08/2021, ad esito favorevole.

Tutto ciò premesso, dall'esame degli elaborati si ritiene che, ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS della Varianti al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Canossa adottate con Delibere di Consiglio Comunale n. 26, 27, 28, 29 e 30 del 21/07/2020, non emergono elementi che possano far prevedere effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla loro attuazione, a condizione che:

1. nelle successive fasi attuative e di progettazione e realizzazione degli interventi, siano rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di:
 - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/0143806 del 02/09/2022;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2021/97547 del 03/08/2021;
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 26523 dell'08/11/2021;
 - Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Canossa al prot. n. 2289 del 29/07/2021;
2. con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e "bonifica" delle aree di intervento, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti.

La Dirigente
del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia

(D.ssa Valentina Beltrame)
firmato digitalmente

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005