

**ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA**

**prot. N . 5265 class 07.04.05 fasc. 2460 del 13/02/2017**

**COMUNE di MIRANDOLA**

**Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "PP Bosco Area 6"**

**Osservazioni ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 s.m.i.**

**Parere tecnico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - riduzione del rischio sismico**

**Parere tecnico verifica di assoggettabilità ai sensi dei D.Lgs. 152/2006 – D.Lgs. 4/2008**

---

**PREMESSA**

Aspetti amministrativi e procedurali

Il PSC del Comune di Mirandola è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 27/07/2015 ed il RUE è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.112 del 27/07/2005.

In data 7 dicembre 2012 con prot. comunale. nr. 42029 il Dirigente del 3° Settore del Comune di Mirandola ha inviato all'Amministrazione Provinciale la Variante al Piano Particolareggiato denominato "PP BOSCO Area 6" strada Statale Sud n.12, Mirandola, con richiesta di parere ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 s.m.i. come modificato dalla LR 6/2009 e ai sensi del D.Lgs n.152/2006.

La Variante al Piano Particolareggiato è stata quindi assunta agli atti con prot. provinciale nr. 55339 del 12 dicembre 2016.

Viene infine precisato che relativamente al parere preventivo ai sensi dell'art.5 della LR 19/2008 risulta già acquisito il seguente parere della Provincia: PP Bosco Area 6 – prot.13979 del 11/02/2008.

Contenuti della variante al Piano Particolareggiato

Come si evince dalla relazione generale, la variante in oggetto chiede di "poter modificare la sagoma dell'area denominata C3 (approvata con delibera n.93 del 09/06/2016 per variante al PP denominato "PP Bosco Area 6") senza modificare la superficie utile complessiva e fa richiesta di autorizzazione alla Giunta comunale di trasformazione di aree già cedute e nello specifico di poter riposizionare e ricalcolare i parcheggi di urbanizzazione derivanti dall'aumento di SU concessionato nella variante al PP approvata con deliberazione 258 del 18/12/2014. .... la superficie utile di mq 6505 ...risulta aumentata di mq 667 derivante dalla richiesta di variante al Piano particolareggiato... (variante PRG CC n.41 del 31/03/2014) e di mq 360,71 derivanti dalla delocalizzazione della potenzialità edificatoria di un fabbricato presentata con PDC...ai sensi dell'art.9 comma 5 lettera b della LR n.16/2012 e dell'ordinanza n.86 art.3 comma 18 sulla possibilità di utilizzo della potenzialità edificatoria di un fabbricato, crollato a seguito degli eventi sismici, delocalizzandola all'interno di una zona "C" individuate dal PRG, utilizzandola per la costruzione di un nuovo fabbricato. Tale superficie

sarà così ripartita SU trasferita sul lotto n.22 = mq 281,36 derivante dalla delocalizzazione dell'immobile di via Rangona n.2 colpito dal sisma del maggio 2012, utilizzata per la realizzazione di una villetta bifamiliare. Essa genera una Superficie premiante (pari al 50% della SU stessa) di 140,68 mq, di questa al momento se ne utilizzano 79,35 mq...Pertanto la superficie totale utile risulta ad oggi pari a  $SU = 6505mq + 667mq + 360,71 mq = 7532,71 mq$ . L'area denominata C3 ha una superficie territoriale complessivamente pari a 39.682 mq. Tale valore risulta identico sia nello stato approvato che nello stato variato. Inoltre l'aumento di mq 667 di SU riguardante il lotto n.19 ... prevedeva la necessità di un aumento degli standard urbanistici in dotazione all'area C3 ... i parcheggi di urbanizzazione PU in aumento rispetto al PP approvato, risultano pari a 8 posti auto che vengono collocati in adiacenza al lotto n.19 ..... Il verde pubblico (VU2) passa da una dotazione prevista in mq 3903 ad una richiesta di 43030 con un aumento di 400 mq. Tale aumento risulta ampiamente compreso nella dotazione di verde attribuita dal PRG al Bosco 6, corrispondente al 5% circa della superficie del comparto, pari a mq 6000. .... Scopo di questa variante al Piano Particolareggiato Bosco area 6 è quello di riposizionare i parcheggi di urbanizzazione PU previsti per l'incremento di SU del lotto 19 e ricalcolarne il numero necessario in quanto era stato commesso un errore nel calcolo dei parametri urbanistici nella variante al Piano particolareggiato approvata con atto cc n. 258 del 18/12/2014. .... Con questa variante al Piano Particolareggiato "Bosco 6" si realizza inoltre uno spostamento di SU tra il lotto 19 di proprietà Generaledili spa e il lotto 28A di proprietà di Artioli Luca ed Artioli Ferruccio. A seguito di tale spostamento i due lotti presenteranno le seguenti superfici: Lotto 19 La SU passa da mq. 692,94 a mq 375 dopo lo spostamento.  $SU$  (oggetto di spostamento) = 692 (su precedente) - 375 (su dopo spostamento) = 317,94 mq quindi  $SU$  LOTTO 19 (dopo spostamento) = 375 mq. Lotto 28 A La SU passa da mq 222 a mq 561,97 dopo lo spostamento  $SU$  (dopo spostamento) = 222 (su precedente) + 317 (su spostata da lotto 19) + 22,03 (SU spostata da lotto 22) = 561,97 mq Quindi  $SU$  LOTTO 28A (dopo spostamento) = 561,97 mq. .... Si coglie inoltre l'occasione per aggiornare all'interno della tavola "Stato di Variante" le Superfici Utili di alcuni lotti sulla base dei permessi di Costruire fino ad ora presentati e concessionati."

### Pareri

In data 07/02/2017 con protocollo n. 2232 è pervenuto il parere dell'Agenzia Regionale e Prevenzione Ambientale (ARPAE) acquisito agli atti provinciali con nota prot. n. 4593 del 08/02/2017 (Allegato 1).

In data 08/02/2017 con protocollo n. 8188 è pervenuto il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) acquisito agli atti provinciali con prot. 4759 n. del 09/02/2017 (Allegato 2).

La presente istruttoria viene quindi redatta, in conformità al/e vigenti leggi, nel merito urbanistico e sismico, tenendo conto di quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio per quanto attinente la valutazione ambientale.

**si esprimono i pareri di seguito riportati**

**OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 come modificato dall'art. 36 dalla LR 6/2009**

**PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 LR 30 ottobre 2008 n. 19 - Norme per la riduzione del rischio sismico**

Deve evidenziarsi che la normativa di PSC applicabile all'oggetto è quella definita all'art. 1,7 "Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti" che contiene la reviviscenza del previgente PRG per i PP/PUA sui quali sia ancora vigente una convenzione urbanistica: "Varianti ai PUA in corso di attuazione possono essere approvate purchè all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente alla data della loro approvazione e dalla convenzione del PUA". Contestualmente però il PSC ha provveduto a definire sui territori interessati dai PP/PUA la classificazione differenziata in ambiti consolidati/territorio rurale e le perimetrazioni del territorio urbanizzato. Nel RUE invece, viene mantenuta la perimetrazione dell'originale comparto di PRG che ha dato origine al PP/PUA.

Si rileva quindi, con riferimento alla Tavola 1 del PSC, che il comparto C3 viene inserito tra gli "Ambiti urbani consolidati di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2 PSC)" e compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che lo separa dal circostante Territorio Rurale. Con la Variante oggetto, si effettua una ridefinizione del perimetro del comparto, in parte ritagliando lo stesso lungo il perimetro del TU, in riduzione per limitato spessore e senza ridurre il numero dei lotti interessati, alcuni anche già edificati; al fine di ottenere una modifica in ampliamento a nord ovest, con individuazione di nuovi lotti edificatori. Il tutto avviene senza incremento della capacità edificatoria, all'interno del perimetro del PP/PUA previgente individuato dal RUE ma modificando il perimetro dell'ambito consolidato C3 e quindi andando ad interessare l'ambito del territorio rurale ed il perimetro del T.U. definiti dal PSC. Si ritiene sarebbe opportuno un coordinamento degli atti al fine di evitare le interferenze sopra rilevate.

Si ritiene inoltre necessario sottolineare alcuni elementi puntuali che riguardano in linea generale la coerenza degli elaborati del Piano particolareggiato:

- nella relazione illustrativa a pagina 2 viene dichiarato di: "poter modificare la sagoma dell'area denominata C3 (approvata con delibera n.93 del 09/06/2016 per variante al PP denominato "PP Bosco Area 6") senza modificare la superficie utile complessiva." Nella medesima relazione e nelle tavole, le tabelle relative alla SU complessiva relativa alla variante riportano un aumento della SU da 7172, 00 mq a 7532,71 mq. Inoltre per quanto riguarda il lotto 19, nella Relazione a pag. 2 viene indicato un trasferimento di 25,94 mq. Nella stessa Relazione a pagina 7 nel conteggio della SU totale non viene considerato tale trasferimento.

- con riferimento al lotto 22 nella tavola 1 relativa allo stato autorizzato – (delibera comunale n.93 del 09 – 06 – 2016) viene indicata una SF di 604 mq e una SU di 48,06 mq. Nella Relazione illustrativa a pag. 12 viene invece indicata, per il lotto 22 nella medesima tabella dello stato autorizzato una SU di 0 mq.

Relativamente a tali aspetti appare necessario provvedere a coordinare gli atti del piano.

Con riferimento al parere tecnico formulato in data 6 febbraio 2008 ai sensi art. 37 LR 31/2002 (oggi art.5 L.R. 30 ottobre 2008 n.19) inviato all'Amministrazione Comunale con prot. 13979 dell'11/02/2008, nell'ambito della procedura di variante al Piano Particolareggiato approvata con atto del Consiglio Comunale n.60/2008:

**1. si raccomanda l'osservanza di quanto richiesto nella parte conclusiva di detto parere, in relazione alla necessaria riduzione del rischio sismico: *"Nelle fasi di progettazione definitiva – esecutiva, qualora siano previsti scavi che si approfondiscono nel sottosuolo per quote sottostanti 2 m dal piano campagna, oltre alle valutazioni delle eventuali interazioni con la falda idrica, dovranno essere effettuate le verifiche di stabilità dei fronti di scavo sia in condizioni statiche che di sollecitazione dinamica; oltre ciò in considerazione della metodologia adottata per definire la categoria del suolo di fondazione e dei parametri di verifica previsti dalla DAL 112/2007 è opportuno siano eseguiti idonei approfondimenti di indagine. In funzione dell'entrata in vigore della Delibera Assemblea Legislativa RER 112/2007, per la riduzione del rischio sismico, indipendentemente dalla norma adottata e modelli di calcolo che saranno utilizzati per la progettazione dei fabbricati, non essendo adeguato lo strumento urbanistico generale del comune di Mirandola (MO) ai criteri previsti ai punti 3 e 4.1 della DAL 112/2007, la documentazione della variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. BOSCO Area 6, Mirandola, Modena, nelle fasi esecutive dovrà essere adeguata a quanto specificato al punto 4.2 della suddetta DAL 112/2007, che prevede analisi per la riduzione del rischio sismico di terzo livello. Tali adempimenti è opportuno siano richiamati nella convenzione e norme tecniche costitutive del piano particolareggiato "P.P. BOSCO Area 6" oggetto della presente valutazione"* e considerato che successivamente il Piano Strutturale Comunale vigente si è dotato di specifiche norme e cartografie di Microzonazione sismica in seguito agli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 pare opportuno verificare l'adeguatezza del rapporto alle vigenti disposizioni del PSC con riguardo alle parti da edificare.**

**PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE (art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, LR 9/2008, art. 5 della L.R. 23 marzo 2000 n. 20 s.m.i.)**

**A) Si richiamano i pareri di ARPAE e AUSL in premessa citati di cui si fanno proprie le valutazioni e le conclusioni.**

Considerate le Valutazioni Ambientali del Dirigente del 3° settore del Comune di Mirandola Arch. Adele Rampolla nell'ambito del Rapporto preliminare in cui si dichiara che *"la variante in oggetto:*

- non influenza i piani sovraordinati;
- non influenza altri piani attuativi
- ha come finalità principale quella di dare attuazione alle previsioni del PSC/RUE vigenti
- non ha effetti sull'ambiente, come si desume da quanto definito in precedenza e negli allegati di variante."

e viste le conclusioni in cui il Dirigente del 3° settore del Comune di Mirandola Arch. Adele Rampolla dichiara che *"la variante in oggetto, visti i suoi contenuti, non è da sottoporre a VAS, ma a sola verifica di assoggettabilità, in quanto non rientra tra i piani di cui all'art.6 comma2 del decreto legislativo n.152/2006 come modificato dal Dlgs n.4/2008"*

si rilevano i seguenti aspetti.

#### Rischio Alluvione

Nella seduta di Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po del 17 dicembre 2015, con deliberazione n.4/2015, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Nella seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016, con deliberazione n.2/2016, è stato approvato il PGRA, la cui approvazione definitiva avverrà con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sentita la conferenza Stato regioni, la cui consultazione è attualmente in corso.

Il Comitato Istituzionale con deliberazione n.5 del 17 dicembre 2015 ha adottato il *"Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) – Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione) e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Delta del fiume Po (PAI Delta) – Integrazioni all'Elaborato 5 (Norme di Attuazione)"*, di seguito denominato Progetto di variante, che consiste in una integrazione alle norme di attuazione del PAI e del PAI Delta volta ad armonizzare gli strumenti di pianificazione di bacino vigenti con il PGRA del fiume Po.

Nelle more dell'approvazione del progetto di Variante il Comitato Istituzionale non ha ritenuto necessario disporre specifiche misure di salvaguardia considerando che per assicurare le finalità di tutela di cui all'art.65, comma 7 del D.Lgs. n. 152/2006, fosse sufficiente richiamare la previsione legislativa (tuttora vigente) di cui all'art. 1, comma 1 lettera b del D.L. n.279/2000 (convertito con modificazioni, nella legge n.365/2000). Per effetto di tale norma , in via cautelativa in mancanza di un piano di bacino adeguato, si devono ritenere applicabili le misure di salvaguardia per le aree a rischio molto elevato di cui al punto 3.1a dell'atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPCM 29/09/1998, all'intera superficie delle aree con probabilità di inondazione corrispondente alla piena con tempo di ritorno pari o inferiore a 200 anni individuabili nelle mappe di pericolosità redatte in attuazione dalla Direttiva Alluvioni (direttiva 2007/60/CE).

Alla luce di tale quadro di pianificazione e normativo e ai fini dell'attuazione del PGRA con riguardo alla pianificazione di emergenza, territoriale e urbanistica

verificato che il comparto ricade in una zona P2 a pericolosità media derivante dal reticolo secondario di Pianura (RSP) e che non ricade in aree di pericolosità/ criticità individuate dal PSC,

**B) dovranno trovare applicazione le misure/disposizioni definite dalla DGR 1300/2016.**

### Conclusioni

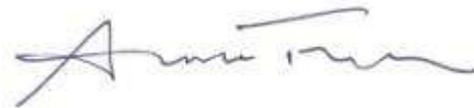
Considerato che la trasformazione proposta, in ordine agli aspetti ambientali ritenuti rilevanti, non presenta problematiche di rilievo o comunque esse sono mitigabili attraverso l'assunzione delle opportune prescrizioni attuative; si ritiene che la variante al Piano Particolareggiato denominato "PP Bosco Area 6" non debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.4/2008 Titolo II, e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica. Resta ferma l'osservanza delle condizioni espresse dall'Azienda Regionale Prevenzione Ambiente (Allegato 1) e dall'Azienda Sanitaria Locale (Allegato 2) nei pareri sopra identificati.

\*\*\*

Per quanto precede, vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alle modifiche introdotte allo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "PP Bosco Area 6" **si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i suddetti Pareri Tecnici, sollevando il rilievo in merito alla riduzione del rischio sismico di cui al precedente punto 1 e l'osservanza di quanto espresso alla lettera A in esito alla Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12, comma 4 D.Lgs.4/2008.**

Il Funzionario

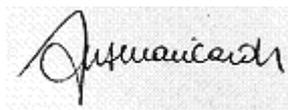
Ing. Amelio Fraulini



Visto

La Dirigente

Arch. Antonella Manicardi



**Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena**  
Dipartimento di Sanità Pubblica  
Distretto di Mirandola

**Comune di Mirandola**  
Settore 3° Territorio e Sviluppo Economico  
c.a. Arch. Adele Rampolla

**Provincia di Modena**  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica e Cartografica

**OGGETTO: Generaledil Spa - Frasin S.r.l**

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "PP Bosco Area 6 ", Viale Italia, Mirandola (MO).

**Valutazione e parere aspetti ambientali**

Con riferimento alla Vs richiesta di parere, prot. 92916 del 12/12/2016, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con prot. 22833 del 12/12/2016, inerente all'oggetto;

valutati gli elaborati progettuali e la documentazione trasmessa via PEC dal Comune di Mirandola - Servizio Urbanistica e Ambiente;

riscontrato che trattasi di variante al piano particolareggiato denominato "PP Bosco Area 6 – Viale Italia", con la quale, senza variare la superficie territoriale, si introducono modeste modifiche al perimetro della zona C3, vengono modificate le S.U dei lotti, viene spostata la SU dal lotto 19 al lotto 28A e vengono ricalcolati e riposizionati i parcheggi di urbanizzazione;

ritenendo congrue le valutazioni riportate nella "Relazione tecnica e rapporto preliminare" redatta dal Comune di Mirandola ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006;

considerato che, le variazioni prospettate non hanno impatto sugli aspetti ambientali, per quanto di competenza, si esprime **parere favorevole** all'adozione della predetta variante di Piano, confermando le medesime osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse dalla scrivente Agenzia nella fase di adozione del piano e delle successive varianti.

Restando a disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico ARPA  
Stefania Zanni

Il Dirigente Responsabile del Distretto  
Dr.ssa Annalisa Zanini

**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 .....

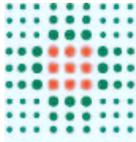
**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

**Sezione di Modena**

Viale A.Fontanelli n°23 | CAP 41121 | tel +39 059 433611 | fax +39 059 433658 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Servizio Territoriale Distretto Area Nord, sede di Carpi | Via Cattani Sud 61, 41012 Carpi | tel 059 669066 | Fax 059 654494



**Dipartimento di Sanità Pubblica**

**Servizio Igiene Pubblica**

Area disciplinare Igiene del Territorio e dell'Ambiente Costruito  
Sede di Mirandola

Prot. N° 8188/17-Protocollo Generale

Mirandola, li 8/2/2017

Oggetto: **Variante al PPIP Bosco area 6 viale Italia - Mirandola. Proponente: Frafìn Srl.**  
**Parere Urbanistico integrato SIP-ARPA.**

URB\16-6-9250 SG

Al Sig. Sindaco  
Comune di Mirandola  
invio tramite email  
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

Per conoscenza a:  
Al Responsabile ARPAE Sezione di Modena  
Servizio Territoriale Area Nord Carpi  
invio tramite email aoomo@cert.arpa.emr.it

Provincia di Modena  
Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica  
invio tramite email  
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Dall'esame della vostra richiesta presentata in data 07/12/2016 vs. prot. n. 42026, acquisita agli atti AUSL con prot. n. 92465 del 09/12/2016,

considerato che trattasi di una limitata variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato PP Bosco area 6 con aggiornamento della S.U. dei lotti, lo spostamento di S.U. dal lotto 19 al lotto 28A e l'inserimenti di parcheggi per motocicli e di una infrastruttura dedicata alla ricarica dei veicoli elettrici;

visto il parere espresso da ARPA con nota del 06/02/2017, prot. n. PGMO/2016/22833 qui sotto riportato;

per quanto di competenza, si esprime il seguente **parere integrato**:

**Espresso da AUSL**

Parere favorevole.

**Espresso da ARPA (testo integrale)**

Con riferimento alla Vs richiesta di parere, prot. 92916 del 12/12/2016, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con prot. 22833 del 12/12/2016, inerente all'oggetto;

valutati gli elaborati progettuali e la documentazione trasmessa via PEC dal Comune di Mirandola – Servizio Urbanistica e Ambiente;

riscontrato che trattasi di variante al piano particolareggiato denominato "PP Bosco Area 6 – Viale Italia", con la quale, senza variare la superficie territoriale, si introducono modeste modifiche al perimetro della zona C3, vengono modificate le S.U. dei lotti, viene spostata la SU dal lotto 19 al lotto 28A e vengono ricalcolati e riposizionati i parcheggi di urbanizzazione;

ritenendo congrue le valutazioni riportate nella "Relazione tecnica e rapporto preliminare" redatta dal Comune di Mirandola ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

considerato che, le variazioni prospettate non hanno impatto sugli aspetti ambientali, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole all'adozione della predetta variante di Piano, confermando le medesime osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse dalla scrivente Agenzia nella fase di adozione del piano e delle successive varianti

Distinti saluti.

**Il Dirigente Medico**

Dr. Stefano Galavotti

**Elementi contabili AUSL**

Estremi pratica	Ragione sociale e indirizzo	P. IVA	Codice tariffa	Importo
16-6-9250	Frafin Srl Strada delle Fornaci 20 Modena	01937890364	SP11407	€ 67 x 2 ore