

---

## **ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI**

**Prot. 20923 del 02/07/2021**

**Classifica 07-04-05**

**Fascicolo 2742**

**COMUNE di FORMIGINE**

**Quarta Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex Cantina Sociale Comparto B.4.8”**

**Ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017: osservazioni ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000**

---

### **PREMESSE**

#### **Inquadramento amministrativo**

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.S.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013, e di R.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013, in seguito modificati da alcune varianti.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui all'oggetto è stato approvato con DCC n.86 del 12/012/2004 successivamente modificato da alcune Varianti.

In data 08/04/2021 con prot. 9884, acquisito agli atti provinciali con prot. 10920 del 09/04/2021, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere la variante in oggetto per gli adempimenti di competenza.

In riferimento alla relazione geologica i proponenti dichiarano che la variante proposta non va a modificare quanto evidenziato nella documentazione geologica e sismica del piano originario e della variante approvata nel 2013.

La Variante non risulta corredata dal Rapporto Ambientale; si prende atto di quanto dichiarato dai proponenti nella Relazione Illustrativa “*Analoghe a quanto sopra [n.d.r. parere geologico] sono le considerazioni da eseguire relative agli elaborati di Valsat allegati. Nessuno dei parametri analizzati subisce modifiche ne ante ne post operam, pertanto la sua integrale riproposizione è del tutto consona ed accettabile*”.

#### **Pareri ed Osservazioni**

In data 16/06/2021 con prot. 94660 assunto agli atti provinciali con prot.19127 del 17/06/2021 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE in merito agli aspetti ambientali, allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

In data 01/07/2021 con prot. 19516 assunto agli atti provinciali con prot. 20897 del 02/07/2021, il Responsabile del Procedimento ha trasmesso i seguenti pareri favorevoli con prescrizioni:

- ARPAE;
- AUSL;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
- Formigine Patrimonio;
- Uffici Comunali.

Con la medesima comunicazione il Responsabile del Procedimento ha provveduto a comunicare che è pervenuta una osservazione durante il periodo di deposito, precisando, nella bozza di controdeduzione, che la stessa non è ritenuta accoglibile.

#### **Contenuti della Variante**

Come si evince dalla relazione Descrittiva “*La presente Variante non modificherà quanto già previsto relativamente alle dotazioni e alle caratteristiche generali del Piano Particolareggiato approvato, ed è riferita in particolare al Lotto 5 e al completamento delle opere inerenti il parcheggio disposto su due livelli a sud-ovest del Comparto.*”

*Nel Lotto 5, su cui è ubicata la “Ex Cantina Sociale” di cui è prevista la ristrutturazione e la riqualificazione, è stata ridefinita la tipologia del fabbricato residenziale ad essa annesso”.*

**OSSERVAZIONI ai sensi dell’art. 35 della LR 20/2000**

Nel merito urbanistico non si sollevano osservazioni.

Si richiama in questa sede il rispetto delle disposizioni di tutela del vigente PTCP:

- in relazione al tema dell’impermeabilizzazione si rammenta l’applicazione del principio di invarianza/attenuazione idraulica di cui all’art.11;
- considerato che la porzione di territorio interessata dalla previsione urbanistica è classificata dal vigente PTCP come Zona di ricarica della falda di tipo B, con riferimento al tema dei parcheggi interrati e della tutela delle falde sotterranee, si rammenta l’applicazione dell’art. 12A e dell’Allegato 1.4 alle NTA di PTCP.
- Si richiamano altresì i contenuti dei pareri espressi da ARPAE nel 2021 (allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale) e nel 2013, dei quali si prescrive l’integrale rispetto.

\*\*\*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla Quarta Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Ex Cantina Sociale comparto B.4.8” si propone che il Presidente della Provincia, non sollevando osservazioni, faccia proprio quanto sopra riportato prescrivendo il rispetto delle disposizioni contenute nel parere di ARPAE.

Il tecnico Istruttore  
Maria Giulia Messori

La Dirigente  
Ing. Annalisa Vita

Pratica n. 17304/21

**Al Comune di Formigine**  
**Area Programmazione e Gestione del Territorio**  
**Servizio Pianificazione Territoriale, Mobilità, Edilizia**  
**Privata**  
[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 Igiene Pubblica - Area Disciplinare**  
**Igiene del Territorio e dell'Ambiente costruito**  
**Distretto di Sassuolo**  
[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

**Alla Provincia di Modena**  
**Servizio Pianificazione Territoriale**  
**Via Martiri della Libertà, 34**  
**41121 – Modena**  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**OGGETTO: Variante n.4 al Piano Particolareggiato “Ex Cantina Sociale” Comparto B.4.8 – Via Pascoli, Via San Giacomo - Comune di Formigine. Parere ambientale.**

In riferimento alla Vs. richiesta di parere, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n. 54767 del 09/04/2021, relativa alla Variante n.4 al Piano Particolareggiato indicato in oggetto, vista la documentazione allegata,

considerato che

- il comparto in questione, posto in Via Pascoli/Via San Giacomo, ha una ST di 19.059 mq ed è suddiviso in 6 lotti attuativi e risulta in parte già attuato;
- sono previste funzioni prevalentemente residenziali, ma anche commerciali/terziarie in quantità massima del 30% della PE complessiva dell'intero comparto;

preso atto che:

- le varianti proposte al Piano Particolareggiato mantengono le caratteristiche generali del PP approvato, la capacità insediativa e l'ubicazione delle aree edificabili;
- le dotazioni relative alle Urbanizzazioni primarie e secondarie risultano quasi completamente realizzate e non variano nelle quantità previste dai titoli abilitativi;
- le modifiche riguardano in particolare il lotto 5 ed il completamento delle opere inerenti il parcheggio disposto su due livelli (Pt+Pint) a Sud-Ovest del comparto;

**Arpae** - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna  
**Distretto Area Centro, Modena** - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale – Area Centro  
**viale Fontanelli 23 | 41121 Modena** | tel +39 059 433958 | fax +39 059 433658 | [PEC\\_aoomo@cert.arpae.emr.it](mailto:PEC_aoomo@cert.arpae.emr.it)

*Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | [PEC\\_dirgen@cert.arpae.emr.it](mailto:PEC_dirgen@cert.arpae.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370*

- in particolare viene ridefinita la tipologia del nuovo fabbricato residenziale annesso all'edificio in via di ristrutturazione e riqualificazione costituito dall'ex Cantina Sociale, che sarà realizzato specularmente al corpo di fabbrica esistente e dotato di una corte interna, con tre piani fuori terra e piano interrato;
- le dotazioni saranno le medesime (commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori e i parcheggi pertinenziali al piano interrato);
- nell'ex Cantina verrà insediata anche una nuova Farmacia Comunale;

tenuto conto che da un punto di vista ambientale:

- a corredo della presente Variante al PP NON è stato allegato un aggiornamento del "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi art.12 del D.Lgs.152/06 e s.m.i." e della "Valutazione di Clima acustico" in quanto viene dichiarato che le varianti introdotte non modificano in modo sostanziale la disposizione planimetrica generale e le altezze degli edifici;

per gli aspetti di competenza, la scrivente Agenzia esprime **parere favorevole alla variante in questione, richiamando le prescrizioni di carattere ambientale, già rilasciate** nel ns. parere (Prot.n.16603 del 18/11/2013) relativo alla precedente Variante al PP e che si allega in copia.

### **Stato di qualità dei suoli**

Le prescrizioni rilasciate nel parere precedente non risultano inserite nelle NTA del Piano o nella Convenzione Urbanistica, ci si riferisce in particolare alle necessarie indagini ambientali preliminari sui suoli e sottosuoli ed alle eventuali bonifiche degli stessi, qualora venissero rilevate contaminazioni superiori alle CSC fissate dalla tabella 1A (aree destinate ad uso verde pubblico, privato e residenziale), Allegato 5 alla Parte IV del D.Lgs 152/06.

### **Rumore**

Viene riproposta la Valutazione di clima acustico presentata a corredo della Variante del 2013, in quanto si dichiara che la Classificazione acustica comunale, approvata con D.C.C. n.62 del 21/11/2013, non ha apportato modifiche alle classi assegnate alle aree del PP e che le altezze degli edifici e la disposizione planimetrica generale non sono variate.

Si conferma pertanto quanto già espresso, rimandando ad approfondimenti da effettuarsi in sede di permesso di costruire, quando saranno meglio definite le diverse sorgenti sonore dovute alle attività che verranno svolte, agli impianti che saranno effettivamente installati ed alle operazioni di carico e scarico.

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

### **Il Tecnico**

**P.i. Zombini Marcella**

**Il Dirigente Responsabile del Distretto**

**Dr.ssa Paola Rossi**

Allegato:  
parere Arpae Prot.n. 16603 del 18/11/2013

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 .....