

Relazione Generale

La Variante al POC interessa un ambito specifico denominato "AR.2h – Motta Sud", localizzato a Spezzano di Fiorano, a monte della Strada Statale e confinante a Sud con Via Motta. In particolare tale Variante interessa una porzione specifica dell'Ambito, più precisamente quella denominata "Settore 2 (Ovest)", in parte già attuato tramite l'approvazione di un precedente Piano Urbanistico Attuativo.

L'area nel suo complesso è già stata parzialmente pianificata dal Piano Operativo Comunale nella sua scheda specifica fin dal 2006 e successivamente all'inserimento nel POC sono stati presentati e approvati due Piani Urbanistici Attuativi: uno relativo alla parte Est del Comparto ed uno alla parte Ovest (approvato con D.C.C. n. 83 del 11/09/2008, convenzionato in data 04/11/2009 Rep. 53712 Racc. 7517 con atto a ministero Notaio Dott. Giulietta Trovato). Per quanto riguarda la parte Ovest, oggetto della presente Variante, sono state realizzate quasi interamente le Opere di Urbanizzazione previste (PdC del 09/11/2009 prot.n. 15614) e sono stati realizzati e ultimati i due fabbricati previsti nei Lotti 2 e 4 (PdC del 02/03/2011 prot.n. 2811) mentre è in corso di realizzazione parte del fabbricato previsto nel Lotto 7 (PdC del 28/07/2017 n. 2017/257).

La presente Variante si occupa di recepire nella scheda di POC quanto modificato nella scheda di PSC relativa all'Ambito con l'ultima variante approvata con D.C.C. n. 21 del 27/03/2014.

Si segnala in proposito che il Comune di Fiorano Modenese con propria D.C.C. n. 52 del 04/06/2015 ha preso atto e corretto un errore materiale relativo al mancato aggiornamento della Scheda dell'ambito AR.2h "Motta Sud" in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 35 di controdeduzioni alle osservazioni, avvenuto nell'ambito della procedura di variante al PSC.

La Variante Specifica si occupa di recepire nella Scheda Grafica e Normativa le nuove previsioni relative alla parte Ovest del Comparto, al fine di poter dare attuazione al mutato assetto planimetrico e funzionale che prevede l'inserimento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non a parità di potenzialità edificatoria assegnata.

In particolare costituiscono oggetto della Variante:

1. il recepimento nella Scheda Normativa della possibilità di insediare nel Settore 2 (Ovest) del comparto una Medio-Piccola Struttura di Vendita Alimentare e non con SV fino a 1.500 mq;
2. modifica all'assetto planimetrico precedentemente approvato e ridistribuzione della Superficie Complessiva a disposizione nei due nuovi Lotti in progetto, con diminuzione del carico urbanistico in quanto 1.026,60 mq di SC verranno attuati in altra area da concordare con l'Amministrazione Comunale mediante specifici atti urbanistici;
3. modifica degli impegni relativi alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati/realizzati.

La parte interessata dalla presente Variante è stata oggetto di approvazione di un PUA di Iniziativa Privata, approvato con D.C.C. n. 83 del 11/09/2008, e unitamente alla presente variante di POC è allegata anche la proposta di Variante al PUA in recepimento del nuovo quadro normativo. Si segnala che sull'area sono già stati edificati e ultimati i due fabbricati previsti nei Lotti 2 e 4 mentre nel Lotto 7 è in corso di costruzione una porzione di fabbricato autorizzata con PdC n. 2017/257 del 28/07/2017. A tal proposito si precisa che tali Lotti 2,4 e 7 sono esclusi dalla presente Variante. Nella riorganizzazione planimetrica e funzionale dell'Ambito si è cercato di salvaguardare quanto più possibile le opere di urbanizzazione già realizzate, in particolare la viabilità, la rete di sottoservizi e ovviamente i due fabbricati realizzati e abitati.

La presente variante è stata redatta nel rispetto dell'Art. 12 "Modifiche al POC" e dell'Art. 6 "Rapporto con gli altri strumenti urbanistici attuativi" delle Norme di POC, nonché ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Le analisi di risposta sismica allegate al PSC e al POC vigente, approvate rispettivamente con D.C.C. n. 21 del 27/03/2014 e n. 18 del 19/03/2014, sono ritenute ancora funzionali allo studio dell'ambito e si confermano i contenuti anche per la presente variante.

Relazione Ambientale Preliminare

Valutazione di Sostenibilità dell'Intervento Previsto

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile semplicemente osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti. In particolare si evidenzia che il POC ha richiesto quanto segue:

- tutti gli interventi soggetti a POC devono fornire un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC (servizi alla popolazione, attrezzature ecc.); tale contributo è aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- tutti gli interventi significativi soggetti a POC (Ambiti di Nuovo Insediamento AN.1, Ambiti da Riqualificare AR.1 e AR.2) devono concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo. La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere pari al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC;
- anche in sede di POC i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa;
- le schede di VAS/VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC;
- il POC detta inoltre prescrizioni specifiche in materia geologica, individuando approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa ed applicando gli indirizzi definiti dalla Regione Emilia-Romagna in materia di microzonazione sismica.

La Valutazione Ambientale Strategica è quindi uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto alle decisioni, in grado di migliorare la qualità e la coerenza delle scelte di piano. Come tutti gli strumenti valutativi essa, infatti, individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione. E' pure compito della VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare gli effetti negativi delle scelte.

La L.R. Emilia-Romagna n. 6/2009 ha specificato come il recepimento della disciplina comunitaria e nazionale in materia di VAS debba perseguire il principio di integrazione e non duplicazione delle analisi, nell'ottica della semplificazione procedurale.

Per evitare duplicazioni della valutazione, sono stati utilizzati gli approfondimenti ed informazioni ottenute dal Quadro Conoscitivo e dalla Valsat/VAS del PSC e del POC del Comune di Fiorano Modenese, a cui si rimanda per una valutazione generale sulle scelte urbanistiche strutturali e puntuali.

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC e alla presente Variante specifica (Ambito AR.2h) di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti e già inseriti nella scheda d'ambito.

In particolare si evidenzia che la presente Variante al POC comporta quanto segue:

- il recepimento nella Scheda Normativa della possibilità di insediare nel Settore 2 (Ovest) del comparto una Medio-Piccola Struttura di Vendita Alimentare e non con SV fino a 1.500 mq;
- modifica all'assetto planimetrico precedentemente approvato e ridistribuzione della Superficie Complessiva a disposizione nei due nuovi Lotti in progetto;
- rinuncia all'attuazione in tale sub-ambito di 1.026,60 mq di Superficie Complessiva, che verranno attuati in altra area da concordare con l'Amministrazione Comunale mediante specifici atti urbanistici, con conseguente riduzione del carico urbanistico sull'area.

L'intervento tende a rispondere in maniera più efficace alle politiche di riqualificazione mediante trasformazione urbanistica, in un'area parzialmente attuata e abitata che però sconta le criticità tipiche delle urbanizzazioni iniziate ma non completate quali incuria e degrado. Il mutato scenario economico ha determinato infatti una revisione generale di quanto pianificato originariamente, non più attuabile, e per quantità e per funzioni previste.

La possibilità di insediare una struttura commerciale, destinazione d'uso tra l'altro già prevista nel sub-ambito in menzione ma distribuita nei vari lotti originariamente previsti, si caratterizza per le ottime condizioni di accessibilità, di funzionalità e sicurezza. Sono previsti inoltre interventi di mitigazione degli impatti, in particolare delle emissioni rumorose verso i fabbricati residenziali già realizzati o in corso di costruzione, tramite il posizionamento delle fonti di rumore (macchine di condizionamento e attività di carico/scarico merci) sulla Via Micca, rivolte verso le attività artigianali/produttive esistenti oltre la stessa via e quindi quanto più lontano possibile dalle abitazioni, e tramite idonei accorgimenti tecnici.

L'intervento oggetto della Variante al POC non prevede aumento della potenzialità edificatoria già assegnata, anzi ne prevede una riduzione in quanto 1.026,60 mq di Superficie Complessiva verranno attuati in altra area da individuare e concordare con l'Amministrazione Comunale. Inoltre fornirà un contributo significativo al completamento di dotazioni territoriali e attrezzature di servizio per la popolazione iniziate durante l'attuazione del precedente Piano ma non ultimate; tra queste vi sarà l'ampliamento e la riorganizzazione dell'area parcheggio esistente a Ovest del Sub-Ambito in fregio alla Via Statale e il completamento dell'ampia area verde a Sud collegata al parco esistente a Ovest dell'Ambito.

Si conferma anche in questa occasione che i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa, così come aggiornate in base alla Variante al PSC di recepimento del PTCP e degli altri piani sovraordinati. Le schede di VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti ambientali, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

In conclusione si sottolinea come l'intervento già inserito nel POC e oggetto della presente Variante Specifica non introduca modifiche rispetto alle scelte del PSC vigente, sia in termini di quantità di aree sottoposte a trasformazioni, sia dal punto di vista dell'entità degli interventi (diritti edificatori e usi), di cui anzi se ne prevede una riduzione, sia infine dal punto di vista delle modalità di attuazione degli interventi.

Al contrario, l'esame della proposta pervenuta mediante la predisposizione della variante di PUA, l'individuazione cartografica di dettaglio degli ambiti su base catastale, gli approfondimenti eseguiti

sia dal punto di vista delle problematiche idrogeologiche e sismiche, che della fattibilità e coerenza ambientale degli interventi, fanno sì che il POC costituisca un ulteriore passo nella direzione della definizione delle scelte e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale che sono alla base del PSC, di cui si confermano le prescrizioni già indicate nella scheda d'ambito.

La variante al POC, meglio specificata nella proposta di PUA, è stata redatta nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso.

Controdeduzioni alle riserve ed alle osservazioni pervenute

Controdeduzioni alle riserve espresse dalla Provincia di Modena con atto del Presidente n. 32 del 25.02.2019.

1. Sintesi della riserva

Si fa riferimento alla proposta di sostituire la dicitura "minimo 50% di suolo permeabile sull'intero ambito" con "minimo 30% come previsto dalla scheda d'ambito complessiva". *Tale modifica produrrebbe variante al PSC, in difformità dalle prescrizioni della L.R. 20/2000, art. 30 comma 1 bis.*

Si ritiene, pertanto, necessario rendere la scheda di POC coerente e conforme alle prescrizioni di PSC, riconducendo la percentuale minima di suolo permeabile sull'intero ambito al 50%. Tale percentuale risulta coerente con le indicazioni e criticità e con le condizioni di sostenibilità ambientali e territoriali indicate dal PSC.

Proposta di controdeduzione: [Si propone di accogliere la riserva](#)

Si provvede al recepimento della suddetta riserva secondo il criterio di seguito dettagliato:

- Si conferma la prescrizione del PSC di mantenere la superficie permeabile al 50% sull'intero ambito AR.2h rimandando alla pianificazione futura la verifica ed il rispetto di tale parametro.
- Si rileva, tuttavia, che la presente variante di POC conferma la previsione del limite al 30% assegnato al presente sub ambito dal POC approvato con delibera CC n. 26 del 19.03.2008.

2. Sintesi della riserva

La variante propone una riduzione del carico urbanistico dell'ambito di 1.026,60 mq di SC, per i quali si prevede che verranno attuati in altra area da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Si ritiene necessario specificare che l'ambito/area che ospiterà la SC sopra descritta sarà individuata con specifico atto urbanistico a seguito di relativa valutazione della sostenibilità di tale localizzazione.

Proposta di controdeduzione: [Si propone di accogliere la riserva](#)

Si provvede ad integrare le Norme tecniche di attuazione con l'art. 11 nonché lo schema di convenzione con l'art. 24. In entrambi gli articoli la disposizione è la seguente:

"Superficie complessiva non attuata.

La Superficie Complessiva SC non attuata nella variante al PUA in menzione, pari a 1.026,60 mq a destinazione residenziale, rimarrà in capo al soggetto attuatore e potrà essere utilizzata su un'altra area del territorio comunale mediante specifici atti urbanistici a seguito di relativa valutazione della sostenibilità di tale localizzazione. In tale occasione saranno definite anche le dotazioni territoriali in base alla potenzialità edificatoria utilizzata. Si precisa comunque che tale SC non attuata ha già assolto tutti gli oneri relativi alla perequazione ed all'ERS. "

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute da parte dei privati.

1. Sintesi dell'osservazione prot. n. 24249 del 28.11.2018

L'osservante espone alcune considerazioni riconducibili a due punti fondamentali:

- Con riferimento al documento di valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico, si rileva una errata attribuzione della zona in quanto si ritiene che sia stata attribuita la classe IV al posto della classe III;
- Si ritiene necessario considerare il rumore prodotto dai veicoli che transitano lungo la Via Statale soprattutto per i condomini già esistenti (in particolare condominio Motta 1) prevedendo l'installazione di idonee barriere acustiche o altri sistemi anche per contenere i rumori derivanti dagli impianti del supermercato previsti sulla copertura dello stesso.

Proposta di controdeduzione: [Si propone di accogliere parzialmente](#)

Si ritiene che l'osservazione non sia attinente sotto il profilo urbanistico in quanto i suoi contenuti non consentono di trovare elementi che possano essere utilizzati ai fini di un'eventuale miglioramento del progetto urbanistico.

Considerato che la suddetta osservazione è riferita a problematiche prettamente ambientali, la stessa si ritiene risolta con l'acquisizione del parere Arpae prot. n. 532 del 10.01.2019 dal quale si evince che *"Per quanto riguarda la relazione di impatto acustico inerente la struttura di vendita, si concorda sui contenuti dello studio presentato dal proponente e non si esprimono osservazioni di rilievo"*.

L'eventuale esigenza di installazione di idonee barriere acustiche o altri sistemi per contenere i rumori derivanti dagli impianti del supermercato potrà essere valutata successivamente, a seguito della costruzione del fabbricato commerciale.

2. Sintesi dell'osservazione prot. n. 2706 del 07.02.2019

L'osservazione è stata avanzata dal Servizio Urbanistica Edilizia del Comune di Fiorano Modenese dopo aver riscontrato criticità sulla documentazione tecnica a corredo della variante in merito agli aspetti di seguito elencati:

- tra il lotto 4 ed il lotto B è necessario prevedere una migliore sistemazione dei marciapiedi in prossimità del lotto B, garantendo la continuità del percorso;
- prevedere un marciapiede in testa al parcheggio pubblico costituito da 14 posti auto collegandolo a tutti i percorsi esistenti e rivedendo la posizione della cabina di trasformazione;
- rivedere l'area destinata a verde pubblico prevista lungo la Via Statale in quanto la stessa è opportuno che rimanga privata visto il dislivello presente con la strada;
- valutare la possibilità di rendere privata la strada lungo i lotti 2 e 4, già edificati;
- verificare la possibilità di un raccordo tra l'area verde in cessione (compresa tra i lotti B e 4) ed il parco adiacente al fine di garantirne l'accessibilità pedonale;
- problematiche in merito alle opere illuminotecniche.

Proposta di controdeduzione: [Si propone di accogliere l'osservazione](#)

Si propone l'accoglimento dell'osservazione segnalando che le modifiche dovranno essere recepite nella documentazione tecnica a corredo della variante e dovranno essere integrate prima dell'approvazione della stessa.

In merito alle problematiche relative alle opere illuminotecniche si demanda alla presentazione delle opere di urbanizzazione il recepimento delle osservazioni espresse.

Si conferma la parte **1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI** della Scheda Normativa dell'**Ambito AR.2h MOTTA SUD**.

AR.2h – SETTORE 2 (Ovest)

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - Mappali	SA.GRE S.r.l.: Fg. 22 Mapp. 380-384-386-387-388-389-390-391-392-393-394-440 (aree oggetto di Variante) Condominio LOTTO 4 (denominato MOTTA 2): Fg. 22 Mapp. 397 (non oggetto d'intervento) Condominio LOTTO 2 (denominato MOTTA 1): Fg. 22 Mapp. 398 (non oggetto d'intervento) - 400 (area di cessione destinata a verde pubblico) LOTTO 7: Fg. 22 Mapp. 438-439 (non oggetto d'intervento)
Superficie Territoriale	ST totale: 13.562 mq (su base catastale) ST oggetto di Variante: 11.085 mq SF Lotti consolidati: 2.477 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Prescrizioni speciali	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive. Riduzione dell'impermeabilizzazione min. 30% come previsto dalla scheda d'ambito complessiva
Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi	SC = 0,10 ST + 0,50 Scop. = 1.366 + 3.604 = 4.970 mq di cui residenza → SC = 2.443,40 mq (di cui 1.150 mq già attuata e 543,40 in corso di attuazione) terziario (M-P struttura di vendita alimentare e non) → SC = 1.500 mq SC rimanente (da trasferire) = 1.026,60 mq
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	Cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60 mq (di cui almeno 20 mq di P1 e P2) su 100 mq di SC; dotazioni minime richieste per la quota terziaria 100 mq su 100 mq di SC (di cui 40 mq di P)
Parcheggi Pubblici	Aree P (P1 e P2) = 489 mq (resid.) + 600 mq (terziario) = 1.089 mq Aree V = 977 mq (resid.) + 900 mq (terziario) = 1.877 mq
Verde Pubblico	TOTALE cessioni dotazioni minime di RUE: 2.966 mq
Impegni relativi alla quota di Edilizia Residenziale Convenzionata	Affitto: minimo 30% Affitto con riscatto: minimo 10% Vendita convenzionata: minimo 20%
Modalità e tempi di attuazione	Disegno urbanistico di assetto definito di massima in sede di POC esteso all'intero ambito. Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci attuativi di dimensione significativa, soggetti a PUA. Obbligo di Piano di Caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA.

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC totale = 4.970 mq (di cui 1.026,60 mq da trasferire)
Residenza	SC = 2.443,40 mq – Usi ammessi: U1 – U2

Terziario di servizio	SC = 1.500 mq – Usi ammessi: U3-U4-U5-U6-U11.a-U12-U40
H max	10,50 ml negli edifici residenziali 10,80 ml – 3 piani f.t. negli edifici terziari e misti
Sup. Permeabile min.	30% ST
Cessione aree (minimi)	2.966 mq

AMBITO AR.2h – Settore 2 (Ovest) – SA.GRE Srl

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza (2.443,40 + 1.026,60 mq) x 500 € = 1.735.000 €
 Usi Terziari 1.500 mq x 250 € = 375.000 €
TOTALE VALORIZZAZIONE 2.110.000 €
 Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%) = **422.000 €**

Ad oggi, il Soggetto Attuatore SA.GRE S.r.l. ha versato complessivamente al Comune di Fiorano Modenese un importo pari a **233.550,00 €** suddivisi in:

- 83.250,00 € versati il 04/11/2009;
- 100.000,00 € versati il 27/12/2011;
- 25.300,00 € versati il 03/11/2013;
- 12.500,00 € versati 05/12/2013;
- 12.500,00 € versati il 19/12/2013.

L'importo rimanente pari a **188.900,00 €** sarà corrisposto dal Soggetto Attuatore attraverso la realizzazione diretta delle seguenti opere:

1. tratto di pista ciclo-pedonale, completo di impianto di illuminazione pubblica, adiacente alla Via Micca, collegata al parco pubblico esistente a Ovest del comparto oggetto d'intervento;
2. fascia di mitigazione a verde lungo il perimetro Sud del comparto oggetto d'intervento;
3. tappeto d'usura su Via Micca, con relativa segnaletica, nel tratto di pertinenza del Comparto;
4. sistemazione del parcheggio esistente a Ovest del comparto oggetto d'intervento, lungo la Via Statale.

Il totale quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri è pari a **422.000 €**