

ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA E CARTOGRAFIA
Prot. n. 94525 del 29/09/2014 / class. 07/04/05 fasc. 2237

COMUNE DI MODENA. VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 19 dicembre 2013. RISERVE al POC, ai sensi del comma 6 dell'art. 34 della L.R. n° 20 del 24/03/2000; VALUTAZIONE AMBIENTALE (art. 5 LR 20/2000 e verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 D.Lgs. n.152/2006 e e loro s.m.i.)

PREMESSE

Aspetti amministrativi e procedurali

Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Modena è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 mediante conversione del Piano Regolatore Generale vigente, negli attuali strumenti urbanistici: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.); conversione effettuata ai sensi del comma 5 dell'Art. 43 della L.R.20/2000.

La presente Variante, che riguarda sia il Piano Operativo Comunale (P.O.C.), sia il Regolamento Urbanistico Edilizio è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 90 del 19/12/2013 ai sensi del comma 4 dell'art. 34, è pervenuta con comunicazione prot. 29567 del 11/03/2014 ed è stata assunta agli atti provinciali con prot. n.28501 del 12/03/2014.

Si osserva che il Comune di Modena con la presente, ha attualmente in itinere, sette varianti allo strumento operativo (POC-RUE) ed una al PSC di seguito identificate:

1. **Variante al P.O.C. con valore ed effetti di P.U.A. privato relativo al comparto 2252/2011 "F.Lli Rosselli- San Giuliano- ZE 230 area 04"** adottata con D.C.C. 10 del 13/02/2014
2. **Variante normativa al R.U.E.** adottata con D.C.C. n. 34 del 27/03/2014.
3. **Variante normativa al P.O.C. Nuova regolamentazione del commercio per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita di rilevanza comunale,** adottata con DCC n.14 del 20/02/2014.
4. **Variante al P.O.C. e al Regolamento Urbanistico Edilizio** adottata con DCC n. 32 del 27/03/2014, inerente modifiche derivanti dal recepimento di accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 20/2000 e altre derivanti da interventi di ripianificazione di aree comunali.
5. **Variante al P.S.C. – Area ubicata tra tangenziale, Strada Ponte Alto e Stradello Anesino – Zona elementare n. 2050 – area 01** Adozione deliberazione di D.C.C. n. 27 del 20 marzo 2014
6. **Variante normativa al R.U.E.** adottata con D.C.C. n. 64 del 13/08/2014, trasmessa ed assunta in atti con prot. 90384 del 16 settembre 2014.

Sintesi dei contenuti del Piano Operativo Comunale

La presente Variante al P.O.C. e al R.U.E. adottata con DCC n.90 del 19/12/2013, riguarda:

- modifiche derivanti da richieste di variante al PRG dei cittadini (richieste di Variante n. 61);
- modifiche derivanti dal recepimento di accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 20/2000:
 - Accordi art. 14.1 Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC –RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2012 (in atti provinciali con prot. n. 21128 del 5/03/2012) e che comporta modifiche alla disciplina del Testo coordinato di PSC - POC - RUE delle Zone elementari – 1341 (parte), 1342 (parte), 1343, 1363, 1361 (parte), 1340 (parte) definite dal PSC;

- variante alla Classificazione acustica comunale (art.3 LR n.15/2001) così come definita nell'elaborato II.
- Accordi art. 16.10 Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC –RUE, Zona G (Servizi di Interesse Collettivo);
- Accordi art. 18 LR 20/2000;
- modifiche derivanti da interventi di ripianificazione di aree comunali (POC);
- recepimento delle determinazioni negative in ordine a proposte di accordo ex art. 14.1 POC presentate dai privati, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 14/05/2013;
- ripristino della normativa urbanistica previgente alla Variante al POC approvata con Deliberazione di CC n. 34 del 24/05/2010, degli accordi approvati con delibere di Giunta Comunale n.79 del 24/02/09 e n. 109 del 03/03/2009, a seguito di mancato rispetto dei termini di cui all'art. 5 commi 4-5-6 del regolamento applicativo art.14.1;
- modifica all'articolo 16.7 bis in recepimento degli indirizzi del Consiglio Comunale (delibera n. 49 del 15/07/2013 “perequazione nelle zone F-revisione dell'art. 16.7 bis -indirizzi”);
- eliminazione della prescrizione attuativa legata a Piano Particolareggiato o strumento urbanistico attuativo (PUA) e passaggio alla disciplina urbanistica a carattere diffuso e ad intervento diretto relativamente a comparti già attuati per recepimento accordi ex art. 11 delle L.241/1990;
- modifiche alla carta della classificazione acustica.
- modifiche derivanti da rettifiche di errori materiali e modifiche di ufficio (POC-RUE)

Pareri

In ordine al presente strumento urbanistico è pervenuto il pareri di A.R.P.A. prot. n. 8267 del 30 giugno 2014, acquisito con prot. 69336 del 01/07/2014 e che alla presente si allega per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1). Non risulta ancora pervenuto il parere di A.USL.

Osservazioni / Istanze

Ai sensi dell'art. 5 comma 7 LR 20/2000, la Provincia ha acquisito le Osservazioni presentate alla variante al POC al fine di esprimersi in veste di autorità competente in merito alla valutazione ambientale nell'ambito del provvedimento di Riserve al Piano e dando specifica evidenza a tale valutazione.

Le osservazioni pervenute al POC sono state inviate dal Responsabile del procedimento del Comune con nota prot. 89221 del 21/07/2014, assunta agli atti provinciali con nota prot. 75740 del 22/07/2014. In sintesi esse risultano così ripartite:

- 5 osservazioni al POC/RUE tra il 29/01/2014 e il 31/03/2014;
- 29 osservazioni al POC/RUE tra il 26/01/2014 e il 28/04/2014;
- 21 osservazioni al POC/RUE nei termini di apposizione del vincolo espropriativo;
- 16 osservazioni al POC/RUE fuori termine dal 29/04/2014 al 30/06/2014.

Tutto ciò premesso e considerato

Si esprimono i seguenti pareri

RISERVE ai sensi del comma 6 dell'art. 34 della L.R. n° 20 del 24/03/2000

Riduzione del rischio sismico

Nel merito si evidenzia che l'Amministrazione Comunale è stata ammessa a contributi con DGR 1919/2013, tuttavia ad oggi gli studi di Microzonazione sismica e l'analisi della Condizione limite per l'Emergenza non sono stati ancora realizzati; inoltre, si rileva che in relazione ai temi di natura geologica e di riduzione del rischio sismico, gli elaborati di variante non affrontano queste tematiche, per cui esistono specifiche previsioni esplicitate dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 112/2007 e dalla LR 19/2008 e dal PTCP2009, art.14.

Anche in questo caso, come si è verificato in precedenti atti, la documentazione tecnica della variante al proprio strumento urbanistico non è corredata della prescritta relazione geologico-geotecnica e sismica necessaria per esprimere il parere, pur chiedendone il parere di legge, in merito alla valutazione per la riduzione del rischio sismico (DAL 112/2007, art. 5 LR 19/2008 e art.14 PTCP2009) come espresso nella nota del Comune di invio dei documenti di piano.

1. Per quanto sopra sulla proposta urbanistica non si formula il prescritto parere di cui all'art. 5 della LR 19/2008 in merito alle condizioni di riduzione del rischio sismico.

VALUTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si richiama l'articolo 28 della L.R. 20/2000 al comma 2 lettera f) stabilisce che *"il PSC [...] individua gli ambiti del territorio comunale, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.[...]"* e considerato che l'articolo 3.0 della Normativa di Ambito del PSC, al Capo III stabilisce che *"[...] Ogni ambito è costituito da una zona elementare, o da un loro aggregato, suddivise in aree elementari [...] La disciplina degli ambiti è altresì specificata per ogni area, compresa nelle zone elementari [...]"*

2. Considerato che si riscontano nella presente variante tipologie di modifiche che esulano dai limiti sopra definiti per legge e nel PSC stesso, in quanto effettuano cambi di destinazione d'uso e di classificazione delle aree, si ritiene che talune modifiche destinazione d'ambito si configurino non come variante POC. Si ribadiscono quindi i rilievi sollevati già nell'atto di Giunta n. 247 del 26/06/2007.

Una serie di modifiche derivano dall'approvazione di accordi di pianificazione tra pubblico e privato ai sensi e per gli effetti dell'art.14.1 del PSC-POC-RUE del comune di Modena) con i quali si forma l'assegnazione / trasferimenti di potenzialità edificatoria¹ sparsi in varie Zone Elementari, in questo caso per di qualche decina di alloggi e alcune centinaia di mq di SU complessivi.

Il tutto inserito nel tessuto già consolidato della città.

Tale *"metodo"* come si legge nella relazione illustrativa (Accordi, paragrafi 1, 2 e 3) appare, ancora una volta essere *"La componente di maggior peso e interesse della proposta di variante, riguarda le numerose modifiche correlate agli Accordi di Pianificazione che, in varia forma e con riferimento a specifici e variegati percorsi perequativi, definiti dalla Normativa di Piano, strutturano ormai in maniera preponderante l'operare della metodologia urbanistica a livello locale. [...]"*

¹

ZE 50 area 12 - Via Pio la Torre Ambito IVb - ambito per i nuovi insediamenti; ZE 133 area 01 Via Silvati Ambito IIb - ambito urbano consolidato; della capacità insediativa produttiva (+218 mq) per l'ampliamento della sede aziendale. (Fonderia Bertoni) ; ZE 802 area 06 - Via P. Ferrari Ambito IIa - ambito urbano consolidato la realizzazione di ulteriori 34 mq con destinazione ad uffici e studi privati (A10); ZE 824 area 02-03 - Via Nonantolana Ambito IIIa - ambito da riqualificare superficie utile produttiva pari a 150 mq; ZE 844 area 03 - Via Attiraglio Centro Ambito IIb - ambito urbano consolidato aumento di 2 abitazioni; ZE 860 area 01-02 - Strada Nazionale Canaletto Nord Ambito Vb - AMBITO specializzato per attività produttiva aumento a n.1 abitazione; etc.. etc...

consolidando che la trasformazione del territorio deve contemperare aspetti di condivisione progettuale urbanistica, sia alla necessità di garantire un'equa ripartizione dei vantaggi economici conseguenti alle trasformazioni. Da qui lo sviluppo progressivo di un "metodo" che ha ormai acquisito i caratteri della sistematicità [...].

Detti accordi specifici del PSC-POC-RUE del Comune di Modena (art.14.1– Assegnazione / trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso – Accordi ai sensi dell'Art.18 della legge regionale 24 marzo 2000, n.20) sono stati ripetutamente contestati dalla Provincia in sede di espressione delle Riserve di legge, con severi rilievi sollevati già nell'atto di Giunta n. 247 del 26/06/2007 in occasione della introduzione in normativa del POC di tale specifica fattispecie e poi in occasione delle successive varianti al POC.

Il comma 2 dell'articolo 14 infatti prevede che se sono attribuite maggiori potenzialità edificatorie o *"più vantaggiose destinazioni d'uso edilizio"* è dovuta una *"compensazione economica (monetizzazione) aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione"* a fronte, di norma, di una generica dicitura per la realizzazione d'opere e servizi pubblici oppure l'acquisizione d'aree per tali opere e servizi.

In particolare i commi 2, 3 e 4 dell'Art.14.1 nella misura in cui eccedono dalle previsioni espressamente normate dall'Art.18 della L.R.20/2000, travisando la natura stabilita dal legislatore e definendo una procedura generale di assegnazione di potenzialità edificatoria in cambio di una *"compensazione economica"* o analoghe corrisposizioni, hanno introdotto nel POC profili di dubbia legittimità in ragione della mancanza di specifici interventi ed opere di pubblico interesse a motivazione degli accordi e della conseguente *"compensazione economica"* obbligatoriamente richiesta a fonte

Tale metodo inoltre, applicato sia nella trasformazione delle Zone F in aree edificabili, sia sul territorio consolidato per interventi estremamente contenuti, implica procedure cui conseguono tempi di attuazione degli interventi dilatati.

Nel caso specifico della variante in oggetto si evidenziano le effettive criticità di tale *"metodo"* applicato alla pianificazione operativa, dove le scelte urbanistiche e localizzative volte a garantire la trasformazione del territorio, non paiono particolarmente efficaci in particolare relativamente a due aspetti. Da un lato la trasformazione degli ambiti consolidati, che alla luce delle recenti normative nazionali e regionali, devono trovare nella disciplina urbanistica le modalità atte a favorire e promuovere la rigenerazione urbana per quanto concerne il miglioramento della qualità edilizia del patrimonio insediativo esistente e dell'organizzazione dei tessuti urbani. Dall'altro nel merito delle attività produttive esistenti, che se non giudicate incompatibili, trovano anch'esse nelle recenti disposizioni normative sovraordinate, la volontà di mettere in campo norme di semplificazione e di sburocratizzazione nei confronti delle imprese, che non pare possano trovare risposta in questo *"metodo"* di pianificazione degli interventi

Alla luce di quanto constatato si può considerare che la modalità messa in essere dal Comune di Modena non pare rispondere in termini di tempi e complessità della procedura a quanto previsto dalle leggi.

Tra le modifiche di questa variante troviamo, inoltre, proposte che tornano a ridefinire lo stato della pianificazione a seguito del mancato conseguimento degli accordi che a noma di legge dovrebbero essere indotti da un specifico interesse pubblico e definiti prima dell'avvio dell'iter di variante:

- il *"recepimento delle determinazioni negative in ordine a proposte di accordo ex art. 14.1 POC presentate dai privati, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 14/05/2013"* e
- il *"ripristino della normativa urbanistica previgente alla Variante al POC approvata con Deliberazione di CC n. 34 del 24/05/2010, degli accordi approvati con delibere di Giunta Comunale n.79 del 24/02/09 e n. 109 del 03/03/2009, a seguito di mancato rispetto dei termini di cui all'art. 5 commi 4-5-6 del regolamento applicativo art.14.1"*.

dove il citato mancato rispetto dei termini di cui sopra significa che il soggetto privato non ha provveduto alla oblazione della *"compensazione economica"*; ovvero come, nel caso della variante al P.O.C. (delib. C.C. n. 21/2009 su cui s'era espressa senza rilievi la Provincia con delib. GP 185/2010) era stato rigettato il contenuto ampliamento in zona produttiva consolidata di una presenza produttiva già insediata, ed analogamente aveva avuto esito non favorevole anche in sede di procedimento art.14bis LR 20/2000 richiesto dagli interessati (*verbale Conferenza dei Servizi del 18/1/2011*) per la mancata accettazione della sottoscrizione dell'accordo disciplinato

dall'art. 14.1, con il Comune di Modena.

3. Per quanto sopra esplicitato si evidenzia la necessità di valutare la coerenza delle modalità di modifica degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Modena, effettuate attraverso l'ampio utilizzo dell'istituto degli "Accordi con i privati", con i recenti disposti normativi nazionali recepiti dalla normativa urbanistica regionale, che richiedono di favorire:

- **la qualificazione dei tessuti urbani consolidati finalizzati alla necessaria messa in sicurezza dei fabbricati rispetto alle normative antisismiche e della qualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, considerando che di fatto la "compensazione economica" applicata in ambiti consolidati e non specificatamente legata all'attuazione di opere o mitigazioni funzionali agli interventi, contrasta nettamente con l'ipotesi di promuovere incentivi a tali trasformazioni. (Art.7 ter comma 2- LR 20/2000)**
- **la semplificazione e l'efficacia dell'azione amministrativa, con particolare riferimento sia a quanto citato sopra per la rigenerazione urbana (Art.7 ter comma 2, lettera f - LR 20/2000) che in termini di risposta alle attività produttive compatibili già insediate (Art.A14 bis LR 20/2000), che non appare garantita dalle complesse procedure di adeguamento dello strumento urbanistico collegate a tali accordi.**

4. Si chiede all'Amministrazione Comunale di chiarire il limite dei contenuti per la definizione degli accordi relativi alle "Zone F", che di fatto mettono in campo alla scala della pianificazione operativa (POC) processi di ridefinizione d'uso di aree che sarebbero da attribuire al livello della pianificazione strutturale (PSC), come più volte ricordato nei pareri sopra citati, anche con riguardo al tema del consumo di suolo viste le differenti collocazioni delle "Zone F", che per come definite a seguito degli accordi, si presentano come veri e propri ambiti di nuova previsione insediativa (Art.28 comma 2 lett.f e comma 3 - LR 20/2000).

Valutazioni in merito alla Variante al RUE

In relazione alle modifiche delle zone di rispetto degli assi stradali, ferroviari, nonché delle infrastrutture tecnologiche, si prende atto di quanto dichiarato con riferimento alle modifiche cartografiche relative agli assi e ai rispetti dei metanodotti e ai rispetti stradali e ferroviari (paragrafo 1c) e 12 della Relazione Illustrativa) in quanto la ricchezza di tematismi sovrapposti che caratterizza sulle carte di Piano è tale da non consentirne una ottimale lettura. **Si ribadisce che l'articolo A-23 dell'Allegato alla LR20/2000 stabilisce che la definizione delle stesse zone di rispetto compete al PSC e non al RUE.**

Conformità alla pianificazione di settore - R.I.R.

Richiamato anche quanto espresso da ARPA nel parere in premessa identificato, con riferimento alla proposta di variante inerente il recepimento della pianificazione sovraordinata (PTCP) in materia di rischio industriale si rileva quanto segue

Ai sensi della normativa vigente in materia di rischio industriale (D.Lgs.334/99, DM09/05/2001, LR26/03), gli adempimenti previsti dagli strumenti urbanistici comunali prescrivono la redazione di un apposito elaborato definito ERIR, relativo al controllo dell'urbanizzazione ed alla verifica della compatibilità dello stabilimento con il territorio e l'ambiente circostanti. **Tale elaborato, non presente tra quelli trasmessi, deve costituire parte integrante dello strumento urbanistico. E' necessario che venga redatto in conformità alle disposizioni dell'articolo 3.1 dell'allegato al DM09/05/2001 e deve riguardare tutti gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale, pertanto anche lo stabilimento Cromoduro s.r.l. (classificato articolo 8 D.Lgs.334/99), sito in via Della Chiesa, come peraltro già osservato in**

sede di riserve alla variante al POC-MOW con DGP200/2013. Per la redazione dell'elaborato ERIR sono disponibili anche le linee guida del PTCP, Appendice 7.2 della Relazione Generale.

La definizione della disciplina normativa e la regolamentazione degli usi e trasformazioni ammissibili all'interno delle aree di danno compete alla pianificazione comunale, ai sensi delle leggi regionali n.20/2000 e n.26/2003. Quindi si ritiene che la disciplina definita all'articolo 9.1 del testo integrato delle norme di PSC-POC-RUE, non soddisfi quanto disposto dalle sopra citate norme. **Si chiede di provvedere alla riformulazione della stessa, procedendo all'individuazione delle destinazioni ammissibili all'interno delle aree di danno, in conformità ai contenuti della tabella 1 del DM 09/05/2001**

Inoltre si considera che il comma 1 del citato articolo 9.1 prevede, inoltre, che non siano ammesse nuove attività RIR sul territorio comunale, salvo non siano localizzate in zone appositamente individuate dalla strumentazione urbanistica (zone che non sono, peraltro, identificate né rappresentate nel vigente strumento urbanistico).

La previsione generalizzata di escludere l'insediamento di nuove attività RIR dal territorio comunale non appare suffragata dal complesso delle norme comunitarie, statali e regionali che disciplinano la pianificazione urbanistica e territoriale delle zone interessate dagli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. La norma vigente attribuisce alla pianificazione comunale il compito di recepire nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione i limiti delle aree di danno degli stabilimenti RIR esistenti o in progetto, definendo inoltre i limiti alle possibilità di trasformazione del territorio all'interno delle stesse aree di danno, secondo i criteri tecnici definiti dal D.M. 9 maggio 2001. Relativamente alla possibilità di realizzazione di nuovi stabilimenti RIR, o alla possibilità di ampliamento di stabilimenti RIR già presenti, la pianificazione urbanistica incide mediante l'individuazione degli "elementi territoriali vulnerabili" che verranno a creare automaticamente una interdizione alla realizzazione di stabilimenti RIR nella medesima zona e in quelle circostanti, secondo i precisi criteri del DM 9 maggio 2000. Pertanto si ritiene opportuno intervenire sull'articolo 9.1 delle Norme di Attuazione della Variante in oggetto riconducendole nei limiti definiti dal quadro normativo sopra delineato, e si rammenta che l'individuazione degli elementi territoriali, infrastrutturali ed ambientali vulnerabili può essere condotta approfondendo quella operata nelle tavole 3.5 del PTCP2009, pervenendo, dunque, alla individuazione delle zone nelle quali interdire la presenza di stabilimenti a rischio. Tale individuazione deve trovare le sue ragioni in un apposito paragrafo della Relazione Illustrativa di Piano, nonché nell'Elaborato RIR e deve essere corredata dalle opportune valutazioni di sostenibilità ambientale.

Infine stante che le possibili aree di danno degli stabilimenti RIR presenti sul territorio comunale comportare la limitazione degli usi e delle trasformazioni in esse operabili, **si considera che, conformemente ai principi della LR20/2000, tale individuazione e disciplina trovino collocazione all'interno della componente strutturale del piano e non nel Regolamento Urbanistico Edilizio.**

5. Per tutto quanto sopra esposto la presente variante non può quindi ritenersi un adeguamento conforme alla pianificazione sovraordinata in materia di rischio industriale. E' necessario che l'Amministrazione Comunale adegui lo strumento urbanistico in sede di approvazione della presente variante, anche in relazione a quanto dettagliatamente evidenziato da ARPA per quanto non qui già espresso, che si richiama e si fa proprio, introducendo negli elaborati di Piano le modifiche e integrazioni richieste.

5b) Zona Elementare 1840 area 01 (SCAM)

Si recepisce la Delibera approvata dalla G.C. 249 del 18/06/2013 "Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Via Bellaria" - Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 con SCAM spa" (paragrafo 5b della Relazione Illustrativa di Variante).

La modifica proposta comporta infatti il passaggio da uno strumento attuativo ad una modalità di attuazione di tipo diretto per una capacità insediativa pari a 67.000mq di superficie utile produttiva. Stante, infatti, la consistenza del comparto da realizzare in termini dimensionali, stante le caratteristiche dello stabilimento insediato che risulta classificato a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs334/99, stante la localizzazione dello stesso (ai margini della prima cintura del territorio agricolo modenese, nonché su un'arteria viabilistica di rilevanza nazionale), si ritiene che

l'intervento proposto dall'Amministrazione debba rimanere assoggettato a strumentazione urbanistica attuativa e non attuato tramite un accordo che per sua natura è integrativo o sostitutivo (articolo 11 L.241/90) del provvedimento.

6. considerato che l'Amministrazione ha stipulato con il privato un ulteriore accordo (2013) ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/90, al fine di mantenere in essere la condizione di cessione gratuita al Comune dell'area, adiacente allo stabilimento SCAM spa, destinata a servizi di interesse collettivo, non pare coerente la proposta di eliminazione dell'assoggettamento a Piano Particolareggiato dell'area produttiva identificata dalla ZE 1840.

Si prede atto infine delle modifiche dichiarate essere errori materiali e si segnala la necessità di perfezionare l'atto in relazione al altri refusi, errori materiali ed imprecisioni riscontrate testo (a solo titolo di esempio si citano parti non complete "[...] *Deliberazione Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx* [...], riferimenti al Piano Regolatore previgente, indicazioni erronee delle zone elementari, delle aree in esse inserite, dei caratteri dimensionali delle zone coinvolte da trasformazioni etc).

* * *

Per quanto argomentato si ritiene che in merito alla variante specifica al POC-RUE del Comune di Modena, adottata con deliberazione consiliare n. 90 del 19/12/2013, debbano essere formulate le Riserve in precedenza argomentate dai punti 1 a 6 al fine di assicurare il rispetto di quanto previsto al comma 6 dell'art. 34 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e all'art. 5 LR 19/2008 e loro s.m.i.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE (Verifica di Assoggettabilità all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, art. 5 LR 20/2000, LR 9/2008 e loro s.m.i.)

Considerato che la variante urbanistica in oggetto non influenza altri piani sovra ordinati, costituisce invece riferimento per la redazione dei relativi piani/progetti attuativi;

Visti gli atti costituenti il Piano;

Visto il Rapporto preliminare redatto ai sensi del DL 152/2006 e s.m.i., che si conclude con la proposta di non assoggettare il presente Piano Particolareggiato a VAS ;

Visto il parere espresso dall' A.R.P.A., assunto agli atti provinciali con nota prot. 69336 del 01/07/2014 che si fa proprio e si allega quale parte integrante e sostanziale della presente istruttoria;

si formulano le seguenti valutazioni ambientali.

Tutele campi acquiferi destinati al consumo umano

Con riferimento al tema dei campi acquiferi destinati al consumo umano si chiede che vengano opportunamente rappresentate sulle tavole di piano (PSC – POC – RUE) le zone di tutela assoluta (PA) delle captazioni acquedottistiche, conformemente a quanto operato in merito all'individuazione delle aree di rispetto (PA1, PA2, PA236).

Dall'esame delle schede relative alle zone elementari interessate dalla proposta di modifica n.54, si rileva che alcune delle destinazioni d'uso previste all'interno dei perimetri di protezione primaria (PA1) e secondaria (PA2) non risultano conformi alle destinazioni d'uso previste dalla normativa associata (artt. 7.3 e 7.4 del testo integrato delle NTA).

Infine l'articolo 7.1 del testo normativo coordinato PSC – POC – RUE prevede che le modifiche ai perimetri delle zone di tutela assoluta, di rispetto primario e allargato, nonché ai perimetri delle aree definite PA236, vengano recepite con una variante al POC.

A) Si chiede, pertanto, di rivedere la gamma delle destinazioni d'uso ammissibili in tali zone, provvedendo ad uniformare gli elaborati delle zone elementari con quanto contenuto nelle norme, riportando definitivamente a coerenza le destinazioni d'uso ammissibili.

Considerato inoltre il contenuto strutturale dei rispetti associati alle captazioni destinate al consumo umano, è certamente un contenuto strutturale del Piano e non una modifica né di RUE né di POC.

Aree caratterizzate da criticità idraulica / ricchezza di falda idrica

Si considera preliminarmente che tutti gli ambiti posti in variante ricadono all'interno del limite delle aree caratterizzate da criticità idraulica, come evidenziato nella tavola 2.3 del PTCP,

Le proposte di variante alle zone elementari 1640, 740, 860, 1760, e salvo altre, la cui verifica si demanda al Comune ricadono in una zona classificata dall'articolo 11 del PTCP come A3. Si tratta di aree depresse ad elevata criticità idraulica (di tipo B), situate in comparti morfologici allagabili, da cui deriva l'elevata criticità, ma caratterizzate da scorrimento rapido e buona capacità di smaltimento.

B) Visto il requisito cogente numero XXVIII.3.14: gestione del rischio idraulico e smaltimento delle acque (RUE) di cui al Testo coordinato delle Norme di PSC, POC e RUE, si richiama il rispetto dei commi 5 e 6 dell'art.11 del PTCP 2009.

Inoltre si richiama comma 8², con cui sono date disposizione alla pianificazione comunale al fine di prevenire il rischio idraulico e pervenire ad una corretta gestione del ciclo idrico con particolare riguardo agli interventi che comportano impermeabilizzazione dei suoli.

Con riferimento alle proposte di variante ricadenti in ambiti caratterizzati da ricchezza di falde idriche (zone elementari 1190, 2160, 1841, 1760 e salvo altre, la cui verifica si demanda al Comune) come indicate nella tavola 3.2 del PTCP2009, ai sensi dell'articolo 12A comma 2.2.b del PTCP deve trovare applicazione la disciplina relativa alle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo, con particolare riferimento alla lettera t) dell'Allegato 1.4 alle norme di attuazione del PTCP2009.

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie occorre:

- a) Prevedere sistemi di isolamento/confinamento della perforazione e del successivo manufatto, rispetto al tetto delle ghiaie e a tutta la lunghezza della perforazione, da valutare caso per caso.
- b) Divieto di utilizzo di additivi contenenti sostanze pericolose durante le operazioni di perforazione.
- c) Nella fase di cantiere per la di realizzazione di vani interrati che raggiungano il tetto delle ghiaie, al fine di non creare vie preferenziali di possibile contaminazione della falda, occorre prevedere 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 obbligatorio 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

² Articolo 11 del PTCP2009, al comma 8, prescrive “per i nuovi insediamenti e le infrastrutture, l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia” e “per gli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente”,

lo smaltimento in acqua superficiale.

Con riferimento alle proposte di variante ricadenti in un settore di ricarica della falda di tipo B come indicate nella tavola 3.2 del PTCP2009 (zone elementari 2280, 1810 e salvo altre, la cui verifica si demanda al Comune), al fine di favorire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, si sottolinea che uno degli obiettivi cardine del PTCP2009 (art. 12A) è quello di promuovere il mantenimento delle superfici permeabili attraverso la limitazione delle destinazioni urbanistiche che comportino nuova urbanizzazione.

Qualora, pertanto, gli interventi comportino l'impermeabilizzazione di aree che sarebbe preferibile mantenere permeabili, si sottolinea la necessità di rispettare le disposizioni relative ai centri di pericolo, di cui al comma 2.1.a.5, con particolare riferimento alla lettera t) sopracitata ed alla lettera u) dell'allegato 1.4 delle norme del PTCP, la quale prescrive, relativamente alle fognature ed alle opere di collettamento:

"[...] per le reti in fase di realizzazione o di adeguamento si dispone l'utilizzo di materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione) [...]".

C) si chiede all'Amministrazione Comunale di contro dedurre al fine di assicurare il rispetto di quanto sopra esposto ed anche di quanto richiesto in merito nell'analitico parere formulato di ARPA, che si fa proprio, integrando ove necessario e nelle forme opportune la normativa di Piano con riferimento alle previsioni che presentano tali condizioni.

Zona Elementare 2160 – Tangenziale Ovest/via d'Avia,

Con riferimento alla proposta di variante alla Zona Elementare 2160 – Tangenziale Ovest/via d'Avia, si rileva che l'area 01 è oggetto di *"[...] Convenzione urbanistica stipulata il 7/10/97. Con Permesso di costruire convenzionato e' consentita la realizzazione di un massimo di 3460 mq di Superficie Utile con destinazione A/10 per il riuso di parte dell'esistente complesso immobiliare. Tale trasformazione edilizia comprende la realizzazione di 3260 mq di superficie utile con destinazione A/10, di cui 1260 mq mediante cambio d'uso e 2000 mq mediante ampliamento del fabbricato esistente destinato a foresteria, nonché la realizzazione di ulteriori 200 mq di superficie utile con destinazione A/10 mediante ampliamento del fabbricato esistente destinato a centro servizi. In luogo del reperimento e cessione gratuita al Comune di 2325 mq di Superficie fondiaria per servizi di interesse collettivo è dovuta la monetizzazione [...]"*, come dichiarato nella normativa della Zona Elementare.

L'intervento proposto ricade all'interno dei perimetri di protezione primaria (PA1) e di protezione rappresentata con criterio geometrico (PA236).

L'articolo 7.3 del testo integrato delle norme di PSC dispone, al comma 3, che la destinazione A/10 – uffici e studi privati sia ammissibile esclusivamente se vengono rispettate le condizioni imposte dal comma 5 del medesimo articolo, trattandosi di un acquifero protetto.

D) Si chiede pertanto di garantire il rispetto della prescrizione di PSC sopra citata. Considerato, inoltre, che la zona risulta caratterizzata da ricchezza di falde idriche (articolo 12A comma 2.2.b e tavola 3.2 del PTCP2009), trova applicazione quanto più sopra prescritto in merito alla realizzazione di fondazioni profonde (lettera t) Allegato 1.4 alle norme tecniche del PTCP2009). Per ulteriori rilievi di natura ambientale si rimanda al parere di ARPA, parte integrante e sostanziale della presente istruttoria.

Zona Elementare 2280, Area 03

Con riferimento alla proposta di modifica dell' area 03 della Zona Elementare 2280, nella quale si prevede di variare le abitazioni in essere aumentandole di 2, considerato che nell'area in oggetto il PTCP2009 individua, all'articolo 11 e nelle tavole 2.3, un'infrastruttura per la sicurezza idraulica di progetto, identificata come la Cassa di Laminazione del Diversivo Martiniana, considerata strategica per l'azione di moderazione delle piene in arrivo alla città di Modena, valutato, inoltre, che il progetto proposto dalla Regione Emilia-Romagna prevede la realizzazione di 5 lotti progettuali, come descritti al capitolo 4.A.1.4 della Relazione Generale del PTCP2009,

- E) si ritiene opportuno verificare che la realizzazione dei due ulteriori abitazioni nell'area non presenti interferenze negative con l'opera idraulica in progetto.**

OSSERVAZIONI

Con riguardo alle osservazioni pervenute ed in premessa identificate voglia considerare l'Amministrazione Comunale che **l'accoglimento totale o parziale di esse deve essere subordinato alla pertinenza delle medesime e non deve risultare in contrasto con ambiti / norme di tutela del PTCP, né in contrasto o incoerenti rispetto al PSC-POC-RUE ed a quanto espresso nel presente atto.**

Visti

- gli artt. 5 e 32 LR 20/2000;
- l'art.2 della LR 9/2008;
- gli artt.13-17 del D.Lgs 152/2006 e s.m. e i.;

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede sulla base della documentazione di Piano, di quanto costituisce la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VAS-Val.S.A.T.), tenuto conto dei pareri espressi dalle autorità ambientali e dall'autorità procedente nell'ambito dei procedimenti complessivamente svolti, si ritiene che la variante al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con DCC n. 90 del 19/12/2013 proposte possano essere escluse dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica esclusivamente nel rispetto di

~

quanto richiesto alle precedenti lettere da A) a E) e

~

quanto richiesto nell'articolata e puntuale valutazione espressa da ARPA che si fa propria e si allega quale parte integrante e sostanziale della presente valutazione ambientale. Resta fermo anche il rispetto di eventuali ulteriori richieste formulate nel parere A.USL, parere non ancora pervenuto.

* * *

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita in merito alle modifiche introdotte dalla variante al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 19/12/2013, si propone che la Giunta Provinciale faccia propri i suddetti Pareri Tecnici

- sollevando le RISERVE al POC/RUE ai sensi del comma 6 dell'art. 34, L.R. n.20/2000 di cui ai precedenti punti da 1 a 6
- facendo altresì proprie le CONCLUSIONI in esito alla Valutazione ambientale - Verifica di Assoggettabilità

Il Dirigente
arch. Antonella Manicardi

ALLEGATO

Parere A.R.P.A. prot. 8267 del 30/06/2014

Protocollo n.8267 del 30/6/14

PEC pr 69336 del 1/7/14

F 2237

All'Azienda U.S.L. di Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica
Controllo Rischi Ambienti di Vita
Strada Martiniana, 21
Baggiovara
41126 - Modena

Al Comune di Modena
Settore Pianificazione Territoriale
Via Santi, 60
41123 – Modena

Al Comune di Modena
Settore Ambiente
Via Santi, 40
41123 – Modena

Alla Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
Via Martiri della Libertà, 34
41121 – Modena

OGGETTO: Variante al Piano Operativo Comunale (POC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Modena – Variante alla Classificazione acustica comunale vigente - Deliberazione C.C. n. 90 del 19/12/2013 – Adozione
Parere ambientale ai sensi dell'art. 41 L.R. n.31/2002.
Parere ambientale ai sensi dell'art. 3 L.R.15/2001.

In riferimento alla Vs.richiesta di parere Prot.n.17894 del 05/03/2014 relativa a quanto in oggetto, vista la documentazione inviata dall'Amministrazione Comunale ed acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.2573 del 27/02/2014, considerati i chiarimenti acquisiti durante l'incontro tenutosi con i funzionari comunali il 26/03/2014, lo scrivente Distretto esprime le seguenti osservazioni e considerazioni di carattere ambientale in relazione alle diverse previsioni urbanistiche contenute nella Variante in questione.

PREMESSA

La Variante in esame ha per oggetto i seguenti contenuti:

VARIANTE DI RUE:

1) allineamento cartografico POC-RUE ad atti di Pianificazione approvati da altri Enti;

Pag 1 di 37

- 2) modifiche cartografiche relative ai rispetti stradali e ferroviari;
- 3) modifiche d'ufficio e rettifiche errori materiali.

VARIANTE AL POC:

- 1) modifiche derivanti dal'approvazione di accordi ai sensi dell'art.14.1 del Testo Coordinato delle norme di PSC-POC-RUE;
- 2) modifiche derivanti dal'approvazione di accordi ai sensi dell'art.16.10 - Modalità perequative di attuazione delle Zone G del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE per l'acquisizione di aree per Servizi di Interesse collettivo e per la realizzazione di opere stradali;
- 3) modifiche derivanti dall'approvazione di accordi sensi dell'art.18 LR 20/2000;
- 4) modifiche derivanti da interventi di ripianificazione di aree comunali (POC);
- 5) interventi proposti dall'Amministrazione per una migliore gestione del Piano Regolatore;
- 6) apposizione di vincoli espropriativi per la realizzazione di opere pubbliche;
- 7) modifiche derivanti da rettifiche di errori materiali e modifiche di ufficio (POC-RUE);
- 8) modifiche normative precisate nel Testo Coordinato Norme di PSC-POC-RUE;
- 9) modifiche derivanti da richieste di variante al PRG dei cittadini;
- 10) criteri adottati per la valutazione delle richieste di variante.

MODIFICHE AL PIANO PEEP: PEEP 57 "Portile Ovest" e PEEP 35 "Negrelli 1";

VARIANTE ALLA CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA ai sensi dell'art.3 c.4 della LR 15/2001 e s.m. relativa ad alcune delle aree inserite nella presente variante di POC.

AGGIORNAMENTO ELABORATO 2R "NORMATIVA DEGLI AMBITI"

Con questa variante viene dichiarato nella relazione illustrativa che complessivamente è prevista la localizzazione di n.34 abitazioni di cui 20 in territorio urbano e 14 abitazioni in territorio extraurbano. Per quanto riguarda invece il dimensionamento produttivo riferito a questa variante, viene dichiarato il recupero di capacità insediativa collocata nell'ambito II per 5965 mq, mentre si prevede l'assegnazione di superfici produttive pari a 5.411 mq nell'ambito III, di 2.200 mq nell'ambito IV e nell'ambito V per mq 3.578 per un valore complessivo di mq 11.189.

Relativamente al dimensionamento delle aree per servizi, nella presente variante si dichiara una modifica delle aree eccedenti pari a + 179.657 mq per Attrezzature generali.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE PREVISIONI

Buona parte delle aree oggetto di variante è corredata dei relativi "Rapporti preliminari per la verifica di assoggettabilità a VAS", ai sensi dell'art.12 comma 1 del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii, attivando la specifica procedura congiuntamente all'adozione della variante di Piano.

All'interno dei Rapporti Preliminari è stata elaborata una scheda riassuntiva riportante l'analisi delle criticità e delle condizioni alla trasformazione urbanistica, ma non risulta reso esplicito il percorso amministrativo che rende cogenti le condizioni segnalate e ritenute necessarie per la sostenibilità dell'intervento. Si chiede pertanto che le prescrizioni relative alle criticità ed alle condizioni evidenziate nelle specifiche schede, nonché quanto osservato nel nostro parere, vengano resi cogenti attraverso il loro inserimento nell'accordo stesso, ovvero introdotte nella specifica normativa di Zona Elementare.

Sempre in merito alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni si esprimono di seguito considerazioni di carattere generale relativamente a tematiche quali inquinamento acustico, sistema fognario e carico idraulico.

Inquinamento acustico

Relativamente alle varianti di POC e di classificazione acustica in esame si osserva che non appaiano espressi gli obiettivi minimi da perseguire per garantire un idoneo clima acustico alle nuove residenze a seguito della mancanza di “Norme tecniche di attuazione” che definiscano le prescrizioni, gli adempimenti ed i requisiti atti a conseguire gli obiettivi assunti con la classificazione acustica. In passato il Comune di Modena ha più volte riportato all'interno di valutazioni di clima acustico prodotte dal proprio Settore Ambiente, quale obiettivo minimo di compatibilità acustica per un insediamento di funzioni abitative, i valori limite corrispondenti alla classe IV, numericamente analoghi ai limiti di immissione previsti per le nuove infrastrutture stradali sui ricettori esistenti (65 dBA per il periodo diurno e 55 dBA per il periodo notturno).

A riguardo si richiama quanto già espresso nei ns. precedenti pareri, in particolare per quanto attiene alle indicazioni dell'art.78 del PTCP 2009, che individua nei limiti corrispondenti alla Classe III i livelli massimi di qualità dell'ambiente acustico dove realizzare nuovi insediamenti residenziali. Infatti l'art.78 riporta al punto 4 (D) “[...] *Le parti residenziali dei nuovi insediamenti debbono essere concepite progettualmente in modo da conseguire i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti al massimo alla Classe III.*” Tale direttiva (D) risulta essere coerente anche con gli obiettivi ed i principi fondamentali di tutela fissati dalla normativa nazionale in materia di inquinamento acustico ambientale.

La previsione di nuovi comparti residenziali all'interno delle fasce di pertinenza di infrastrutture di trasporto esistenti, assicurando il solo rispetto dei limiti delle Classi IV e V associati alle fasce, non viene espressamente negata dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ma risulta parzialmente contrastante con i principi fondamentali di tutela dall'inquinamento acustico stabiliti dalla Legge Quadro n. 447/95 e del PTCP 2009. Inoltre, se è pur vero che l'alta densità abitativa è uno dei requisiti per il riconoscimento di una classe IV, ciò non deve significare che l'incremento ulteriore di tale elevata densità, debba essere considerato un obiettivo perseguibile, ma si ritiene che debba essere attentamente valutato nelle politiche di pianificazione dell'ambito urbano.

Una particolare attenzione si ritiene dovrebbe essere prestata anche nei casi di comparti residenziali previsti in prossimità o in avvicinamento ad aree industriali già consolidate, in quanto verosimilmente causa di conflitti legati alle diverse esigenze abitative e produttive.

Contestualmente all'adozione del presente POC, per alcune delle aree oggetto di trasformazione è stata adottata anche una **variante alla Classificazione acustica comunale** ai sensi dell'art.3 della L.R.15/2001. La contemporaneità delle procedure consentirà di garantire la coerenza degli strumenti che entreranno in vigore, così come peraltro indicato anche dal PTCP del 2009 all'art.78 comma 3.

Il parere, da intendersi rilasciato ai sensi della L.R.15/2001, viene espresso al paragrafo “MODIFICHE ALLA CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA”.

Carico idraulico e reti fognarie

Per la gestione del rischio idraulico e lo smaltimento delle acque nel territorio comunale è stata elaborata e risulta a tutt'oggi vigente la Tavola "Sistema di drenaggio urbano del territorio comunale - Carta del carico idraulico sui bacini", inserita nel QC, con Elaborati 1a.2.3. ed è stato unitamente inserito il Requisito Cogente XXVIII.3.14 nelle Norme Coordinate di PSC-POC-RUE.

Con la definizione delle diverse classi di carico idraulico afferenti ai vari bacini di scolo presenti nel territorio vengono calibrati anche gli interventi necessari a rendere sostenibili le possibili trasformazioni urbanistiche, secondo il principio di invarianza idraulica.

Nelle aree con classi di rischio più alte si ritiene sia necessaria, per quanto possibile, anche la limitazione dei volumi di acque meteoriche avviati alla pubblica fognatura, rendendo cogente il riutilizzo in loco delle stesse, secondo quanto stabilito dai criteri della Delibera Regionale n.286/05. Sebbene le trasformazioni inserite in questa variante non siano di rilevante entità, l'attenzione al tema è motivata dal fatto che, nel territorio urbanizzato, anche i punti di scarico delle reti fognarie separate bianche gravano di fatto su un sistema fognario misto. Questo comporta, in condizioni di forti piogge, da un lato il verificarsi in alcune zone della città di fenomeni di "rigurgito della fognatura", dall'altro l'attivazione degli scolmatori fognari posti a monte dell'impianto centralizzato di Via Cavazza; questi ultimi sebbene autorizzati a scaricare a valle gli apporti idraulici diluiti durante gli eventi meteorici, non dovranno essere gravati ulteriormente per non aumentare la frequenza dell'attivazione ed i potenziali disagi alle residenze prossime al canale Naviglio.

QUADRO COMPLESSIVO DEI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

In merito ai contenuti di questa variante di POC e alle modifiche di RUE, tenuto conto di quanto sopra evidenziato, lo scrivente Distretto formula le seguenti osservazioni secondo l'ordine indicato nella Relazione Illustrativa.

VARIANTI AL RUE:

📁 ① ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO POC-RUE AD ATTI DI PIANIFICAZIONE APPROVATI DA ALTRI ENTI

1a) Recepimento dei perimetri riportati nell'Allegato 1 del Quadro Conoscitivo del PTCP riferiti alla Ditta "SCAM" in quanto Stabilimento a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09.05.2001 e del D. Lgs. 334/99.

Per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al piano sovraordinato PTCP in merito agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, sono stati recepiti nella cartografia integrata di PSC-POC-RUE i perimetri riferiti agli inviluppi delle aree di danno associati alla ditta SCAM, ritenuta essere l'unico stabilimento nel Comune con tale rischio; è stato inoltre modificato l'Art.9.1 (PSC) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, inserendo la disciplina delle aree di danno relativa al controllo dell'urbanizzazione, che prevede prescrizioni specifiche, via via sempre meno restrittive, procedendo dal perimetro più interno a quello più esterno.

Nel confermare la necessità di procedere all'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale, si evidenzia tuttavia quanto segue:

- rimane salvo quanto indicato dal DM 09/05/2001 all'art.3.1, in merito alla redazione dell'Elaborato tecnico RIR;
- nelle tavole modificate risultano inserite le aree di danno riportate nell'Allegato n.1 del QC del PTCP 2009, relative ai perimetri RIR 1, RIR 3, RIR 4 che risultano essere quelle calcolate in base alle specificità degli eventi e degli scenari incidentali associati alla ditta SCAM. Si segnala tuttavia che nella cartografia e nella normativa associata le "aree di danno" vengono impropriamente denominate "aree di rischio" e pertanto sarebbe opportuno che la nomenclatura venisse aggiornata e resa coerente con la normativa statale;
- le legende delle tavole di Piano risultano essere aggiornate, tranne quelle delle specifiche tavole di PSC, sebbene i perimetri risultino giustamente inseriti;
- si segnala inoltre che le aree di danno associate alla ditta SCAM sono in fase di rielaborazione e validazione da parte del Comitato Tecnico Regionale (che ha sede presso il Comando dei VV.F di Bologna), pertanto si invita ad attendere l'atto ufficiale conclusivo che, da informazioni acquisite, dovrebbe essere di prossima emanazione, per confermare o meno i perimetri tracciati sulle tavole ed i relativi vincoli;
- relativamente all'articolo 9.1 (PSC) del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, così come modificato, si suggerisce al comma 5 di integrare la frase come segue: "...quanto previsto dal Rapporto di Sicurezza *o dalla Relazione conclusiva di istruttoria elaborata dal Comitato Tecnico Regionale, ove disponibile..*" che cautele l'Amministrazione dall'assumere soltanto le aree di danno definite dal Gestore dello stabilimento;
- inoltre, per una maggiore chiarezza, si suggerisce di integrare l'articolato in questione con una tabella che riporti, oltre ai riferimenti normativi ed alla mera enunciazione delle categorie territoriali associate alle aree di danno (A,B,...F), anche gli indici di edificazione e di affollamento assegnati, desunti dalla Tab.1 del DM 09/05/2001, utilizzati per definire la categorizzazione del territorio e la relativa compatibilità territoriale.

Si precisa infine che la ditta SCAM non è l'unica azienda a livello comunale a rientrare nell'elenco degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti; infatti dal 2010 risulta essere inserita anche la ditta CROMODURO Srl, in seguito alla riclassificazione tossicologica del Cr^{VI}, utilizzato nello stabilimento di Via Carlo Della Chiesa, 192. La ditta in questione non era ancora stata classificata a rischio di incidenti rilevanti ai tempi dell'elaborazione del PTCP che è stato approvato nel 2009 e pertanto non risulta ancora trattata nello strumento sovraordinato.

L'istruttoria del Rapporto di Sicurezza presentato dalla ditta in questione risulta essere in corso presso il Comitato Tecnico Regionale (CTR) e pertanto non è ancora possibile parlare di Rapporto "validato", con indicate le valutazioni tecniche e le eventuali prescrizioni per la prevenzione e riduzione dei rischi di incidente rilevante.

L'aggiornamento dello strumento urbanistico relativo a questa azienda potrà avvenire in modo esaustivo solo a seguito dell'emanazione dell'atto conclusivo; tuttavia, nelle more della conclusione dell'iter istruttorio, pare opportuno segnalare cartograficamente e normativamente la presenza della ditta.

1b) Modifiche cartografiche relative ai rispetti, assi e cabine delle linee elettriche.

- Relativamente alle modifiche alle linee elettriche, assi e cabine introdotte con questa variante non si rilevano osservazioni in merito.

1c) Modifiche cartografiche relative agli assi e ai rispetti dei metanodotti.

- Anche in merito alle modifiche cartografiche relative all'introduzione degli assi e dei rispetti dei metanodotti non si rilevano osservazioni.

1d) Recepimento dei perimetri che identificano l'apposizione dei vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

- Si prende atto delle modifiche introdotte.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE RELATIVE AI RISPETTI STRADALI E FERROVIARI.

Nella relazione si dichiara che vengono introdotte modifiche agli assi ed ai rispetti stradali presenti nelle cartografie di Piano Regolatore, dovute a cambiamenti dell'effettivo assetto viario, con conseguenti cambi di importanza di alcune strade e modifica dei flussi di traffico che effettivamente le interessano; altre modifiche riguardano l'allineamento di tratti stradali a cui precedentemente era stata attribuita una classificazione stradale non congruente con lo stato di fatto. E' stato inoltre eseguito l'allineamento cartografico a seguito di verifiche dello stato di fatto effettivamente rilevato sul territorio. Vengono infine recepite alcune richieste di variante.

- Queste modifiche risultano essere diffuse sull'intero territorio comunale e sono state ritenute di modesta entità, non sono state specificatamente descritte e localizzate e non ne vengono trattate le ricadute ambientali, neanche in termini generali, evidenziandone i possibili effetti migliorativi o peggiorativi; non si è pertanto in grado di esprimere un parere in merito.

L'adeguamento degli assi ferroviari e dei relativi rispetti allo stato di fatto riguarda essenzialmente dismissioni di tratti esistenti e lo stralcio del raccordo ferroviario dell'ex mercato bestiame dalla cartografia di PSC, perché ritenuto più correttamente afferente al RUE.

- Considerato che le modifiche descritte pare non portino ad incrementi dell'impatto ambientale associato alle infrastrutture ferroviarie, non si rilevano osservazioni in merito.

Sono state localizzate le nuove opere pubbliche identificate con i numeri 101 "Realizzazione di rotonda Via Emilia – Via Scartazza" e 128 "Realizzazione di una rotonda all'intersezione tra Strada Morane, Via Arquà e Via Brescia".

- Nel merito si rimanda alle osservazioni formulate al punto 6 del presente parere riferito alle opere pubbliche.

ELENCO MODIFICHE D'UFFICIO E RETTIFICHE ERRORI MATERIALI.

Le proposte di modifica avanzate dall'Amministrazione riguardano gli oggetti di seguito indicati.

ZE 3013 area 09 (ex ospedale S.Agostino): integrazione delle destinazioni d'uso consentite nell'area 09 attraverso l'inserimento della destinazione d'uso B/1 (collegi, convitti ecc.) ritenuta

utile al fine di completare la gamma di destinazioni atte a supportare l'attuazione e la futura gestione del polo culturale di riconosciuto pubblico interesse.

- Pur non essendo stato chiarito quale sia il dimensionamento ipotizzato per questa nuova destinazione d'uso, si ritiene che la sua introduzione non comporti particolari problematiche dal punto di vista ambientale, se contenuta rispetto le funzioni prevalenti del Polo culturale previsto nel sito.

Modifica della normativa dettagliata dall'articolo 16.7 BIS del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE "Perequazione nelle zone F", con relativa modifica della normativa delle Zone Elementari in oggetto, conseguente alle determinazioni assunte dalla Delibera di C.C.n.49 del 15/07/2013.

- In merito a quanto sopra si rimanda alle osservazioni formulate al punto 8 del presente parere riferito alle modifiche normative.

Modifiche alle Zone Elementari relative a rettifiche di errori di modesta entità derivanti da disallineamenti di tipo tecnico-informatico o in sede di redazione degli atti.

- Si prende atto delle modifiche indicate in relazione, che per loro natura non dovrebbero incidere in modo significativo da un punto di vista ambientale; per alcune di queste ZE (identificate con la medesima numerazione utilizzata nella relazione illustrativa) si segnalano tuttavia gli aspetti specifici di seguito riportati.

13. Nella ZE 280 aree 08, 09 e 10 è stata rettificata la data della delibera di Giunta Comunale in 05/06/2009 e inserita l'approvazione del Piano Particolareggiato area 01 adeguando la prescrizione grafica;

- premesso che nelle tavole inviate relative a questa ZE non risultano inserite le Delibere di Approvazione sopra citate, si rimanda tuttavia a quanto espresso nei ns.pareri rilasciati rispettivamente con Prot.n.53838 del 26/09/2012 (Var POC e RUE 2012) e con Prot.n.1880 del 07/02/2013 (Var di POC e RUE con valore di PUA).

26. Nella ZE 790 è stata recepita la delibera di Consiglio Comunale n.49 del 15/07/2013 – Indirizzi ripianificazione "zone F" ed è stata modificata parte dell'area 02 da Attrezzature Generali a Servizi di Interesse collettivo (area 08);

- premesso che anche in questo caso nelle tavole inviate e relative a questa ZE non risulta inserita la Delibera citata, si rimanda tuttavia a quanto espresso nel ns.parere rilasciato con Prot.n.3321 del 07/03/2012.

32. Nella ZE 1342 area 05 è stata modificata la zonizzazione con destinazione residenziale per escludere l'area adibita a parcheggi di urbanizzazione primaria sul lato Est;

- Si richiama in merito alla ZE in questione (area 05) il parere sfavorevole rilasciato dalla scrivente Agenzia con Prot.n.53838 del 26/09/2012 (Var POC e RUE 2012).

36. Nella ZE 1430 area 02 adeguata la superficie utile per residenza al fine di corrispondere all'avvenuto incremento di abitazioni già inserito con la precedente variante;

Si richiama in merito alla ZE in questione (area 02) il parere favorevole rilasciato dalla scrivente Agenzia con Prot.n.53838 del 26/09/2012 (Var POC e RUE 2012). Si evidenzia tuttavia che l'inserimento di edifici residenziali in prossimità di un contesto industriale consolidato (Villaggio Artigiano), anche se in fase di riqualificazione, può portare a problematiche di convivenza difficilmente gestibili, legate alle emissioni industriali nel loro complesso.

38. Nella ZE 1670 sono state verificate le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo per adeguarle allo stato di fatto (inserita area 21 impianti tecnologici di proprietà Hera);

Anche in merito a questa ZE si rimanda a quanto espresso nel parere rilasciato dalla scrivente Agenzia con Prot.n. 53838 del 26/09/2012.

Nell'elaborato 4.z **“NORMATIVA COORDINATA DI PSC-POC-RUE DELLE ZONE ELEMENTARI”** risultano inserite diverse schede riferite a ZE che non sono state indicate nella Relazione Illustrativa e per le quali pertanto non risultano chiare le modifiche apportate con questa variante di RUE. Ci si riferisce alle seguenti ZE: **145, 423, 632, 672, 720, 750, 780, 822, 880, 891, 894, 900, 931, 932, 1152, 1600, 1790, 1910, 1950, 1960, 2030, 2190, 2200, 2210, 2380, 5004, 5010, 5012, 5014, 5019, 5094.**

- In merito a quanto sopra non si è pertanto in grado di esprimere il parere di competenza.

VARIANTI AL POC

1) MODIFICHE DERIVANTI DALL'APPROVAZIONE DI ACCORDI AI SENSI DELL'ART.14.1 ASSEGNAZIONE/TRASFERIMENTI DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA O MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO – ACCORDI AI SENSI DELL'ART.18 LR 20/2000 - DEL TESTO COORDINATO NORME DI PSC-POC-RUE.

ZE 50 area 12 - Via Pio la Torre

Ambito IVb - AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI – Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area a residenza da attuarsi per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato. La proposta di accordo prevede l'aumento di n.1 unità immobiliare residenziale con un modesto aumento di superficie utile, pari a 20 mq, portando così la capacità edificatoria residenziale a n.16 abitazioni e 1520 mq di superficie utile.

Parametri proposti in variante:

La superficie utile massima per residenza: mq 1520.

- Destinazioni ammesse: A/0
- Altezza Massima per Residenza: 3 p+pt
- Capacità Insediativa per Residenza: 16 abitazioni

La classificazione acustica vigente assegna l'area alla classe III e classe IV per la presenza della fascia di 50 m della strada di futura realizzazione, che è stata riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere.

ZE 133 area 01 - Via Silvati

Ambito Iib - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza. La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa produttiva di 150 mq circa di superficie utile con destinazione produttiva (C/2 C/3) e residenziale con l'aumento di n.1 unità immobiliare residenziale a parità di superficie utile, aumentando così la capacità edificatoria residenziale a n.5 abitazioni.

Parametri proposti in variante, **nuova Area 14:**

Le destinazioni C/2 C/3 devono essere collocate ai piani non superiori al primo.

La superficie utile massima per residenza è pari a mq 600.

La superficie utile massima per C/2 C/3 è di mq 150.

- Destinazioni ammesse: A/0 C/2 C/3
- Altezza Massima per Residenza: 4 p+pt
- Capacità Insediativa per Residenza: 5 abitazioni
- Altezza Massima per funzioni produttive: 1 p+pt
- Capacità Insediativa per funzioni produttive: 150 mq

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe IV, determinata da una infrastruttura di trasporto.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si esprime quanto segue.

- In assenza di un espresso divieto di realizzazione di residenze all'interno di una classe IV, si ritiene comunque inopportuno l'incremento del numero di alloggi. Inoltre non essendo allegata alcuna valutazione di clima acustico non è possibile stabilire quali siano i reali livelli sonori insistenti sull'area, che potrebbero giustificare, o viceversa pregiudicare, l'inserimento di nuovi alloggi.

ZE 740 area 01 - Via Allende 31-33

Ambito Va - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA - aree di rilievo comunale.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area a Piano particolareggiato approvato nel 1976 ed aggiornato nel 1978. La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa produttiva (+218 mq) per l'ampliamento della sede aziendale. (Fonderia Bertoni)

Parametri proposti in variante per **nuova area 10:**

- Destinazioni ammesse: C/2 C/3 D/1 D/7
- Altezza massima per funzioni produttive: 1p + pt
- Capacità insediativa per funzioni produttive: 1638 mq

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe V, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, che si inserisce in un contesto consolidato produttivo, è possibile esprimere parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 802 area 06 - Via P. Ferrari

Ambito IIa - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al

centro storico. Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area a disciplina confermativa con le seguenti destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 C/6 D/7.

La variante propone un modesto incremento della capacità insediativa produttiva in immobile di proprietà per la realizzazione di ulteriori 34 mq con destinazione ad uffici e studi privati (A/10).

Parametri proposti in variante, **nuova area 09:**

La superficie utile massima ammessa è pari a mq 1990 di cui mq 34, derivanti dall'accordo sopra citato, devono essere realizzati esclusivamente con destinazione A/10

La destinazione A/10 può essere collocata ai piani superiori al primo.

- destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3
- altezza massima per residenza: 4p+pt
- altezza massima per funzioni produttive: 1p+pt
- capacità insediativa per residenza: 9 abitazioni

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe IV, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, che si inserisce in un contesto consolidato, è possibile esprimere parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 824 area 02-03 - Via Nonantolana

Ambito IIIa - AMBITO DA RIQUALIFICARE - Aree di riequilibrio dei tessuti carenti.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area 02 ad area per residenza e l'area 03 ad area per residenza e funzioni produttive (C/1 C/2 C/3).

Con l'accordo si propone l'aumento della capacità edificatoria residenziale dell'immobile, pari a n.5 abitazioni e l'aumento della superficie utile produttiva pari a 150 mq e l'inserimento della destinazione A/10 (uffici e studi privati).

Vengono variati i parametri, della **nuova area 06**:

- le destinazioni C/1 C/2 C/3 devono essere collocate ai piani non superiori al primo
- SU massima per residenza è pari a mq 1200
- SU massima per A/10 e C/1 è di mq 240
- Destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3
- Altezza Massima per Residenza: 4 p+pt
- Capacità Insediativa per Residenza: 13 abitazioni
- Altezza Massima per funzioni produttive: 4 p+pt
- Capacità Insediativa per funzioni produttive: 390 mq

La classificazione acustica vigente assegna l'area alla classe III e classe IV per la presenza della fascia di 50 m della infrastruttura stradale, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- Negli elaborati non è presente una valutazione di clima, che invece appare necessaria in quanto, pur trattandosi di una situazione residenziale consolidata, l'intervento è in buona parte collocato all'interno della fascia di 50 m di pertinenza stradale in classe IV.

In assenza di uno studio di clima acustico che permetta di definire come rendere l'intervento acusticamente compatibile, non si hanno allo stato attuale elementi utili per valutare positivamente un aumento della capacità insediativa residenziale in un'area dove i livelli sonori potrebbero essere superiori ai valori limite di immissione della classe III, in contrasto con quanto indicato dall'art.78 del PTCP 2009.

ZE 844 area 03 - Via Attiraglio Centro

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza.

La proposta di accordo prevede l'aumento della capacità edificatoria del citato immobile di proprietà, corrispondente a n.2 abitazioni, a parità di superficie utile residenziale, oltre a n.6 abitazioni già consentite dal vigente POC, per la realizzazione di complessive n.8 abitazioni.

Parametri proposti in variante, **nuova area 09**:

Superficie utile massima per residenza è pari a mq 900.

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 8 abitazioni

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe IV, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- L'area si trova in classe acustica IV – “Aree ad intensa attività umana” a causa dell'elevata densità residenziale, tuttavia è collocata a confine con aree in classe I e II; considerato il contesto è verosimile che i livelli di rumore presenti possano essere compatibili con la residenza, pertanto si ritiene possibile esprimere un parere favorevole alla trasformazione.

ZE 860 area 01-02 - Strada Nazionale Canaletto Nord

Ambito Vb - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA Aree di rilievo sovracomunale.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area a Piano particolareggiato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4019 del 20/12/77, aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n.1583 del 26/10/89. Con l'accordo viene proposto l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, pari a n.1 abitazione, oltre a n.6 abitazioni già consentite dal vigente POC.

Parametri proposti in variante, **nuova area 05**:

Superficie utile per residenza è pari a mq 715.

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 7 abitazioni

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe V, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- Dalla valutazione di clima acustico fornita si rileva che l'intervento ricade completamente in classe V in quanto all'interno di una zona industriale; inoltre risulta collocato nei primi 100 m di distanza dal bordo stradale di via Nazionale del Canaletto (Cb - strada extra urbana secondaria) ovvero all'interno della fascia di pertinenza acustica per la quale il DPR 142/04 fissa, per il solo rumore stradale, i limiti di 70 dBA di giorno e 65 dBA di notte. I fabbricati esistenti sono attualmente a 10 e 15 m dal bordo stradale, mentre in futuro è previsto un allontanamento a 30 m. Le misure riportate nell'elaborato del 2011 mostrano a 30 m di distanza livelli equivalenti di 64 dBA di giorno e 58 dBA di notte (superiore al limite notturno della classe IV).

Nella relazione acustica si conclude affermando che una “eventuale” asfaltatura del tratto stradale in esame con “asfalto basso emissivo” determinerebbe il rispetto del limite di

immissione notturno di 55 dBA. Il criterio di scelta dell'intervento di bonifica proposto non appare tuttavia sufficientemente documentato sia in termini di fattibilità che di efficacia. Pertanto allo stato attuale mancano gli elementi utili per valutare positivamente un aumento della capacità insediativa residenziale in quanto i livelli sonori previsti a 30 mt, nel periodo notturno, risultano essere superiori ai valori limite di immissione della classe IV.

Si evidenzia inoltre che l'allontanamento degli edifici in previsione dall'infrastruttura stradale, porterebbe di conseguenza all'avvicinamento degli stessi agli insediamenti produttivi esistenti, per i quali non viene esaminato l'impatto acustico.

ZE 1190 area 02 - Via Archimede

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza.

La variante propone l'aumento della capacità edificatoria di immobile di proprietà, corrispondente a n.2 abitazioni, a parità di superficie utile residenziale, oltre a n.6 abitazioni già consentite dal vigente POC, per la realizzazione di complessive n.8 abitazioni.

Parametri proposti in variante, **nuova area 05:**

Superficie utile massima per residenza è pari a mq 900.

Destinazioni ammesse: A/0

Altezza Massima per Residenza: 4 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 8 abitazioni

La classe acustica vigente dell'area è la classe III che è stata riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole alla trasformazione, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 1640 area 04 - Via Impastato - Villanova

Ambito IIb - monofunzionale e capacità insediativa pari a n.2 abitazioni.

La variante propone AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza con prescrizione specifica con destinazione residenziale l'aumento della capacità insediativa del lotto di 1 alloggio

Parametri proposti in variante **nuova area 11:**

superficie utile per residenza è di mq 440

destinazioni ammesse: A/0

altezza massima per residenza: 3p + pt

capacità insediativa per residenza: 3 abitazioni

La classe acustica vigente dell'area è la classe II che viene riconfermata

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 1640 area 04 - Via O. Cremaschi - Villanova

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza con prescrizione specifica con destinazione residenziale monofunzionale e capacità insediativa pari a n.5 abitazioni.

La variante propone l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, pari a n.1 abitazione, senza aumento di superficie utile, oltre a n.5 abitazioni già consentite dal vigente POC, per la realizzazione di complessive n. 6 abitazioni mediante intervento di nuova edificazione.

Parametri proposti in variante, **nuova area 13:**

superficie utile per residenza è pari a mq 500

destinazioni ammesse: A/0

altezza Massima per Residenza: 3p+pt

capacità Insediativa per Residenza: 6 abitazioni

La classe acustica vigente dell'area è la classe II che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 1640 area 04 - Via O. Cremaschi - Villanova

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area ad area per residenza con prescrizione specifica con destinazione residenziale monofunzionale e capacità insediativa pari a n.3 abitazioni.

La variante propone l'aumento della capacità edificatoria del citato immobile di proprietà, corrispondente a n.1 abitazione, senza aumento di superficie utile, oltre a n.3 abitazioni già consentite dal vigente POC, per la realizzazione di complessive n.4 abitazioni mediante intervento di nuova edificazione.

Parametri proposti in variante, **nuova area 12:**

superficie utile per residenza è pari a mq 300

destinazioni ammesse: A/0

altezza Massima per Residenza: 3p+pt

capacità Insediativa per Residenza: 4 abitazioni

La classe acustica vigente dell'area è la classe II che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 1891 area 03 - Stradello Fossa Buracchione - Baggiovara

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'area a residenza e funzioni produttive (A/10 C/1 C/2 C/3).

La variante propone l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, pari a n.1 abitazione, senza aumento di superficie utile, oltre a n.3 abitazioni già consentite dal vigente POC, per la realizzazione di complessive n.4 abitazioni mediante intervento di nuova edificazione oltre alle funzioni produttive già ammesse dal vigente POC.

Parametri proposti in variante, **nuova area 08**:

- superficie utile massima per residenza è pari a mq 450
- destinazioni ammesse: A/0 A/10 C/1 C/2 C/3
- altezza Massima per Residenza: 3 p+pt
- altezza Massima per funzioni produttive: 1 p+pt
- capacità Insediativa per Residenza: 4 abitazioni
- capacità Insediativa per funzioni produttive: 2000 mq/ha.

La classe acustica vigente dell'area è la classe II che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 2160 area 01 - Via Aristotele/Galilei

Ambito IVb - AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI – Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area a Piano particolareggiato approvato nel 1994 e aggiornato nel 1997.

La variante propone un incremento della capacità insediativa produttiva pari a (+2200 mq), l'accordo infatti propone la realizzazione di 3260 mq di Superficie utile con destinazione A/10, di cui 1260 mq mediante cambio d'uso e 2000 mq mediante ampliamento del fabbricato esistente destinato a foresteria, nonchè la realizzazione di ulteriori 200 mq di Superficie utile con destinazione A/10 mediante ampliamento del fabbricato esistente destinato a centro servizi. Dall'accordo di pianificazione risulta inoltre prevista la realizzazione di parcheggi privati di dotazione obbligatoria, anche in strutture multipiano.

La classe acustica vigente dell'area è la classe IV che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole, richiamando quanto puntualmente indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste

alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06), in particolare:

- alle modalità di intervento e cautele per la tutela delle caratteristiche qualitative delle falde sotterranee, essendo presenti in vicinanza pozzi acquedottistici ed essendo l'area di intervento interessata dai relativi perimetri di protezione;
- alle condizioni di carico idraulico con deflusso critico (classe IV), con la precisazione che si ritiene necessario già in questa fase acquisire il parere dell'Ente Gestore al fine di confermare la fattibilità dell'intervento e/o individuare soluzioni tecniche utili a renderlo sostenibile;
- alla necessità di realizzare gli ampliamenti al di fuori dei volumi di rispetto e di attenzione indotti dalla presenza di una microcella di telefonia mobile posta nell'area in via di trasformazione ed esterni anche alle Distanze di Prima Approssimazione delle linee e cabine elettriche presenti.

ZE 2280 area 03 - Strada Stradella

Ambito Va - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA – Aree di rilievo comunale.

Il vigente PSC-POC-RUE assoggetta l'intera area a disciplina confermativa residenziale.

La variante propone un incremento della capacità insediativa residenziale pari a + 2 abitazioni.

Parametri proposti in variante, **nuova area 06**:

- superficie utile per residenza è pari a mq 240
- destinazioni ammesse: A/0
- altezza Massima per Residenza: 2p+pt
- capacità Insediativa per Residenza: 2 abitazioni

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe III, che viene riconfermata.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- Allo stato attuale non si rilevano condizioni oggettive pregiudizievoli per la conferma di questa variante, in quanto l'attività contigua è dismessa e le condizioni al contorno non evidenziano ad oggi particolari criticità, a parte la mancanza della rete fognaria. Tuttavia, si rileva che il fatto di ammettere nuove residenze a confine con comparti produttivi, sebbene ancora da trasformare, prefigura una situazione di potenziale difficile convivenza tra le stesse ed induce peraltro forti vincoli nell'attuazione del comparto industriale dei quali si dovrà tener conto nella successiva fase di progettazione (es. rispetto dei limiti acustici sia assoluti che differenziali).
- Considerato che l'area non è servita dalla pubblica fognatura, sarà necessario realizzare un adeguato sistema di depurazione delle acque reflue domestiche e poiché si tratta di un incremento residenziale, si segnala l'opportunità di procedere ad un risanamento complessivo di tutta l'area, se non già recentemente eseguito.

RIPRISTINO DELLA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE

Viene proposto il ripristino della pianificazione precedente all'accordo per due Zone Elementari, ai sensi dell'Art.5 comma 7 del Regolamento Applicativo dell'art.14.1, avendo riscontrato il non rispetto da parte dei contraenti privati dei termini di cui al medesimo articolo commi 4, 5, 6; le modifiche erano state entrambe introdotte con Variante al POC-RUE approvata con Delibera di C.C. n.34 del 24/05/2010.

ZE 591 area 09 IIb Via Toscanini

viene eliminata la capacità insediativa residenziale, assegnata con la variante al POC sopra richiamata, pari a 46 abitazioni e ripristinata la superficie produttiva di 4.927 mq.

- Parere favorevole, considerato il contesto produttivo esistente ed il ns. parere rilasciato nell'ambito della variante di POC citata.

ZE 1412 area 05 IIIa Via Emilia Ovest

viene eliminata la capacità insediativa residenziale pari a 15 abitazioni e la superficie produttiva di 192 mq.

- Parere favorevole, considerato il contesto produttivo esistente ed il ns. parere rilasciato nell'ambito della variante di POC citata.

2) MODIFICHE DERIVANTI DELL'APPROVAZIONE DI ACCORDI AI SENSI DELL'ART.16.10 "MODALITÀ PEREQUATIVE DI ATTUAZIONE DELLE ZONE G" DEL TESTO COORDINATO NORME DI PSC-POC-RUE PER L'ACQUISIZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE STRADALI.

Gli accordi stipulati tra i proprietari di aree ex Zone G, destinate a Servizi di Interesse Collettivo, ed il Comune sono n.3 (ZE 173 Via Morane – ZE 1481 Via D'Avia - ZE 1760 Via Tre Olmi).

ZE 173 area 07 – Morane

Ambito IIa - AMBITO URBANO CONSOLIDATO – AREA DI CONSOLIDAMENTO DI ZONE RESIDENZIALI E MISTE.

L'accordo prevede l'accorpamento dell'area per l'edificazione privata all'adiacente area residenziale della medesima proprietà (area 02 ZE 173). La porzione di area che verrà acquisita dal Comune integrerà l'area di pertinenza dell'adiacente Scuola "Rodari" (area 05 ZE 173).

I parametri urbanistici proposti in recepimento dell'accordo stipulato prevedono:

Area destinata a residenza: Sf da mq 898 circa a mq 1.398

Capacità insediativa per residenza: da n.3 a n.4 abitazioni

Superficie Utile residenziale = da mq 360 a mq 460

Altezza massima: da 2p+pt a 4p+pt

La classificazione acustica vigente assegna e riconferma l'area alla classe IV per la presenza della fascia di 50 m della Strada Morane.

Relativamente a questa modifica, preso atto delle misure riportate nella valutazione di clima acustico che mostrano livelli compatibili con la III classe, si esprime parere favorevole richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere.

ZE 1481 area 10p Via D'Avia e ZE 1481 area 03 "Zona PEEP 35 - Negrelli 1".

Ambito Va1 - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA – Area di rilievo comunale situata in prossimità della via Emilia.

L'accordo in questione è esteso al terreno della medesima proprietà, pianificato nel Piano regolatore nelle seguenti aree:

- area 10 parte ZE 1481, area destinata a Servizi di Interesse Collettivo – area G;
- area 03 ZE 1481, Zona PEEP 35 "Negrelli 1", area residenziale;
- area 05 parte ZE 1481, area residenziale ineditata soggetta a disciplina confermativa;
- area 01 parte 1510, Zona PIP 9 "Rio Begamozzo", area produttiva.

I termini descrittivi dell'accordo ed i dettagli della normativa urbanistica per le aree per cui è prevista la trasformazione sono sinteticamente i seguenti:

- superficie complessiva dell'area oggetto dell'accordo = mq 55.053 di cui mq 30.315 area G (area 05 parte ZE 1481)
- area da acquisire al Patrimonio di Aree Pubbliche = mq 24.416
- area destinata a residenza = Sf mq 5.899,60, area su cui è consentita la realizzazione di n. 40 abitazioni
- SU residenziale = mq 3.000
- altezza massima 4p+pt

Contestualmente al recepimento dello scorporo della Zona P.E.E.P.35 "Negrelli 1", attraverso l'individuazione dell'area che rimane destinata all'intervento pubblico (70% dell'area 03 ZE 1481) si è proceduto alla variante per l'aggiornamento del dimensionamento del Piano PEEP per la Zona 35 "Negrelli 1", in allineamento con la previsione proposta con la presente variante al POC.

La classificazione acustica vigente assegna all'area 03 come stato di progetto la classe II; con questa variante urbanistica il ricalcolo della UTO assegna invece a tutta l'area oggetto di trasformazione la classe III. L'area è interessata anche da una IV classe per la presenza della fascia di 50 m della futura strada di collegamento tra Via Emilia Ovest e Via L.Da Vinci.

Relativamente a questa variante, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- La previsione di un comparto residenziale sull'area in questione era già stata segnalata come problematica nel ns. parere rilasciato in sede di assegnazione dell'area al PEEP n.35 (1999); si evidenziava infatti che l'inserimento di edifici residenziali in prossimità di un contesto industriale consolidato e per il quale era previsto un ampliamento poteva portare a problematiche di convivenza difficilmente gestibili, legate alle emissioni industriali nel loro complesso (atmosferiche, acustiche, ecc.), soprattutto se in presenza di attività insalubri.
- L'attuale variante prevede l'avvicinamento di parte degli edifici del PEEP Negrelli (di 4 p+pt) al perimetro del comparto industriale, prefigurando una situazione ancora più critica rispetto a quella già valutata in precedenza.
- Relativamente agli aspetti acustici, lo studio presentato effettua la valutazione del clima attraverso misure condotte nell'Ottobre del 2011 in due punti, rispettivamente a 60 e a 160 metri dal bordo di via D'Avia Nord. La situazione rappresentata dai rilievi mostra livelli

acustici ampiamente compatibili con i valori associati alla classe II; la modellizzazione acustica viene effettuata tenendo conto del traffico veicolare su via d'Avia (65 veicoli leggeri/h), del traffico ferroviario (150 transiti/h) e caratterizzando l'area industriale come un'unica sorgente areale di potenza sonora pari a 50 dB per il 100% del periodo diurno e per il 20% del periodo notturno. La rumorosità prodotta dall'area industriale non risulta rappresentata in modo congruo in quanto il dato di potenza sonora utilizzato non pare supportato da misure o da dati inerenti le sorgenti sonore esistenti; non risultano pertanto presenti gli elementi necessari per l'espressione del parere acustico.

Si evidenzia come ulteriore criticità anche la presenza del tracciato della nuova infrastruttura stradale (di collegamento tra la via Emilia Ovest e via Leonardo da Vinci), che al momento non appare definito, ma che risulta cartografato negli elaborati del POC e della classificazione acustica. Potenzialmente tale infrastruttura, vista la sua assegnazione alla classe IV, potrà risultare acusticamente impattante rispetto ai nuovi edifici; la progettazione di nuove abitazioni in vicinanza di una nuova infrastruttura stradale, peraltro senza averne definito in dettaglio il relativo tracciato, può limitare in modo significativo l'efficacia delle opere di mitigazione acustica che si rendessero eventualmente necessarie per garantire un adeguato confort acustico, come indicato dall'art.78 del PTCP 2009.

- Relativamente agli aspetti idraulici, considerate le criticità relative alle condizioni del carico idraulico del bacino e relativo tronco di chiusura per l'area in esame (classe IV) si ritiene che sia necessario già in questa fase acquisire il parere dell'Ente Gestore al fine di confermare la fattibilità dell'intervento e/o individuare le soluzioni tecniche utili a renderlo sostenibile.

In merito alla variante in questione, richiamate le perplessità sopra evidenziate e le carenze in merito alla descrizione dello scenario acustico, non si hanno allo stato attuale elementi utili per valutare positivamente l'avvicinamento delle residenze al comparto produttivo esistente e l'intensificazione residenziale così come prevista.

ZE 1760 area 14 – Via Tre Olmi, Località Tre Olmi

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO – AREE DI CONSOLIDAMENTO DI ZONE RESIDENZIALI E MISTE.

La proposta di riassetto urbanistico dell'area 14, a seguito dell'acquisizione al patrimonio pubblico di una porzione territoriale di circa 6.800 mq, ha considerato sia la localizzazione centrale di Servizi rispetto alla compagine residenziale del tessuto urbano della Località Tre Olmi sia l'ampliamento dell'adiacente area 13 organizzata a parco.

I termini descrittivi dell'accordo ed i dettagli della normativa urbanistica definita per le aree sono sinteticamente i seguenti:

superficie complessiva dell'area oggetto dell'accordo = mq 8.500

area da acquisire al Patrimonio di Aree Pubbliche = mq 6.800

area destinata a residenza = Sf mq 1.700, area su cui è consentita la realizzazione di n.12 abitazioni (nuova area 18)

superficie Utile residenziale = mq 900

altezza massima 4p+pt

La classe acustica vigente dell'area è la classe II che viene confermata con la variante urbanistica.

Relativamente a questa modifica, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere, si osserva quanto segue.

- Allo stato attuale non si rilevano condizioni oggettive pregiudizievoli per la conferma di questa variante, in quanto lo studio di clima acustico mostra con rilievi eseguiti in giugno 2012 che i livelli all'interno dell'area in esame sono compatibili con le previste residenze registrando valori rientranti nei limiti della classe II (Leq 50 dBA di giorno e 48 di notte). Tuttavia dalle misure presenti nell'elaborato si nota come, proprio a causa dei bassi livelli di rumore ambientale presenti nell'area, la rumorosità emessa dal locale esistente (traffico veicolare, avventori, impianti sonori, ecc.) sia potenzialmente in grado di determinare, anche per periodi stagionali e/o occasionali, possibili superamenti dei limiti di immissione differenziale, creando i presupposti per situazioni di conflittualità con le residenze più vicine al locale stesso.

3) MODIFICHE DERIVANTI DELL'APPROVAZIONE DI ACCORDI SENSI DELL'ART.18 LR 20/2000.

Trattasi di n.4 accordi sottoscritti dall'Amministrazione con i privati proprietari relativi alle seguenti aree: ZE 172 area 06 – Via Arquà, ZE 211 area 04 – Via Monselice, ZE 853 area 05 – Via del Mercato, ZE 1820 area 07 – Via Baccelliera.

ZE 172 area 06 Via Arquà

Ambito IIb - AMBITO URBANO CONSOLIDATO – AREE DI CONSOLIDAMENTO DI ZONE RESIDENZIALI E MISTE.

L'accordo in oggetto, relativo all'area 06 – 09 parte ZE 172 (area destinata a Servizi di Interesse Collettivo – area G) approvato con Delibera di Giunta Comunale n.79 del 06/03/2012, consentirà l'ampliamento di una struttura sanitaria, attualmente insediata nell'area ZE 163 area 06p, posta tra Via Arquà e via Morane.

Nell'ambito dell'accordo è anche prevista, a carico dell'interventore, la realizzazione della rotatoria tra Via Morane/via Arquà/via Milano, al fine di meglio regolamentare i flussi veicolari e incrementare il livello di sicurezza dell'intersezione.

I termini descrittivi dell'accordo ed i dettagli della normativa urbanistica definita per le aree sono sinteticamente i seguenti:

- superficie complessiva dell'area privata oggetto dell'accordo = mq 5.132
- superficie complessiva dell'area del Comune oggetto dell'accordo = mq 985
- area destinata ad Attrezzature Generali (Zona F) = mq 4.118
- superficie Utile per Attrezzature Generali = mq 4.200
- altezza massima per Attrezzature Generali: 3p+pt
- area destinata a residenza = Sf mq 671, area su cui è consentita la realizzazione di n.7 abitazioni.
- superficie Utile residenziale = mq 525
- altezza massima per residenza: 4p+pt

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe III, oltre alla classe IV per la presenza della fascia di 50 m della Strada Morane, che vengono riconfermate a seguito di ricalcolo.

Relativamente a questa variante si esprime parere favorevole alla trasformazione, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06), quanto evidenziato in testa al presente parere e con le prescrizioni di seguito indicate.

- Nello studio acustico allegato all'accordo di pianificazione viene esaminato sia l'impatto acustico indotto dalla nuova trasformazione, che il clima riferito all'area per le nuove edificazioni residenziali.

Dall'analisi dei risultati della valutazione previsionale si rileva il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali presso i ricettori sia esistenti che nuovi. Tale condizione viene raggiunta tramite la messa in opera di opportune mitigazioni descritte nella relazione, che pertanto dovranno diventare vincolanti nella successiva fase di attuazione.

- L'area è già ad oggi in una situazione di carico idraulico con deflusso critico ed anche particolarmente critico (classe IV e V), pertanto si ritiene indispensabile che già in questa fase venga acquisito parere dell'Ente Gestore al fine di confermare la fattibilità dell'intervento e/o individuare soluzioni tecniche utili a renderlo sostenibile.

ZE 211 area 04 Via Monselice

Ambito IIIa - AMBITO DA RIQUALIFICARE – AREA DI RIEQUILIBRIO DEI TESSUTI CARENTI.

L'accordo in oggetto, relativo all'area destinata a Servizi di Interesse Collettivo – area G, propone la trasformazione a residenza e l'aumento di una unità, oltre a quella già consentita, per la realizzazione di complessive n.2 abitazioni mediante intervento di nuova edificazione. La porzione territoriale ceduta al comune prevede la realizzazione da parte del privato di una dotazione di posti auto pubblici di libero accesso, particolarmente utili in una zona caratterizzata da una forte carenza di tale dotazione.

I termini descrittivi dell'accordo ed i dettagli della normativa urbanistica definita per le aree sono sinteticamente i seguenti:

- superficie complessiva dell'area privata oggetto dell'accordo = mq 765
- superficie complessiva dell'area a parcheggio, opera di urbanizzazione = mq 345
- area destinata a residenza = Sf mq 420, area su cui è consentita la realizzazione di n. 2 abitazioni
- superficie Utile residenziale = mq 175
- altezza massima 2p+pt.

La classificazione acustica vigente assegna all'area la classe III, che viene riconfermata a seguito di ricalcolo della UTO.

Relativamente a questa modifica si esprime parere favorevole alla trasformazione, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06).

ZE 853 area 05 Via del Mercato (Ambito IIIa).

Il terreno, destinato urbanisticamente a “strada”, è interessato dal progetto preliminare dell'opera “Nuovo tratto stradale di collegamento di Via Gramsci con Via del Mercato e nuova rotatoria su Via del Mercato” richiamata anche all'interno del paragrafo relativo all'aggiornamento delle opere pubbliche

nelle tavole di POC (opera n. 130). Il Privato, non intende attivare, per il momento, il processo di trasformazione dell'area di sua proprietà, ma si è reso disponibile ad "anticipare" gli obblighi assunti.

Con la presente variante viene previsto l'aumento della superficie utile produttiva (pari a 526 mq) attribuita all'area 02 e l'integrazione delle funzioni A/10 e C/2

La classe acustica vigente assegna all'area la classe IV che è stata riconfermata

Premesso che per quanto riguarda l'opera infrastrutturale n.130 si rimanda allo specifico parere contenuto al punto 6 del presente elaborato, relativamente alla trasformazione in questione, che prevede un modesto ampliamento della superficie utile con destinazione ad A/10 e C/2, è possibile esprimere parere favorevole richiamando tuttavia quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere.

ZE 1820 area 02-07 Via Baccelliera (Ambito Va).

Ambito Va "AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA – AREA DI RILIEVO COMUNALE".

L'accordo relativo all'area 07 destinata a Servizi di Interesse Collettivo, prevede la sua trasformazione unitamente all'area 02 destinata a funzioni produttive.

L'area 07 era disciplinata da un Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Impianti sportivi di Via Baccelliera" e la variante al POC in recepimento dell'accordo propone la trasformazione di parte dell'area 07 in area con destinazione produttiva da accorparsi a quella già insistente nell'area 02 e la cessione della restante parte area 07 al Comune. La trasformazione si inserisce in un contesto già produttivo.

I termini descrittivi dell'accordo ed i dettagli della normativa urbanistica definita per le aree 02 e 07 ZE 1820, per cui è prevista la trasformazione urbanistica, sono sinteticamente i seguenti:

- superficie complessiva dell'area oggetto dell'accordo = mq 53.914
- area del Patrimonio di Aree Pubbliche = mq 32.275 (30.021mq + 2.254 mq di quota di U2).
- area a funzioni produttive = la Sf dell'area 02 ZE 1820 (mq 18.550) è aumentata di 5.393 mq
- SU funzioni produttive = la SU dell'area 02 ZE 1820 (mq 4.050) è aumentata di mq 3.360
- altezza massima 2p+pt
- Sf per Servizi di Interesse collettivi area 02: mq 1.391.

La classe acustica vigente dell'area 07 è la classe III e dell'area 02 è la classe V, con la variante vengono confermate relative classi acustiche assegnate.

Relativamente a questa proposta di variante si esprime parere favorevole alla trasformazione, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06) e quanto evidenziato in testa al presente parere.

4) MODIFICHE DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIPIANIFICAZIONE DI AREE COMUNALI.

L'amministrazione propone alcuni interventi di varia natura finalizzati alla possibilità di dar corso ad iniziative sia relative alla residenza convenzionata che al potenziamento delle dotazioni di base in area urbana. Si tratta, in particolare di:

ZE 963 area 05 p -Via Anderlini (Ambito IIb)

Area di proprietà comunale posta tra Via Anderlini e Via delle Suore, in adiacenza al Centro commerciale “Sacca”. Viene proposto di trasformare una parte dell'area 05 (area G) in area con funzioni terziarie/commerciali in analogia alle funzioni presenti nell'adiacente centro commerciale al fine di garantire potenzialità aggiuntive per la riqualificazione e potenziamento del centro stesso.

I parcheggi pubblici, già presenti in parte dell'area 05, concorreranno al raggiungimento della complessiva dotazione obbligatoria di parcheggi di urbanizzazione afferenti all'intervento proposto.

Piano Regolatore Vigente:

Area destinata a Servizi di Interesse Collettivo (area G).

Piano Regolatore in variante:

Area destinata a funzioni terziarie/commerciali

Destinazioni ammesse: A/10 (uffici) – C/1 (negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) D/8a (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinazioni ad altre attività);

Capacità insediativa: mq 1.300 di cui al massimo 600 per funzioni C/1

Altezza massima: 1p+pt

La classe acustica vigente dell'area è la classe III che viene riconfermata

Relativamente a questa modifica, che si inserisce in un contesto già urbanizzato, è possibile esprimere parere favorevole, richiamando quanto indicato nella Scheda riferita all'analisi delle criticità e delle condizioni poste alla trasformazione (inserita nello specifico Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06), nonché quanto evidenziato in testa al presente parere ed alle seguenti condizioni:

- L'area è già ad oggi in una situazione di carico idraulico con deflusso particolarmente critico (classe V), pertanto si ritiene indispensabile che già in questa fase venga acquisito parere dell'Ente Gestore al fine di confermare la fattibilità dell'intervento e/o individuare soluzioni tecniche utili a rendere sostenibile l'intervento.

ZE 1810 area 01 – Zona PEEP 57 “Portile Ovest” (Ambito IIb)

Il lotto in oggetto, ricompreso all'interno dell'area PEEP di Portile, risultava destinato all'assegnazione diretta a cittadini per l'auto-costruzione con finalità di consolidamento del sistema insediativo frazionale. A seguito dell'espletamento di specifico bando l'area non è stata assegnata rientrando, quindi, nella piena disponibilità dell'Amministrazione. Con la presente variante si conferma la destinazione ad edilizia PEEP, modificando tuttavia la tipologia degli edifici, prevedendo palazzine di 2p+pt, con dimensione media degli alloggi di circa 75 mq, mantenendo inalterata la SU totale realizzabile nel comparto.

I parametri seguenti risultano rappresentativi dell'intero comparto cui appartiene il lotto in questione di cui una porzione già edificata.

Piano Regolatore Vigente:

Area disciplinata dal PEEP con i seguenti parametri:

N. abitazioni=19

Superficie utile comparto=1.900 mq

Altezza massima: 2p+pt

Piano Regolatore in variante:

Area disciplinata dal PEEP con i seguenti parametri:

N. abitazioni=25

Superficie utile comparto=1.900 mq

Altezza massima: 2p+pt

Contestualmente al recepimento della sopracitata modifica urbanistica del Comparto PEEP, area già di proprietà pubblica, è stato inoltre aggiornato il dimensionamento del Piano PEEP per la Zona 57 "Portile Ovest", in allineamento con la previsione proposta con la presente variante al POC.

La classe acustica vigente dell'area è la classe II.

Per questa trasformazione non è stata elaborato il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - art.12 D.Lgs.152/06, tuttavia considerato che non vengono modificate la destinazione d'uso, la SU per residenza e l'altezza degli edifici, ma solo la tipologia edilizia e la superficie minima degli alloggi, si ritiene possibile esprimere parere favorevole alla variante proposta.

5) INTERVENTI PROPOSTI DALL'AMMINISTRAZIONE PER UNA MIGLIORE GESTIONE DEL PIANO REGOLATORE.

5a) Passaggio dalla disciplina specifica definita dai PUA, in caso di interventi già attuati, a disciplina urbanistica "diffusa" (Smontaggio dei PUA).

L'iniziativa si sostanzia nell'attribuzione alle zone e comparti attuati in passato attraverso uno strumento urbanistico (PP) e per i quali i soggetti attuatori hanno adempiuto agli obblighi convenzionali nei confronti dell'Amministrazione (es. realizzazione opere di U1, etc), di una disciplina urbanistica cosiddetta "diffusa". Viene inoltre precisato che tale procedimento non comporta attribuzioni di maggiori capacità edificatorie alle singole aree o cambi d'uso (salvo i necessari minimi adattamenti funzionali ad un inquadramento nella disciplina vigente). Con questa variante proseguendo il lavoro iniziato nella precedente, viene proposto lo smontaggio di n.4 PUA: **PP91 Via delle Costellazioni (ZE 1213), PP Salvo d'Acquisto Est (ZE 2450), PEEP 18 Via Brescia-parte pubblica (ZE 161), Permesso convenzionato Via Malpighi.**

- . Relativamente allo "smontaggio" dei Piani Particolareggiati attuati, così come descritti in relazione, è possibile esprimere parere favorevole poiché, in base a quanto dichiarato nella stessa relazione illustrativa, tale intervento non dà origine ad aumento di SU o cambi di destinazione d'uso nelle specifiche aree interessate.
- . Considerato che tra le fasi istruttorie che hanno portato allo "smontaggio" dei PP vi è stata la verifica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione e presa in carico da parte dell'Amministrazione, si consiglia di verificare anche l'aggiornamento della presa in carico delle pubbliche fognature da parte dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato ed in particolare l'adeguamento delle relative autorizzazioni allo scarico, sia per reti fognarie miste che separate.

5b) ZE 1840 area 01 - recepimento della Delibera approvata dalla G.C. 249 del 18/06/2013 PPIP "Via Bellaria" - Accordo procedimentale con SCAM Spa".

La proposta in oggetto riguarda l'eliminazione dell'assoggettamento a PP dell'area produttiva stante l'ormai avanzato stadio di sviluppo dell'insediamento. L'accordo stipulato definisce gli aspetti convenzionali da tempo pendenti tra parte privata ed Amministrazione (parcheggi, oneri di urbanizzazione, ecc.) ed impegna il privato ad una sistemazione definitiva dell'area a servizio dello stabilimento. Le modifiche ai dati urbanistici dell'area sono le seguenti:

Piano Regolatore Vigente:

Area 01: disciplinata dal Piano Particolareggiato adottato con Del. di C.C. 992 del 21/12/1979 e convenzione urbanistica stipulata il 18/7/1980.

Capacità insediativa per funzioni produttive: 72.000 mq.

Piano Regolatore in variante:

Area 01: disciplinata da intervento diretto.

L'edificabilità dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita dell'adiacente area 02 al Comune.

Destinazioni ammesse: C/2/3, D/1/7;

Altezza massima per funzioni produttive: 3p+pt;

Capacità insediativa per funzioni produttive: 67.000 mq.

Area 02: l'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo (circa 28.500 mq).

Destinazioni ammesse: G/4/6.

Gli interventi nell'area, trattandosi di azienda assoggettata a RIR, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle specifiche normative in materia ambientale, rammentando che sull'area e zone limitrofe insistono i perimetri di danno RIR di cui si è dettagliatamente trattato al punto 1a) del paragrafo relativo all'allineamento cartografico POC-RUE ad atti di Pianificazione approvati da altri Enti.

- Relativamente a questa trasformazione nell'esprimere parere favorevole si evidenzia tuttavia che quanto sopra indicato, in merito alle particolari modalità di intervento nell'area 02 (assoggettamento a RIR) dovrà essere opportunamente inserito anche nella parte normativa della tavola di RUE.

6) AGGIORNAMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE NELLE TAVOLE DI POC.

Gli aggiornamenti proposti per la cartografia di POC in relazione alle opere pubbliche sono riconducibili alle seguenti casistiche:

Opere pubbliche già presenti nel POC ma non attuate nei 5 anni di validità dello strumento e per le quali è quindi necessaria la riconferma e la ri-notifica ai proprietari dell'apposizione del vincolo; si tratta in particolare di:

- **n.101** "Realizzazione di rotatoria Via Emilia – Via Scartazza" Tav. 3.4B
- **n.104** "Percorso ciclo-pedonale – Collegamento Casinalbo-Nuovo Polo Ospedaliero" Tav. 3.2B.

Opere pubbliche di nuovo inserimento; si tratta in particolare di:

- **n.128** "Realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra Strada Morane, Via Arquà e Via Brescia" Tav. 3.4°
- **n.129** "Percorso ciclo-pedonale di collegamento tra San Donnino e San Cesario" Tav. 3.4B.

Opere pubbliche già previste dal piano regolatore ma non ancora materialmente inserite nella cartografia di POC; si tratta in particolare di:

- **n.130** “Nuovo tratto stradale di collegamento di Via Gramsci con Via del Mercato e Nuova Rotatoria su via del Mercato” inserita nella Variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 132/2004.

Nella relazione illustrativa allegato 2 – Rapporto preliminare art.12 - Verifiche preliminari di carattere ambientale “Localizzazione nel POC di opere pubbliche di tipo viario”, vengono trattate le opere inserite nella presente variante.

Si dichiara che le opere n° 101, 104, 130 e 129 sono state escluse dalle verifiche preliminari essendo, le prime tre, già pianificate e cartograficamente definite, la quarta acusticamente trascurabile. Circa l’opera n.128 si dichiara che viene esclusa dalle verifiche preliminari, in particolare di carattere acustico, in quanto ritenuta migliorativa; non sono riportate valutazioni circa gli eventuali aumenti di traffico determinati dalla trasformazione urbanistica e le eventuali opere di mitigazione vengono demandate al progetto definitivo dell’opera.

- . Nel merito di tali opere infrastrutturali (con esclusione ovviamente delle ciclo-pedonali) anche per quelle già inserite nel POC, si rileva che non sono mai state fornite valutazioni ambientali preliminari e pertanto, pur trattandosi di riconferme, non si dispone delle informazioni necessarie per l’espressione di un parere in merito alla sostenibilità acustica delle scelte.

7) ELENCO MODIFICHE D’UFFICIO E RETTIFICHE ERRORI MATERIALI.

Con la presente variante, si propone la modifica, nella cartografia integrata di PSC-POC-RUE, del perimetro del Territorio Urbanizzato in allineamento allo stato di fatto e a rettifica di precedenti errori materiali.

7.1) Modifiche alle tavole integrate di PSC-POC-RUE.

7.2) Modifiche alle tavole di POC.

7.3) Modifiche alle tavole integrate di Quadro Conoscitivo.

7.4) Modifiche alla cartografia del centro storico.

- . Si prende atto di quanto sopra indicato

8) MODIFICHE NORMATIVE PRECISATE NEL TESTO COORDINATO NORME DI PSC-POC-RUE.

In merito alle modifiche normative introdotte si esprime in generale parere favorevole, segnalando di seguito alcune puntuali osservazioni.

ART. 9.1 – “ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI”

A seguito del recepimento dell’allegato 1 al Quadro Conoscitivo del PTCP, viene modificato l’articolo con l’inserimento dei commi 2, 3, 4 e 5 in cui si individuano le diverse aree di rischio e si specificano le prescrizioni relative alle trasformazioni e agli interventi ammessi.

- . In merito alle modifiche normative introdotte si rimanda a quanto espresso in testa al presente parere al punto 1a).

ART. 10.1 – “AREE PER IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE”

Comma 4: in recepimento della richiesta di variante protocollo n.48374 del 18/04/2013 (n.33) viene sostituito l'elenco dei casi di deroga alle fasce di rispetto alle linee ferroviarie, con la specifica che i casi di deroga sono condizionati all'acquisizione del parere dell'ente competente.

- . In merito agli aspetti acustici, per l'edificazione all'interno delle fasce di rispetto delle linee ferroviarie di cui ai DPR citati nella norma modificata si richiama quanto previsto dal D.P.R. 459/98 (artt. 4 e 5) che stabilisce i limiti di rumore per le infrastrutture ferroviarie e, nel caso questi non siano tecnicamente conseguibili, l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui ricettori, al fine di garantire il rispetto dei limiti suddetti.

ART. 16.0 – “DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE NELLA ZONA B”

Comma 1: per maggiore chiarezza si integra l'elenco delle destinazioni comprese nella categoria catastale B/1, aggiungendo la voce “*case di riposo*”.

- . Non è chiara la motivazione per la quale è stata proposta l'integrazione dell'articolo con la specifica voce “*case di riposo*”, in quanto tra le destinazioni d'uso sono già presenti gli “*ospizi*” ed i “*ricoveri*” che dovrebbero essere la medesima cosa. Si precisa tuttavia che ai fini della tutela dall'inquinamento acustico solo le specifiche “*Residenze sanitarie per anziani – RSA*”, che accolgono prevalentemente anziani non autosufficienti e con maggiori fragilità, vengono assimilate agli ospedali e case di cura, per le quali è previsto l'inserimento in classe acustica I; le altre tipologie di strutture (ricoveri, case di riposo, ecc.) sono invece consentite in classi acustiche associabili alla residenza II e III.

ART. 16.4 – “DISCIPLINA DELLA ZONA F”

Comma 1: per maggiore chiarezza si integra l'elenco delle destinazioni comprese nella categoria catastale B/1, aggiungendo la voce “*case di riposo*”.

- . Si richiama quanto sopra.

ART. 16.7 BIS – “PEREQUAZIONE NELLE ZONE F”

Comma 1: viene aggiornato l'elenco delle zone F a cui si applica la disciplina dell'articolo 16.10 in recepimento della Delibera di C.C. 49/2013.

- . In merito alle proposte di trasformazione delle aree che verranno stralciate dall'elenco delle Zone F alle quali si applica la disciplina dell'art.16.10 e per le quali viene prevista una ripianificazione, in alcuni casi con destinazione prevalentemente terziario-produttiva ed in altri genericamente dichiarando: “*valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione*”, sarebbe stato opportuno verificare preliminarmente le eventuali criticità/sensibilità ambientali e redigere il Rapporto di verifica di assoggettabilità a VAS. La scelta di rimandare gli accertamenti ambientali solo alle fasi successive (POC, PUA, etc) comporta il fatto di confermare una potenziale modifica senza averne accertata la reale sostenibilità ambientale.

Analogamente, viste le problematiche emerse durante la fase attuativa di alcune delle aree inserite nell'elenco delle Zone F soggette alla disciplina dell'art 16.10, si ritiene che anche in questo caso, sebbene si tratti di possibili riconferme, sarebbe stato opportuno procedere già in questa fase all'analisi degli aspetti ambientali, evidenziando le eventuali criticità/sensibilità delle singole Zone Elementari, consentendo una pianificazione successiva maggiormente consapevole dei vincoli o delle eventuali limitazioni.

Nel seguito vengono puntualmente analizzate le modifiche apportate:

1. ZE 30 – area 01 - Via Vaciglio, Via Morane, Nuova Estense (Ambito IVb).

La trasformazione urbanistica dell'area è stata recepita nella variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n.50 del 15.07.2013 (ZE 30 aree 01 – 04 - 07 -06; ZE 2110 area 17). La zona F viene confermata nell'elenco fino alla conclusione dell'iter di perequazione.

- In merito a quanto sopra si rimanda al parere rilasciato dalla scrivente Agenzia con Prot.n.3321 del 07/03/2012 in sede di variante al POC per la trasformazione urbanistica dell'area.

2. ZE 60 area 03 – Via Saliceta S.Giuliano, Via Forlì (Ambito IVb).

L'accordo tra Comune e privati proprietari dell'area F (Attrezzature Generali) è in avanzata fase di trattazione. Pertanto la zona F viene confermata nell'elenco.

- La trasformazione dell'area è quindi confermata a residenza, secondo le modalità indicate all'art.16.10; come sopra richiamato, si invita a valutare da un punto di vista ambientale la previsione prima di riconfermarla.

3. ZE 230 area 04 – Via San Giuliano, Via F.lli Rosselli (Ambito IVb).

La trasformazione dell'area è disciplinata dall'accordo approvato con Delibera di G.C. n.122 del 15.03.2011. L'accordo ai sensi dell'art.18 LR 20/2000 è stato stipulato tra Comune e proprietario dell'area in data 06.06.2011 rep.83937/2011. Pertanto la zona F viene confermata nell'elenco.

- La trasformazione dell'area è quindi confermata a residenza, secondo le modalità indicate all'art.16.10; come sopra richiamato, si invita a valutare da un punto di vista ambientale la previsione prima di riconfermarla.

4. ZE 700 area 02 – ex AMIU, Via Morandi (Ambito Va).

L'area 02 è inserita nella pianificazione provinciale sul commercio (Piano P.O.I.C.). Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco.

- Nel prendere atto dello stralcio dell'area dall'elenco, si segnala fin d'ora l'importanza in sede di successiva trasformazione di valutare attentamente le ricadute ambientali legate al traffico veicolare che verrà indotto dallo sviluppo del Polo commerciale esistente previsto dal POIC 2011.

5. ZE 710 area 01 – Via S. Caterina e Ferrovia di Stato (Ambito IVb).

L'accordo tra Comune e privati proprietari di parte dell'area F (Attrezzature Generali) è in avanzata fase di trattazione. Si prescrive che i privati possono proporre la parziale modifica della destinazione urbanistica, con le modalità perequative dell'art.16.10, per la realizzazione esclusivamente di interventi con destinazione a terziario e produttivo. Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco e inserita nell'elenco del comma 4.

- Per l'area in questione viene stralciata la possibilità di trasformazione a residenza, consentendo invece limitate destinazioni produttive e terziarie, quali: A/10 uffici, C/2 magazzini e locali di deposito, C/3 laboratori per arti e mestieri, C/6 autorimesse, rimesse; visto il contesto al contorno della ZE in questione (area industriale a nord, ferrovia storica, centro commerciale e palazzetto dello sport a sud, tangenziale ad est,

etc.) si ritiene che lo stralcio dell'area dalla possibile trasformazione residenziale sia assolutamente da confermare;

- le nuove destinazioni previste appaiono maggiormente adeguate, ma non essendo note le eventuali criticità/sensibilità ambientali dell'area si ritiene che possano essere confermate solo a seguito di una verifica preliminare di assoggettabilità a VAS, come peraltro segnalato nelle note all'inizio di questo articolo.

6. ZE 790 area 02 - Via S. Caterina, Ferrovia di Stato e Ferrovia Provinciale (Ambito IVb).

La trasformazione urbanistica di parte dell'area è stata recepita nella variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15.07.2013 (ZE 790 aree 04 - 05 - 06). La porzione dell'area 02 ZE 790 per la quale i privati non hanno manifestato la propria volontà di applicazione dell'art.16.7 bis è stata ripianificata valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione. La zona F viene confermata nell'elenco fino alla conclusione dell'iter di perequazione, specificando che ci si riferisce al foglio 115 mappali 2, 8, 9, 10, 14.

- In merito a quanto sopra si rimanda al parere rilasciato dalla scrivente Agenzia con Prot.n.3321 del 07/03/2012 in sede di variante al POC per la trasformazione urbanistica dell'area.
- Si tiene sottolineare come in questo contesto l'impatto ambientale dovuto al sistema infrastrutturale esistente e già previsto in adiacenza al comparto in questione (ferrovia storica, futura Gronda Nord, sottovia ferroviario che metterà in collegamento via Divisione Acqui, via Santa Caterina e la Tangenziale Nord) sarà significativo sia in termini di impatto acustico che atmosferico, a causa dei rilevanti volumi di traffico, proprio perché collegherà importanti infrastrutture. A questa situazione già prevista si potrà aggiungere, proprio a seguito di questo "aggiornamento delle Zone F", un possibile ulteriore significativo incremento dei flussi di traffico dovuto alla prevista trasformazione della ZE 700 ex AMIU, inserita nel POIC 2011, come sviluppo del Polo commerciale esistente. Il POIC 2011, lega la sostenibilità dell'intervento proprio alla realizzazione ed utilizzo di queste infrastrutture viabilistiche al fine di concentrare i flussi motorizzati da e per la nuova struttura con connessione diretta al sistema tangenziale cittadino ed evitare un aumento non sostenibile del traffico su Via Divisione Acqui.
- Di questa nuova situazione si dovrà necessariamente tenere conto anche nella conferma dell'attuazione della ZE 790 con prevalente destinazione residenziale e con edifici di 6 p+pt, che possono risultare di difficile post-mitigazione.
- Per quanto riguarda la porzione dell'area 02 ZE 790 sopracitata, si afferma che sarà *ripianificata valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione*, senza tuttavia dare evidenza alle trasformazioni ipotizzate. Non è possibile pertanto esprimere parere di competenza in merito a questa specifica modifica.

7. - 8. ZE 1242 area 09 e ZE 1242 area 14 – Via Giardini, Via S. Marone (Ambito IIb).

Nell'area 09 e nell'area 14 della ZE 1242 sono presenti funzioni di servizio private. I privati proprietari non hanno manifestato la propria volontà di applicazione dell'art.16.7 bis. Si conferma

la destinazione ad Attrezzature Generali in quanto nell'area sono presenti attività private di pubblico interesse. Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco.

- In merito a quanto sopra si prende atto della decisione assunta.

 ZE 1250 area 01 – Via S. Marone, Via Formigina, Via dei Gemelli (Ambito IIb).

L'area 01 è già stata parzialmente attuata e la porzione restante, destinata ad Attrezzature Generali, è una parte del Piano Particolareggiato “Comparto S.Marone” non ancora posto in attuazione per cui è possibile confermare l'applicazione dell'art.16.7bis. Solo per una porzione di quest'area i privati hanno manifestato la propria volontà di applicazione dell'art.16.7 bis e pertanto la zona F viene confermata nell'elenco, specificando i fogli e i mappali a cui ci si riferisce. La restante porzione rimane a destinazione ad Attrezzature Generali

- Considerato che trattasi di una ripianificazione dell'area con possibile trasformazione a residenziale, si ritiene sia necessario valutare da un punto di vista ambientale la prevista trasformazione prima di approvarla, predisponendo la relativa verifica di asseguibilità a VAS. Allo stato di fatto pertanto non è possibile esprimere il parere di competenza.

10. ZE 1391 area 04 – Tangenziale, Via S. Cataldo, Via Capitani (Ambito IVb).

I privati proprietari hanno manifestato la propria volontà di non applicazione dell'art.16.7 BIS, per cui si ripianifica l'intera area valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione. Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco.

- Premesso che la vicinanza dell'area in questione con la nuova linea ferroviaria, con quella storica e con la tangenziale evidenzia verosimilmente criticità da un punto di vista acustico, l'eliminazione della prevista trasformazione residenziale può risultare corretta;
- Tuttavia l'affermazione che sarà “*ripianificata valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione*”, senza alcuna evidenza delle trasformazioni ipotizzate, non consente alla scrivente Agenzia di esprimere parere di competenza in merito a questa variante.

11. ZE 1393 area 02 – Via S.Cataldo, Via Madonna del Murazzo (Ambito IIIb).

I privati proprietari non hanno manifestato la propria volontà di applicazione dell'art.16.7 bis, per cui si ripianifica l'area valutando altre corrette ed idonee modalità di pianificazione per la realizzazione esclusivamente di interventi con destinazione a terziario e produttivo. Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco e inserita nell'elenco del comma 4.

- Per l'area in questione viene stralciata la possibilità di trasformazione a residenza, consentendo invece limitate destinazioni produttive e terziarie, quali: A/10 uffici, C/2 magazzini e locali di deposito, C/3 laboratori per arti e mestieri, C/6 autorimesse, rimesse.

Negli elaborati non risulta evidente come verrà trasformato il sedime della ferrovia storica dismessa su via Paolucci, inoltre l'area 02 si trova a confine con la Chiesa della Madonna del Murazzo ed in buona parte è inserita all'interno del rispetto

cimiteriale, pertanto si ritiene necessario rivalutare l'eventuale trasformazione dell'area con un quadro complessivo più chiaro.

Le nuove destinazioni previste appaiono maggiormente adeguate rispetto alla residenza, ma non essendo note le eventuali criticità/sensibilità ambientali dell'area si ritiene che possano essere confermate solo a seguito di una verifica preliminare di assoggettabilità a VAS, come peraltro segnalato nelle note all'inizio di questo articolo.

12. ZE 2050 area 01 - Località Ponte Alto (Ambito IIb).

La Giunta Comunale ha deliberato con atto n.173 del 07.05.2013 di avviare un diverso percorso di conversione delle attuali destinazioni verso altre di tipo produttivo e terziario, tramite variante al PSC. Pertanto la zona F viene stralciata dall'elenco.

- In merito a quanto sopra si rimanda a quanto osservato dalla scrivente Agenzia nel parere rilasciato in sede di Variante di PSC, con Prot.n.17405 del 06/12/2013.

13. ZE 2160 area 03 – Via Aristotele, Via D'Avia (Ambito IIb).

La trasformazione dell'area è disciplinata dall'accordo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 834 del 28.12.2010. L'accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, è stato stipulato tra Comune e proprietario dell'area in data 26.05.2011 rep. 83926/2011. Pertanto la zona F viene confermata nell'elenco.

- In merito a quanto sopra si richiama quanto osservato dalla scrivente Agenzia nel parere rilasciato in sede di PUA in variante al POC, con Prot.n.19401 del 27/12/2011.

Comma 2 e 3: si riportano le modifiche normative al testo introdotte con l'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale nella seduta del 12/12/2013.

- Nulla osta.

Comma 4: viene inserito un nuovo comma che introduce, in recepimento della Delibera di C.C. 49/2013, le specifiche per le Zone Elementari 710 e 1393.

- Si richiama quanto osservato all'inizio del presente articolo e quanto nelle specifiche ZE citate.

ART. 16.8 – “DISCIPLINA DELLA ZONA G”

Comma 1: per maggiore chiarezza si integra l'elenco delle destinazioni comprese nella categoria catastale B/1, aggiungendo la voce “case di riposo”.

- Si richiama quanto sopra indicato all'art.16.0.

ART. 20.0 – “DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI”

Comma 2: per maggiore chiarezza si integra l'elenco delle destinazioni comprese nella categoria catastale B/1. B/1, aggiungendo le voci “ospizi e ricoveri”.

- Si richiama quanto sopra indicato all'art.16.0 del presente parere.

ART. 20.2 – “DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI”

Comma 7: in allineamento con l'articolo 24.4 comma 7 si specifica che la dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività sportive e i centri per il benessere fisico insediati nelle unità immobiliari con destinazione d'uso edilizia C/2/3 D/1/7/8b si calcola in base all'articolo art. 24.4 comma 4.

- Si prende atto di quanto previsto.

ART. 20.7 – “MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA”

Comma 5: in accoglimento della richiesta di variante protocollo n.83960 del 05/07/2013, (n.44) viene modificato il riferimento temporale rispetto al quale è permesso il frazionamento di una unità immobiliare, consentendolo per le abitazioni realizzate prima del 3 marzo 1989.

- Si prende atto di quanto modificato.

ART. 22.4 – “RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA”

Comma 4: a seguito del recepimento della Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010 e quindi anche del punto 28 (volume totale o lordo), si precisa che il limite del 20% nel caso di abbattimento delle barriere architettoniche è riferito al volume lordo e non alla superficie utile.

Comma 2 e 5: si riportano le modifiche normative al testo introdotte con l'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale nella seduta del 12/12/2013.

- Si prende atto delle modifiche introdotte.

9) RICHIESTE DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

In merito alle richieste di variante che risultano essere state “accolte” o “parzialmente accolte”, in generale riferite ad edifici recuperabili con destinazione prevalentemente residenziale in Territorio Rurale, sono state eseguite verifiche preliminari di carattere ambientale, riportate nell'Allegato 2 della Relazione Illustrativa.

- In termini generali si condivide l'impostazione data e le considerazioni di base riassunte nella tabella di sintesi, tuttavia si ritiene che per coerenza e per valutare la fattibilità delle trasformazioni previste, prima di procedere alla loro approvazione e non successivamente in sede di PdC, sia importante redigere Valutazioni di clima acustico per aree/edifici che si trovano in prossimità di infrastrutture ferroviarie o stradali con significativi flussi di traffico. Per alcuni casi particolari, relativi a questa variante e richiamati con la numerazione riportata nella relazione illustrativa, si evidenziano puntuali considerazioni aggiuntive.

n° 6) Viene richiesto l'ampliamento del perimetro B al fine di consentire la demolizione del fabbricato ad uso abitativo e la sua ricostruzione a maggior distanza da Via Contrada.

- Nel confermare l'opportunità di concedere tale arretramento, visti i noti livelli acustici presenti in prossimità di questa infrastruttura, si evidenzia come non venga chiarita o definita quale sia la distanza minima utile da mantenere rispetto alla strada al fine di ottenere un miglioramento acustico tale da consentire il rientro nei limiti di rumore in facciata dell'edificio di nuova costruzione. Per quanto un arretramento risulti comunque sempre migliorativo dell'attuale situazione, si invita a verificare preliminarmente, attraverso una Relazione previsionale di clima acustico, la distanza utile da mantenere rispetto alla strada senza la necessità di mitigazioni specifiche oppure, nell'impossibilità di arretrare sufficientemente per mancanza di spazio, individuare le necessarie mitigazioni da applicare.

- Si ritiene pertanto che, prima di procedere all'approvazione della trasformazione urbanistica e non in sede di PdC, sia necessario redigere e presentare una Relazione di clima acustico dell'area che attesti la fattibilità della trasformazione.

n° 15) Viene richiesta l'apposizione del perimetro B sul nucleo di fabbricati ubicato in prossimità di Via Contrada ed inoltre viene richiesta l'apposizione del vincolo conservativo di riqualificazione tipologica sulla stalla presente. Per regolamentare la trasformazione è stata inserita la nuova ZE 5096.

- Riprendendo quanto sopra espresso, vista la prossimità con la stessa infrastruttura interessata da significativi flussi di traffico e considerato che l'obiettivo è quello di recuperare edifici ex rurali ad usi prevalentemente residenziali, si ribadisce come la trasformazione urbanistica debba essere supportata da una Valutazione di clima acustico che verifichi l'idoneità dell'area ad ospitare nuove residenze, ovvero la fattibilità delle opere di mitigazione indispensabili a garantire gli adeguati livelli di rumore.
- Si ritiene pertanto che, prima di procedere all'approvazione della trasformazione urbanistica e non in sede di PdC, come riportato nella norma di ZE, sia necessario presentare una Relazione di clima acustico dell'area che attesti quanto sopra richiamato.

n° 31) Viene richiesta l'apposizione del perimetro B extraurbano sul nucleo di fabbricati ex rurali non più funzionali all'attività agricola, ubicato in Via Pomposiana. Il nucleo in questione si trova in prossimità della Pista motoristica di Marzaglia ed è identificato come ricettore n°16 nel monitoraggio acustico eseguito dai gestori della pista.

- Dai report mensili relativi al monitoraggio in continuo del rumore effettuato dall'Ente Gestore presso l'autodromo di Marzaglia nei mesi di settembre ed ottobre 2013, nonché dal report riguardante le misure eseguite presso i ricettori nei giorni 26 e 27 ottobre 2013, è emerso che il ricettore R16, oggetto della richiesta di variante, è risultato disabitato e di difficile accesso, oltre che sede di un locale notturno, al momento chiuso. E' stato quindi sostituito con il ricettore R17, collocato sul lato opposto a strada Pomposiana ad una distanza maggiore dal sedime della pista di circa 40 – 50 m. I livelli di rumore riscontrati in R17 nel corso del monitoraggio mostrano il rispetto dei limiti di immissione assoluto della classe III, assegnata dalla zonizzazione acustica vigente (60 dBA di giorno e 50 dBA di notte).

Preme evidenziare che il limite di immissione assoluto è riferito al valore di Leq per l'intero periodo diurno di 16 ore; ciò non esclude quindi la possibilità di avere, nell'arco dell'intero periodo, valori di Leq orari superiori al limite di 60 dBA.

Pertanto è possibile affermare che presso l'edificio corrispondente a R16 i livelli prodotti dalla Pista motoristica appaiono non determinare valori superiori ai limiti normativi anche se, considerati i bassi livelli di rumore residuo dovuti alla zona rurale, saranno comunque avvertibili e capaci di creare disturbo ai residenti.

Nel caso quindi di una trasformazione ad uso residenziale, si dovrà misurare il rumore presente presso il sito nelle condizioni di massimo esercizio della pista, per la verifica del rispetto dei limiti normativi; tuttavia, si invita a vincolare comunque la

ristrutturazione dell'edificio garantendo quanto meno i requisiti acustici passivi previsti dal DPCM 05/12/97.

n° 43) Viene richiesta la rilocalizzazione di potenzialità edificatoria di edifici impattati da nuove infrastrutture nella ZE 5008 area 03, posta in prossimità di Strada Cavezzo, con ampliamento della stessa area 03.

- Riprendendo quanto sopra espresso, vista la prossimità con una infrastruttura stradale interessata in alcuni periodi della giornata da significativi flussi di traffico e, considerato che l'obiettivo è quello di recuperare edifici ex rurali ad usi prevalentemente residenziali, si ribadisce come la trasformazione urbanistica debba essere supportata da una Valutazione di clima acustico che verifichi l'idoneità dell'area ad ospitare nuove residenze, ovvero la fattibilità delle opere di mitigazione necessarie a garantire gli adeguati livelli di rumore per le stesse.
- Si ritiene pertanto che, anche in questo caso, prima di procedere all'approvazione della trasformazione urbanistica e non in sede di PdC, come riportato nella norma di ZE, sia necessario presentare una Relazione di clima acustico dell'area che attesti quanto sopra richiamato.

n° 51) Viene richiesta l'eliminazione dell'obbligo di attuazione dell'area con PP e quindi viene proposta l'attuazione diretta con progetto unitario definendo alcune prescrizioni attuative. La trasformazione urbanistica dell'area 02 prevede inoltre la separazione della stessa in due distinte aree rispettivamente identificate in area 02 e area 16.

- Considerato che buona parte delle due aree (02 e 16) si trova collocata in classe acustica III, che le restanti parti poste a nord sono invece interessate dalla fascia di IV classe determinata dalla via Amendola e che l'area 02 si trova inoltre in prossimità di un autolavaggio esistente, si prescrive che:
 - per ogni area venga predisposta adeguata Relazione di clima acustico che consenta di individuare la migliore collocazione degli edifici all'interno delle aree in questione, distanziandoli il più possibile dalle sorgenti di rumore (Via Amendola ed autolavaggio);
 - le parti residenziali di nuova realizzazione vengano concepite progettualmente in modo da conseguire i livelli di qualità dell'ambiente acustico corrispondenti alla classe III;

10) CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE

Per quanto riguarda i criteri adottati per la valutazione delle richieste di variante, considerato che risultano essere i medesimi utilizzati anche per la variante di POC-RUE del 2012, si rimanda alle osservazioni rilasciate nel ns. parere Prot.n. 53838 del 26/09/2012, rilevando tuttavia che l'Amministrazione per la redazione di questa variante ne ha già in parte tenuto conto.

MODIFICHE ALLA CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.

Le trasformazioni urbanistiche proposte dalla presente Variante al POC hanno implicato una valutazione preliminare tesa a verificare la compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte rispetto alla tutela dall'inquinamento acustico.

Tale valutazione prevede la necessità di procedere all'adeguamento della Classificazione Acustica del territorio comunale vigente (approvata con delibera del C.C. n. 52 del 15/07/2013) soggetto a trasformazione urbanistica secondo i criteri fissati dalla Delibera di G.R. 2001/2053 del 09/10/2001. La variante alla classificazione acustica è stata elaborata su base catastale per uniformità alla rappresentazione cartografica degli strumenti urbanistici vigenti (PSC- POC- RUE); la cartografia è stata prodotta in scala 1:10000 e in scala 1:25000.

La verifica della compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte è stata svolta esaminando le destinazioni d'uso ammesse e le capacità insediative e analizzando l'appartenenza delle UTO sulla base della destinazione d'uso prevalente. In alcuni casi si è ottenuta la variazione del perimetro e delle dimensioni, mentre in altri la formazione di nuove UTO di progetto; quando la variante urbanistica proposta non ha comportato sostanziali trasformazioni è stata confermata la classificazione acustica vigente senza proporre variante.

La classe acustica è stata attribuita a ciascuna UTO di progetto sulla base dei criteri e delle condizioni contenute nella DGR 2053/2003, utilizzando in alcuni casi la metodica di calcolo e in altri l'assegnazione diretta in base allo strumento urbanistico.

Nello specifico, vengono individuate 15 **varianti non sostanziali**:

ZE 50 area 12 – Via Pio La Torre”, **ZE 133 area 01** – Via Silvati, **ZE 740 area 01** – Via Allende 31-33, **ZE 802 area 06** – Via Ferrari, **ZE 824 aree 02-03** – Via Nonantolana, **ZE 844 area 03** – Via Attiraglio Centro, **ZE 853 area 05** – Via del Mercato, **ZE 860 aree 01-02** – Strada Naz. Canaletto Nord, **ZE 963 area 05 parte** – Via Anderlini, **ZE 1190 area 02** – Via Archimede, **ZE 1640 area 04** – Via Impastato, **ZE 1640 area 04** – Via Cremaschi (mappali 517 e 568), **ZE 1891 area 03** – Stradello Fossa Buracchione, **ZE 2160 area 01** – Via Aristotele/Galilei, **ZE 2280 area 03** – Strada Stradella”,

per la quali si prende atto che la trasformazione territoriale non determina modifiche tali da comportare una proposta di variante alla classificazione acustica vigente, che viene quindi riconfermata.

Tra queste, relativamente alle aree **ZE 844 area 03** – Via Attiraglio Centro e **ZE 2160 area 01** – Via Aristotele/Galilei, si ritiene comunque utile segnalare la presenza di un salto di classe da IV a II che meriterebbe un approfondimento strumentale per verificare i livelli esistenti (in conformità con l'art.2 della L.R.15/2001) e/o l'eventuale rivalutazione della UTO corrispondente.

Inoltre si evidenzia che nella **ZE 2160 area 01** – Via Aristotele/Galilei è presente un asilo d'infanzia aziendale, che dalla carta della classificazione risulta essere collocato in IV classe. Visto che lo stesso risulta essere un ricettore particolarmente sensibile, si invita a segnalarne la presenza nella carta della classificazione acustica identificandolo con la pertinente classe I; peraltro, in fase di permesso di costruire (2006), nell'area di competenza erano già stati rilevati fonometricamente livelli di rumore rientranti nei limiti della classe I.

Le **varianti sostanziali** per le quali si è proceduto alla valutazione di variante della classificazione acustica sono:

ZE 172 area 06 – Via Arquà, **ZE 173 area 07 parte** – Via Morane e **ZE 211 area 04** – Via Monselice

Le tre aree appartengono tutte alla UTO n.434 dello stato di fatto della Classificazione acustica, posta in III classe. Per l'assegnazione acustica dello stato di progetto sono state create UTO specifiche rispettivamente n.200, n.211 e 202. Il calcolo della classe acustica dello stato di progetto riconferma l'assegnazione della classe acustica III. La presenza della fascia di 50 dal bordo di Strada Morane porta l'assegnazione della classe IV all'area 07 della ZE 173 e a parte dell'area 06 della ZE 172.

ZE 1481 area 10 parte – Via D'Avia

Il calcolo delle UTO nella configurazione prevista dalla variante urbanistica determina nell'attuale stato di fatto con classe II di progetto, una trasformazione in classe III.

La UTO 115 nello stato di progetto prevede su una superficie di 47.363 m², una densità abitativa di 73 ab/h e 9725 m² di superficie commerciale, mentre nella UTO 116 su una superficie di 22.316 m² non sono previsti abitanti ma 11.158 m² di superficie commerciale.

ZE 1760 area 14 – Via Tre Olmi località Tre Olmi

Il calcolo della UTO nella configurazione prevista dalla variante urbanistica determina una conferma dell'assegnazione alla classe II, prevista dallo stato di fatto, allo stato di progetto.

ZE 1820 area 07 – Via Baccelliera

La variante urbanistica propone il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area destinata ad attrezzature e servizi collettivi a funzioni produttive.

La classificazione acustica viene adeguata creando le UTO n.203 (corrispondente all'area 02) e n.204 (corrispondente alla nuova area 07) dello stato di progetto, la trasformazione avviene per assegnazione diretta, coerentemente allo strumento urbanistico, attribuendo rispettivamente la V e la III classe.

In generale, per quanto riguarda la procedura di variante della zonizzazione acustica, si concorda con la metodologia applicata, che risulta conforme alla L.R.15/2000 ed alla D.G.R.2053/2001; ciò nonostante, si chiede di riconsiderare la classificazione delle aree corrispondenti alle **ZE 844 area 03** – Via Attiraglio Centro e **ZE 2160 area 01** – Via Aristotele/Galilei, alla luce delle osservazioni sopra esposte.

Inoltre, come sopra evidenziato, si rileva la carenza di Norme Tecniche Attuative per la regolamentazione della classificazione acustica e delle sue trasformazioni in relazione ai provvedimenti di natura urbanistico-edilizia, come peraltro richiamato anche all'art.78, punto 1 del P.T.C.P. 2009.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il Tecnico esaminatore
Marcella Zombini

Il Tecnico competente in acustica
Alessandra Barchi

Il Dirigente Responsabile del Distretto
Dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

da sottoscrivere in caso di stampa La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. del

Data Firma