

ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA

Prot. 26905 class. 07.04.05 - fasc. 2057 del 20/03/2012

COMUNE di CASTELNUOVO RANGONE

Variante Specifica al P.R.G. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2011

Osservazioni ai sensi dell'art. 41 e art. 5 L.R. 20/2000

Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 645 del 03/11/1998;

in data 27/12/2011 con prot. com. n. 10561 il Responsabile del Settore ha inviato la variante specifica al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2011;

la variante specifica al P.R.G., NON corredata del necessario Rapporto Preliminare, è stata assunta agli atti provinciali con prot. n. 92 in data 02/01/2012 (fascicolo 2057).

Nella medesima seduta di Consiglio comunale, l'Amministrazione di Castelnuovo Rangone ha adottato anche altra variante al PRG giusta delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28/11/2011 avente ad oggetto: "Rettifica del vincolo cimiteriale del cimitero di Castelnuovo Rangone con riduzione della fascia di rispetto a metri 50 confini nord est/ sud est", propedeutica ad una delle varianti (f) introdotte con la Variante in oggetto (fascicolo 2056).

Acquisizione di pareri / osservazioni

Parere ARPA prot. 19172 del 28/12/2011

Parere AUSL prot. 12151 del 21/02/2012

Con comunicazione pervenuta agli atti provinciali prot. 17264 del 22/02/2012 il Responsabile del Settore ha dichiarato che NON sono state presentate osservazioni alla variante.

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000

La presente variante riguarda 6 modifiche al PRG comunale:

- la modifica a) riguarda la correzione di un errore cartografico con la riclassificazione di un'area da zona destinata per la viabilità a zona B3;
- le modifiche b), c), d) ed e) riguardano l'apposizione del vincolo A3 in edifici esistenti in zona agricola, aventi "un certo interesse tipologico ma con nessuna caratteristica di interesse storico ambientale";
- la modifica f) riguarda la riclassificazione di un'area di mq. 4.238 da zona agricola a zona ES (Comparto Speciale di Recupero in Zona Agricola) suddiviso in parte zona edificabile (mq. 1.922 – S.U. realizzabile = mq. 330), parte zona a verde pubblico (mq. 2.156) e parte a pista ciclabile (mq. 160).

In riferimento alle modifiche che appongono vincoli di tutela corre l'obbligo di evidenziare che tali vincoli dovrebbero essere apposti mediante procedure di varianti al P.R.G. attualmente non più possibili (ex art. 14 LR 47/78) e comunque in quadro di criteri generali per la loro individuazione, valevole sull'intero territorio comunale.

In riferimento alla modifica f), si rileva che con la sigla "ES" l'art 4.4.18 delle NTA del PRG comunale individua i "Comparti speciali di recupero in zona agricola" destinati al "recupero ambientale e paesaggistico di attività di allevamento industriale dimesse o di altre situazioni di degrado paesaggistico" attuabili con Piano di Recupero. Con la presente variante viene classificata comparto "ES" un'area in zona agricola, da attuare non con Strumento Attuativo preventivo (Piano di Recupero) ma con intervento diretto.

Si rilevano le seguenti incoerenze.

- a) L'area posta in trasformazione a fini edificatori, è gravata da un vincolo di rispetto cimiteriale, vigente ed efficace. Deve infatti richiamarsi al proposito che parallelamente alla presente variante è stata adottata anche una variante per modificare tale vincolo di rispetto (adottata con Deliberazione di Consiglio comunale 52/2011) che si richiama integralmente ed in cui sono esplicitati ed argomentati i rilievi di legittimità che dovranno essere tenute presenti anche per le controdeduzioni alla presente variante.
- b) Ai sensi dell'art. 40 della LR 47/78 e s.m. (in virtù della quale il PRG è stato a suo tempo formato e le cui disposizioni ancora valgono, e come pure stabilisce la LR 20/2000) *"nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole"*.

A riguardo, anche la LR 20/2000, art. A-21 non è equivocabile.

La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Diversamente si deve operare con le modalità del recupero dell'esistente nell'ambito degli interventi conservativi definiti tali dalla legislazione. Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale.

Inoltre nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso, la legge offre alla pianificazione comunale la possibilità di prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, anche attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione altrove di nuovi edifici aventi diversa tipologia e destinazione d'uso, ma in aree idonee ed appositamente individuate dal Piano; ossia mediante una variante urbanistica che individui con opportune modalità le aree urbanizzabili destinate a tali fini e come tali, ambiti di nuova edificazione. Tali aree sono quindi Ambiti di Nuova Edificazione, non più territorio rurale / agricolo

Per insediare funzioni extra-agricole in zona agricola mediante il possibile recupero e/o riuso di fabbricati esistenti, è data dalle categorie di intervento di tipo conservativo definite dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia". Con riguardo agli interventi di "recupero" del patrimonio è inequivocabile che da tempo rientrano nella categoria di Ristrutturazione edilizia anche gli interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio fedele e sull'area di sedime. Ai sensi della citata LR 31/2002 la ricostruzione di un edificio completamente demolito è ancora considerato "recupero" solo se realizzato all'interno della sagoma planivolumetrica e area di sedime dell'edificio preesistente. Diversamente l'intervento è equiparato nella legislazione della Regione Emilia-Romagna alla "nuova costruzione" con tutto ciò che ne consegue in termini di applicazione di vincoli, limiti, rispetti e quindi titolarità ad intervenire, ecc. Sono fatti salvi gli ampliamenti resi eventualmente necessari per le sole innovazioni /adeguamenti igienico-sanitari e per normativa antisismica (tali limiti non sono applicati ai Soggetti titolati ad intervenire in zona agricola e per fini agricoli).

Il recupero volumetrie agricole a fini NON agricoli, non viene legittimata dalla modalità d'intervento preventiva (Piano di Recupero o altro strumento preventivo Piano Urbanistico Attuativo Piano Particolareggiato) piuttosto che diretta, in quanto si è sempre in presenza di

Nuova Costruzione in zona agricola per fini non agricoli.

- c) Gli ulteriori aspetti messi in campo dalla modifica f) (e cioè: riclassificazione della zona agricola in parte a zona edificabile a residenza e servizi con S.U. realizzabile pari a mq. 330; parte zona a verde pubblico: mq. 2.156; parte da destinare a pista ciclabile: mq. 160) profilano una progettazione urbanistica di prospettiva non meglio definita /comprensibile nella presente variante al PRG, progettazione che comunque non attiene le zone/funzioni agricole, ma piuttosto quelle urbane.

- 1 Tutto ciò premesso ed argomentato, corre l'obbligo quindi di ribadire che il recupero di fabbricati in zona agricola per insediare funzioni extra-agricole deve rientrare nella definizione degli interventi conservativi. Diversamente si tratta di "Nuova costruzione". Si esprime quindi parere non favorevole alla costruzione di nuovi edifici in zona agricola per quanto "non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari" in una zona che inoltre, appare anche gravata dal rispetto cimiteriale.**

Sulla base di quanto sopra, non e' assentibile la modifica f) apportata al PRG riguardante la riclassificazione di un'area agricola di mq. 4.238 a Comparto Speciale di Recupero in Zona Agricola, suddiviso in parte zona edificabile (mq. 1.922 – S.U. realizzabile = mq. 330), parte zona a verde pubblico (mq. 2.156) e parte a pista ciclabile (mq. 160).

Considerato inoltre che gli aspetti messi in campo dalla modifica f) profilano una progettazione urbanistica non meglio definita/comprensibile nella presente variante al PRG, e che comunque non attiene zone / funzioni / attività agricole, ma piuttosto quelle urbane, valuti pertanto l'Amministrazione Comunale se considerare eventualmente tale fascia edificata, stante le sue caratteristiche insediative e per la sua prossimità al territorio urbanizzato, più propriamente quale zona urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale.

Resta il fatto che, in ogni caso il lotto in questione appare gravato da vincolo di rispetto cimiteriale e quindi non edificabile.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)

Visti i contenuti della Variante al PRG;

Visto il Rapporto preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

In relazione alla modifica lett.f), visti gli aspetti di non conformità rispetto agli strumenti di pianificazione, emersi nell'istruttoria urbanistica;

CONCLUSIONI

Con riguardo alla modifica di cui alla lett.f) NON si ritiene di procedere con valutazioni di sostenibilità ambientale (art. 5 LR 20/2000 , verifica di assoggettabilità D.Lgs.152/2006 e s.m.i. Titolo II e s.m.i.) in quanto l'intervento proposto dalla Variante al PRG, appare in contrasto rispetto a dispositivi sovraordinati a carattere prescrittivo.

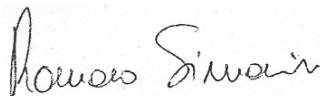
Per le restanti modifiche proposte dal presente Piano, non si riscontrano elementi di pressione ambientale.

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28 novembre 2011, si propone che la Giunta Provinciale faccia proprio quanto sopra riportato:

- **sollevando l'osservazione di cui al precedente punto 1. ai sensi dell'art. 41 L.R. 20/2000;**
- **facendo proprie le CONCLUSIONI di cui sopra, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art.12 D.Lgs 152/2006 e loro s.m.i.**

Istruttore
U.O. Pianificazione Urbanistica
Arch. Romano Simonini



Istruttore
Valutazione Ambientale Strategica
Dott. Matteo Toni



Il Dirigente
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Antonella Manicardi

