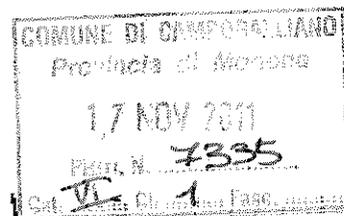
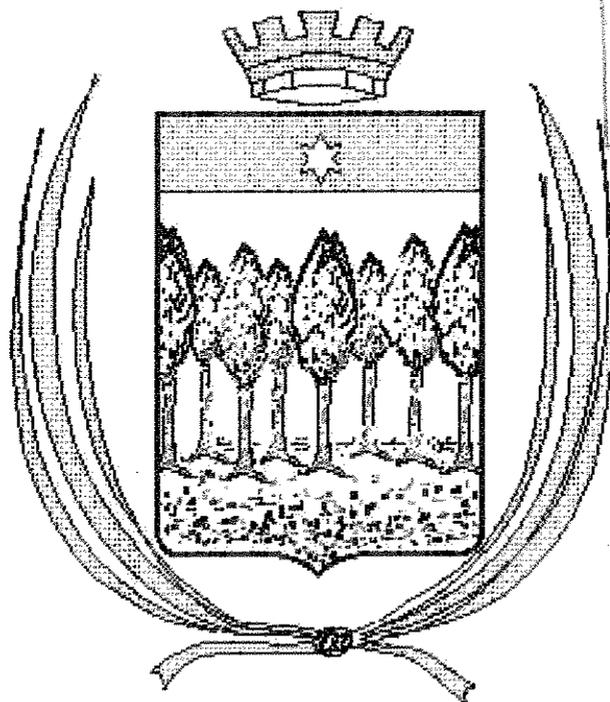


Provincia di Modena
COMUNE DI CAMPOGALLIANO

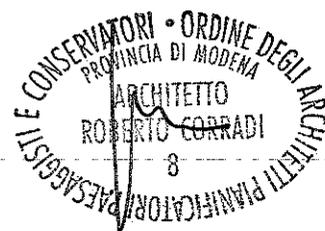


Piano Regolatore Generale
VARIANTE SPECIFICA n. 8

- a) relazione illustrativa
- b) modifiche alla cartografia
- c) modifiche alle norme di attuazione

MODIFICATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Novembre 2011



a) Relazione illustrativa

Il piano regolatore di Campogalliano, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 3668 del 26 luglio 1994, è stato successivamente soggetto alle seguenti varianti specifiche:

il piano regolatore di Campogalliano, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 3668 del 26 luglio 1994, è stato successivamente soggetto alle seguenti varianti specifiche:

- Variante Specifica 1 (approvata con atto C.C. n. 71 del 25.9.97),
- Variante Specifica 2 (approvata con atto C.C. n. 30 del 27.4.99),
- Variante Specifica Sassola (approvata con atto C.C. n. 44 del 15.6.2000),
- Variante Mitigazioni, approvata con atto C.C. n. 81 del 15.11.2001),
- Variante Specifica n. 3 (approvata con atto C.C. n. 31 del 9.5.2002),
- Variante specifica n. 4 (approvata con atto C.C. n. 75 del 24.10.2002),
- Variante Specifica n. 5, approvata con atto C.C. n. 65 del 9.11.2006,
- Variante Specifica n. 6, approvata con atto C.C. n. 57 del 13.10.2008,
- Variante Specifica n. 7, adottata con atto del C.C. n. 24 del 21.04.2009;
- Variante Prima di rilocalizzazione (approvata con atto C.C. 80 del 15.11.2001),
- Variante Seconda di rilocalizzazione (approvata con atto C.C. n. 78 del 14.11.2002),
- Variante Terza di rilocalizzazione, approvata con atto C.C. n. 11 del 19.2.2004,
- Variante Quarta di rilocalizzazione, approvata con atto C.C. n. 8 del 17.2.2005,
- Variante Quinta di rilocalizzazione, approvata con atto C.C. n. 83 del 6.12.2005,
- Variante Sesta di Rilocalizzazione, approvata con atto C.C. n. 23 del 21.04.2009;
- Variante Settima di Rilocalizzazione, approvata con atto C.C. n. 64 del 5.11.2009.

Il presente provvedimento consiste di una modifica a zone produttive D1 (Zona industriale e artigianale di completamento).

Con questa modifica viene recepito quanto previsto dal piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) all.A tabella D ove si assegnano al comparto ex Bugatti 10.000 mq di superficie di vendita commerciale non alimentare.

Viene inoltre accolta la proposta di modifica al piano regolatore presentata dalla ditta Stefim s.r.l. allo scopo di recuperare una zona industriale e artigianale ora in disuso con la realizzazione di un razionale ampliamento dell'edificato esistente e la realizzazione di nuovi edifici con destinazioni varie, in modo da rendere possibile la realizzazione di un complesso fruibile e integrato di funzioni, in grado di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e garantirne l'accessibilità alla intera collettività.

~~La superficie territoriale del comparto, pari a 53.000 metri quadrati, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.6mq/mq per una sup. utile complessiva pari a 31800 mq, deducendo dal contingente 14.454 mq di superficie utile già realizzata ed esistente.~~

La superficie territoriale (ST) del comparto è *era, in origine*, pari a 74.134 metri quadrati.

In virtù di precedente Piano Particolareggiato (Area Industriale NORD – c.c. Atto n. 163 del 17.9.87) furono realizzati sul lotto in oggetto 15.415 mq e cedute dotazioni (verde e parcheggio), pari a 3.180 mq di parcheggi (Up) e 2.650 mq di verde (Uv).

Le dotazioni di spazi pubblici per le aree di espansione sono demandate dal PRG alle tavole di progetto dei piani attuativi: nel caso specifico ne risulta impossibile la definizione e la attribuzione esatta al lotto in oggetto; tuttavia gli stessi strumenti devono assicurare comunque una dotazione minima corrispondente al 20% della ST (art. 21 delle NTA del PRG). Applicando dunque gli indici prescritti si deduce che la ST relativa alle dotazioni già realizzate è pari a 29.150 mq. La relativa superficie fondiaria già occupata e ceduta è data da $ST-(Up+Uv) = 20.320$ mq.

La superficie territoriale residua è data risultava quindi da $74.134 - 23.320$ (SF già ceduta) = 50.814 mq.

Tuttavia, la presente Variante consente l'insediamento – all'interno del comparto – di destinazioni d'uso per le quali la dotazione di spazi pubblici richiesta è pari a 1mq/mq di SU e occorre quindi applicare – anche per le superfici già realizzate – il relativo standard, come segue:

La superficie delle urbanizzazioni cedute corrisponde a 5.380 mq (Uv+Up) di SU con le nuove destinazioni: considerato che dell'edificato verranno demoliti 456 mq, e la superficie esistente realizzata in virtù del vecchio PP è pari a mq 15.415 - 456 = restano quindi da cedere $14.959 - 5.380 = 9.129$ mq di standard. La ST residua attuale diviene quindi $50.814 - 9.129 = 41.685$ mq.

Per ottenere la misura della SF residua, sulla quale applicare poi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq/mq, occorre applicare la seguente espressione, tenendo conto che lo standard di urbanizzazione ancora da cedere corrisponde per le nuove destinazioni a 1mq/mq.

$$SF = ST - URB \text{ (standard da cedere)}$$

$$URB = SU \text{ (indice 1/1)}$$

$$SU = 0.6 SF$$

$$SF = ST - 0.6SF$$

$$0.6SF + SF = ST$$

$$SF = ST/1.6 = 41.685/1.6 = 26.253 \text{ mq}$$

da cui si ottiene che la SU residua è pari a $(Sf \times If) 26.053 \times 0.6 = 15.632$ mq

essendo la superficie esistente, a meno delle demolizioni, pari a 14.959 mq, ne consegue che la massima superficie utile all'interno del comparto è pari a $15.632 + 14.959 = 30.591$ mq.

Dagli elaborati di PP risulta che la massima superficie prevista è data da 15.315 mq da edificare, oltre a 14.959 mq esistenti, la cui somma risulta inferiore alla massima SU come sopra calcolata.

In merito quindi alla corrispondenza del presente intervento alla prescrizione contenuta al punto 1.7 della DCR 1253/99 come modificata dalla DCR 653/05, relativamente ai criteri per la individuazione dei centri di attrazione di livello inferiore ($SU < 10.000$ mq e $ST < 5$ ha), essendo la ST relativa all'attuale intervento pari a mq. 41.685 mq entrambi i parametri risultano rispettati. Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. ~~Volendo calcolare la ST relativa alla realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori:~~

~~SU comm. 10.000 mq~~

~~SF relativa (if 0.6) = 16.667~~

~~ST relativa ($SF = ST/1.6$ $ST = 1.6SF$) = 26.667 mq (<50.000 mq)~~

Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. Volendo calcolare la ST relativa alla realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori:

superficie utile hotel – edificio 3 – mq. 4.619

superficie utile piscina – edificio 2 – mq. 5.349

Superficie totale di comparto USI NON COMMERCIALI mq. 9.968

Applicando gli indici del vigente PRG si ottengono i seguenti valori:

SU altri usi 9.968 mq

SF relativa (if 0.6) = 16.613

ST relativa ($SF = ST/1.6$ $ST = 1.6SF$) = 26.581 mq.

ST di comparto 74.134 mq.

ST commercio 74.134 – 26.581 = mq. 47.552 < 50.000

La modificazione della disciplina urbanistica consiste pertanto nell'individuazione di una nuova Zona soggetta a prescrizioni specifiche, disciplinata dall'art. 28.3, e individuata negli elaborati di modifica alla cartografia del PRG come "Zona soggetta a prescrizioni specifiche D1(7), nella quale verranno integrate le destinazioni d'uso ammesse mediante la possibilità di insediare le seguenti funzioni, ~~oltre a quella di D1 – completamente, già prevista dal vigente PRG:~~

D5 commerciale (non alimentare)

D4 alberghiera

D3 attività terziaria

In particolare, verranno applicati alle destinazioni d'uso consentite gli standards urbanistici previsti per le stesse destinazioni dal PRG vigente, e – laddove la destinazione specifica non sia più presente nel PRG vigente (D5) si applicheranno gli standards urbanistici previsti per

la corrispondente destinazione dal PRG precedente la soppressione dalla destinazione stessa, salvo che per l'indice relativo ai parcheggi di pertinenza, disciplinato dalla normativa specifica di settore (DCR 1253/1999).

La modificazione apportata rientra nei limiti dell'articolo 15, comma 4, lettera c) della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47: tali modificazioni al piano regolatore saranno pertanto approvate dal consiglio comunale con le procedure di cui all'articolo 21 della medesima legge.

Verrà inoltre consentito, per il solo presente comparto, di realizzare all'interno della fascia di rispetto autostradale – disciplinata dall' art. 55 "Zona di rispetto alla Viabilità " – una parte dei parcheggi e la strada di servizio all' insediamento, allineando le previsioni con l'indicazione data dall'art. 58 "Zone a Verde Privato", il quale consente appunto la realizzazione di parcheggi e percorsi all'interno delle aree destinate a verde.

La realizzazione delle opere di modifica alla viabilità, previste dal Piano Particolareggiato adottato unitamente alla presente Variante specifica, interessa aree che ricadono interamente all'interno della disciplina dettata dall'art 48 delle NTA "zone destinate alla viabilità ",il quale recita:

"(...) Per la distanza dei fabbricati dalle strade appartenenti alle categorie B,C,D, all'interno del perimetro dei centri abitati valgono le prescrizioni di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444,art.9, punto 3:

- 5 ml. per lato in strade di lunghezza inferiore a 7 ml.;
- 7,5 ml per lato in strade di larghezza compresa tra i 7 ml. e i 15 ml.;
- 10 ml. per lato in strade di larghezza maggiore a 15 ml.

(...)

All'interno della zone per la viabilità potranno essere realizzati , oltre a nuove attrezzature viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio.

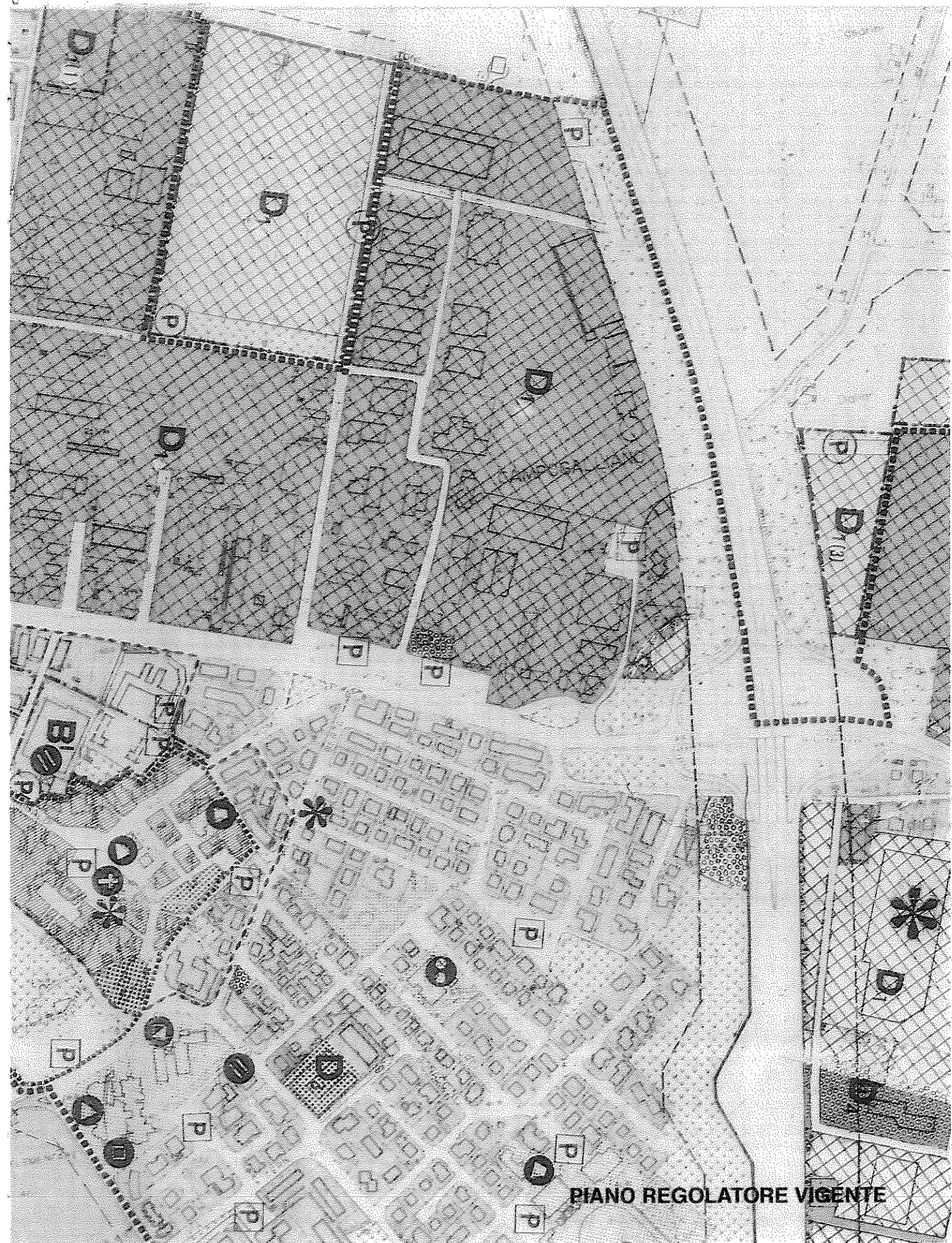
(...)

Le aree di rispetto, sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

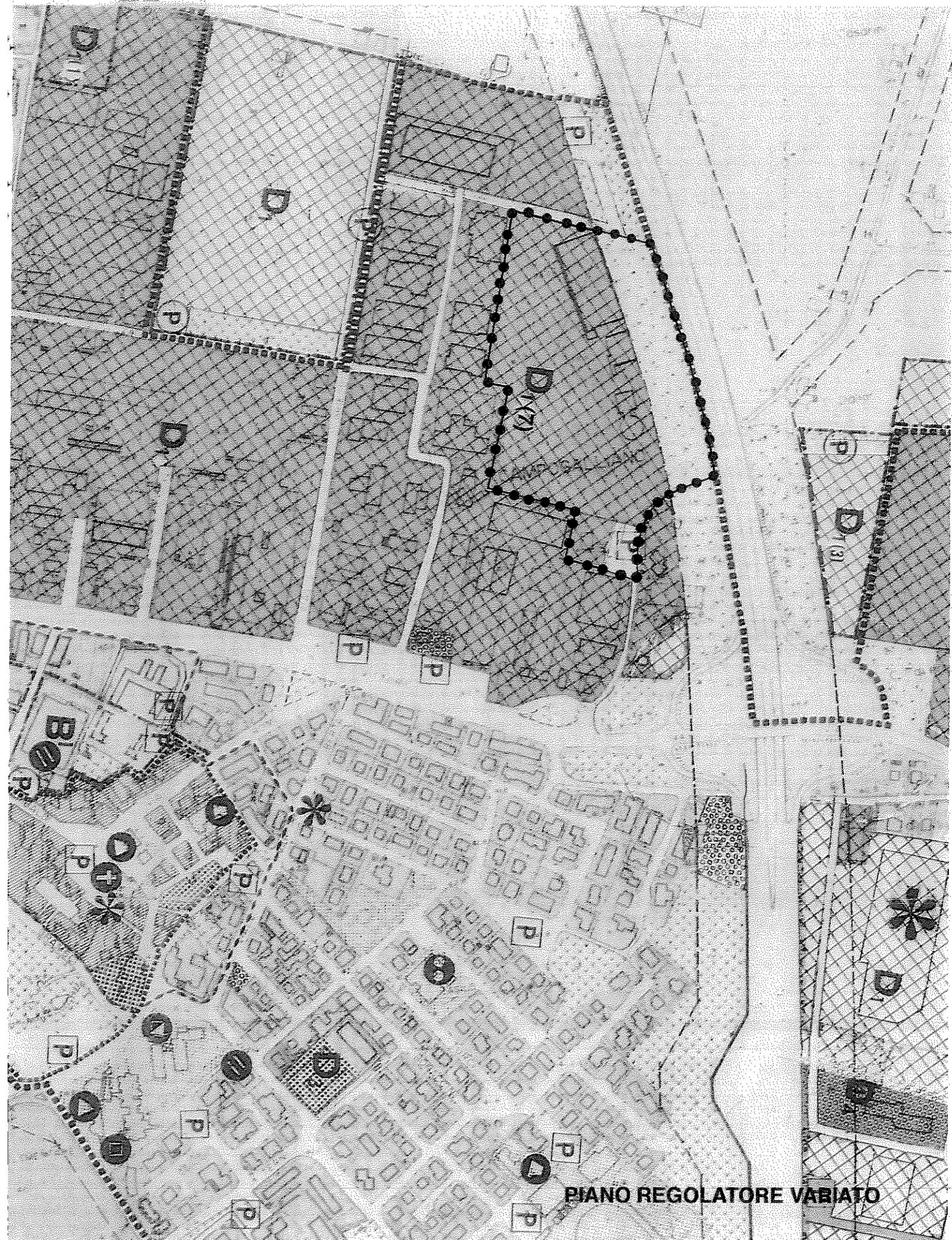
Tali aree sono sottoposte a vincolo speciale che costituisce elemento condizionante ai fini dell'edificazione, secondo le prescrizioni dell'apposito art.55.

il limite delle fasce di rispetto equivale comunque al limite di edificabilità" : non si procede quindi a modifiche cartografiche alle tavole di PRG relativamente a dette opere.

b) Modifiche alla cartografia



PIANO REGOLATORE VIGENTE



PIANO REGOLATORE VARIATO

c) Modifiche alle norme di attuazione

L'articolo 28.3 delle norme di attuazione viene modificato come segue:

art. 28.3 – Parti della zona D soggette a prescrizioni specifiche

Nella zona individuata dal simbolo D1(1) l'intervento è di tipo urbanistico preventivo, applicando sull'intera superficie l'indice fondiario $I_f = 0,60$ mq/mq; deve inoltre essere garantita una quota pari al 10% dell'area di intervento da destinarsi a parcheggio pubblico.

Nella zona individuata dal simbolo D1(2) l'intervento è di tipo diretto con ripristino tipologico degli edifici esistenti senza aumento della Su. In caso di ristrutturazione e di ampliamento internamente al lotto dovranno essere collocati alberi di alto fusto, in ragione non inferiore a uno ogni 100 mq di superficie utile

Nella zona individuata dal simbolo D1(4) è ammessa la realizzazione di un'unica unità immobiliare e produttiva; se l'attività in atto dovesse cessare, l'insediamento di una nuova attività dovrà essere autorizzato dalla giunta comunale.

La zona individuata dal simbolo D1(5) è destinata esclusivamente ad attività produttive di lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli. L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in 0,70 mq/mq.

La zona individuata dal simbolo D1(6) è destinata esclusivamente ad attività di trasporti e logistica. L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in 0,60 mq/mq. L'edificazione è soggetta a permesso di costruire convenzionato, il cui rilascio sarà subordinato alla presentazione di valutazione di impatto acustico ai sensi dell'articolo 8 della legge 447/95 e alla progettazione degli interventi di mitigazione che questa eventualmente richieda. Relativamente alla rete di smaltimento delle acque meteoriche il trattamento dovrà interessare le sole acque di prima pioggia. Dovranno essere eseguite – preliminarmente al convenzionamento del Permesso di Costruire – analisi di risposta sismica locale approfondite al II/III livello, come prescritto dalla D. Lgs. E.R. 112/07 e dal P.T.C.P. 2009.

Nell' area individuata dal simbolo D1(7) è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

D4 alberghiera

Park di pertinenza: 1mq/3mq di SU

Park pubblici e verde di cessione: 1mq/1mq di cui 40% a pk e 60% a verde

D3 attività terziaria

Park di pertinenza: per uffici, agenzie, studi, laboratori ecc. 0,4 mq/mq di SU

Park di pertinenza: per ristorazione 2mq/mq. di SU

Park pubblici e verde di cessione: 1mq/1mq di cui 40% a pk e 60% a verde

D5 commerciale (non alimentare)

destinata ad attività di commercio al dettaglio, attraverso la realizzazione di una grande struttura (s.v. max 3000 mq) e di medie strutture (s.v. max 1500 mq) fino alla concorrenza massima di 5.000 mq di s.v. e di piccole strutture (s.v. max 150 mq) per almeno 2.000 mq fino alla concorrenza complessiva di 10.000 mq. di s.v.

Park di pertinenza: 1 pk/16 mq sup. vendita.

Park pubblici e verde di cessione: 1mq/1mq di cui 40% a pk e 60% a verde

~~L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in 0,60 mq/mq per una superficie utile complessiva di 31.800 mq. l'altezza massima è di 9 piani + pt. L'edificazione è soggetta a permesso di costruire, il cui rilascio sarà subordinato alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo e al relativo convenzionamento.~~

L'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito in 0,6 mq/mq di superficie fondiaria, determinata come segue:

ST residua: 41.685 mq.

SF residua: 26.053 mq.

If 0.6

SU residua: 15.632 mq.

SU esistente: 14.959 mq.

SU massima Ammissibile= 30.951 mq.

L'altezza massima è di 9 piani + pt

E' consentito, nella presente Zona D1(7), realizzare all'interno della fascia di rispetto autostradale - disciplinata dall'art.55 "Zone di rispetto alla viabilità" - attrezzature a raso (parcheggi e strade di servizio all'insediamento), che ricadono esclusivamente al di fuori di una fascia di 30 metri (vedi nota di Autostrada del Brennero SPA Prot. N 3550 del 03/06/2011 pervenuta al protocollo comunale in data 20/06/2011 Prot. 3946) misurata dalla recinzione autostradale; quest'ultima rimane comunque soggetta integralmente alle prescrizioni dell' art. 55 delle presenti norme.

L'edificazione è soggetta a permesso a costruire, il cui rilascio sarà subordinato alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo e al relativo convenzionamento.

E' fatto obbligo alla proprietà delle aree di provvedere a propria cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree a verde pubblico ricomprese nel comparto, secondo una ripartizione proporzionale alle quote parte di proprietà. I rogiti di compravendita dei singoli immobili o loro porzioni dovranno contenere una clausola che trasferisca il presente obbligo a carico degli acquirenti.

PREMESSA

Così come previsto dal D.lgs. n. 152/2006 e s.m., la valutazione ambientale strategica (nel seguito denominata con l'acronimo VAS) è un processo volto ad assicurare che nella formazione ed approvazione di un piano o programma siano presi in considerazione gli impatti significativi sull'ambiente che deriveranno dall'attuazione degli stessi.

La procedura di VAS viene avviata contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende sostanzialmente:

- l'elaborazione di un rapporto ambientale sui possibili impatti significativi;
- lo svolgimento di una consultazione pubblica che consente il diritto di partecipazione a scopo collaborativi e di informazione;
- la valutazione del rapporto ambientale, degli esiti della consultazione e la decisione finale;
- l'informazione sulla decisione;
- il monitoraggio.

La verifica di assoggettabilità è una procedura preliminare che consente di non dar corso al procedimento di VAS qualora gli impatti sull'ambiente risultino non significativi. L'assoggettamento o l'esclusione del piano o programma dalla procedura completa di VAS è di competenza di un'autorità diversa da quella procedente all'elaborazione del piano o programma, o, se proponente il programma è un altro soggetto pubblico o privato, dall'autorità che lo recepisce adottandolo od approvandolo.

SINTETICA DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante consiste di una modifica a zone produttive D1 (Zona industriale e artigianale di completamento) con la quale viene recepito quanto previsto dal piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (P.O.I.C.) all.A tabella D ove si assegnano al comparto ex Bugatti 10.000 mq di superficie di vendita commerciale non alimentare.

Viene inoltre accolta la proposta di modifica al piano regolatore presentata dalla ditta Stefim s.r.l. allo scopo di recuperare una zona industriale e artigianale ora in disuso con la realizzazione di un razionale ampliamento dell'edificato esistente e la realizzazione di nuovi edifici con destinazioni varie, in modo da rendere possibile la realizzazione di un complesso fruibile e integrato di funzioni, in grado di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e garantirne l'accessibilità alla intera collettività.

~~La superficie territoriale del comparto, pari a 53.000 metri quadrati, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.6mq/mq per una superficie utile complessiva pari a 31800 mq, deducendo dal contingente 14.454 mq di superficie utile già realizzata ed esistente.~~

La superficie territoriale (ST) del comparto è era, in origine, pari a 74.134 metri quadrati. In virtù di precedente Piano Particolareggiato (Area Industriale NORD - c.c. Atto n. 163 del 17.9.87) furono realizzati sul lotto in oggetto 15.415 mq e cedute dotazioni (verde e parcheggio), pari a 3.180 mq di parcheggi (Up) e 2.650 mq di verde (Uv).

Le dotazioni di spazi pubblici per le aree di espansione sono demandate dal PRG alle tavole di progetto dei piani attuativi: nel caso specifico ne risulta impossibile la definizione e la attribuzione esatta al lotto in oggetto; tuttavia gli stessi strumenti devono assicurare comunque una dotazione minima corrispondente al 20% della ST (art. 21 delle NTA del PRG). Applicando dunque gli indici prescritti si deduce che la ST relativa alle dotazioni già realizzate è pari a 29.150 mq. La relativa superficie fondiaria già occupata è ceduta e data da $ST-(Up+Uv) = 20.320$ mq.

La superficie territoriale residua è data risultava quindi da $74.134 - 23.320$ (SF già ceduta) = 50.814 mq.

Tuttavia, la presente Variante consente l'insediamento - all'interno del comparto - di destinazioni d'uso per le quali la dotazione di spazi pubblici richiesta è pari a 1mq/mq di SU e occorre quindi applicare - anche per le superfici già realizzate - il relativo standard, come segue:

La superficie delle urbanizzazioni cedute corrisponde a 5.380 mq (Uv+Up) di SU con le nuove destinazioni: considerato che dell'edificato verranno demoliti 456 mq, e la superficie esistente realizzata in virtù del vecchio PP è pari a $15.415 - 456 =$ restano quindi da cedere $14.959 - 5.380 = 9.129$ mq di standard. La ST residua attuale diviene quindi $50.814 - 9.129 = 41.685$ mq.

Per ottenere la misura della SF residua, sulla quale applicare poi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq/mq, occorre applicare la seguente espressione, tenendo conto che lo standard di urbanizzazione ancora da cedere corrisponde per le nuove destinazioni a 1mq/mq.

$$SF = ST - URB \text{ (standard da cedere)}$$

$$URB = SU \text{ (indice 1/1)}$$

$$SU = 0.6 SF$$

$$SF = ST - 0.6SF$$

$$0.6SF + SF = ST$$

$$SF = ST/1.6 = 41.685/1.6 = 26.253 \text{ mq}$$

da cui si ottiene che la SU residua è pari a (Sf x If) $26.053 \times 0.6 = 15.632 \text{ mq}$

essendo la superficie esistente, a meno delle demolizioni, pari a 14.959 mq ne consegue che la massima superficie utile all'interno del comparto è pari a $15.632 + 14.959 = 30.591 \text{ mq}$.

Dagli elaborati di PP risulta che la massima superficie prevista è data da 15.315 mq da edificare, oltre a 14.959 mq esistenti, la cui somma risulta inferiore alla massima SU come sopra calcolata.

In merito quindi alla corrispondenza del presente intervento alla prescrizione contenuta al punto 1.7 della DCR 1253/99 come modificata dalla DCR 653/05, relativamente ai criteri per la individuazione dei centri di attrazione di livello inferiore (SV < 10.000 mq e ST < 5 ha), essendo la ST relativa all'attuale intervento pari a mq. 41.685 mq entrambi i parametri risultano rispettati. Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. Volendo calcolare la ST relativa alla realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori:

$$SU \text{ comm. } 10.000 \text{ mq}$$

$$SF \text{ relativa (If 0.6)} = 16.667$$

$$ST \text{ relativa (SF = ST/1.6 ST = 1.6SF)} = 26.667 \text{ mq (< 50.000 mq)}$$

Inoltre, la ST di cui sopra è relativa alla realizzazione dell'intero intervento, che comprende destinazioni non commerciali. Volendo calcolare la ST relativa alla realizzazione delle sole superfici commerciali previste, con gli indici del vigente PRG si otterrebbero i seguenti valori:

$$\text{superficie utile hotel - edificio 3 - mq. 4.619}$$

$$\text{superficie utile piscina - edificio 2 - mq. 5.349}$$

$$\text{Superficie totale di comparto USI NON COMMERCIALI mq. 9.968}$$

Applicando gli indici del vigente PRG si ottengono i seguenti valori:

$$SU \text{ altri usi } 9.968 \text{ mq}$$

$$SF \text{ relativa (If 0.6)} = 16.613$$

$$ST \text{ relativa (SF = ST/1.6 ST = 1.6SF)} = 26.581 \text{ mq.}$$

$$ST \text{ di comparto } 74.134 \text{ mq.}$$

$$ST \text{ commercio } 74.134 - 26.581 = \text{mq. } 47.552 < 50.000$$

La modificazione della disciplina urbanistica consiste pertanto nell'individuazione di una nuova Zona soggetta a prescrizioni specifiche, disciplinata dall'art. 28.3, e individuata negli elaborati di modifica alla cartografia del PRG come "Zona soggetta a prescrizioni specifiche D1(7), nella quale verranno integrate le destinazioni d'uso ammesse mediante la possibilità di insediare le seguenti funzioni, ~~oltre a quella di D1 completamente, già prevista dal vigente PRG:~~

- D5 commerciale (non alimentare)
- D4 alberghiera
- D3 attività terziaria

In particolare, verranno applicati alle destinazioni d'uso consentite gli standards urbanistici previsti per le stesse destinazioni dal PRG vigente, e – laddove la destinazione specifica non sia più presente nel PRG vigente (D5) si applicheranno gli standards urbanistici previsti per la corrispondente destinazione dal PRG precedente la soppressione dalla destinazione stessa, salvo che per l'indice relativo ai parcheggi di pertinenza, disciplinato dalla normativa specifica di settore (DCR 1253/1999).

La modificazione apportata rientra nei limiti dell'articolo 15, comma 4, lettera c) della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47: tali modificazioni al piano regolatore saranno pertanto approvate dal consiglio comunale con le procedure di cui all'articolo 21 della medesima legge.

ANALISI DEGLI IMPATTI GENERATI

N.	Punti previsti dall'allegato I al D. Lgs. 4/2008	ANALISI E VALUTAZIONE
1	In quale misura l'attuazione della Variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività	L'attuazione della Variante non determinerà progetti di cui agli allegati II, III, IV del D. Lgs. 4/2008. <u>La proposta di Variante non determinerà attività che a loro volta potranno portare modifiche all'ambiente</u>
2	In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi.	La variante è compatibile con PTCP, e consente di uniformare le previsioni di PRG a quanto previsto dal POIC, essa non determina la necessità di piani o programmi sottordinati. <u>La proposta di Variante in oggetto non influenza altri piani</u>
3	Se la Variante promuove lo sviluppo sostenibile	La Variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile sanciti da normative e atti d'indirizzo approvati, con particolare riferimento al risparmio energetico, alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita. <u>La proposta di Variante è coerente con gli obiettivi di sviluppo sostenibile</u>
4	Se la Variante è rilevante ai fini dell'attuazione delle normative nel settore ambientale	La variante è conforme alle normative ambientali, al PTCP e ai piani di settore per gli aspetti ambientali. <u>La variante è conforme alle normative ambientali vigenti</u>
5	Quali sono gli impatti derivanti dall'attuazione della Variante	La variante non determina aumento della superficie territoriale né dell'indice di utilizzazione fondiaria, non vi è quindi perdita di suolo e/o possibile aumento delle acque reflue di origine meteorica. Non sono invece ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'attuazione della variante sulla morfologia essendo l'area già inserita nel perimetro urbano sul paesaggio, sulla vegetazione, sul sottosuolo e sulle acque sotterranee. Il possibile aumento dei flussi di traffico (centro commerciale) sarà compensato dalla riduzione del traffico pesante che caratterizza le aree a destinazione produttiva (D1) per l'approvvigionamento delle materie prime e la spedizione dei manufatti. Non è pertanto prevedibile incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.
6	Quale è l'entità e l'estensione degli impatti nello spazio	L'impatto è limitato alla sola area di intervento, l'emissione sarà in ogni caso modesta rispetto alle altre sorgenti presenti (A22) e compatibile con la destinazione dell'area circostante.
7	Quale è la probabilità, la durata, la frequenza e la reversibilità degli impatti	Probabilità, durata e frequenza dell'impatto non sono significative essendo l'impatto trascurabile e reversibile.
8	Se esiste un effetto cumulativo degli impatti	<u>Gli interventi previsti dalla Variante determineranno impatti sull'ambiente inferiori a quelli comunque limitati previsti dalle trasformazioni attualmente consentite dal vigente PRG. Sia singolarmente che cumulativamente, sia come probabilità, durata, frequenza e reversibilità, per questo non si ritiene necessario prospettare soluzioni alternative né prevedere campagne di monitoraggio</u>
9	Se esistono rischi per la salute umana e per l'ambiente	L'intervento non determina rischi effettivi per la salute umana e per l'ambiente. <u>La valutazione per questo aspetto è positiva</u>
10	Se possono essere alterati il valore e la vulnerabilità dell'area interessata in relazione alle caratteristiche naturali, al superamento del livello di qualità ambientale o dell'utilizzo del suolo	L'alterazione determinata dall'intervento non è superiore a quella connessa con l'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inserisce. Non viene previsto incremento della perdita di qualità ambientale e di suolo a "verde" che viene invece incrementato, l'area risulta in un contesto già urbanizzato. <u>La valutazione per questo aspetto è positiva e non sono necessarie misure di compensazione</u>
11	Se possono esservi impatti su aree protette a livello nazionale, comunitario o	Non sono presenti aree protette, per cui <u>la Variante non determina impatti o interferenze con aree protette.</u>

alterazione dei valori di qualità ambientale. Gli aspetti paesaggistici, fisici e insediativi del territorio sono stati desunti dal PTCP, dal PSC ed integrati con rilievi diretti.

La valutazione degli effetti che verranno indotti dall'attuazione della Variante ha rilevato una scarsa influenza della stessa sul sistema territoriale fisico e antropico, trattandosi di interventi di area già urbanizzata ed in parte già edificato, ed in particolare:

- le soluzioni proposte rispettano il quadro di riferimento programmatico dettato dal PTCP, e costituiscono adeguamento al P.O.I.C.: vi è coerenza con gli obiettivi della pianificazione;
- gli effetti prodotti dalla modifica non altereranno la valenza paesistico-percettiva e gli aspetti socio-culturali: vi è coerenza con gli obiettivi di conservazione del sistema paesaggistico, insediativo e socio-culturale;
- gli impatti determinati dall'attuazione della Variante sul suolo e sul sottosuolo, sulla vegetazione e sull'ambiente idrico superficiale sono assenti o trascurabili: vi è coerenza con il livello di tutela dell'ambiente naturale;

Pertanto la valutazione delle alterazioni del valore ambientale determinate dall'attuazione della Variante specifica al PRG vigente è, in relazione agli effetti generati che possono essere considerati non significativi, positiva in quanto le alterazioni indotte sono trascurabili rispetto al contesto.

Di conseguenza non si ritiene necessario sottoporre la Variante a VAS, né individuare soluzioni alternative, misure di compensazione o reti di monitoraggio degli effetti dell'attuazione dell'intervento nel tempo.

Modena, li 07/08/2010

Dott. Carlo Odarici

