

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI SPILAMBERTO

PROVINCIA DI MODENA

COPIA

VARIANTI AL P.R.G. VIGENTE EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M. : AREE SPECIALI "A28" - "A 30" - "A 31" - "A 32", MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE - MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA "D12" A "E2" E CONSEGUENTE MODIFICA DEL PERIMETRO DI PARTE DEL COMPARTO CERVAROLA COCCOLA ; DEFINIZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI SALE GIOCHI E ATTIVITA' SIMILARI.

Nr. Progr. 90

Data 22/12/2015

Seduta Nr. 13

Cod. Ente : 036045

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 22/12/2015 alle ore 20:30.

Il ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE presso lo Spazio Eventi "Lilliano Famigli", oggi 22/12/2015 alle Ore 20:30 in adunanza ORDINARIA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e nei termini di cui all'art. 22 del regolamento del consiglio comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
COSTANTINI UMBERTO - SINDACO	S	TALLARICO VIOLA	S	ANDERLINI FIORELLA	S
MUNARI SIMONETTA	S	MANDRIOLI DANIELE	S	TONDELLI MARCO	N
VILLA MARCO	S	MAZZI ELISA	S	SPADINI MIRELLA	N
MERCATI GIORGIA	S	FAZIOLI EMANUELA	N		
MORSELLI NICCOLO'	S	CASTAGNINI ALICE	N		
FRANCIOSO SALVATORE	S	FORTE MAURIZIO	S		
NARDINI FABRIZIO	N	MALMUSI ALBERTO	S		
Totale Presenti: 12			Totale Assenti: 5		

Sono presenti gli assessori esterni:

PESCI ALESSIA

Assenti Giustificati i signori:

NARDINI FABRIZIO; FAZIOLI EMANUELA; CASTAGNINI ALICE; TONDELLI MARCO; SPADINI MIRELLA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE del Comune, dott. SAPIENZA GIOVANNI

In qualità di VICE-PRESIDENTE, il Sig. FORTE MAURIZIO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, sigg.:

, ,

Allegati:

1) Pareri Art. 49 - comma 1 - D.Lgs 267/2000

OGGETTO:

VARIANTI AL P.R.G. VIGENTE EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M. : AREE SPECIALI "A28" – "A 30" – "A 31" – "A 32", MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE - MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA "DI2" A "E2" E CONSEGUENTE MODIFICA DEL PERIMETRO DI PARTE DEL COMPARTO CERVAROLA COCCOLA ; DEFINIZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI SALE GIOCHI E ATTIVITA' SIMILARI.

Illustra l'Ass. Mandrioli Daniele

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- Che il Comune di Spilamberto è dotato di P.R.G. la cui Variante Generale, è stata approvata dalla Giunta Regionale con atto n. 2650 del 5 novembre 1996;
- Che il P.R.G. è stato poi specificamente variato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 17 del 26/3/2001 e n. 29 del 7/4/2013, nonché interessato da successive varianti urbanistiche di cui l'ultima approvata in data 24/11/2014 con delibera di C.C. n. 78
- Che sono in corso le procedure di adozione del P.S.C, in attesa delle quali risulta necessario rispondere a richieste specifiche da parte di cittadini, nonché aggiornamenti normativi, al fine di variare il P.R.G. vigente relativamente i seguenti punti:
- **Punto 1)** Modifica cartografica e normativa per la creazione di una “**Area Speciale A 30**” al fine di completare un percorso amministrativo nato per la realizzazione della variante alla SP 16 in località Rio Secco e per consentire la ricostruzione in un'altra area delle superfici utili residenziali riconosciute a compensazione dell'indennità di esproprio. - Recepimento Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 Via Coccola per creazione “Area Speciale A 30” Sigg. Mazzi Flavio, Mario e Renzo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 49 del 25/9/2012 ;
- **Punto 2)** Modifica cartografica e normativa per la eliminazione dell' “Area Speciale A 28” – via S. Liberata/via Lugazzo e la creazione di una nuova “**Area Speciale A 31**” sita lungo la via per S. Vito al fine di consentire la delocalizzazione della capacità edificatoria presente nell'attuale scheda del PRG e che è stata riconosciuta quale misura compensativa per gli espropri finalizzati alla realizzazione della Pedemontana; Recepimento Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 Sigg. Paganelli Roberto, Vezzali Lucia, Ballestra Mara e Roli Alessandro, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 129 del 16/12/2015
- **Punto 3)** Modifica cartografica e normativa per la creazione di una nuova “**Area Speciale A 32**” lungo la via Cervarola al fine di consentire il recupero residenziale (2 Unità) e produttivo (1 fienile/deposito attrezzi agricoli) in misura ridotta e più organica con il contesto paesaggistico di una serie di manufatti condonati;
- **Punto 4)** Modifica cartografica del perimetro del comparto Cervarola/Coccola e della destinazione urbanistica di parte dell'area da DI2 (industria in convenzione confermata – art. 36 NTA) a E2 (Tutela generalizzata – artt. 45-50);
- **Punto 5)** Modifica delle NTA artt. 8-25-33-34-35-36-37-38-39-40-40bis al fine di recepire le disposizioni contenute nella L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 “ Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate”.

Valutate le richieste punto per punto si può evidenziare la variante urbanistica come segue:

Relativamente al Punto 1) :

- Vista la delibera di G.C. n. 49 del 25/6/2012 con la quale è stata approvata la bozza dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Spilamberto e i Sigg.ri Mazzi Flavio, Mario e Renzo per l'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 23 L.R: 37/2002 nell'ambito del progetto di variante alla S.P. in località Rio Secco, per localizzazione della superficie utile residenziale compensativa in luogo dell'indennità di esproprio, creando una nuova "Area Speciale n. 30" in Via Coccola, su terreno identificato al NCT al Foglio 29 mapp. 237 parte – 241 parte di proprietà dei Sigg. Lucchi Emore e Leonelli Rosa;
- Tenuto conto che nelle stessa deliberazione e relativo accordo veniva precisato che il Comune di Spilamberto si impegnava ad adottare specifica Variante al P.R.G. Vigente, ai sensi dell'art. 40 della L.R: 6/2009, al fine di individuare specifica "Area Speciale n. A 30" di circa 1.500 mq. per la localizzazione degli edifici da realizzare per un totale di mq. 160,00 da inserire nel PRG come variante normativa e cartografica ;
- Visto l'accordo ex art. 18 L.R: 20/2000 sottoscritto dalle parti in data 25/6/2012, Reg. n. 24/2012;
- Dato atto che la Variante al P.R.G. vigente deve essere adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. C. ;
- Tenuto conto che tale Variante comporta l'inserimento nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente della Scheda specifica dell' "Area Speciale n. 30" nonchè nella Tavola 5.8 Zonizzazione del Territorio "San Pellegrino" – Dicembre 2015 - del retino dell'area speciale "A 30" in Via Coccola ;

Relativamente al Punto 2) :

- Vista la delibera di G.C. n. 129 del 16/12/2015 con la quale è stata approvata la bozza dell'accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Spilamberto e i Sigg. Paganelli Roberto, Vezzali Lucia, Ballestra Mara, in qualità di legale rappresentante della Ditta Lormek s.r.l e Roli Alessandro in qualità di Amministratore Delegato della Immobiliare Aller s.a.s. di Roli Alessandro, per la delocalizzazione della capacità edificatoria , di mq. 470 di SU residenziale, (attribuita ai Sigg. Paganelli Roberto e Vezzali Lucia in compensazione della cessione bonaria dei terreni necessari per la realizzazione di un sottopasso stradale alla S.P. 569 di Vignola "Pedemontana e per dare continuità alla Strada Comunale S.Liberata) già prevista nell'Area Speciale A 28 – Via S.Liberata/Via Lugazzo, in una nuova "**Area Speciale A 31**" sita lungo Via S.Vito, terreno distinto al NCT al Foglio 18 mapp. 131 – 138 – 141 parte - 163 parte, area di circa 6.800 mq. , di proprietà delle Ditte Lormek s.r.l. e Immobiliare Aller di Roli Alessandro, per la localizzazione degli edifici residenziali da realizzare per un totale di mq. 470,00, da inserire nel P.R.G. Vigente come Variante normativa e cartografica;
- Dato atto che la Variante al P.R.G. vigente deve essere adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. C. ;
- Tenuto conto che tale Variante comporta l'inserimento nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente della Scheda specifica dell' "Area Speciale n. 31" nonchè nella Tavola 5.6 Zonizzazione del Territorio "Spilamberto" – Dicembre 2015 - del retino dell'area speciale "A 31" in Via S.Vito con contestuale eliminazione sia nelle N.T.A. dell' "Area Speciale A 28" sia nella Tavola 5.7 Zonizzazione del Territorio "Trinità" Dicembre 2015 – del retino dell'Area Speciale A 28 ";

• **Relativamente al Punto 3) :**

- Vista la richiesta di Variante al P.R.G. vigente presentata dai Sigg. Leonardi in data 22/4/2015 prot. n. 6380 relativa ad un'area sita in Spilamberto in Via Cervarola ed identificata al NCT Foglio 22 mapp. 148 – 149 – 40 – e classificata nel PRG vigente come Zona Agricola E2 – Su questo terreno sono presenti diversi fabbricati rurali tra i quali una struttura in avanzato stato di degrado, adibita ad allevamento intensivo di conigli, struttura molto ampia che fu condonata con atto n. 20020/95-
- Visto che la richiesta di variante consiste riqualificare e bonificare l'intera area demolendo le strutture destinate all'allevamento intensivo, ristrutturando i fabbricati esistenti che conserverebbero una funzione agricola (acetaia tradizionale, imballaggio e/o preparazione di semilavorati o lavorati), realizzando un fabbricato con due unità abitative per l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, un deposito agricolo con un piccolo ufficio.
- Sostanzialmente a fronte della demolizione di fabbricati per mq 2940 di SU, si chiede di poter realizzare 350 mq di SU per ricovero attrezzi agricoli e 370 mq di SU per funzioni residenziali.
- Ritenuto opportuno provvedere a creare una nuova "**Area Speciale A 32**" lungo la Via Cervarola, al fine di regolamentare il recupero residenziale e produttivo di quanto esistente sul fondo agricolo per una effettiva riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area;
- Richiamata la relazione urbanistica del Responsabile della Struttura Pianificazione Territoriale dalla quale si evidenzia la necessità di limitare la superficie richiesta per le residenze agricole, all'interno della nuova scheda speciale, a mq 300. nonchè definire la superficie da destinare a servizi agricoli in mq 350.
- Dato atto che la Variante al P.R.G. vigente deve essere adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. C.;
- Tenuto conto che tale Variante comporta la modifica cartografica e normativa per la creazione di una nuova "**Area Speciale A 32**" lungo la via Cervarola al fine di consentire il recupero residenziale (2 Unità) e produttivo (1 fienile/deposito attrezzi agricoli) in misura ridotta e più organica con il contesto paesaggistico di una serie di manufatti condonati , comportando l'inserimento nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente della Scheda specifica dell' "**Area Speciale n. 32**" nonchè nella Tavola 5.6 Zonizzazione del Territorio "Spilamberto" – Dicembre 2015 - del retino dell'area speciale "A 32" in Via Cervarola -

• **Relativamente al Punto 4) :**

- Vista la richiesta di Variante al P.R.G. avanzata in data 19/11/2013 prot. n. 15814 dalla Sig.ra Montosi Monica al fine di variare la destinazione urbanistica attuale dell'area identificata catastalmente al Foglio n. 30 mapp. 190-195-196-197-198-31, ricadente nel Comparto Cervarola/Coccola con destinazione DI2 (industria in convenzioni confermate) in Zona Agricola.
- Vista la Relazione Tecnica del Responsabile della Struttura Pianificazione Territoriale dalla quale si riscontra che l'area oggetto di richiesta di variante è interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui all'art. 18 delle vigenti NTA per cui gli eventuali interventi edificatori potrebbero subire comunque una serie di limitazioni dettate da questo vincolo ;
- Dato atto che la Variante al P.R.G. vigente deve essere adottata ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. C. ;
- Tenuto conto che tale Variante comporta la sola modifica cartografica di parte del Comparto Cervarola Coccola da Zona DI2 (Industria in convenzioni confermato) a Zona Agricola E2

(tutela generalizzata) con la modifica al perimetro del comparto stesso Cervarola - Coccola come da Tavola 5.8 Zonizzazione del Territorio "S.Pellegrino" – Dicembre 2015 -

• **Relativamente al Punto 5) :**

- Richiamata la Delibera di C.C. n. 68 del 26/10/2014 : “ Linee Programmatiche di Governo Programma Mandato 2014-2019” nella quale si richiama, tra l’altro, la ludopatia come una nuova piaga sociale alla quale prestare particolare attenzione al fine di proteggere le fasce sociali più deboli;
- Vista la mozione avente ad oggetto “Adozione di misure volte a prevenire e contrastare la diffusione del gioco d’azzardo patologico, approvata con Delibera di C.C. n. 10 del 26/1/2015 con la quale l’Amministrazione si impegnava a mettere in atto tutte le strategie al fine di contrastare il gioco d’azzardo, utilizzando tutti gli strumenti disponibili.
- Vista la L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 avente per oggetto “*Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d’azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate*”.
- Considerato che tale norma prevede che i Comuni possano dettare previsioni urbanistiche o territoriali in ordine alla localizzazione delle sale da gioco (art. 6 comma 2) e possano disciplinare nell’ambito dei propri strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 20/2000, gli elementi architettonici, strutturali, dimensionali delle sale da gioco e delle relative pertinenze (art. 6 comma 3).
- Richiamata altresì la nota in data 16/06/2015 prot. gen. P.G. 2015.0422372; della Regione Emilia Romagna ad oggetto: “*Modifica alla disciplina regionale delle sale da gioco e per la raccolta di scommesse*”.
- Considerato che la disciplina regionale si applica alle sale da gioco, Videolottery (VLT)), sale scommesse, nonché a tutti i locali pubblici, aperti al pubblico, ai circoli privati, alle attività commerciali e ai pubblici esercizi che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dei confini nazionali, finalizzati al gioco d’azzardo e alla scommesse. In considerazione delle problematiche legate alla ludopatia (aggravata dalla vicinanza a luoghi sensibili quali scuole, chiese, strutture sanitarie, ecc...) nonché per il forte impatto che tali attività generano in termini di richiesta di dotazioni territoriali, la scelta urbanistica è quella di consentire il loro insediamento limitatamente alla zone omogenee produttive come definite dal 39 della L.R. 47/78 e s.m..
- Vista la Relazione Tecnica del Responsabile della Struttura Pianificazione Territoriale dalla quale si riscontra che al fine, di recepire le norme regionali sopra richiamate nonché di dare attuazione a quanto deliberato dall’Amministrazione Comunale con atti di C.C. n. 54 del 18.06.2012 e n. 10 del 26/1/2015, occorre provvedere a variare le N.T.A. del P.R.G. Vigente, ai sensi dell’art. 15 comma 4 lett. e) e precisamente gli artt. 8 – 25 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 40bis – nei quali viene inserita la specifica destinazione d’uso denominata “Sala da gioco, VLT, sala scommesse e attività similari”, limitando l’insediamento di tali attività alle zone omogenee D;
- Tutto ciò premesso;
- Visti gli elaborati di Variante al P.R.G. vigente, modificato ai sensi dell’art. 15 comma 4° lettera c) ed e) della L.R. 47/78 e s.m., come di seguito indicati:
 - Tav. 5.6 – Spilamberto – Gennaio 2015 (PRG vigente) - estratto;
 - Tav. 5.6 – Spilamberto – Dicembre 2015 (Variante) - estratto ;
 - Tav. 5.7 - Trinità – Gennaio 2015 (PRG vigente) – Estratto

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 90 DEL 22/12/2015

- Tav. 5.7 - Trinità – Dicembre 2015 (PRG Variante) – Estratto
 - Tav. 5.8 – S.Pellegrino – Gennaio 2015 (PRG vigente) Estratto
 - Tav. 5.8 – S.Pellegrino - Dicembre 2015 (PRG Variante) Estratto
 - Modifiche alle NTA del P.R.G. : artt. 8 – 25 – 33 – 34 –35 – 36 – 3 – 39 – 39 –40 - 40bis – 57 : “Area Speciale 28” – “Area Speciale 30” - “Area Speciale 31” – “Area Speciale 32”
 - Relazione geologica
 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- Ritenuto opportuno adottare le **Varianti al P.R.G. vigente**, come sopra specificate, **Punto 1 – Punto 2 – Punto 3 – Punto 4 – Punto 5** - come proposto dal Responsabile della Struttura Pianificazione Territoriale nella Relazione Tecnica – Urbanistica allegata:
- Ritenuto opportuno altresì recepire gli Accordi ex Art. 18 L.R. 20/2000 come segue:
- Accordo ex art. 18 L.R: 20/2000 la cui bozza è stata approvata dalla G.C. con Delibera n. 49 del 25/6/2012 e sottoscritto dai Sigg. Mazzi in data 25/6/2012, Reg. n. 24/2012 inerente l’ “Area Speciale n. 30” – Via Coccola -
 - Accordo ex Art. 18 L.R: 20/2000, per la delocalizzazione della capacità edificatoria dell’area speciale A 28 , la cui bozza è stata approvata dalla G.C. con Delibera n. 129 del 16/12/2015 inerente l’ “Area Speciale n. 31” Via S.Vito – sottoscritto in data 22/12/2015 Reg. n. 42 dai Sigg. Paganelli Roberto – Vezzali Lucia – Ballestra Mara – Roli Alessandro;
- Visto il parere favorevole del Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- Vista la Legge R. 7 Dicembre 1978 n. 47 ar. 15 commi 4 – 5;
- Vista la L.R. 24/3/2000 n. 20;
- Visto l’art. 42 del D.Lgs n. 267/2000;
- Vista la L.R. n. 37 del 19/12/2002;

➤ ***Il tutto come da registrazione della seduta che ai sensi dell’art. 51 del Regolamento del Consiglio Comunale, costituisce mero resoconto. Tale registrazione è depositata presso l’ufficio della Segreteria generale e pubblicata nel sito web del Comune.***

Con la seguente votazione:

Presenti e Votanti	n. 12	Consiglieri
Contrari	n. 1	“ (Anderlini)
Favorevoli	n. 11	“

DELIBERA

- 1) Di adottare le Varianti parziali al P.R.G. Vigente, ai sensi dell’art.. 15 comma 4° lett. c) ed e L.R. 47/78 e s.m., inerenti i seguenti punti :
- **Punto 1)** Modifica cartografica e normativa per la creazione di una “**Area Speciale A 30**” al fine di completare un percorso amministrativo nato per la realizzazione della variante alla SP 16 in località Rio Secco e per consentire la ricostruzione in un’altra area delle superfici utili residenziali riconosciute a compensazione dell’indennità di esproprio, a seguito di Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 Via Coccola per creazione “Area Speciale A 30”, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 49 del 25/9/2012 e sottoscritto dai Sigg. Mazzi Flavio, Mario e Renzo in data 25/6/2012 Reg. n. 24/2012 ;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 90 DEL 22/12/2015

- **Punto 2)** Modifica cartografica e normativa per la eliminazione dell' "Area Speciale A 28" – via S. Liberata/via Lugazzo e la creazione di una nuova "Area Speciale A 31" sita lungo la via per S. Vito al fine di consentire la delocalizzazione della capacità edificatoria presente nell'attuale scheda del PRG e che è stata riconosciuta quale misura compensativa per gli espropri finalizzati alla realizzazione della Pedemontana, a seguito di Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 129 del 16/12/2015 e sottoscritto dai Sigg. Paganelli Roberto, Vezzali Lucia, Ballestra Nara e Roli Alessandro in data 22/12/2015 Reg.
- **Punto 3)** Modifica cartografica e normativa per la creazione di una nuova "Area Speciale A 32" lungo la via Cervarola al fine di consentire il recupero residenziale (2 Unità) e produttivo (1 fienile/deposito attrezzi agricoli) in misura ridotta e più organica con il contesto paesaggistico di una serie di manufatti condonati;
- **Punto 4)** Modifica cartografica del perimetro del comparto Cervarola/Coccola e della destinazione urbanistica di parte dell'area da DI2 (industria in convenzione confermata – art. 36 NTA) a E2 (Tutela generalizzata – artt. 45-50);
- **Punto 5)** Modifica delle NTA artt. 8-25-33-34-35-36-37-38-39-40-40bis al fine di recepire le disposizioni contenute nella L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 " Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate".

come dai seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

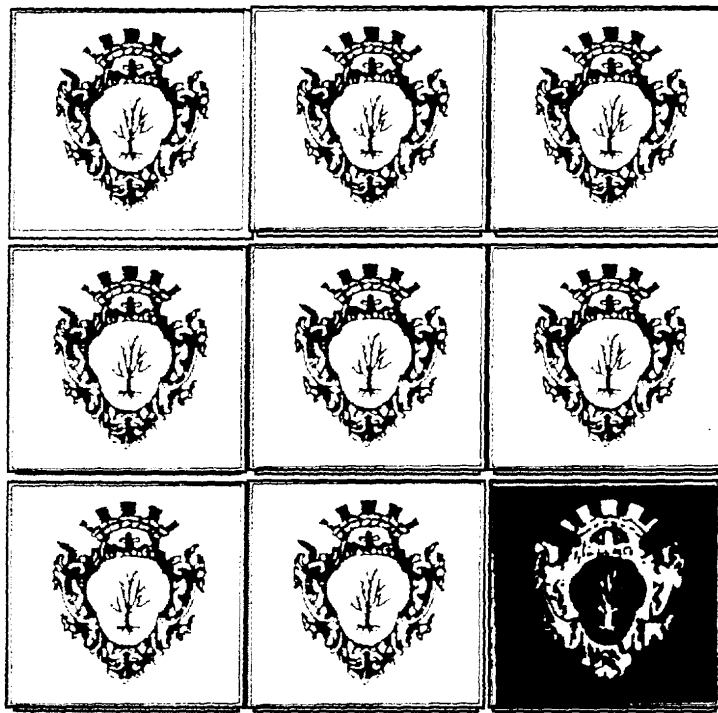
- Tav. 5.6 – Spilamberto – Gennaio 2015 (PRG vigente) - estratto;
- Tav. 5.6 – Spilamberto – Dicembre 2015 (Variante) - estratto ;
- Tav. 5.7 - Trinità – Gennaio 2015 (PRG vigente) – Estratto
- Tav. 5.7 - Trinità – Dicembre 2015 (PRG Variante) – Estratto
- Tav. 5.8 – S.Pellegrino – Gennaio 2015 (PRG vigente) Estratto
- Tav. 5.8 – S.Pellegrino - Dicembre 2015 (PRG Variante) Estratto
- Modifiche alle NTA del P.R.G. : artt. 8 – 25 – 33 – 34 –35 – 36 – 3 – 39 – 39 – 40 - 40bis – 57 : "Area Speciale 28" – "Area Speciale 30" - "Area Speciale 31" – "Area Speciale 32"
- Relazione geologica
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2) Di recepire i seguenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 :

- Accordo ex art. 18 L.R: 20/2000 la cui bozza è stata approvata dalla G.C. con Delibera n. 49 del 25/6/2012 e sottoscritto dai Sigg. Mazzi in data 25/6/2012, Reg. n. 24/2012 inerente l' "Area Speciale n. 30" – Via Coccola;
- Accordo ex Art. 18 L.R: 20/2000, per la delocalizzazione della capacità edificatoria dell'area speciale A 28 , la cui bozza è stata approvata dalla G.C. con Delibera n. 129 del 16/12/2015 inerente l' "Area Speciale n. 31" Via S.Vito – sottoscritto in data 22/12/2015 Reg. n. 42 dai Sigg. Paganelli Roberto – Vezzali Lucia – Ballestra Mara – Roli Alessandro;

3) di incaricare il Servizio Pianificazione Territoriale alla predisposizione di tutti gli atti conseguenti.

Provincia di Modena
COMUNE DI SPILAMBERTO



Piano Regolatore Generale

VARIANTE PARZIALE

VARIANTI AL P.R.G. VIGENTE EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M. : AREE SPECIALI “A28” – “A 30” – “A 31” – “A 32”, MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE - MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA “DI2” A “E2” E CONSEQUENTE MODIFICA DEL PERIMETRO DI PARTE DEL COMPARTO CERVAROLA - COCCOLA; DEFINIZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE PER L’INSEDIAMENTO DI SALE GIOCHI E ATTIVITA’ SIMILARI

Adottata con Del.C.C. n..... del

RELAZIONE TECNICA

Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale
ing. Andrea Simonini

Dicembre 2015
Relazione Tecnica

Oggetto: VARIANTI AL P.R.G. VIGENTE EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M. : AREE SPECIALI “A28” – “A 30” – “A 31” – “A 32”, MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE - MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA “DI2” A “E2” E CONSEGUENTE MODIFICA DEL PERIMETRO DI PARTE DEL COMPARTO CERVAROLA - COCCOLA; DEFINIZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE PER L’INSEDIAMENTO DI SALE GIOCHI E ATTIVITA’ SIMILARI

Il Comune di Spilamberto è dotato di Variante generale al PRG approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2650 del 5/11/1996 ed il cui disposto normativo è stato successivamente integrato/modificato da varianti specifiche e Speciali e in ultimo con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 24 Novembre 2014.

La variante specifica proposta, in attesa dell’adozione del PSC ai sensi della L.R. 20/2000, risponde principalmente all’esigenza di trovare soluzione ad alcune richieste pervenute da soggetti privati.

In particolare i temi affrontati possono essere così riassunti:

- Modifica cartografica e normativa per la creazione di una area speciale A30 al fine di completare un percorso amministrativo nato per la realizzazione della variante alla SP 16 in località Rio Secco e per consentire la ricostruzione in un’altra area delle superfici utili residenziali riconosciute a compensazione dell’indennità di esproprio;
- Sottoscrizione di un Accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e conseguente modifica cartografica e normativa per la eliminazione della scheda speciale A28 – via S. Liberata/via Lugazzo e la creazione di una nuova area speciale A31 sita lungo la via per S. Vito al fine di consentire la delocalizzazione della capacità edificatoria presente nell’attuale scheda del PRG e che è stata riconosciuta quale misura compensativa per gli espropri finalizzati alla realizzazione della Pedemontana;
- Individuazione di una nuova area speciale A 32 lungo la via Cervarola al fine di consentire il recupero a fine residenziali (2 Unità) e produttivo (1 fienile/deposito attrezzi agricoli) in misura ridotta e più organica con il contesto paesaggistico di una serie di manufatti condonati;
- Modifica del perimetro del comparto Cervarola/Coccola e della destinazione urbanistica di parte dell’area da DI2 (industria in convenzione confermata – art. 36 NTA) a E2 (Tutela generalizzata – artt. 45-50);
- Modifica delle NTA artt. 8-25-33-34-35-36-37-38-39-40-40bis al fine di recepire le disposizioni contenute nella L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 “Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d’azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate”.

La presente variante specifica si configura come art. 15, comma 4, della L.R. 47/78 e ss.mm.ii. ammissibile, fino all’approvazione del PSC, ai sensi dell’art. 41 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

In particolare si procede ad illustrare puntualmente le variazioni normative proposte.

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 1. Variante parziale al P.R.G. vigente, ex comma 4°, lettera a), art.15 della L.R. 47/78 e s.m., relativa all’individuazione di un’area posta su via Coccola con destinazione residenziale***

quale misura compensativa dell'esproprio attuato per la variante alla SP 16 in località Rio Secco.

La realizzazione del by-pass stradale lungo la via per Castelnuovo in località Rio Secco si è resa possibile solo a seguito della procedura di variante urbanistica e apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio che si è conclusa con l'approvazione in Consiglio Comunale con deliberazione n. 76 del 27/11/2003. Tale opera si era resa necessaria per allargare la dimensione della carreggiata (di modeste dimensioni ed insufficiente a garantire in maniera continua il flusso veicolare in entrambi i sensi di marcia) ed anche per evitare il passaggio del traffico veicolare, particolarmente intenso lungo quell'asse viario all'interno dell'agglomerato di abitazioni esistenti.

Le aree interessate dalla costruzione del by-pass stradale in progetto erano parte in proprietà del Sig. Mazzi (in particolare foglio 17 mappali 162 e 161). Per permettere la realizzazione delle opere di cui sopra erano state avviate le necessarie procedure espropriative e si era addivenuto all'accordo Bonario tra gli interessati e la Provincia di Modena.

Durante il procedimento amministrativo relativo agli espropri per la realizzazione dell'opera pubblica, l'Amministrazione Comunale, in data 25/06/2012, ha sottoscritto con i Sigg.ri Mazzi un Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con cui si è stabilito che in cambio della immediata cessione al Comune di Spilamberto delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera e a titolo di indennizzo per il danno subito, il Comune si impegnava a variare il PRG riconoscendo una capacità edificatoria residenziale compensativa del valore di esproprio del terreno, da realizzare su un'area posta su via Coccola. Detto Accordo col privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 costituisce parte integrante del presente atto.

Siccome l'indennità di esproprio è stata determinata dalla Provincia pari ad € **80.084,33**, l'accordo prevede l'individuazione di un'area con una capacità edificatoria (Superficie Utile) di mq 160.

L'area su cui trasferire la capacità edificatoria risulta individuata catastalmente al foglio 29 mappale 212 (parte) e 162 (parte) ed ha una superficie fondiaria (Sf) di circa mq 1.500.

La variante consiste sotto il profilo urbanistico nella modifica da zona omogenea E2 ad Area Speciale n. 30 – via Coccola per un carico urbanistico massimo a destinazione residenziale di 160 mq di SU per un massimo di 2 unità abitative aggregate in un unico edificio.

Tale procedura di variante nasce quindi a completamento di un percorso amministrativo nato ai fini della realizzazione della variante alla SP 16 in località Rio Secco descritta e per consentire la ricostruzione in un'altra area delle superfici utili residenziali riconosciute a compensazione dell'indennità di esproprio.

2. Variante parziale al P.R.G. vigente, ex comma 4°, lettera a), art.15 della L.R. 47/78 e s.m., per delocalizzazione di superficie utile compensata a seguito di Accordo di Pianificazione per la realizzazione di infrastruttura di interesse pubblico “intervento S.S. 569 di Vignola-lavori di Costruzione della variante “nuovo ponte di Vignola”, Pedemontana – lotto Ergastolo- Bazzano”

Nell'ambito del procedimento amministrativo finalizzato alla costruzione della Pedemontana nel tratto tra Ergastolo e Bazzano, quale misura compensativa per gli espropri necessari alla realizzazione di detta opera, era stata riconosciuta una capacità edificatoria pari a mq 470 che a seguito di variante al PRG era stata localizzata nell'Area Speciale 28 – via Santa Liberata/via Lugazzo (art. 57 NTA), sita nel Comune di Spilamberto ed è identificata catastalmente al Foglio 33 mappali 328 parte e 324 parte.

L'area aveva originariamente destinazione agricola E2 che era stata variata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 26/04/2010 come sopra descritto al fine di localizzare la capacità

edificatoria compensativa degli espropri. In particolare la scheda speciale prevede la realizzazione di massimo 6 unità abitative per una SU complessiva di mq 470.

L'area ricade integralmente all'interno delle zone soggette al vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.L. 42/2004 (ex L. 431/85).

In data 23/09/2015 prot. 14933 è pervenuta all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante urbanistica del PRG al fine di delocalizzare detta capacità edificatoria contenuta nella scheda speciale 28 in altra area sita in via S. Vito nelle proprietà delle ditte Lormek srl (foglio 18 mappali 131, 138, 141 parte) ed Immobiliare Aller sas di Roli Alessandro (foglio 18 mappale 163 parte).

Stante i vincoli paesaggistici presenti sull'area originari, nonché le opere infrastrutturali da realizzare per collegare l'area precedentemente individuata alle reti esistenti e alla viabilità pubblica, si valuta positivamente la proposta dei privati di un'area prossima al centro urbano e già servita. Detta variante comporta la firma da parte di tutti i soggetti interessati e dell'Amministrazione Comunale di un accordo pubblico privato art. 18 ex L.r. 20/2000.

3. Variante parziale al P.R.G. vigente, ex comma 4°, lettera c), art.15 della L.R. 47/78 e s.m., per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di una area sita in via Cervarola a Spilamberto ed identificata in catasto al foglio 22 mappali 148, 149, 150.

In data 22/04/2015 prot. 6380 è pervenuta all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante al PRG relativa ad un'area sita in Spilamberto in via Cervarola ed identificata in catasto al foglio 22 mappali 148, 149, 150.

Trattasi di terreni in zona agricola E2 di cui agli artt. 45-50 delle NTA sui quali furono edificati una serie di fabbricati (una casa rurale con annessi depositi e tettoie e strutture adibiti all'allevamento intensivo di conigli) di cui alcuni oggi in avanzato stato di degrado.

Il podere è attualmente coltivato con alberi da frutta (ciliegie e susine) disposti a filari per un superficie di circa 5 ettari e si caratterizza per i seguenti edifici:

- L'edificio adibito ad abitazione è composto da tre piani ed è stato realizzato negli anni '60. Ha una struttura in muratura con copertura a falde e manto in coppi di laterizio. Il suo ultimo stato legittimato è rappresentato dalla DIA n. 216/2004 del 13/08/2004 per "Ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione da servizi all'abitazione rurale a spaccio aziendale per l'azienda agricola"

- Attaccato al fabbricato residenziale vi è un altro fabbricato con funzioni miste (residenza, spaccio aziendale, laboratorio per la produzione di salse, deposito attrezzi, autorimessa, ecc..) a cui si aggiungono una serie di tettoie legittimate a seguito di una sanatoria rilasciata nel 1989.

- Accanto a questi due fabbricati esistono una serie di manufatti un tempo utilizzati per l'allevamento di animali ed oggetto di un condono (n. 20020/95) rilasciato nel 1997. Detti fabbricati destinati all'allevamento intensivo ricoprono una superficie complessiva di mq 2.940.

La richiesta di variante nasce dalla volontà dell'attuale proprietà di riqualificare e bonificare l'intera area demolendo le strutture destinate all'allevamento intensivo, ristrutturando i fabbricati esistenti che conserverebbero una funzione agricola (acetaia tradizionale, imballaggio e/o preparazione di semilavorati o lavorati), realizzando un fabbricato con due unità abitative per l'imprenditore agricolo professionale ed i suoi familiari, un deposito agricolo con un piccolo ufficio.

L'attuale unità immobiliare con funzione residenziale presente sul fondo verrebbe destinata ai coadiuvanti.

Sostanzialmente a fronte della demolizione di fabbricati per mq 2940 di SU, si chiede di poter realizzare 350 mq di SU per ricovero attrezzi agricoli e 370 mq di SU per funzioni residenziali.

L'Ufficio stante i limiti dimensionali posti per le residenze agricole dal vigente PRG ritiene di ridurre la superficie utile massima realizzabile all'interno della nuova scheda speciale a mq 300. Si ritiene, invece, di poter confermare la superficie utile a servizi agricoli di mq 350.

4. Variante parziale al P.R.G. vigente, ex comma 4°, lettera c), art.15 della L.R. 47/78 e s.m., per la modifica di parte del perimetro del comparto Cervarola/Coccola e la modifica della destinazione urbanistica di parte di esso da DI DI2 (industria in convenzione confermata – art. 36 NTA) a E2 (Tutela generalizzata – artt. 45-50)

Nasce dalla volontà della proprietà di trasformare l'area (foglio 30 mappali 190, 195, 196, 197, 198, 31) che attualmente ricade all'interno del comparto Cervarola/Coccola e con destinazione DI2 (industria in convenzioni confermate) in zona agricola al fine di alienarla ad un soggetto privato interessato e non avendo intenzione di procedere all'attuazione del subcomparto stesso.

L'intero piano particolareggiato, di fatto solo parzialmente attuato, è decaduto ormai da molto tempo e esso il redigendo PSC prevede un ambito di riqualificazione la cui attuazione avverrà attraverso POC.

L'area oggetto di richiesta di variante (prot. 15814 del 19/11/2013), inoltre, è interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui all'art. 18 delle vigenti NTA per cui gli eventuali interventi edificatori avrebbero potuto subire una serie di limitazioni dettate appunto da detto vincolo.

L'ufficio a fronte delle scelte pianificatorie future per l'area e del vincolo esistente ritiene di poter accogliere detta richiesta e di proporle la sua approvazione al C.C.

5. Variante parziale al P.R.G. vigente, ex comma 4°, lettera e), art.15 della L.R. 47/78 e s.m., per la modifica delle NTA artt. 8-25-33-34-35-36-37-38-39-40-40bis al fine di recepire le disposizioni contenute nella L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 “ Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate”.

Ultimo punto della variante riguarda alcune modifica normative in attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. 5/2013 come modificata dalla L.R. 2/2015 avente ad oggetto: “Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate”.

Tale norma prevede che i Comuni possano dettare previsioni urbanistiche o territoriali in ordine alla localizzazione delle sale da gioco (art. 6 comma 2) e possano disciplinare nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 20/2000, gli elementi architettonici, strutturali, dimensionali delle sale da gioco e delle relative pertinenze (art. 6 comma 3).

A conferma di tale possibilità è stata divulgata dalla Regione Emilia Romagna una nota ad oggetto “Modifica alla disciplina regionale delle sale da gioco e per la raccolta di scommesse” in data 16/06/2015 prot. gen. P.G. 2015.0422372.

La disciplina regionale si applica alle sale da gioco, Videolottery (VLT)), sale scommesse, nonché a tutti i locali pubblici, aperti al pubblico, ai circoli privati, alle attività commerciali e ai pubblici esercizi che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dei confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo e alla scommesse. In considerazione delle problematiche legate alla ludopatia (aggravata dalla vicinanza a luoghi sensibili quali scuole, chiese, strutture sanitarie, ecc...) nonché per il forte impatto che tali attività generano in termini di richiesta di dotazioni territoriali, la scelta urbanistica è quella di consentire il loro insediamento limitatamente alla zone omogenee produttive come definite dal 39 della L.R. 47/78 e s.m..

All'art. 25 delle NTA è stata introdotta una specifica destinazione d'uso denominata “Sala da gioco, VLT, sala scommesse e attività similari”.

Si è, inoltre, provveduto per il medesimo motivo sopra riportato, alla modifica dell'art. 8 delle NTA vigenti relativo alle “dotazioni minime di parcheggi di pertinenza prescritti per le diverse destinazioni d'uso”, ricomprendendo detto uso nella casistica riservata a “ristoranti, locali ricreativi, cinema” che prevede 2 mq di parcheggio ogni metro quadro di superficie utile.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 90 DEL
22/12/2015

Le modifiche introdotte sono coerenti con il documento “Linee programmatiche di mandato 2014-2019” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30/09/2014, nonché alla mozione avente ad oggetto “ Adozione di misure volte a prevenire e contrastare la diffusione del gioco d’azzardo patologico”, approvata con delibera di C.C. n. 10 del 26/01/2015.

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole all’adozione della variante in oggetto.

Tanto per conoscenza,

Spilamberto lì, 14/12/2015

Il Responsabile del
Servizio Pianificazione Territoriale
ing. Andrea Simonini

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 90 DEL 22/12/2015

IL VICE-PRESIDENTE

F.to FORTE MAURIZIO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dott. SAPIENZA GIOVANNI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo pretorio per la durata di quindici giorni da oggi, a norma dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, N. 267.

Spilamberto, Li 12/01/2016

IL VICE SEGRETARIO F.to VITA FINZI MARIA LETIZIA

SI CERTIFICA

CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE:

- E' DIVENUTA ESECUTIVA IL** _____ **per decorrenza dei termini ai sensi di legge.**
- E' stata dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** (ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - D.Lgs. 18 agosto 2000, N. 267);
- E' STATA _____

Spilamberto, Li

IL SEGRETARIO GENERALE F.to dott. SAPIENZA GIOVANNI

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi con inizio da 12/01/2016 e contro di essa non sono stati presentati reclami nè opposizioni.

Spilamberto, Li

IL VICE SEGRETARIO F.to VITA FINZI MARIA LETIZIA

È copia conforme all'originale per uso _____

Spilamberto, Li 12/01/2016

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D. Lgs. 39/1993