

## **ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E CARTOGRAFICA**

**Prot. 35146 del 12/11/2020 class. 07-04-05 fasc. 2700**

### **COMUNE di FORMIGINE**

**Prima variante al Piano Operativo Comunale 2017 e sesta variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 25/06/2020. Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017: RISERVE ai sensi degli articoli 33 e 34 L.R. n. 20/2000, Parere in merito alla Valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.**

### **PREMESSE**

#### Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale di Formigine è dotata di P.S.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013, di R.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 e di POC 2014 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.93 del 11/12/2014 e successivamente modificato con due varianti.

In data 19/04/2018, con DCC n.38 è stato approvato il POC 2017.

In data 10/04/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n.33 l'Amministrazione Comunale ha adottato la prima variante al POC 2017 e la sesta variante al RUE, trasmessa dal Responsabile del Procedimento con prot.14537, 14538 e 14539 del 03/05/2019.

Con Atto del Presidente della Provincia di Modena n.46 del 24/4/2020 sono state espresse riserve in merito ad alcuni contenuti della Variante n.1 al POC 2017 e contestuale Variante n. 6 al RUE.

Pertanto, in data 25/06/2020, con deliberazione di Consiglio Comunale n.47, l'Amministrazione comunale di Formigine ha riadottato sia la variante n.1 al POC, sia la variante n.6 al RUE.

In data 15/07/2020 con prot. 16745, acquisita agli atti provinciali con prot. 21250 del 16/07/2020, è stata trasmessa la documentazione relativa alle varianti in oggetto al fine dell'espressione del parere di competenza in materia urbanistica (LR 20/00 e LR24/17) ed ambientale (LR 24/17 e D.Lgs.152/2006).

La variante risulta corredata del necessario Rapporto Ambientale Preliminare.

In relazione al parere in merito alla riduzione del rischio sismico, si prende atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione (Relazione Illustrativa di POC pagg.8 e 10), e non si esprime alcun parere geologico geotecnico sismico in relazione alle proposte di variante avanzate.

#### Pareri e Osservazioni

In relazione alla presente variante sono pervenuti i seguenti pareri:

- ATERSIR prot. 5805 del 06/08/2020, acquisito con prot. 23710 del 07/08/2020;
- ARPAE (favorevole con prescrizioni) prot. 147678 del 14/10/2020 acquisito con prot. 31249 del 15/10/2020, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- AUSL (favorevole) acquisito con prot. 31313 del 15/10/2020.

In data 05/11/2020 con prot. 28586, acquisito agli atti provinciali con prot. 34347 del 09/11/2020, il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Formigine ha provveduto a comunicare che durante il periodo di deposito sono pervenute:

- n.1 osservazione alla variante al POC proposta dall'Ufficio Tecnico;
- n.3 osservazioni alla variante al RUE, di cui una proposta dall'Ufficio Tecnico.

Con la medesima comunicazione sono stati inoltre trasmessi i seguenti pareri:

- ATERSIR;
- ARPAE - Sezione Provinciale di Modena;
- Azienda AUSL – Distretto di Sassuolo;
- GRUPPO HERA S.P.A - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA;
- Comando Rete POL;

- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- SNAM Rete Gas;
- CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA

Contenuti della Variante al POC e RUE

La variante al POC in oggetto riguarda la modifica della scheda normativa relativa all'ambito Q "Ubersetto – Via Giardini Sud" e l'introduzione di due nuove schede normative per l'Ambito "R" CASINALBO – ASP\_C2 – l'Ambito S - CASINALBO – AUC\_C - ANS3.15. Entrambe queste ultime proposte sono frutto di Accordo coi Privati ex art. 18 LR20/00 ed art. 11 L.241/90, che vengono allegati agli elaborati di variante quale parte integrante e sostanziale.

In relazione al RUE, le modifiche proposte riguardano:

- - rettifiche di errori materiali di natura cartografica e normativa;
- - allineamenti e recepimenti delle modifiche introdotte dalla presente variante al POC;
- - modifiche cartografiche e normative di varia natura;
- - introduzione ulteriori specifiche riferite ad alcuni parametri edilizi e urbanistici

**si formulano i seguenti pareri**

***RISERVE ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 20/2000***

Non si sollevano riserve di natura urbanistica.

***PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.)***

Si richiamano le prescrizioni contenute nel parere di ARPAE allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), cui si rimanda per una lettura completa e

- **A) se ne dispone l'integrale rispetto.**

Visto il contenuto della Prima Variante al POC e della Sesta variante al RUE;

Visti i Rapporti Ambientali Preliminari redatti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Visti tutti i pareri in premessa identificati, le cui prescrizioni devono essere ottemperate in sede di approvazione e che qui si ritengono richiamate;

**Si ritiene che la prima variante al POC e la sesta variante al RUE del Comune di Formigine NON debbano comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., e pertanto possano essere escluse dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.**

\*\*\*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla prima variante al POC ed alla sesta variante al RUE, si propone che il Presidente della Provincia faccia proprie le conclusioni della presente istruttoria.

Il Funzionario  
Ing. Amelio Fraulini

La Dirigente  
Ing. Annalisa Vita

**Pratica n.19544/20**

**Al Comune di Formigine**  
**Area Tecnica Territorio e Sviluppo Economico**  
**Urbanistica**  
[area3@cert.comune.formigine.mo.it](mailto:area3@cert.comune.formigine.mo.it)

**All' Azienda U.S.L. di Modena**  
**Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio di Igiene**  
**Pubblica - Area Disciplinare del territorio e**  
**dell'Ambiente costruito - Sede di Sassuolo**  
[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

**Alla Provincia di Modena**  
**Servizio Pianificazione Territoriale**  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**Oggetto: Riadozione della Variante n.1 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017 e della Variante n.6 al RUE del Comune di Formigine ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 - Adozione - D.C.C. n. 47 del 25/06/2020.**  
**Parere ambientale**

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.101788 15/07/2020 inerente l'oggetto, esaminati gli elaborati a corredo e i pareri (Hera, Consorzio della Bonifica Burana), pervenuti in data 14/09/2020, considerato che le varianti proposte riguardano:

POC 2017:

- modifiche alla scheda normativa Ambito "Q" UBERSETTO - ASP\_C1 – via Giardini Sud;
- nuova scheda normativa Ambito "R" CASINALBO – ASP\_C2 - via Giardini e relativo accordo ex art. 18 e LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990;
- nuova scheda normativa Ambito S - CASINALBO – AUC\_C - ANS3.15 - Via Parozzi, Via Fiori e relativo accordo art. 18 e LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990;

RUE:

- puntuali modifiche normative e correzioni di errori materiali riscontrati;
- allineamento e recepimento dei contenuti della Variante n.1 al POC 2017, sia dal punto di vista cartografico che normativo;
- modifiche riferite prevalentemente ad ambiti AUC7 e ASP1.7 e a edifici di interesse storico-architettonico del territorio comunale;
- introduzione ulteriori specifiche riferite ad alcuni parametri edilizi e urbanistici, tra cui Superficie permeabile, Superficie Accessoria, Parcheggi pertinenziali nell'ambito dei PUA;

la Scrivente Agenzia esprime parere favorevole alle modifiche sopra richiamate, con le seguenti osservazioni e considerazioni di carattere ambientale.

### **MODIFICHE AL POC 2017**

#### **1. Ambito Q – UBERSETTO – via Giardini Sud – ASP\_C1 (ASP1.7.3)**

Nell'ambito consolidato la Variante introduce un ulteriore sub-comparto di attuazione, mediante suddivisione del vigente sub-comparto ASP1.7.3a, in due sub-comparti ASP1.7.3a.1 e ASP1.7.3a.2, mantenendo invariata la capacità edificatoria massima e rimodulando i relativi parametri urbanistici ammessi. Modifica inoltre il quantitativo minimo di parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti dalla norma, con applicazione invece del parametro previsto dal RUE vigente per le aree di tipo commerciale/terziario (da 132 a 90 posti auto).

**In relazione a quanto sopra si esprime parere favorevole rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC, alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC".**

#### **2. Ambito R – CASINALBO – via Giardini – ASP\_C2 (ASP1.7.4)**

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale dell'ambito ASP\_C2 (ASP1.7.4 del RUE) tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 748 circa, priva di capacità edificatoria, al fine di potenziare i parcheggi pertinenziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e rendere maggiormente efficaci le attività di presidio dell'area, senza incremento della potenzialità edificatoria assegnata.

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

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

**In merito a quanto sopra si esprime parere favorevole rimandando alle prescrizioni, mitigazioni e compensazioni, inserite nel Documento di Valsat-VAS e richiamate nella scheda di POC alla voce "Prescrizioni della Valsat-VAS del POC".**

#### **3. Ambito S – CASINALBO – via Parozzi, via Fiori – AUC\_C - ANS 3.15**

La Variante prevede l'introduzione di una nuova scheda normativa "S" che, in riferimento ai contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, individua all'interno dell'ANS3.15 un nuovo sub-ambito attuativo (AUC6) per la realizzazione di un intervento residenziale e relative opere di urbanizzazione primaria, (AUC0), comprendenti una nuova strada di accesso, un parcheggio pubblico ed un'area a verde pubblico (V). Il nuovo sub-ambito AUC6 a destinazione residenziale utilizza SU trasferita dal comparto adiacente AUC7.22 (10 alloggi), oltre ad un incremento di 3 unità immobiliari; sarà suddiviso in 2 lotti, con edifici di 3 piani fuori terra, per complessivi 13 alloggi e verrà attuato con Permesso di costruire convenzionato.

La stessa "Scheda S" regola anche l'Ambito AUC7.22 via Fiori, dal quale è stata spostata la SU residenziale sopra descritta, all'interno del quale è prevista la trasformazione dell'attività di tipo industriale legata alla produzione viti-vinicola, in ambito come consolidato urbano prevalentemente residenziale, attraverso l'identificazione di un unico ambito "AUC7\_n - Lotti con normativa speciale di RUE" per una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela. Il fabbricato produttivo di più recente edificazione sarà destinato a soli usi accessori e pertinenziali a servizio dei restanti fabbricati esistenti.

**Con riferimento a questa variante è possibile esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni.**

**Per nuovo AUC6 e AUC7.22:**

- sarà necessario redigere una Valutazione di clima acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici diurni e notturni assegnati alle aree di intervento; nel caso di superamenti dovranno essere individuate le opportune mitigazioni;
- visto il parere dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera), che non segnala particolari problematiche del sistema fognario pubblico ricevente, si conferma tuttavia che all'interno dell'ambito le reti fognarie dovranno essere separate in bianche e nere;
- dovranno essere adottate misure utili per il recupero delle acque meteoriche non contaminabili ed il sistema di drenaggio delle acque meteoriche del nuovo sub-ambito dovrà essere gestito secondo il principio di invarianza idraulica, adottando soluzioni che prevedano preferibilmente il sovradimensionamento delle condotte fognarie, con scarico controllato nel ricettore finale, previa acquisizione del parere dell'Ente Gestore del corso d'acqua superficiale (Consorzio di Bonifica del Burana).
- considerata la presenza di una linea elettrica in prossimità dell'ambito, gli edifici residenziali dovranno essere realizzati all'esterno della relativa DPA (Distanza di Prima Approssimazione); potrà essere richiesto parere all'Ente gestore della linea elettrica per la determinazione della reale fascia di rispetto.

**Per AUC7.22:**

- come indicato nell'ultimo comma dell'Art. C.3.2.6.22, sarà necessario procedere all'eventuale bonifica dei terreni; inoltre dovranno essere rimosse eventuali cisterne interrato e relative tubazioni presenti; si precisa pertanto che occorrerà verificare preliminarmente la qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee e, nel caso di superamento delle CSC fissate dalla Tab. 1a dell'Allegato 5 alla parte IV del D.Lgs.152/06, dovranno essere attivate le procedure previste dallo stesso D.Lgs.;
- oltre a ciò, si precisa che, preventivamente alle opere di ristrutturazione, dovranno essere rimossi gli eventuali materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta (es. coperture), che friabile (es. materiali isolanti); per i materiali sospetti sarà necessario eseguire un'analisi di verifica.

**MODIFICHE AL RUE**

1. **Modifica cartografica dell'ASP1.7.3 e normativa dell'Art. C.3.4.4.3** per introdurre, in allineamento alla scheda "Q" della Variante n.1 al POC 2017, quanto nello specifico previsto.  
**Si prende atto di quanto proposto, rimandando alle prescrizioni indicate nella variante di POC.**
2. **Modifica cartografica dell'ASP1.7.4 e dell'Art. C.3.4.4.4 delle norme**, per variare il perimetro delle dotazioni territoriali P del RUE vigente e dell'ambito ASP1.7.4, oltre all'introduzione di specifiche prescrizioni in allineamento alla scheda "R" della Variante n.1 al POC 2017.  
**Si prende atto di quanto proposto, rimandando alle prescrizioni indicate nella variante di POC.**
3. **Nuovo Art. C.3.4.4.16 con introduzione di nuovo ambito ASP1.7.16** (via Aldo Moro a Formigine), in sostituzione dell'attuale ASP1.1 al fine di specificare: la SU massima ammessa, senza incremento di potenzialità edificatoria rispetto alla situazione esistente legittimata; l'identificazione dell'area edificabile ma priva di capacità edificatoria (di circa 193 mq); gli obblighi derivanti dall'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta 43/2019 e allegato alla presente Variante.  
**In merito a questa variante è possibile esprimere parere favorevole senza osservazioni di carattere ambientale.**

4. **Nuovo Art. C.3.2.6.22 per il nuovo ambito AUC7.22 (via Fiori a Casinalbo)** che prevede all'interno del perimetro del territorio urbanizzato l'unione di due ambiti classificati dal RUE vigente in parte come AUC0 (Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali) ed in parte come AUC2.2 (Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi, con presenza di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale).

In allineamento a quanto previsto nella "Scheda S" di POC la norma di riferimento assegna il trasferimento di parte della SU al nuovo sub-ambito limitrofo, il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo/terziario e l'attribuzione di usi accessori ad un fabbricato, oltre agli obblighi derivanti dall'accordo ex art.18 della LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta 65/2020 e allegato alla presente Variante. L'attuazione è prevista attraverso un PdC convenzionato.

**Si prende atto di quanto proposto, rimandando alle prescrizioni indicate nella variante di POC.**

5. **Nuova perimetrazione cartografica del nuovo ANS3.15 in via Parrozzi a Casinalbo**, in recepimento della scheda normativa "S" della Variante n.1 al POC 2017, inserendo l'area di circa 11.800 mq e identificando graficamente i sub-ambiti AUC6, AUC0 e V (verde pubblico), per la realizzazione di un intervento residenziale tramite trasferimento di SU dal limitrofo comparto AUC7.22 sopra descritto, con attuazione per intervento diretto e conseguente modifica del perimetro del territorio urbanizzato.

**Si prende atto di quanto proposto, rimandando alle prescrizioni indicate nella variante di POC.**

6. **Riclassificazione La riclassificazione delle aree in via Fiori a Casinalbo, individuate nella Tav. 2.1 a del PSC come "Elementi e strutture di interesse storico-testimoniale"**, da ambiti AUC2.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi, ad ambiti AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali, in recepimento delle riserve sollevate dalla Provincia di Modena.

**Si prende atto di quanto introdotto.**

7. **L'inserimento dell'Art. C.3.4.4.17 con introduzione dell'ASP1.7.17 (via Coppi a Formigine)**, in sostituzione dell'attuale ASP1.1 al fine di specificare la SU massima ammessa, ottenuta dall'applicazione dell'indice (UF = 0,65 mq/mq) ai comparti così come perimetrati nel RUE vigente e nel PRG previgente, senza incremento di capacità edificatoria.

**In merito a questa variante è possibile esprimere parere favorevole senza osservazioni di carattere ambientale.**

8. Nella **Tav.RUE 1.8** - Modifica del perimetro dell'ambito classificato "VS - Verde pubblico attrezzato per lo sport (Pa- palestra) verso l'area classificata "P - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria", su cui attualmente insistono parcheggi pubblici, per consentire la realizzazione di un campo da calcetto a fianco della palestra esistente.

**In relazione a quanto sopra si ricorda che per la realizzazione di impianti sportivi è necessaria una Valutazione previsionale di impatto acustico, che valuti il rispetto dei limiti assoluti e differenziali presso le abitazioni esistenti, sia in periodo diurno, che notturno, qualora gli orari di funzionamento si protraggano oltre le ore 22.**

9. Modifiche di tipo puntuale per una migliore applicazione della norma e correzione di errori materiali.

**In merito alle varianti normative sopra indicate, si prende atto di quanto inserito senza osservazioni di carattere ambientale.**

Distinti saluti

**Il Tecnico  
P.i. Marcella Zombini**

**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 .....