



DECRETO DEL PRESIDENTE N. 119 DEL 27/07/2017

OGGETTO

ESAME DELLA 13^a VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CASTELNOVO DI SOTTO,
ADOTTATA CON DELIBERA N. 42 DEL 29/12/2016 AI SENSI DEL COMMA 4 ART. 15 LR
47/78

IL PRESIDENTE

Premesso che il Comune di Castelnovo di Sotto ha inviato alla Provincia gli atti che compongono la 13^a Variante al PRG vigente adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29/12/2016 ai sensi dell'art. 15 LR 47/78, pervenuti a questa Provincia in data 26/01/2017 ed ascritti al protocollo generale al n. 1754 – 2/2017;

Viste le integrazioni ai predetti atti, pervenute a questa Provincia il 31/05/2017 prot. n. 13648 – 2/2017;

Visto il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2017/38955 del 28/04/2017, esito favorevole con prescrizioni, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;

Visto il parere dell'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto di Reggio Emilia – Montecchio, prot. n. PGRE/2017/2489 del 06/03/2017, ad esito favorevole condizionato, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;

Visto il parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 6829 del 06/04/2017, ad esito favorevole condizionato, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;

Visti gli elaborati presentati per attivare, ai sensi del D. Lgs. n.152/06 recante “Norme in materia ambientale” la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante al PRG in esame;

Vista la dichiarazione del Responsabile comunale di Settore il quale attesta che il territorio interessato dalla variante al PRG non è sottoposto a vincoli di natura idrogeologica o di tutela ambientale e paesaggistica;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è il Dott. Urb. Renzo Pavignani, che ha predisposto l'istruttoria della variante in esame;

Constatato che:

- la presente variante al PRG ripropone in adozione ai punti 1, 2 e 3 varianti già adottate con DCC n.4 del 28/02/2005, che non ha avuto conclusione;
- la 13^a Variante al PRG di Castelnovo di Sotto in esame si compone di n. 9 modifiche cartografiche e normative, che si riassumono come segue:
 - ✓ **Variante 1** – località Capoluogo: eliminazione del lotto residenziale a volumetria definita n. 29 (- 1.800 mc) e riclassificazione a zona “G3: per servizi e attrezzature sportive di livello comunale;
 - ✓ **Variante 2** – località Capoluogo: modifica della categoria d'intervento da Ripristino Edilizio a Ristrutturazione Edilizia semplice, relativa ad un fabbricato ex rurale in stato di abbandono, per favorire un recupero funzionale (scheda operativa della conservazione n. 248);

- ✓ **Variante 3** – località Capoluogo: la variante si rende necessaria per adeguare le previsioni di piano all'accordo di pianificazione sottoscritto da Consorzio Agrario e Amministrazione comunale, al fine di consentire l'ampliamento del Consorzio, non compromettere i varchi visuali ancora liberi tra la viabilità di progetto e la zona di tutela del laghetto, realizzare la viabilità di progetto del PRG opportunamente ridisegnata al fine evitare l'attraversamento delle zone residenziali e assicurare una funzionale accessibilità ai servizi del Consorzio Agrario;
a tal fine si individua un comparto di riqualificazione urbanistico – edilizia (PR6) che include le aree di proprietà del Consorzio e le aree di altri proprietari interessate dalla nuova viabilità di adduzione, che verrà realizzata dal soggetto attuatore a condizione che l'Amministrazione comunale metta a disposizione le aree che non appartengono al Consorzio;
il sistema del verde pubblico di cessione viene ridisegnato per assicurare varchi visivi verso il laghetto esistente, zone verdi di mitigazione e percorsi pedonali e ciclabili;
- ✓ **Variante 4** – località Capoluogo: riclassificazione di 699 mq di area cortiliva da zona “B3: residenziale edificata vincolata a verde privato” a zona “D2: commerciale direzionale e turistico – alberghiera edificata e di completamento” per consentire l'ampliamento dell'attività commerciale esistente;
- ✓ **Variante 5** – località Capoluogo: al fine di vendere ai frontisti una porzione di aree pubbliche non strategiche ed eccedenti lo standard, si riclassificano 200 mq da zona G2 e G5 destinate a verde pubblico e parcheggi in zona “B3 – residenziale edificata vincolata a verde privato”;
- ✓ **Variante 6** – località Capoluogo: traslazione dal lato nord – est al lato sud – ovest di un lotto residenziale B2, di 258 mq di aree G2 e G5 destinate a verde pubblico e parcheggi con la finalità di aumentare la zona di verde privato di pertinenza di edificio esistente di valore storico ambientale e di consentire un adeguato accesso carrabile;
- ✓ **Variante 7** – località Capoluogo: modifiche allo schema di assetto interno dell'ex “cd7” ora lotto 7, a recepimento di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, a parità di potenzialità edificatoria;
- ✓ **Variante 8** – Territorio Agricolo, Via Fontanese: la variante consiste nella localizzazione delle strutture del maneggio “Ippogrifo” associazione sportiva dilettantistica che svolge attività di carattere sociale e sportivo – ricreativo per persone diversamente abili con il sostegno della pubblica Amministrazione;
nel terreno agricolo recentemente acquistato dall'Associazione, classificato dal PRG come “zona E7 agricola di tutela degli elementi della centuriazione”, si prevede il trasferimento di una tensostruttura, la nuova costruzione di un campo di addestramento coperto di 800 mq e di box per cavalli per 400 mq, oltre al recupero degli edifici esistenti nel fondo agricolo;
- ✓ **Variante 9** – Territorio Agricolo: la variante, solo normativa, ha lo scopo di regolamentare la realizzazione in territorio rurale, eventualmente attraverso il recupero di edifici rurali esistenti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle norme di PTCP, di un campo addestramento cani su una superficie minima di 10.000 MQ; nel caso non sia possibile intervenire su edifici esistenti, si consente la realizzazione di box per cani, servizi igienici e locale per il ricovero delle attrezzature con strutture leggere in legno amovibili per una superficie coperta massima di 50 mq e H max di 3,00 ml;

- le varianti proposte, complessivamente, riducono la capacità insediativa residenziale del PRG di 5 alloggi, aumentano le zone produttive di 29.506 mq (+ 2,71 % rispetto al PRG vigente), incrementano le aree a standard di 14.052 mq e riducono la zona F1 per parco naturalistico di 13.380 mq, di proprietà privata, per il recepimento dello stato di fatto;
- tutte le aree di variante ricadono in “Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione” e l'area oggetto della variante n. 3 si sovrappone in parte ad una “Zona di tutela naturalistica”, come individuate nella tav. P5a del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

CONSIDERATO che, svolta l'istruttoria e visto il parere favorevole della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 22/06/2017 ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, il Responsabile del Procedimento propone di esprimere le seguenti osservazioni alla 13^ Variante al PRG vigente del Comune di Castelnovo di Sotto, adottata con delibera di CC n. 42 del 29/12/2016, che si condividono:

- ✓ **Variante 2 – località Capoluogo:** si prende atto della modifica della categoria d'intervento da Ripristino Edilizio a Ristrutturazione Edilizia semplice, in conformità con il DL 69/2013 che ha equiparato le due modalità di intervento; si suggerisce tuttavia, vista la localizzazione del fabbricato e le caratteristiche dell'intorno, nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio di richiedere il mantenimento dell'allineamento stradale esistente, tipico dei tessuti di antico impianto;
- ✓ **Variante 3** – il perimetro d'intervento di recupero integrato PR6 dei terreni di proprietà del Consorzio Agrario interferisce, in parte nella zona sud (in ampliamento rispetto alla delimitazione di PRG), con la “Zona di tutela naturalistica” individuata dal PTCP in corrispondenza della zona umida dell'ex cava La Mattonaia; è necessario escludere la zona di tutela dal perimetro del PR6, in quanto ai sensi dell'art. 44 di PTCP gli unici interventi ammessi in queste aree sono quelli volti alla tutela dell'equilibrio ecosistemico e della biodiversità e di valorizzazione del paesaggio;
- ✓ **Variante 8** – Territorio Agricolo, Via Fontanese: ai sensi della LR 20/2000 e dell'art. 6 del PTCP 2010 le “nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso ammessa nel territorio rurale”; non è pertanto accoglibile la modifica normativa proposta che inserisce la possibilità di costruire consistenti volumi da parte di una associazione sportiva dilettantistica; rilevata tuttavia la dichiarata finalità riabilitativa, sociale ed educativa dell'associazione e visto il sostegno dell'Amministrazione a queste attività, si suggerisce di verificare se sussistono le condizioni di interesse pubblico per rilasciare un permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 20 LR 15/2013.
- ✓ **Variante 9** – Territorio Agricolo: il PTCP all'art. 6 “Territorio rurale” ammette come uso compatibile con il territorio rurale l'attività di allevamento e custodia di animali non impiegati per le produzioni alimentari, tuttavia, come per la variante precedente, si evidenzia che le “nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso

ammessa nel territorio rurale”; le strutture leggere proposte, ad eccezione dei paddock per gli animali, sono infatti edificazioni a tutti gli effetti e non possono essere realizzati; l'attività proposta di addestramento cani potrà perciò essere svolta in un terreno agricolo già dotato di edifici da riutilizzare.

CONSIDERATO inoltre che, per quanto concerne la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 4 art. 12 del D.Lgs 152/2006, visto il rapporto istruttorio di Arpae Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PGRE/2017/0008720 del 24/07/2017 che non rileva elementi che possano far prevedere effetti significativi sull'ambiente, il Responsabile del Procedimento propone di escludere la presente 13^ Variante al PRG adottata dal Comune di Castelnovo di Sotto con deliberazione di CC n. 42 del 29/12/2016 dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D.Lgs, in quanto si ritiene che gli interventi previsti non determineranno impatti significativi sull'ambiente qualora:

- ✓ siano rispettate le condizioni contenute negli allegati pareri di:
 - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto di Reggio Emilia - Montecchio, prot. n. PGRE/2017/2489 del 06/03/2017, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2017/38955 del 28/04/2017, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;
 - Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 6829 del 06/04/2017, acquisito agli atti nostro prot. 13648 del 31/05/2017;
- ✓ e previste le seguenti misure di mitigazione con riguardo all'ambito PR6:
 - in fase di progettazione, minimizzare le superfici impermeabilizzate privilegiando, ove possibile, superfici filtranti;
 - al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico degli interventi, allestire adeguatamente la fascia verde prevista lungo i fronti rivolti verso l'area di tutela naturalistica individuata dalla Tav. P5a del PTCP, con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto di impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo;
 - sviluppare adeguatamente, nelle successive fasi di attuazione, la progettazione al fine di prevedere, oltre al rispetto degli standard previsti dalle normative vigenti in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (DGR n. 967/2015), soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, definendo misure efficaci anche nell'ottica della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici;
 - progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative);

Dato atto che:

- copia integrale dei Piani approvati da parte del Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione;
- l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" che indica come nuovi organi della Provincia: il Presidente, il Consiglio provinciale e l'Assemblea dei sindaci;

Atteso che la Giunta provinciale non è più compresa fra gli organi della Provincia e pertanto si ritiene che il presente provvedimento, non rientrando tra gli atti di indirizzo e di controllo di competenza dell'organo consiliare, sia da attribuire alla competenza del Presidente;

Rilevato che, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, tuttavia, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose, si invita l'Amministrazione Comunale ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

DECRETA

di formulare, ai sensi del comma 5 art.15 LR 47/78, alla 13^a Variante al PRG del Comune di Castelnovo di Sotto adottata con delibera n. 42 del 29/12/2016, le osservazioni di cui al precedente CONSIDERATO;

di escludere, ai sensi del comma 4 art. 12 D.Lgs 152/2006, la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica, in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi sull'ambiente, a condizione che sia osservato quanto indicato nel precedente CONSIDERATO;

di invitare l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente alla presente deliberazione, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose;

di dare atto che:

- ai sensi dell'art. 15, comma 3, della L.R. 47/78, la mancata trasmissione alla Provincia ed alla Regione degli elaborati conseguenti alla deliberazione di approvazione della variante, costituisce condizione impeditiva all'attuazione delle previsioni della variante medesima;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATO:

- parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 27/07/2017

IL PRESIDENTE
F.to MANGHI GIAMMARIA

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

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma