



RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO DI VALSAT-VAS

STESURA CONTRODEDOTTA

POC 2017

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017

Approvazione: delibera C.C. n. ..del .././....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott. Andrea Fanti*

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*

1a VARIANTE POC 2017

Adozione: delibera C.C. n. 47 del 25/06/2020

Approvazione: delibera C.C. n. .. del .././....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi*

Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*

INDICE

1. Riferimenti normativi	1
2. La ValSAT del POC di Formigine in relazione al PSC.....	3
3. Criteri e obiettivi prioritari del POC 2017	4
4. Sintesi delle previsioni della Variante n.1 al POC 2017.....	6
5. Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni	10
6. La sostenibilità complessiva della Variante n.1 al POC 2017.....	10
7. Situazione ambientale e possibili emergenze o criticità degli interventi.....	12
8. Ambiti ASP per gli interventi di POC denominati AMBITO Q, Formigine Via Giardini Sud – AMBITO R, Casinalbo Via Giardini.....	12
9. Ambiti AUC_C e ANS3 per l'intervento di POC denominato AMBITO S – Via Fiori - Via Parozzi a Casinalbo	14
10. Conclusioni.....	19

1. Riferimenti normativi

La legge regionale 20 del 2000 introduce tra i documenti costitutivi di tutti i piani la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” (ValSAT), finalizzata a considerare gli effetti derivanti dalla attuazione del piano stesso. La ValSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

In particolare è utile richiamare l'art. 5 della LR 20/2000 (come sostituito da art. 13 L.R. 6 luglio 2009 n. 6) *Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*, per i primi tre commi.

“1. La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.

2. A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.

3. Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti. “

Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la valutazione del piano è concepita come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

La fase di valutazione deve essere effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Sino all'entrata in vigore di specifica legge regionale, la valutazione ambientale per i piani territoriali ed urbanistici previsti dalla L.R. n. 20 del 2000 è costituita dalla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) integrata dagli adempimenti e fasi procedurali

previsti per la VAS dal D.Lgs. n. 152 del 2006 non contemplati dalla L.R. n. 20 del 2000. Per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. n. 20 del 2000 il Rapporto ambientale richiesto dalla VAS nazionale è assimilabile infatti al documento di ValSAT così come delineato nella delibera del Consiglio regionale n. 173 del 2001 ("Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione").

Le modalità di adempimento della VAS in caso di POC si possono far ricondurre alla circolare della Giunta Regionale Regione Emilia-Romagna del 12.11.2008 (paragrafo 2.1, punto d.3)¹:

"Quanto ai contenuti degli elaborati previsti dalla procedura di VAS e alle modalità di svolgimento degli adempimenti procedurali appare importante richiamare (oltre ai generali principi di semplificazione, efficacia, adeguatezza e tempestività) il principio di non duplicazione di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del Decreto, nei quali si stabilisce che "la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni". Pertanto, in caso di più piani e programmi gerarchicamente ordinati, si dovrà tener conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per i piani e programmi sovraordinati, nonché di quelle che potranno meglio essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio.

Sempre nell'osservanza del medesimo principio di non duplicazione, il rapporto ambientale o il rapporto preliminare può trarre informazioni ed approfondimenti da altri livelli decisionali o documenti, e l'autorità chiamata ad approvare il piano o programma potrà evidenziare nella Dichiarazione di sintesi, da una parte, che il piano o programma in esame non comporta nuovi ed ulteriori effetti ambientali, rispetto a quelli già esaminati dal piano sovraordinato (rinviandosi dunque ai contenuti della VAS del suddetto piano, in quanto adeguato a considerare anche gli effetti del piano o programma in esame); dall'altra potrà fare rinvio, in tutto o in parte, alla VAS dei piani o programmi sottordinati per quelle analisi e valutazioni che necessitano di essere svolte alla luce di un maggiore dettaglio progettuale (art. 13, comma 4).

Ne consegue che, a regime, per l'insieme dei piani e programmi attuativi di processi generali di programmazione e pianificazione già sottoposti a valutazione ambientale, la procedura di valutazione cui sono comunque assoggettati (VAS e Verifica di assoggettabilità) dovrà limitarsi ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati; ovvero dovrà dimostrare che il piano o programma attuativo non comporta alcun ulteriore effetto significativo sull'ambiente."

La normativa regionale (LR 9/2008 e relativa Circolare esplicativa relativa alle "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del Dlgs 16 gennaio 2008, n. 4"), elaborata in seguito al recepimento formale della direttiva europea n. 42/2001 in quella italiana (Dlgs 4/2008), introduce la procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) e la verifica di assoggettabilità a VAS. Nel caso del POC, è quindi necessario procedere, oltre che alla ValSAT, alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Il presente documento di ValSAT della Variante n. 1 al POC costituisce quindi anche Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 4/2008.

¹ Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del d. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L. R. 13 giugno 2008, n. 9.

2. La ValSAT del POC di Formigine in relazione al PSC

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, i cui contenuti e caratteristiche sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: il POC è "lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni". Il POC viene quindi "predisposto in conformità con il PSC e non può modificarne i contenuti"; rispettando quindi le condizioni le e misure di sostenibilità per esso individuate nella ValSAT.

Il POC, pur non disciplinando direttamente le componenti ambientali in attuazione del quadro normativo vigente, ha quindi un ruolo fondamentale nel perseguimento dello sviluppo sostenibile attraverso il recepimento e la declinazione delle condizioni e misure di sostenibilità già individuate dalla ValSAT del PSC. Nell'ambito di quanto già previsto dal PSC, il POC specifica infatti le modalità di uso del suolo delle aree interessate dalle trasformazioni previste.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori
- appone vincoli preordinati all'esproprio
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non saranno state attivate
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne che a quelli soggetti a tutela)
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

In particolare i contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009:

"Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;*
- a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso,*

individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;*
- c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;*
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;*
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*
- e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*
- f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale."*

È quindi per tali contenuti, laddove specificano il PSC (i cui contenuti sono già stati valutati da una sua propria ValSAT), che la valutazione di sostenibilità deve considerare i potenziali impatti delle scelte operate e definire le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali criticità.

La ValSAT del POC deve garantire la coerenza degli interventi da esso previsti rispetto a quelli definiti dal PSC e agli obiettivi di sostenibilità.

3. Criteri e obiettivi prioritari del POC 2017

Il POC 2017, e allo stesso modo la variante n.1, definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

Permangono comunque i criteri e gli obiettivi prioritari su cui è stato impostato il primo POC:

- il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana, con l'obiettivo di incentivare il riuso dell'esistente e salvaguardare gli ambiti agricoli,
- la valorizzazione dei Centri Storici,

- la riqualificazione/sostituzione tramite interventi riguardanti sia il tessuto urbano consolidato a matrice prevalentemente residenziale che quello urbanizzato a matrice prevalentemente produttiva, con priorità alle aree dismesse alla data del presente bando o interessate da previsioni di strumenti di pianificazione sovracomunale e/o collocate in aree con connotazione di centralità urbana,
- il contenimento delle volumetrie degli interventi di sostituzione edilizia a matrice prevalentemente residenziale, riducendo, ove possibile, quelle non coerenti con il tessuto esistente,
- la riqualificazione dei centri minori e delle frange urbane nell'ottica del perseguimento della qualità urbana,
- la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti occupati da edifici produttivi e/o allevamenti dismessi in ambito agricolo, con priorità per i complessi situati in prossimità all'abitato, in zone di tutela dell'acquifero ad elevata vulnerabilità ed in aree caratterizzate da ricarica diretta della falda,
- il miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature collettive intesa nell'ottica del perseguimento della qualità urbana, privilegiando una maggiore distribuzione delle dotazioni piuttosto che la loro semplice quantità, già al di sopra della dotazione obiettivo prevista dalla L.R. 20/2000 con riferimento alla popolazione prevista dal PSC,
- il conseguimento, pur senza escludere il ricorso a procedure di esproprio ove occorra, di aree per dotazioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi strategici fissati dal PSC, in particolare relativamente alla mobilità, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori derivanti in applicazione dell'indice perequativo, le cui condizioni ed i limiti sono stabiliti dal PSC,
- la riqualificazione/rifunzionalizzazione dell'asse viario esistente, costituito dalle vie Gatti/Quattro Passi/Prampolini, che, insieme alla nuova tangenziale sud, costituirà il principale asse di collegamento/attraversamento del polo produttivo e collegamento delle zone residenziali a sud di Formigine con la Modena - Sassuolo,
- il perseguimento degli obiettivi strutturali assunti dal PSC per la mobilità: miglioramento condizioni di circolazione rispettose della qualità urbana, il miglioramento della sicurezza stradale, la messa in sicurezza e la mitigazione dell'impatto della ferrovia rispetto alla rete stradale, la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico,
- il concorso alla realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nel rispetto degli obiettivi fissati dal PSC per ciascun ambito, sulla base dei fabbisogni specifici e delle esigenze presenti sul territorio,
- l'integrazione e la riqualificazione della dotazione di attrezzature commerciali nel perseguimento dell'obiettivo del riequilibrio anche in attuazione delle previsioni del POIC
- incentivazione all'attuazione degli ambiti specializzati per attività produttive a conferma delle previsioni del PRG previgente, con particolare riguardo ai comparti a cui è richiesto il concorso al completamento/ricucitura delle dotazioni territoriali esistenti,
- la promozione e la valorizzazione del territorio rurale favorendo lo sviluppo, l'ammodernamento e il consolidamento di aziende, sia del settore agricolo che zootecnico, che mirino alla specializzazione, all'utilizzo di tecnologie ad elevata compatibilità ambientale

ed alla tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, senza tuttavia trascurare la conservazione/tutela del paesaggio locale.

Oltre ai criteri ed obiettivi sopra richiamati, le proposte dovranno essere redatte nel rispetto:

- delle tutele/vincoli di cui al Titolo II delle Norme di PSC,
- degli elementi valutativi, dei condizionamenti e degli indirizzi contenuti nelle schede di VALSAT relative a ciascun ambito,
- delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali di cui all'art.4.3 e 4.5 delle Norme di PSC,
- delle prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti di cui all'art.4.8 delle Norme di PSC.

4. Sintesi delle previsioni della Variante n.1 al POC 2017

La Variante n.1 al POC 2017 riguarda le modifiche di seguito descritte.

1) Ambito Q – UBERSETTO – via Giardini Sud

La Variante n.1 al POC 2017 allinea l'attuale assetto proprietario e recepisce la richiesta del proponente, ai fini dell'attuazione del comparto, di inserimento nell'ambito ASP1.7.3 di un ulteriore sub-comparto di attuazione, mediante suddivisione del vigente sub-comparto identificato come ASP1.7.3a nei sub-comparti ASP1.7.3a.1 e ASP1.7.3a.2, mantenendo invariata la capacità edificatoria massima e rimodulando i relativi parametri urbanistici ammessi.

Su istanza del privato, la variante modifica inoltre il quantitativo minimo di parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti dalla norma (132 posti auto riferiti alla SU in ampliamento, corrispondenti ad uno standard di circa 60mq/100mq di SU definiti in base al PRG previgente), con applicazione invece del parametro previsto dal RUE vigente per le aree di tipo commerciale/terziario (90 posti auto riferiti alla SU in ampliamento, corrispondenti di 40mq/100mq di SU), ritenuto congruo per l'ambito che attualmente ha insediate funzioni prevalentemente produttive. Viene inoltre precisato che la dotazione minima di parcheggi e verde pubblici potrà essere assolta proporzionalmente alla Su effettiva di progetto, ferma restando la quantità minima dovuta in base all'effettiva funzione insediata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori massimi assegnati all'ambito rimangono invariati.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

2) Ambito R – CASINALBO – via Giardini

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale dell'ambito ASP_C2 (ASP1.7.4 del RUE) tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 767 circa, priva di capacità edificatoria, al fine di potenziare i parcheggi pertinentziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e rendere maggiormente efficaci le attività di presidio dell'area, senza incremento della potenzialità edificatoria assegnata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito disciplinato dal RUE.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati in quanto l'area acquisita dal proponente è edificabile ma priva di capacità edificatoria.

L'area oggetto di intervento è classificata dalla Tav. 1.1a del PSC come "AUC_B ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti", pur essendo parte area oggetto di cessione in forza degli strumenti urbanistici attuativi e dei titoli edilizi dell'adiacente comparto di tipo produttivo terziario e commerciale; è inoltre classificata dalla medesima tavola come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

3) Ambito S – CASINALBO – via Parozzi, via Fiori

Su proposta del privato, viene chiesta a fronte dei pareri espressi dagli enti durante la fase di deposito della Variante n. 6 al RUE precedentemente adottata, e in particolare delle riserve sollevate dalla Provincia, per una migliore salvaguardia del valore storico-testimoniale dell'area di intervento su cui insistono i fabbricati della Cantina Barbolini in via Fiori a Casinalbo, la modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito "AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE" finalizzata ad una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, e la possibilità di realizzare fabbricati di nuova edificazione nell'area limitrofa a nord dell'attuale comparto, classificata dal PSC come ANS3.15, tramite trasferimento della SU derivante dall'applicazione dell'indice dell'ambito AUC2.2 del vigente RUE e del fabbricato produttivo di più recente edificazione, che sarà destinato a soli usi accessori e pertinenziali a servizio dei restanti fabbricati esistenti soggetti a tutela storico-culturale dal RUE.2.

Gli ANS3_n sono ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, su cui preferenzialmente scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche (prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche), fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale. In particolare, l'ANS3.15 è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8 ed è funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti. Tali ambiti per nuovi insediamenti si attuano nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC.

La Variante prevede l'introduzione della nuova scheda normativa "S" che, in riferimento ai

contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e al relativo schema planimetrico allegato, individua all'interno dell'ANS3.15 il nuovo ambito attuativo e definisce i sub-ambiti di intervento, identificando: come AUC6 la parte soggetta a intervento residenziale e alle relative opere di urbanizzazione primaria; come verde pubblico (V) l'area destinata, assieme alla dotazione minima di P1 inclusa nell'AUC6, a dotazioni territoriali; e mantenendo una limitata porzione a verde privato (AUC0) priva di potenzialità edificatoria in prossimità del comparto AUC_C per garantire maggiore agio ai fabbricati esistenti collocati proprio sul perimetro dell'ambito consolidato.

Il dimensionamento minimo delle dotazioni territoriali viene definito come 90% della ST calcolata sulla SU assegnata, pari a 1.088 mq, per un minimo di 9.792 mq, incluse le aree per opere di urbanizzazione primaria del sub-ambito AUC6; la ST complessiva di 11.800 mq è determinata anche in considerazione della superficie fondiaria assegnata ai lotti di nuova edificazione ($SF = 1.708$ mq), che risponde a quanto disposto per l'UF dall'art. 5.5 delle norme PSC, di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq. La dotazione minima di U dovuta e quantificata in 980 mq in base alla SU assegnata al nuovo comparto, ai sensi dell'art. 4.3 delle norme di PSC, sarà monetizzata, stante che al momento risultano appena completate o di prossima attuazione altre importanti aree destinate a dotazioni territoriali nelle zone limitrofe, anche a servizio delle strutture scolastiche, quali il parco del comparto attuativo denominato Ex Villa Giardini e le vicine aree parrocchiali, l'area a verde delle plesso scolastico esistente e il nuovo comparto Ex Maletti in corso di definizione. Tali risorse saranno utilizzate per la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.

La proposta prevede la realizzazione nel nuovo ambito ANS3.15, sub-ambito AUC6, di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, utilizzando la SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22, come sopra precisato; gli edifici si svilupperanno su 3 piani fuori terra, per complessivi 13 alloggi. I fabbricati saranno raggiungibili da via Parozzi attraverso la nuova viabilità, su cui si attesta il parcheggio pubblico e le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopedonale), in cessione a titolo gratuito al Comune. Il numero degli alloggi in parte deriva da quanto già consentito dal RUE vigente in riferimento alla SU trasferita dall'ambito consolidato (10 alloggi), in parte viene assegnato dal presente POC (3 alloggi), in coerenza con il dimensionamento ammesso anche dalle norme d'ambito di PSC, per avere un taglio dimensionale delle unità immobiliari adeguato.

L'attuazione del nuovo sub-ambito AUC6 avviene per intervento diretto con Permesso di costruire convenzionato, che disciplini l'assetto complessivo dell'ambito e le obbligazioni tra le parti per garantire che il programma edificatorio complessivo venga avviato ai fini della rigenerazione urbana dell'ambito; gli interventi del sub-ambito AUC0 sono subordinati al rilascio di detto titolo abilitativo in quanto area funzionale alla nuova sistemazione del comparto e alla relativa viabilità, in modo da garantire la coerenza degli interventi con il limitrofo sub-ambito AUC6.

Per le specifiche sull'ambito AUC7.22 si rimanda alla relazione della Variante n. 6 al RUE.

Gli usi ammessi sono residenziali nel sub-ambito AUC6 e residenziali/terziari nell'ambito AUC7.22.

I diritti edificatori assegnati al nuovo ambito ANS3.15 rimangono invariati rispetto a quanto già assegnato dal RUE vigente; l'attuazione attraverso il POC non genera quindi in questo caso l'assegnazione di diritti edificatori, ma ne disciplina la modalità attuativa.

Non si richiede pertanto il contributo atto a garantire la sostenibilità dell'intervento programmato in misura proporzionale all'entità del carico urbanistico introdotto dal POC, in quanto limitato al solo modesto incremento del numero di alloggi per avere tagli dimensionali adeguati.

L'incremento del numero complessivo di alloggi ricavabili di 3 unità immobiliari, la redistribuzione degli alloggi nei vari corpi di fabbrica, esistenti ed in progetto, e il mantenimento di Superficie accessoria nel fabbricato esistente C, richiesti dal proponente, aumentano parzialmente il valore di mercato del complesso immobiliare determinando in ogni modo la necessità di definire, in coerenza a quanto disciplinato dall'art. 16 c.4 lett.d-ter del DPR 380/2001, un contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione Comunale, costituito dal *"maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"*.

Per le valutazioni sulle possibili incidenze o meno dell'intervento relative alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, si rimanda alla specifica scheda di VALSAT del PSC e alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DALLA VARIANTE N.1 AL POC 2017

Identificativo	Ambito	ST inserita nel POC 2017	Su Residenziale (mq)	alloggi	Su non residenziale (mq)
L	AUC.C4	8.320 mq	0 mq	2	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq	0 mq	0	1.650 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	0 mq
P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	0 mq
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416 mq	0 mq	0	0 mq
R	ASP_C2 ASPC_B	748 mq	0 mq	0	0 mq
S	ANS3.15 (AUC_C)	11.800 mq (8.229 mq)	0 mq**	3**	0 mq
TOTALE			2.893 mq	53*	2.405 mq

Note: *Gli alloggi dell'ambito AUC_B (piazza Kennedy – via Fossa), derivando da un PP previgente scaduto, sono da conteggiarsi come non come nuovi e quindi non incidono

sul dimensionamento del PSC.

** La potenzialità assegnata all'ambito ANS3.15 deriva dal trasferimento di SU, e dei relativi 10 alloggi realizzabili, dal limitrofo comparto AUC_C interno al perimetro del TU; dei complessivi 13 alloggi, solo 3 sono pertanto da conteggiarsi come nuovi in riferimento al dimensionamento del PSC.

In sintesi, la Variante n.1 al POC 2017 del Comune di Formigine prevede di assegnare ulteriori 3 nuovi alloggi, rispetto ai 163 alloggi precedentemente introdotti con POC, di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC, per complessivi 166 alloggi pari al 6,6 % del totale del dimensionamento.

La variante mantiene invariati i restanti diritti edificatori assegnati dal POC originario e dal POC 2017 e non modifica il numero di alloggi ERS da realizzare.

5. Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni

Le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. Anche a tal fine nei capitoli che seguono sono riportate le prescrizioni sulle aree selezionate dalla Variante n.1 al POC 2017.

- Elementi funzionali della rete ecologica provinciale; Riferimento Normativo (Titolo III, art. 3.3) PSC
- Aree ed elementi di interesse storico paesaggistico - Aree perfluviali con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Art.142 comma C "acque pubbliche"; Riferimento Normativo (Titolo II art. 2.5) PSC
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico; Riferimento Normativo (Titolo II art. 2.10) PSC
- Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi superficiali e sotterranei; Riferimento Normativo (Titolo II, art.2.18) PSC - (Titolo II, art.2.19) PSC

6. La sostenibilità complessiva della Variante n.1 al POC 2017

Nella valutazione della “**qualità urbana**” si mantiene la coerenza con quanto già perseguito nel primo POC.

Il meccanismo del “contributo di sostenibilità” introdotto dal POC in applicazione dei principi perequativi introdotti dalla L.R. 20/2000, e applicato con criteri omogenei in tutti gli interventi inseriti nel Piano, consente di perseguire un concreto disegno di qualificazione integrata del territorio e della sua rete di infrastrutture e servizi.

Gradualità e sostenibilità delle trasformazioni

In sintesi, il POC 2017 del Comune di Formigine prevede:

Ambiti	Alloggi
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	3
AUC – AMBITI CONSOLIDATI	88*
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	0
TOTALE GENERALE	91*

In sintesi, la Variante n.1 al POC 2017 del Comune di Formigine prevede di assegnare ulteriori 3 nuovi alloggi, rispetto ai 163 alloggi precedentemente introdotti con POC, di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC, per complessivi 166 alloggi pari al 6,6 % del totale del dimensionamento.

Di questi 166 alloggi, 85 afferiscono alla quota realizzabile all'interno degli ANS_B2, individuata dal PSC in minimo 210 alloggi; i restanti 82 alloggi sono invece individuati tra i 550 alloggi realizzabili negli ambiti consolidati tramite il POC originario.

Il POC 2017 di Formigine attua alcune importanti previsioni del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate nel PSC come opportunità significative.

Monitoraggio dell'efficacia delle politiche-azioni dei POC e del PSC

Il PSC definisce le modalità di svolgimento del monitoraggio.

La lista di 45 indicatori approntati dalla VALSAT del PSC di Formigine è stata predisposta per svolgere il monitoraggio come disciplinato nel documento di VAS/VASAT del PSC approvato al Capitolo 4 paragrafo "Effetti sul sistema ambientale", al fine di monitorare gli effetti attuativi delle previsioni.

Il sistema di monitoraggio costruito per il PSC di Formigine è stato studiato in modo da sopperire il più possibile alla difficoltà di reperimento dei dati analitici utilizzati per la costruzione del rapporto ambientale. Il procedimento che si è scelto di utilizzare è quello della costruzione di due sistemi di valutazione: uno relativo all'intero territorio comunale e uno relativo ad ogni ambito di trasformazione.

La metodologia per la raccolta dati si basa sulla compilazione di apposite schede (allegate alla VAS/VALSAT del PSC), la cui compilazione annuale è demandata:

- per la «città consolidata» ai funzionari degli uffici tecnici comunali (26 indicatori)
- per la «città da trasformare» sarà lo stesso operatore a compilare e consegnare al comune la scheda di valutazione (19 indicatori).

Il set di indicatori appare quindi già nutrito ed impegnativo per l'Amministrazione; inoltre la cadenza di rilevazione annuale e la particolare attenzione ai singoli interventi di trasformazione (indicatori sulla «città da trasformare», da compilare a cura degli operatori) rendono il monitoraggio del PSC di dettaglio efficace anche e soprattutto per i POC.

Non è quindi necessario prevedere ulteriori indicatori da parte della presente VALSAT/VAS del POC.

7. Situazione ambientale e possibili emergenze o criticità degli interventi

Ai sensi della L.R. 20/2000 il POC 2017 deve rispettare le condizioni e le misure di sostenibilità individuate dalla Valsat del PSC. In tale sede gli ambiti potenzialmente soggetti a trasformazione urbanistica sono stati valutati con delle specifiche Schede d'ambito. È utile ripartire da queste Schede, laddove presenti, per verificare se vi sono ulteriori temi da specificare in sede di POC sia in termini conoscitivi che di predisposizione di ulteriori misure per impedire o ridurre gli impatti negativi.

A seguire si riportano i contenuti della Scheda d'ambito ANS3.15 prodotta per la ValSAT del PSC, con attenzione primaria posta alla specifica sezione relativa alle Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione.

Per gli ambiti consolidati interni al perimetro del territorio urbanizzato, che non presentano specifiche schede di valutazione del PSC, si riportano valutazioni introdotte dalla presente Valsat dovute a nuovi aspetti previsti dalla presente Variante n.1 al POC 2017 e non contemplati in sede di PSC.

8. Ambiti ASP per gli interventi di POC denominati AMBITO Q, Formigine Via Giardini Sud – AMBITO R, Casinalbo Via Giardini

8.1 LA COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO: AMBITO Q – FORMIGINE - VIA GIARDINI SUD

Caratteristiche dell'intervento POC

La Variante n.1 al POC 2017 introduce un ulteriore sub-comparto di attuazione, mediante suddivisione del vigente sub-comparto identificato come ASP1.7.3a nei sub-comparti ASP1.7.3a.1 e ASP1.7.3a.2, mantenendo invariata la capacità edificatoria massima e rimodulando i relativi parametri urbanistici ammessi. Modifica inoltre il quantitativo minimo di parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti dalla norma, con applicazione invece del parametro previsto dal RUE vigente per le aree di tipo commerciale/terziario.

Principali caratteri dell'ambito

Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda).

L'area è caratterizzata in parte da alta e da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.

L'area ricade in parte (porzione ovest) in Area perfluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche".

L'ambito ricade in parte (porzione ovest vicino a via Giardini sud) in area ad elevata potenzialità archeologica, e in parte in area a media e alta potenzialità archeologica.

Prescrizioni, mitigazioni e compensazioni

Relativamente agli elementi di vulnerabilità ambientale afferenti al potenziale inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, alla vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale ed al risparmio energetico, in caso di nuova edificazione si dovranno mettere in campo opere mitigatrici per la riduzione dell'esposizione al rischio a carico dell'acquifero, come meglio precisato dalle norme di PSC. Si prenderà poi atto delle disposizioni impartite dagli enti

competenti in materia ambientale.

Sono da prevedere eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna, ferma restando l'esclusiva pertinenza funzionale alle necessità dell'intervento edificatorio trattato.

8.2 LA COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO: AMBITO R – CASINALBO – VIA GIARDINI

Caratteristiche dell'intervento POC

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP_C2 di PSC e ambito ASP1.7.4 di RUE tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati in quanto l'area acquisita dal proponente è priva di capacità edificatoria.

Principali caratteri dell'ambito

Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda).

L'area è caratterizzata da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.

L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.

Prescrizioni, mitigazioni e compensazioni

L'area è già interessata dalla presenza di parcheggi e rimarrà adibita a questa funzione, ancorché di natura pertinenziale, pertanto non si rilevano effetti significativi sull'ambiente.

Relativamente agli elementi di vulnerabilità ambientale afferenti al potenziale inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, alla vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale ed al risparmio energetico, in caso di nuova edificazione si dovranno mettere in campo opere mitigatrici per la riduzione dell'esposizione al rischio a carico dell'acquifero, come meglio precisato dalle norme di PSC. Si prenderà poi atto delle disposizioni impartite dagli enti competenti in materia ambientale.

La previsione di una pensilina fotovoltaica a copertura parziale di posti auto concorrerà ad apportare all'intero ambito, interessato da un complesso alberghiero, un notevole contributo in termini di risparmio energetico.

9. Ambiti AUC_C e ANS3 per l'intervento di POC denominato AMBITO S – Via Fiori - Via Parozzi a Casinalbo

9.1 LA COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO: AMBITO S – CASINALBO – VIA FIORI

Caratteristiche dell'intervento POC

Su proposta del privato, viene chiesta la individuazione del nuovo ambito AUC7.22 in via Fiori a Casinalbo, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, unendo ambiti classificati dal RUE vigente in parte come AUC0 - *Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali* ed in parte come AUC2.2 - *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi*, con presenza di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale e testimoniale di cui alla scheda n.39, numero identificativo 8.11 dell'elaborato RUE2, in parte sottoposti a categoria di intervento di tutela (Restauro Scientifico RS e Restauro e Risanamento conservativo RRC), con nuova norma specifica di RUE (art. C.3.2.6.22).

La proposta conferma la possibilità di cambio di destinazione di parte dei fabbricati attualmente ad uso produttivo già prevista dallo strumento urbanistico vigente, limita gli usi ammessi, non comporta incremento del numero complessivo di alloggi ricavabili (12 alloggi) e della Su ammessa dal RUE, ma ammette la redistribuzione degli stessi nei vari corpi di fabbrica esistenti e il trasferimento della SU di uno dei fabbricati (C) nel comparto limitrofo, meglio rappresentato nella scheda S del POC 2017 e nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 allegato alla Variante di POC 2017, con conseguente utilizzo di tale immobile solo per usi accessori pertinenziali (autorimesse, cantine, ecc) ai restanti fabbricati del comparto.

Gli usi ammessi vengono limitati a funzioni residenziali e terziarie (a1, b3, b4, b15, e1, e2).

I diritti edificatori assegnati ai singoli fabbricati esistenti sono desunti dallo stato legittimato in atti, ai sensi delle DTU vigenti e specificati nel RUE (art. C.3.2.6.22).

Principali caratteri dell'ambito

L'ambito è caratterizzato dai seguenti elementi:

- Fascia di rispetto stradale.
- Parzialmente interessata da DPA (lato sud e ovest).
- Presenza di Reticolo idrografico della Bonifica di Burana e minore.
- Presenza di Alberature monumentali e Esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela
- L'ambito è individuato come Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale.
- Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda).
- L'area è caratterizzata in parte da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo e in parte da zona vulnerabile da nitrati di origine agricola.
- L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica e presenta Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

Prescrizioni, mitigazioni e compensazioni

Gli interventi previsti sono di natura conservativa sui fabbricati esistenti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo); la variante ammette una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi dal RUE nei fabbricati, oggetto di tutela storico-testimoniale e limita il tipo di destinazioni ammesse a usi residenziali e terziari, ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana del comparto, senza incremento della potenzialità edificatoria assegnata rispetto al RUE vigente. Non si rilevano pertanto effetti significativi sull'ambiente.

Il vincolo relativo alla linea elettrica determina una ristretta fascia di rispetto definita come DPA (Distanza di Prima Approssimazione), che interessa parzialmente uno degli immobili esistenti; sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione (art. A.4.B.2.2 del RUE). Per la determinazione della reale fascia di rispetto di tale elettrodotto è necessario richiedere il dato preciso all'ente gestore dell'elettrodotto.

Andranno eseguiti gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi.

9.2 LA COMPATIBILITÀ RISPETTO ALLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO: AMBITO S – CASINALBO – VIA PAROZZI

Caratteristiche dell'intervento POC

La proposta individua all'interno dell'ANS3.15 il nuovo ambito attuativo e definisce i sub-ambiti di intervento, identificando: come AUC6 la parte soggetta a intervento residenziale e alle relative opere di urbanizzazione primaria; come verde pubblico (V) l'area destinata, assieme alla dotazione minima di P1 inclusa nell'AUC6, a dotazioni territoriali; e mantenendo una limitata porzione a verde privato (AUC0) priva di potenzialità edificatoria in prossimità del comparto AUC_C per garantire maggiore agio ai fabbricati esistenti collocati proprio sul perimetro dell'ambito consolidato.

Il dimensionamento minimo delle dotazioni territoriali viene definito come 90% della ST calcolata sulla SU assegnata, pari a 1.088 mq, per un minimo di 9.792 mq, incluse le aree per opere di urbanizzazione primaria del sub-ambito AUC6; la ST complessiva di 11.800 mq è determinata anche in considerazione della superficie fondiaria assegnata ai lotti di nuova edificazione (SF = 1.708 mq), che risponde a quanto disposto per l'UF dall'art. 5.5 delle norme PSC, di norma fra 0,55 e 0,70 mq/mq.

Nel sub-ambito AUC6 è previsto un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, utilizzando la SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22; gli edifici si svilupperanno su 3 piani fuori terra, per complessivi 13 alloggi. I fabbricati saranno raggiungibili da via Parozzi attraverso la nuova viabilità, su cui si attesta il parcheggio pubblico e le relative attrezzature (marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumate e attrezzate e percorso ciclopeditone).

Gli usi ammessi sono per funzioni residenziali.

9.2.1 LA SCHEDA DI RIFERIMENTO ANS3 DELLA VALSAT DEL PSC²

Disciplina generale dell'ambito	
1. COERENZA URBANISTICA	Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale. Di conseguenza l'inserimento di questi areali, non pone particolari problemi di tipo urbanistico vista la loro destinazione. Per quel che riguarda l'ANS3.15, esso è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8. Esso sarà funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti.
2. VALORI E PARAMETRI URBANISTICI	ANS3.15 ST circa 41.260 Capacità insediativa max circa 4.125 Per la porzione a destinazione residenziale vale la superficie minima a Verde Permeabile =30% della ST
3. STIMA DEL CARICO URBANISTICO MAX	ANS3.15 57 alloggi teorici 97 abitanti teorici
4. RISPETTI E VINCOLI ANTROPICI	Gli ambiti ANS3.5 e ANS3.15 sono all'interno di un'area a media potenzialità archeologica, presenza della griglia teorica della centuriazione di età romana.
7.RETI TECNOLOGICHE	Gli ambiti in oggetto, sono strettamente connessi all'abitato di Casinalbo, di conseguenza, hanno buona accessibilità alle reti tecnologiche presenti, come visibile nella cartografia.

Analisi dei fattori e delle criticità territoriali ed ambientali	
8.1 CRITICITA' ACUSTICHE	IDONEITA' CLIMA ACUSTICO: La tipologia di areale ANS 3 è destinata prevalentemente alle dotazioni territoriali, pur mantenendo al proprio interno una potenzialità d'edificazione verso l'uso residenziale, come da quantificazioni di scheda. Ciascuno dei quattro ambiti qui analizzati si configura come naturale espansione delle aree residenziali esistenti a Casinalbo, andando ad ampliare la frazione sui fronti est ed ovest, verso il territorio agricolo circostante. Le destinazioni di progetto indicate portano all'assegnazione della III classe acustica per tutti gli ambiti ed in linea generale non rileviamo salti di classe sui perimetri: le assegnazioni di Zonizzazione Acustica appaiono quindi compatibili con la destinazione residenziale di progetto, ad eccezione di una sola situazione, che riguarda il fronte est dell'ANS 3.5, affacciato su di un'area produttiva (oggi dismessa e individuata come ANSB2) e poi alla via Giradini nord. I relativi valori limite sono pari a 60dBA diurni e 50dBA notturni. IDONEITA' IMPATTO ACUSTICO: Si ritiene la localizzazione idonea sotto il profilo dell'impatto acustico dovuto al carico urbanistico medio basso dei comparti individuati: ognuno di essi è infatti dotato di una buona accessibilità viaria e ferroviaria, oltre ad essere prossimo al centro urbano ed ai servizi scolastici, così da rendere possibile l'uso alternativo di mezzi a basso impatto (mobilità ciclopedonale), rispetto al mezzo privato su gomma.
8.2 RISPETTI E VINCOLI SUL SISTEMA SUOLO-SOTTOSUOLO-ACQUE	Tutti gli ambiti ricadono all'interno dell'areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le <i>“aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale”</i> .

² L'areale ANS3.15 è valutato nella stessa scheda degli areali ANS3.4, ANS3.5 ANS3.8. Qui non si riportano le valutazioni specifiche sugli altri areali.

	Obbiettivi di tutela di tali aree sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea.
8.3 CARATTERI GEOTECNICI	Isobata del tetto delle ghiaie: $-4.0 \div -5.0$ m rispetto al piano campagna in corrispondenza degli ambiti Ans3.6 e Ans3.8; $-6.0 \div -7.0$ m rispetto al piano di campagna, in corrispondenza degli ambiti Ans3.4, Ans3.5 e Ans3.15. Resistenza meccanica del primo strato (1.0-5-0 m di profondità) > 20 Kg/cm ² in corrispondenza degli ambiti Ans3.4, Ans3.6, Ans3.8 e Ans3.15; in corrispondenza dell'ambito Ans3.5, resistenza meccanica del primo strato variabile tra R_p 12-16 kg/cm ² nella zona meridionale e $R_p > 20$ Kg/ cm ² nella parte settentrionale.
8.4 SISMICA	<i>La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 5-7 metri (Ans 3.15).</i> $F_{APGA} = 2,0$ $F_{A0,1 < T_0 < 0,5s} = 1,9$ e $1,7$ (Ans 3.15) $F_{A0,5 < T_0 < 1,0s} = 1,5$ e $1,4$ (Ans 3.15) <i>Periodo = 0,10-0,15</i>
8.5 CRITICITÀ IDROGEOLOGICHE	Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico. Gli ambiti Ans3.4 e Ans3.15 presentano un grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale complessivamente "basso".
8.6 SISTEMA IDROGRAFICO NATURALE E VULNERABILITA' IDRAULICA	L'ambito Ans3.15 è attraversata nella parte centrale, con direzione sud-nord dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d'acqua appartenente alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo.
8.7 SISTEMA FOGNARIO E DELLA DEPURAZIONE	Gli ambiti possono essere tutti serviti dal sistema fognario misto esistente con modesti prolungamenti della rete. Allo stesso modo sono serviti da corsi d'acqua superficiale per il recapito delle acque bianche, in particolare l' ambito Ans3.15 è attraversato dal Canale di Corlo che può rappresentare il recettore delle acque bianche. Le acque nere verranno collettate al depuratore centralizzato di Modena che possiede ampi margini di incremento delle portate.
8.8 PAESAGGIO	Per l'ANS3.15, valgono i medesimi vincoli che sono stati richiamati per l'ANS2.1.
8.9 NATURALITA' E RETI ECOLOGICHE	Gli elementi di tutela naturalistica ed ecologica, presenti su questo territorio che interessano gli ambiti in oggetto, sono sostanzialmente i medesimi che definiscono le criticità paesaggistiche. Innanzitutto il Torrente Cerca, che rappresenta un naturale corridoio ecologico affiancato da ambiti agricoli periurbani, aventi funzioni di cuscinetto rispetto al vicino urbanizzato denso di Casinalbo

Condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione

9. INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI PRESCRITTIVI E MITIGATIVI	<u>PRESCRIZIONI GENERALI</u> - Misure per eliminare o ridurre gli elementi di criticità acustica. In sede di progettazione urbanistica di comparto prevedere delle distanze adeguate (da verificarsi in sede di predisposizione della DPCA) dalle linee di traffico locali . Prevedere direttamente affacciati verso le infrastrutture gli usi meno sensibili. Le eventuali mitigazioni dovranno garantire un corretto inserimento ambientale. - In sede di PUA dovrà essere valutata, dalle Autorità Competenti, l'opportunità d'impermeabilizzazione di tutte le superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra e parcheggi pertinenziali e pubblici. - Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni definite dall'art. 2.18 e 2.19 delle NTA del PSC con riferimento alla disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo" di cui all'art. 45 comma 2, lettera A2, delle NTA del PTA come riportate nell'allegato 1.4 alle NTA del PTCP. In particolare, qualora dovesse essere prevista la realizzazione di vani interrati che raggiungano il tetto delle ghiaie, nella fase di cantiere per la realizzazione di tali vani, al fine di non creare vie preferenziali di possibile contaminazione della falda, dovranno essere previsti sistemi separati per il drenaggio delle acque di dilavamento delle superfici esterne (che possono contenere sostanze inquinanti), rispetto a quelle sotterranee di risalita (incontaminate); è fatto obbligo di smaltire le prime in acqua superficiale, previa opportuna depurazione o attraverso recapito nel sistema di drenaggio urbano, mentre per le acque di risalita è preferibile lo smaltimento in acqua su-
--	--

	perficiale. - Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutti gli ambiti l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o idrometrica) attraverso la realizzazione di un volume d'invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità. - Le acque bianche dovranno essere collettate ad un corpo idrico superficiale previo assenso dell'Ente gestore del vettore idraulico. - Ogni ambito dovrà dotarsi di doppia rete fognaria per le acque bianche e le acque nere, ancorché confluiscono in fognatura mista esterna all'ambito; lo stesso potrà essere collegato con la rete delle acque nere al sistema fognario esistente previo assenso del gestore e previa verifica del dimensionamento degli scolmatori interessati. - Al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi, la progettazione delle reti fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno almeno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico. - Per gli ambiti che insistono sul Torrente Cerca, è opportuno definire fasce di ambientazione che mantengano opportune distanze di salvaguardia dall'elemento idrografico, sia per le sue funzioni paesaggistiche che, a maggior ragione, per quelle ecologiche. Sarebbe pertanto ottimale che per questi due ambiti venisse confermata l'ipotesi di destinazione ad ospitare un parco fluviale. - In merito alla presenza di una potenzialità archeologica media e alta negli ambiti in oggetto, si ritiene opportuno, in sede di realizzazione delle scelte progettuali, verificare in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici la presenza o meno di elementi di interesse archeologico. <u>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</u> <u>AMBITO ANS3.15</u> - Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Canale di Corlo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. - Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,0 in destra ed in sinistra dallo scolo Braccio Vescovo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.
--	--

9.2.2 LA VALSAT DI POC

Caratteri geotecnici

Sulla base della normativa sismica, il comune di Formigine compare nell'elenco delle località sismiche di zona 2, come richiamato dall'O.P.C.M. n.3274 in data 20/03/2003.

Si ritiene il sito adatto ad una trasformazione edilizia come quella proposta, identificando unicamente in potenziali amplificazioni per caratteristiche litologiche gli unici effetti indotti a seguito di evento sismico; gli stessi effetti verranno meglio approfonditi in sede di titolo abilitativo edilizio. Non si ravvedono inoltre limiti legati agli aspetti di geologia e geomorfologia locali, anche per la decisa antropizzazione delle superfici al contorno, essendo l'area posta a

marginale del contesto urbanizzato di Casinalbo.

Effetti sul sistema naturale e ambientale

Dal punto di vista della tutela degli aspetti qualitativi delle acque sotterranee, gli usi previsti (residenza) non comportano rischi di contaminazione, anche in relazione alla media vulnerabilità delle falde.

Sarà assicurata l'invarianza idraulica come da indicazioni fornite dall'Ente gestore del servizio.

Effetti sul sistema territoriale

Dall'analisi preliminare non risultano fonti di inquinamento elettromagnetico nell'area destinata a intervento residenziale.

Per quanto riguarda la componente mobilità e l'inquinamento acustico, in riferimento all'assetto viario di zona funzionale solo alla porzione residenziale del comparto, si conferma la compatibilità dell'area alla destinazione residenziale, anche acustica per la classe III.

Scelte di piano ed eventuali mitigazioni necessarie

In sede esecutiva sono necessari studi di sostenibilità dell'intervento ai fini della valutazione della sua sostenibilità ambientale: indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento, strettamente funzionali alle sole necessità dell'intervento edificatorio trattato. Di conseguenza andranno eventualmente individuate le necessarie mitigazioni, le specifiche misure di salvaguardia e a eseguire quanto risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni.

Sono da prevedere eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna. Ferma restando l'esclusiva pertinenza funzionale alle necessità dell'intervento edificatorio trattato.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati con tecnologie rivolte al risparmio energetico mediante l'utilizzo non solo di materiali "ecologici" ma tenendo in considerazione aspetti quali l'orientamento degli immobili rispetto al sole, una adeguata collocazione per renderli confortevoli anche sotto il profilo acustico e di benessere visivo (scorci paesaggistici).

10. Conclusioni

In considerazione degli elementi emersi dalle Valsat del PSC e del POC 2017 vigente, si rileva che la Variante n.1 al POC 2017 non comporta effetti significativi sull'ambiente e pertanto non si ritiene necessario l'assoggettamento alla procedura di VAS/VALSAT.

In particolare le modifiche introdotte non determinano effetti significativi e peggiorativi nell'ambiente rispetto alle varie componenti ambientali ed antropiche (salute delle persone, biodiversità, aria, acqua, atmosfera, suolo, rumore, patrimonio culturale) analizzate.