Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 474-2023 - Seduta N° 3809 - del 26/05/2023 - Numero d'Ordine 27

Prot/2023/405654

Oggetto	Comune di Sarzana (Sp). Approvazione di variante al PRG, ai sensi dell'art. 10 della lr 10/2012 e s.m., finalizzata all'introduzione di una nuova zona "35.4.1 AS – Centro Ippico Ghiarettolo" correlata a un progetto di realizzazione di un centro ippico, con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m. (esclusione).
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale		X
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	

	7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub i)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e s.m. (Legge urbanistica regionale);

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32 e s.m., recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale)";

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m. (Disciplina delle attività produttive e riordino dello sportello unico);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 254 del 31 marzo 2017 e successive modificazioni recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Sarzana è dotato di PRG approvato con DPGR n. 97 del 11.9.1998;

Che la Civica Amministrazione, a seguito di istanza presentata allo SUAP per la realizzazione di un centro ippico - costituito dagli edifici principali del centro servizi e dalle scuderie oltre alle necessarie attrezzature e manufatti tecnici di servizio - con DCC n. 24 del 29.4.2022, successivamente integrata con DCC n. 72 del 22.12.2022, ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m., sulla variante al PRG in oggetto ed ha adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della lr n. 32/2021 e sm;

Che il Comune di Sarzana, con nota prot. 28709 del 23.6.2022, assunta a protocollo generale con n. 426710 pari data, ha trasmesso l'attestazione di avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota prot. 203399 del 22.2.2023, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area interessata dalla variante risulta attualmente disciplinata nel tessuto art. 194, classificata dal vigente PRG come "Area 9.3.194 – Area Agricola Chiassina-Ghierettolo Sub Parte 9.3, Principio Insediativo ed indirizzo prevalente COLb – IDS IS MA – Area Agricola di Piano con Insediamenti Sparsi e Insediamenti Diffusi Serre", con modalità insediative regolamentate dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 423 del 9.5.2023 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 424 del 9.5.2023, consiste nell'individuazione di una nuova zona a servizi e attrezzature coperte "35.4.1 AS – Centro Ippico Ghiarettolo" con la relativa disciplina, mediante la riclassificazione di una porzione

della più vasta zona “Area Agricola Chiassina-Ghiarettolo” al fine di consentire l’insediamento di un centro ippico in loc. Ghierettolo;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, che classifica l’area interessata nel regime IS-MA (Insediamenti Sparsi in regime di mantenimento) disciplinato dall’art. 49 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 424/2022;

Che l’area interessata dalla variante non è assoggettata a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs n. 42/2004 e s.m.;

Che la Regione:

- è l’Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’articolo 5 della lr 32/2012 e s.m.;
- è competente all’approvazione della variante al vigente PRG ai sensi del combinato disposto dell’art. 10 della l.r. n. 10/2010 e s.m. e dell’art. 81, comma 1, lettera a,) della l.r. 11/2015 e s.m., variante assentibile ai sensi dell’art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m., in quanto correlata ad un intervento avente ad oggetto attività produttiva;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 423 del 9.5.2023 e nella Relazione Tecnica n. 424 del 9.5.2023, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l’assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 423/2023;
- sotto il profilo urbanistico sia da approvare la variante al PRG per le motivazioni e con la prescrizione contenuta nella Relazione Tecnica n. 424/2023;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 424/2023;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 423 del 9.5.2023 e nella Relazione Tecnica n. 424 del 9.5.2023, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell’Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri, Formazione, Orientamento e Programmi Comunitari di competenza

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1. ai sensi dell’art. 13, comma 6, della L.r. n. 32/2012 e s.m., di escludere dall’assoggettamento a VAS la variante al vigente PRG del Comune di Sarzana in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 423 del 9.5.2023, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. e dell'art. 81, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2015 e s.m. - per le motivazioni e con la prescrizione riportata nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 424 del 9.5.2023, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale – la variante al vigente PRG del Comune di Sarzana, indicata in oggetto, la cui efficacia resta subordinata alla positiva conclusione della conferenza di servizi da parte dello SUAP a norma del comma 7 del medesimo art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m.;

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m. è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971, n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 smi

Relazione istruttoria n. 423 del 9 maggio 2023

Piano	Comune di Sarzana (SP). Variante al PRG ai sensi dell'art. 10 della l.r. n.10/2012 e s.m.e i., per la riclassificazione urbanistica di un'area da Agricola a Servizi correlata a un progetto di realizzazione di un centro ippico in loc. Ghiarettolo.
Proponente	Società privata
Data di avvio	22 febbraio 2023

Premessa e sintesi del procedimento

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 29 aprile 2022, il Comune di Sarzana ha adottato una variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 10 della l.r. 10/2012 e s.m.i., finalizzata al cambio di destinazione d'uso di un'area da Agricola a Servizi per la realizzazione di un centro ippico in loc. Ghiarettolo, ed il contestuale Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i..

Con le PEC Prot-2022-426710 del 23 giugno 2022 e Prot-2022-470621 del 5 luglio 2022 l'Amministrazione comunale ha trasmesso allo scrivente Servizio l'istanza di avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS corredata dai relativi elaborati.

Con PEC Prot-2023-98695 del 26 gennaio 2023 il Comune ha trasmesso la D.C.C. n. 72 del 22 dicembre 2022, integrativa della D.C.C. n. 24/2022, avente ad oggetto la verifica della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010 e s.m.

Il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in data 22 febbraio 2023 ha avviato con nota n. Prot-2023-203399 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Sarzana l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale c/o Settore Assetto del Territorio	Prot-2023-274330 del 14 marzo 2023
ARPAL	Prot-2023-305811 del 24 marzo 2023
Parco naturale regionale Montemarcello-Magra-Vara	Prot-2023-281642 del 16 marzo 2023
ASL5	Prot-2023-310453 del 27 marzo 2023

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Dipartimento ambiente e protezione civile	Prot-2023-320665 del 31 marzo 2023

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI
Valutazione del Carico insediativo e del Consumo di suolo

Il Comune di Sarzana è dotato di PRG approvato con DPGR n.97 del 11.03.1998.
L'area interessata dalla variante, adottata con D.C.C. n.24 del 29 aprile 2022, si trova in Località Ghiarettolo e si affaccia sulla omonima via dalla quale ha accesso. Caratterizzata da un andamento semi pianeggiante confina a nord-ovest con l'area sportiva di Ghiarettolo comprendente il campo sportivo C. Cristoni ed il centro Fuoristrada Club, a sud-ovest con Viale XXV aprile e a sud-est con il perimetro di pertinenza dell'eliporto di Luni. La previsione prevede l'insediamento di un centro Ippico caratterizzato da attività rivolte alla frequentazione pubblica con corsi di formazione, gare e manifestazioni, costituito dagli edifici principali del centro servizi e delle scuderie, oltre alle necessarie attrezzature ed altri manufatti tecnici di servizio.
La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso del lotto di terreno in oggetto da "Area Agricola di Chiassina/Ghiarettolo" disciplinata dall'art. 194 delle NTA del vigente PRG, in "Sistema delle attrezzature e dello sport AS (attrezzature coperte) normata dall'art. 35.4 delle NTA.

Il lotto interessato è caratterizzato da una superficie di poco inferiore ai tre ettari di cui solamente 16.000 mq circa verrà occupato dalle attrezzature del Centro Ippico oggetto della proposta progettuale.

Per quanto concerne il tema del **consumo di suolo** l'Amministrazione comunale, con D.C.C. n.72 del 22 dicembre 2022, integrativa della D.C.C. n. 24/2022, ha approvato la Proposta di Consiglio n. 67 accertando la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010 e s.m.i. per il ricorso alla procedura semplificata dello SUAP, in quanto le aree a destinazione AS (attrezzature sportive) previste dal vigente PRG risultavano ormai sature e non vi erano altre aree disponibili. Inoltre, per quanto attiene il mantenimento della permeabilità dei suoli, la documentazione presentata attesta che si avrà cura di ridurre al minimo le superfici impermeabilizzate limitandole al solo sedime dei fabbricati costituiti dalla ClubHouse e dalle scuderie.
Si ritiene che l'incremento del **carico insediativo** gravante sulle aree interessate, generato dalla presenza dei fruitori della struttura la cui attività si svolgerà durante le ore diurne e prevalentemente nella bella stagione, non sia in grado di apportare impatti significativi.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)
L'area risulta classificata dal PTCP nel regime normativo dell'Assetto Insediativo IS-MA (Insediamenti Sparsi in regime di Mantenimento) disciplinato dall'art.49 delle NdA.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Biodiversità
Il **Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità** interpellato per le vie brevi, rimanda a quanto dichiarato e verbalizzato in sede di Conferenza illustrativa svoltasi in data 2 marzo 2023, dove si evidenzia, in accordo con il contributo fornito dall'**Ente Parco di Montemarcello-Magra-Vara**, che le aree interessate non interferiscono direttamente con il Parco né con siti della Rete Natura 2000, ma evidenzia che eventuali opere di regimazione idraulica che si ritenesse opportuno realizzare potrebbero entrare in conflitto con gli aspetti della biodiversità legati alla presenza del citato Parco.

ARPAL, nel rilevare che la variante interessa terreni che si sovrappongono parzialmente ad un "Corridoio ecologico per Specie di Ambienti Aperti" della Rete Ecologica Regionale, fornisce alcune indicazioni utili alla definizione delle successive fasi progettuali al fine di mitigare la possibile incidenza negativa che l'intervento potrebbe avere nei confronti del Corridoio ecologico citato. In particolare:

- Limitare al massimo l'artificializzazione del suolo, privilegiando i tracciati sterrati e scegliendo accuratamente la tipologia del fondo del parcheggio (questo, oltre che drenante, sarebbe utile potesse essere costituito da superfici carrabili inerbite);
- Garantire il mantenimento delle aree a verde come da progetto;
- In caso di sostituzione di alberature, prevedere esclusivamente l'utilizzo di essenze autoctone (lo stesso dicasi per la vegetazione eventualmente impiegata a scopo ornamentale);
- Vista la tipologia del Corridoio ecologico presente, si segnala l'opportunità di mantenere anche alcune zone prative (a seguito del taglio di alberature), che dovranno però essere costituite anch'esse da specie erbacee autoctone, anche al fine di garantirne una migliore adattabilità agli stress climatici, limitando l'utilizzo di risorse idriche;
- In caso di necessità di confinamento del Centro Ippico, evitare se possibile l'utilizzo di elementi in muratura o recinzioni, impiegando invece siepi o altro tipo di elementi vegetali di perimetrazione anch'essi preferibilmente costituiti da specie autoctone quali ad esempio *Pistacia lentiscus, Rhamnus alaternus e Mirtus communis.*

Paesaggio
In merito al tema, i contenuti del Rapporto Preliminare escludono, per l'area interessata dalla variante, la presenza di vincoli istituiti ai sensi del D.lgs n. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio e non ravvisano interferenze con aree archeologiche, manufatti emergenti individuati nel PTCP, centri storici e altri manufatti già individuati dal PRG.

Impatto acustico
Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Sarzana, inserisce l'area interessata dalla variante nella classe: III – Aree di tipo misto e nel Rapporto Preliminare non vengono evidenziate criticità in ordine alle possibili emissioni di origine acustica derivanti dalle attività in progetto. Si concorda con tale affermazione in quanto si ritiene che l'attività che si intende avviare non sia in grado di produrre emissioni sonore, o di subirne gli effetti dell'esposizione, tali da portare allo sforamento dei limiti imposti dalla normativa di settore.

In ordine al tema il **Dipartimento ambiente e protezione civile** non rileva criticità.

Elettromagnetismo
Il **Dipartimento ambiente e protezione civile** non ravvisa possibili impatti a carico del comparto in quanto l'area in questione e le vicinanze non risultano interessate dalla presenza di elettrodotti né impianti di telecomunicazione.

Sostenibilità energetica e ambientale
In ordine a tale profilo i contenuti della documentazione allegata indicano, per le soluzioni progettuali adottate, il ricorso all'utilizzo di materiali che favoriscano l'isolamento termico dei fabbricati al fine di contenere i consumi energetici e l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in misura superiore al minimo richiesto dalla normativa di settore.

Aria e mobilità
Si ritiene che l'intervento, nel suo complesso, non possa comportare sostanziali variazioni né carichi aggiuntivi degli inquinanti relativi all'attuale situazione della componente aria riferita al territorio comunale. Per quanto attiene la mobilità, si ritiene di condividere le scelte progettuali che fanno riferimento al possibile collegamento del centro ippico con le ipotesi di rafforzamento degli attuali percorsi di prossimità e della rete delle piste ciclopedonali (potenziali ippovie) previste dalla normativa urbanistica di previsione.

Gestione delle acque
Il **Dipartimento ambiente e protezione civile**, facendo riferimento alle possibili interferenze dell'area interessata dalla variante con le tematiche relative al comparto acque segnala che, nel Rapporto Preliminare sono presenti riferimenti normativi non corretti, obsoleti o non pertinenti.
In particolare, per quanto concerne la compatibilità con il Piano regionale di Tutela delle acque – PTA, evidenzia che *contrariamente a quanto riportato nel Rapporto Preliminare, l'area oggetto del procedimento è localizzata su corpo idrico sotterraneo di tipo poroso significativo individuato del vigente PTA,* ed elenca inoltre i diversi gradi di "*vulnerabilità intrinseca*" fissati dal Piano, basata sulla distanza di ciascun elemento generante "*pressione*", dal corpo idrico stesso. Sebbene non vi siano pozzi ad uso potabile nell'area di 200 m intorno alla zona in oggetto alla data del 10.03.2023 in base alla banca dati regionale disponibile da geoportale, il Dipartimento Ambiente ritiene comunque necessario che venga meglio approfondito il "ciclo delle acque" previsto per l'attività in questione, chiarendo la tipologia dei reflui e l'eventuale previsione di un impianto di pretrattamento in loco da anteporre all'allaccio con la pubblica fognatura. Ritiene inoltre che venga acquisito parere da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato in merito alla sostenibilità dell'intervento sia dal punto di vista dell'approvvigionamento sia del conferimento delle acque reflue in fognatura e, a fronte delle note e cogenti problematiche legate alla carenza idrica, segnala di valutare la realizzazione dii sistemi di accumulo e/o dispersione delle acque meteoriche.
Sostanzialmente allineato il contributo rilasciato da **ARPAL,** le cui osservazioni sul tema si concentrano sulle modalità di trattamento e sull'individuazione delle tipologie di reflui prodotti, da conferire all'impianto di depurazione per mezzo della rete fognaria esistente.
Lo scrivente ricorda che l'approfondimento di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi progettuali, e le relative verifiche in ordine al rispetto delle normative di riferimento saranno in capo all'Amministrazione comunale ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Rifiuti
In merito al tema, nella documentazione allegata si distingue tra i rifiuti prodotti dalla Club House (servizi ed alloggio del custode), il cui smaltimento avverrà attraverso servizi di gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale per i quali non si ravvisano impatti significativi, e i rifiuti propri dell'attività ippica di cui è previsto il riutilizzo all'interno dell'azienda come fertilizzante, in conformità alla normativa vigente.

Aspetti idrogeologici e sismici
Il territorio comunale di Sarzana ricade nell'ambito della pianificazione di bacino del Fiume Magra.
Sotto il profilo geomorfologico, l'areale di variante non risulta interessato, direttamente o indirettamente, da aree classificate a pericolosità geomorfologica significativa dal Piano di Bacino, mentre per gli aspetti di carattere idraulico ricade all'interno delle fasce inondabili del Fiume Magra con tempi di ritorno Tr200 e Tr500 anni come indicato dalla vigente pianificazione di bacino.
In particolare, le previsioni edificatorie più significative sono ricomprese nell'ambito normativo PI3B, aree inondabili con Tr=200 anni a minore pericolosità relativa, e le rimanenti strutture (paddock), che interessano la porzione marginale posta a sud-ovest dell'area, ricadono solo parzialmente nell'ambito normativo PI3A, caratterizzato da Tr=200 anni, a maggior pericolosità relativa in funzione del massimo battente idrico e della

velocità di scorrimento che, nella Relazione illustrativa, vengono indicati rispettivamente con un valore inferiore a 40 cm e 0,5 m/sec.. A tal proposito, l'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'appennino Settentrionale** precisa che *il battente idrico corrispondente all'evento duecentennale cui è soggetta l'area risulta in parte superiore a 0,40 m e di ciò dovrà essere tenuto conto in sede di dimensionamento degli accorgimenti tecnico costruttivi di protezione dei volumi in progetto.*
Rileva inoltre che nell'ambito normativo PI3B, ove ricade la quasi totalità degli elementi costituenti il centro ippico, *ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera c) delle NdA del PAI, sono consentiti, senza parere di questa Autorità di Bacino, gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, tra cui la nuova edificazione. L'attuale livello progettuale non consente di valutare compiutamente se e come siano previsti e dimensionati i necessari accorgimenti di protezione da eventi di inondazione. E' pertanto necessario che, nelle successive fasi progettuali, ai sensi del sopra citato art. 19, comma 1, lettera c), il Comune verifichi, nell'ambito dei propri atti istruttori e autorizzativi, le specifiche condizioni di pericolosità dell'area ai fini della definizione di adeguati accorgimenti di protezione passiva del volume edilizio.*
Per quanto riguarda i paddock, parzialmente interferenti con l'ambito normativo PI3A, qualora gli stessi siano urbanisticamente inquadrabili come interventi di nuova edificazione, dovrà essere acquisito il parere di questa AdB ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera b) delle NdA del PAI.

Quanto sopra esposto trova riscontro nei contenuti del parere ex art. 89 **rilasciato con esito favorevole dal Settore Assetto del Territorio regionale** ai sensi del D.P.R. 380/2001, dove, tra i vari aspetti, si rileva che la variante urbanistica in esame risulta supportata da specifica documentazione geologica che conferma la fattibilità geologica delle previsioni di intervento, e per quanto attiene il tema della sismicità si evidenzia che il Comune di Sarzana appartiene alla classe sismica 2 – media pericolosità, ai sensi della D.G.R. n. 216/2017 e pur appartenendo all'elenco dei Comuni suscettibili di liquefazione dei suoli ai sensi della DGR n. 535/2021, sulla base delle specifiche indagini geognostiche condotte in sito, si esclude il pericolo di fenomeni di liquefazione in ragione del fuso granulometrico dei terreni di fondazione interessati.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE
Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.
Alla luce dell'istruttoria svolta e dei pareri pervenuti si ritiene che la variante al PRG di Sarzana in oggetto indicata, **non debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m in quanto non sono stati riscontrati impatti ambientali significativi.
Si raccomanda inoltre la verifica delle indicazioni inerenti le successive fasi progettuali, fornite in ordine al tema della biodiversità, delle acque e agli aspetti idrogeologici, da svolgersi in capo al Comune ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

F.to Il Dirigente
(Arch. Anna Celenza)

REGIONE LIGURIA

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

Servizio Urbanistica

Class. G11.6.3
Fascicolo n. 182/2022

RELAZIONE TECNICA n. 424 del 9/5/2023

OGGETTO: COMUNE DI SARZANA (SP)
Variante al P.R.G.. ai sensi dell'art. 10 della l.r. n.10/2012 e s.m., per l'introduzione di una nuova zona "**35.4.1 AS-Centro Ippico Ghiarettolo"**.

Il Comune di SARZANA è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 97 in data 11.3.1998.

La variante in oggetto è adottata ai sensi dell'art. 10 della l. r. 10/2012 e s.m. ed è procedibile ai sensi dell'art. 47 ter della l. r. 36/1997 e s. m. in quanto correlata ad un procedimento relativo all'insediamento di attività produttiva; l'approvazione di tale variante risulta di competenza regionale ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l. r. 11/2015 e s. m..

Al riguardo, lo SUAP del Comune di Sarzana, effettuate le verifiche di competenza, con PEC assunta al prot regionale n. 426710 del 23/06/2022, ha trasmesso l'istanza relativa al procedimento in oggetto e la DCC n. 24 del 29.04.2022 inerente al preventivo assenso alle modifiche da apportare al vigente PRG, con contestuale adozione del Rapporto Preliminare ai sensi dell'art. 13 della LR. 32/2012 per l'avvio della verifica di assoggettabilità a VAS.

Con la stessa nota il Comune ha trasmesso l'attestazione di avvenuta pubblicazione degli atti per quindici giorni consecutivi dal giorno 24.05.2022 al08.06.2022, senza seguito di osservazioni.

Con successiva nota n. 1014515 del 14.09.2022 il Comune ha trasmesso documentazione esplicativa dei contenuti urbanistici della variante già adottata, con una specifica scheda riassuntiva relativa alla nuova zona (ridenominata 35.4.1) avente parametri urbanistico-edilizi riferiti al progetto di SUAP.

La Regione, con nota n. 1192735 del 20/10/2022, con riferimento alla DCC 24/2022 - di adozione della variante volta all'individuazione di una nuova zona di PRG " *da zona agricola a servizi e attrezzature coperte ai sensi dell'art.35.4" a "Sistema della ricreazione e dello Sport. AS (attrezzature coperte) con parametri e indici riferiti al progetto di SUAP"* e di contestuale adozione del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS - ha richiesto alla C.A la dimostrazione dei presupposti privisti dall'art.8 comma 1 del DPR 160/2010 s.m per il ricorso alla procedura semplificata dello SUAP al fine di di conseguire l'approvazione di varianti urbanistiche correlate a progetti, presupposti consistenti nella mancata o

insufficiente individuazione da parte dello strumento urbanistico localmente vigente di zone destinate ad insediamenti produttivi con classificazione idonea in relazione al tipo di intervento proposto dal progetto interessato.

La C.A., con successiva nota assunta al protocollo regionale al n. 2023-0098695 del 26.01.2023, ha trasmesso la Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.12.2022, integrativa della DCC n. 24/2022, nella quale in sintesi si evidenzia che "*vista l'istruttoria e la verifica da parte degli uffici delle aree presenti nel PRG vigente aventi destinazione AS, come già comunicato con nota del 14.09.2022 prot. 42310 con relativi grafici",* si è *"rilevato che le stesse risultano sature "e" si conferma che ai sensi di quanto previsto dall'art.8 comma 1 del DPR n 160/2010 non sono previsti altri siti disponibili pertanto il reperimento di nuove aree può avvenire unicamente tramite variante al PRG"*
Ne consegue che con tale deliberazione integrativa si può ritenere che la C.A. abbia giustificato la sussistenza dei requisiti di procedibilità richiesti dal richiamato art.8 comma 1 del DPR 160/2010.

CONSIDERAZIONI

Il procedimento di che trattasi interessa un'area disciplinata nel tessuto art. 194, classificata dal PRG vigente come Area 9.3.194 - Area Agricola Chiassina-Ghiarettolo Sub Parte 9.3 Principio Insediativo ed indirizzo prevalente COLb - IDS IS MA –Area Agricola di Piano Con Insediamenti Sparsi e insediamenti Diffusi Serre con modalità insediativa, regolamentata dall'art. 37 delle norme tecniche di attuazione.
Nell'area suddetta sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- *Attività agricole*
- *Residenza.*
- *Attività agricole ed agrituristiche.*

In dettaglio la proposta di variante, adottata dalla C.A. con la DCC n.24/2022 e la successiva DCC 72/2022, si concreta nell'individuazione di una nuova zona di PRG mediante riclassificazione di una porzione di zona agricola in una nuova zona a servizi e attrezzature coperte ai sensi dell'art.35.4 " Sistema della ricreazione e dello Sport. AS (attrezzature coperte) con parametri e indici riferiti al progetto di SUAP denominata specificatamente 35.4.1 - AS-Centro Ippico Ghiarettolo.

La variante interessa un lotto di superficie pari a mq. pari a mq 29.451. Si rileva che il centro ippico interessa solo una parte della superficie di variante pari a mq.16.705 mentre per la restante parte del lotto è prevista in prevalenza la destinazione a verde. Si evidenzia inoltre che, in base a specifiche richieste della C.A riportate nella DCC 24/2022, sul lato nord-est del lotto quota parte della variante in esame è interessata dalla realizzazione di uno standard pubblico aggiuntivo per parcheggio (mq.1190) a servizio del limitrofo impianto campo sportivo. Per completezza si evidenzia che tra gli oneri a carico del proponente, è prevista inoltre la sistemazione dell'area di accesso all'area 4x4 (mq 355), su terreno di proprietà del Comune di Sarzana. (rif.to Tav Ippo 4.2 Rec C)

Il nuovo impianto sportivo prevede la realizzazione di nuove costruzioni di servizio (club house e scuderie) per mq 703,84 a cui si sommano le attrezzature ippiche per mq 1596,69 e un fienile di mq 81,60.

Carico urbanistico: la variante in esame comporta un modesto incremento del carico urbanistico stimabile in circa 7-8 U.C.U considerato un rapporto tra la di SU 700 mq/100 mq ad utente calcolati secondo le indicazioni del R.R.2/2017.

Norma adottata con DCC n.24/2022 e successiva precisazione di cui alla nota n.1014515 del 14.09.2022

35.4.1 AS-Centro Ippico Ghiarettolo
St - Sup Territoriale mq. 29.451
H max 2 piani fuori terra ml 3,10+4,15 (h media)

Sup Utili max (*ai sensi art. 8 voce 14 R.E.C.)*

Club House	Mq. 128,85	lett g) c.1 art. 13 LR 16/08
	Mq. 80,29	lett a) c.1 art. 13 LR 16/08
Scuderie	Mq. 494,34	lett g) c.1 art. 13 LR 16/08
Totale	**Mq. 703,48**	

Sup Accessorie max (*ai sensi art. 8 voce 15 R.E.C.)*

Club House	Mq. 31,79

Sup. Utili max Attrezzature ippiche

Attrezzature (*paddock, tondino arena coperta ricovero vitelli*)	Mq. 1.596,69
Manufatti tecnici (*concimaia, fienile*)	Mq. 81,16

Volume max

Club House	Mc 729,87
Scuderie	Mc 1.483,02
Totale	**Mc 2.212,89**

Parcheggi (ai sensi dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG)
Superficie parcheggi pertinenziali minimo

Volume/10 = **Mc 2.212,89 / 10**	Mq 221,29	

Superficie parcheggi ad uso pubblico minimo

30% SU = **30% 703,48**	Mq 211,04	

Regole di flessibilità
Non costituiscono variante allo SUG:

- Variazioni del perimetro per adattamento alla situazione dei luoghi.
- Diversa dimensione delle aree pubbliche, ad uso pubblico.
- Modifiche al posizionamento dei fabbricati e dei manufatti derivanti da prescrizioni di enti sovraordinati, purchè nel rispetto dei dati dimensionali previsti.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Si dà atto che il vigente PTCP sub-assetto insediativo classifica l'area di intervento in zona IS-MA *"Insediamenti Sparsi in regime di mantenimento"* ai sensi dall'art.49 delle relative NTA".

1)Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e neiquali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2)L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenzesignificative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3)Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture,attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano larealizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Vincolo paesaggistico:

L'area di intervento non è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Valutazioni

Sotto il profilo urbanistico, la variante in esame si concreta nella trasformazione delle aree interessate da una destinazione agricola a una nuova funzione a carattere sportivo (AS) nei termini sopraindicati.
Nel complesso si può ritenere che la variante urbanistica sia ammissibile, considerato che la collocazione del nuovo impianto sportivo, limitrofo alle strutture sportive esistenti, consente di creare un unico e organico polo a destinazione sportiva con contestuale razionalizzazione della viabilità di servizio e delle strutture di parcheggio, con positive ripercussioni sull'incremento dei servizi a livello comunale e dei livelli occupazionali.
Si ritiene comunque opportuno prescrivere che le aree ricomprese nella variante e non interessate dal nuovo centro ippico (mq 16705) e dal nuovo parcheggio pubblico di servizio al centro sportivo (mq 1190), siano mantenute con utilizzo esclusivo per aree verdi di rispetto. Pertanto la norma adottata, come sopra riportata, è da integrare nei termini indicati nell'Allegato "A" alla presente Relazione.

Sotto il profilo territoriale, l'ambito interessato è ricompreso in un ambito che il vigente PTCP classifica in zona IS-MA. La proposta di variante si può ritenere compatibile con la disciplina paesistica localmente operante considerato che la nuova attività equestre può essere assimilata ad un'attività consona ad un contesto agricolo. Inoltre il carattere sparso della struttura sportiva presenta connotati che nel complesso possono essere ritenuti compatibili con le caratteristiche paesistiche dell'ambito di riferimento.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la variante al P.R.G. possa essere approvata, con la prescrizione sopra indicata.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch Danilo Peluffo)

F.to Il Dirigente
(Arch Luana Lapini)

Elaborati da approvare:

- CC 24/2002 e allegati tecnici di variante (relazione tecnica art.10 lr 10/2012)
- Allegato "A" alla presente Relazione

35.4.1 AS-Centro Ippico Ghiarettolo
St - Sup Territoriale mq. 29.451
H max 2 piani fuori terra ml 3,10+4,15 (h media)

Sup Utili max (*ai sensi art. 8 voce 14 R.E.C.)*

Club House	Mq. 128,85	lett g) c.1 art. 13 LR 16/08
	Mq. 80,29	lett a) c.1 art. 13 LR 16/08
Scuderie	Mq. 494,34	lett g) c.1 art. 13 LR 16/08
Totale	**Mq. 703,48**	

Sup Accessorie max (*ai sensi art. 8 voce 15 R.E.C.)*

Club House	Mq. 31,79

Sup. Utili max Attrezzature ippiche

Attrezzature (*paddock, tondino arena coperta ricovero vitelli*)	Mq. 1.596,69
Manufatti tecnici (*concimaia, fienile*)	Mq. 81,16

Volume max

Club House	Mc 729,87
Scuderie	Mc 1.483,02
Totale	**Mc 2.212,89**

Parcheggi (ai sensi dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG)
Superficie parcheggi pertinenziali minimo

Volume/10 = **Mc 2.212,89 / 10**	Mq 221,29	

Superficie parcheggi ad uso pubblico minimo

30% SU = **30% 703,48**	Mq 211,04	

Regola paesistica: le aree non interessate dal centro ipppico (mq 16.705) e dal parcheggio pubblico di servizio al centro sportivo (mq 1.190) devono essere mantenute con utilizzo esclusivo per aree verdi ri rispetto.

Regole di flessibilità
Non costituiscono variante allo SUG:

- Variazioni del perimetro per adattamento alla situazione dei luoghi.
- Diversa dimensione delle aree pubbliche, ad uso pubblico.
- Modifiche al posizionamento dei fabbricati e dei manufatti derivanti da prescrizioni di enti sovraordinati, purchè nel rispetto dei dati dimensionali previsti.

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2023-AC-519

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		23/05/2023 14:56
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		17/05/2023 12:59
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		17/05/2023 12:47
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		17/05/2023 12:37
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Anna CELENZA		17/05/2023 12:34
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Danilo PELUFFO		17/05/2023 12:32
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		17/05/2023 11:44

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 29-05-2023 11:05:49
Certificato valido dal 13-10-2020 al 13-10-2023