

titolo del progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "P.P.28" COMUNE DI ALBINEA IN LOCALITA' BORZANO, AI SENSI DEGLI ARTT. 21 E 22 DELLA LG. RG. 47/78 MODIFICATA – ED ART. 41 DELLA L.R. 20/2000

3^A VARIANTE (ART.41 L.R.20/2000 – lettera a)

committente

IMM.RE SAMA SRL, VIA STATALE N° 11/S-T, CASALGRANDE (RE) – P.IVA/C.F.: 02029600356

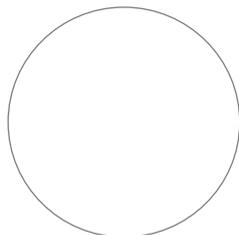
titolo dell'elaborato

**RELAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.
AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 16/01/2008 N. 4 e
LR 6/2009**

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3309	NOV 2017	SC	DEF	3309DRXX2.DOCX

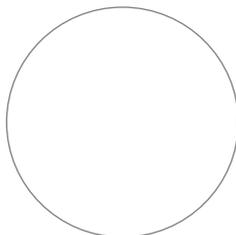
rev.	data revisione	descrizione	redatto da

Il responsabile della
progettazione



Arch. Aldo Caiti

Il responsabile della
direzione lavori



Ing. _____

N. elaborato

06

collaboratori:

- Ing. Simone Caiti
- Ing Davide Bedogni
-

**COMUNE DI ALBINEA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)**

3[^] VARIANTE

**AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "P.P.28"
IN LOCALITA' BORZANO DEL COMUNE DI ALBINEA – ART.41
LG.RG.20/2000 lettera a -**

RELAZIONE VAS

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PP	4
3. RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	7

1. PREMESSA

L'art. 12 "*Verifica di assoggettabilità*" del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale." prevede, al comma 1, che "*Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*"

Al comma 3 dell'art 6 è scritto che "*Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art 12*"

Inoltre la LR 6/2009 riporta all'art 13 punto 3 il principio di non duplicazione "...ai fini della Valsat sono utilizzati se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite..." ovvero come riportato nella circolare regionale PG/2010/23900 all punto 3.1.3.3. << ... **si individuano, descrivono e valutano i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dal piano e si individuano le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative...>>.**

Il presente documento ha il compito di rispondere alle prescrizioni dell'articolo del decreto legislativo ed è articolato in una prima parte che riguarda la descrizione della 3^a Variante al "PP 28" in Comune di Albinea (provincia di Reggio Emilia) e in una seconda parte che riguarda la verifica degli impatti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del piano secondo i criteri dell'allegato I del decreto legislativo sopracitato.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PP

Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica P.P.28 in località Borzano del Comune di Albinea è stato approvato nella versione originaria con D.C. N° 60 del 23.10.2006 ed è stato oggetto di due varianti. La prima approvata in via definitiva con D.C. N° 50 del 24.09.2007, e la seconda approvata con D.C. N° 43 del 18/07/2011.

Nel frattempo con D.G.C. N° 74 del 11.07.2017 è stato approvato lo "Schema di Accordo ai sensi dell'Art. 11 L. 241/90 e dell'Art. 18 Legge Rg. 20/2000 tra il Comune di Albinea e IMMOBILIARE SAMA Srl", con il quale il soggetto attuatore rinuncia alla possibilità di delocalizzazione di 367 mq di SU (pari alla metà di 734 MQ di cui si aveva diritto per gli accordi presi con la 2^ variante al PP28), per poter collocare i rimanenti 367 MQ di SU, all'interno del PP28 già urbanizzato sul lotto libero destinato a verde pubblico in corrispondenza della rotatoria di accesso (ora lotto n° 27).

Ad oggi degli 11 lotti privati e dei 14 lotti di proprietà Comunale sono stati edificati solo il lotto 4 per tipologia condominiale e il lotto 11 su cui è stata costruita una villetta singola.

Sono state terminate tutte le opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto (ad eccezione del marciapiede ciclopedonale sul lato ovest di via Ariosto esterno al comparto in quanto il Comune non ha ancora la disponibilità delle aree), in forza del permesso di costruire n° 005/06 del 05.02.2007, rilasciato alla IMMOBILIARE SAMA Srl e alla IMMOBILIARE BORZANESE Srl, (oggi in liquidazione) soggetti attuatori del medesimo P.P. in quanto sottoscrittori di convenzione attuativa garantita da polizze fidejussorie N° UR 0602266 e N° UR 0602267 del 27.11.2006.

Il collaudo tecnico amministrativo è avvenuto con determinazione dell'area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea con numero 181 del 17/10/2017.

Le ragioni della variante si trovano essenzialmente nel perdurare della crisi edilizia e nella difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare di lotti per case singole e/o abbinate con Uf superiore a 0,55 MQ/MQ, come accade nel PP vigente per tutti i lotti di iniziativa privata.

Oltre alla riduzione dell'indice di edificabilità per i lotti 5-6-7-11 concordati con la 2^ variante al PP28 si vuole con la variante in oggetto rendere edificabile il lotto 27 di 1167 mq di SF oggi a verde pubblico per poter costruire 4 alloggi con tipologia di case a schiera per 367 mq di SU con Uf di 0,31 MQ/MQ. Collocando solo metà dei mq rimasti al soggetto attuatore e rinunciando definitivamente ai rimanenti 367 MQ a condizione di poter costruire all'interno del PP 28 già urbanizzato e con disponibilità di lotti liberi.

Allo stesso tempo per accordi presi con i confinanti del PP28 si passa a verde privato non edificabile il triangolo di verde pubblico a sud est del comparto (lotto 28) di 218 mq di SF.

Precisato che le operazioni di modifica al PP vigente sono tutte interne al perimetro del PP vigente per cui non comportano varianti al PRG attualmente in vigore nel Comune, si deve evidenziare che:

Per quanto attiene la capacità edificatoria, la variante proposta rispetto al PP vigente nell'ipotesi senza delocalizzazione, comporta una riduzione sia in termini di superficie utile edificabile (da 6938 a 6571 MQ) che in termini di numero massimo di alloggi costruibili (da 76 a 70);

L'aumento di superficie fondiaria (da 14.160 a 15.545 pari a + 1.385 MQ) è dovuto all'inserimento di un nuovo lotto, di proprietà del Lottizzante, al posto di aree a verde pubblico all'interno del PP28 e alla trasformazione di una porzione di verde pubblico a verde privato senza capacità edificatoria da aggregare ai lotti confinanti fuori comparto;

La dotazione di aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard, sia in termini di parcheggi pubblici di U1 e U2 che in termini di aree a verde pubblico, resta comunque superiore ai minimi di legge e di PRG.

Di seguito si riportano le tabelle di raffronto tra il PP vigente e la 3^a Variante estratte dalla tav.4 "Zonizzazione al piano di campagna con tabelle dati tecnici".

TAB. 1 - RAFFRONTO DATI P.P. 28 VIGENTE (2^a VARIANTE SENZA DELOCALIZZAZIONE) E 3^a VARIANTE AL P.P. 28

	P.P. 28 VIGENTE 2 ^a VARIANTE senza delocalizzazione	PROGETTO P.P. 28 3 ^a VARIANTE senza delocalizzazione	Differenza P.P. vigente 2 ^a VAR. e P.P.28 3 ^a Variante
Superficie Territoriale (S.t.)	28427 mq	28427 mq	0 mq
Superficie Fondiaria (S.f.)	14160 mq	15545 mq	1385 mq
Volume edificabile	non definito	non definito	
Superficie Utile edificabile (S.u.)	6938mq	6571 mq (1)	-367,00 mq.
Parcheggi pubblici di U1 1 mq / 4 mq S.u. resid.	2353 mq	2341 mq (2)	-12 mq
Verde pubblico di U2 22 mq / 30 mq S.u. resid.	7047 mq*	5642 mq* (3)	-1405 mq
Parcheggi pubblici di U2 3 mq / 30 mq S.u. resid.	1078 mq	1078 mq	0 mq
Strade e percorsi ciclo-pedonali+RSU+CE	3789 mq	3821 mq	32 mq
H. MAX PER CASE SING./ABB./SCHIERE	3 PIANI UTILI	3 PIANI UTILI	
H. MAX PER TIPOLOGIE CONDOMINIALI	3 PIANI UTILI	3 PIANI UTILI	

* - N.B. - Quantità minima di verde pubblico e attrezzature sportive richiesta dall'art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata lettera A
(22 mq./abitante con abitante = 30 mq. SU) = 6571: 30 x 22 = mq. 4818,7

(1) - (2) - (3) - La dotazione di aree standard nell'ipotesi di riutilizzo dei 367 mq. di S.u. sul nuovo lotto n.27 risulta superiore ai minimi richiesti dal vigente P.R.G. (22 mq./ab.) e dalla vigente legislazione urbanistica.

Con il parametro di 30 mq. di S.u./abitante detta dotazione risulterebbe pari a 9061 : 6571 X 30 = 41,36 mq./ab. e perciò superiore tanto ai minimi del vigente P.R.G. (22 mq./ab.) quanto ai minimi della Lg. Rg. 47/78 modificata (25 mq./ab.) o della Lg. Rg. 20/2000 modificata con Lg.Rg. 6/2009 (30 mq./ab.)

TAB. 2 - LOTTI EDIFICABILI E INDICI URBANISTICI – 3^A VARIANTE

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	U.f.	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	
1	694	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	P R I V A T I
2	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
3	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
4	894	Condominio	630,00	0,7047	3	6	10,5	
5	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
6	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
7	686	Singola/Abbinata/Cond.	171,25	0,2496	3	2	10,5	
8	731	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5620	3	5	10,5	
9	728	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
10	728	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
11	731	Singola/Abb./Schiera/Cond.	182,75	0,2500	3	2	10,5	
27*	1167	Singola/Abbinata/Schiera	367,00	0,3145	3	4	10,5	
totale	9135	-	4371,00	0,4785	-	50 (1)	-	
26	107	verde privato	-	-	-	-	-	
28	218	verde privato	-	-	-	-	-	
N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq		N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	C O M U N A L I
da 12 a 25 + strada condominiale	6085	Singola/Abbinata/Schiera	2200,00	0,3615	3	20	8,5	
totale	6085	-	2200,00		-	20 (2)	-	
TOTALE	15545	-	6571,00		-	70	-	
(1) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà privata								
(2) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà comunale								
(*) – lotto aggiunto con la 3^A variante								

TAB. 3 - LOTTI EDIFICABILI DAL N. 12 AL 25; 3^A VARIANTE (LOTTI DI PROPRIETA' COMUNALE)

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.
12	337	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
13	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
14	328	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
15	322	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
16	344	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
17	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
18	329	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
19	325	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
20	471	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
21	443	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
22	438	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
23	422	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
24	425	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
25	432	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
strada condominiale	801	-	-	-	-	-
totale	6085	-	2200	-	20	-

3. RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.

Scopo della verifica di assoggettabilità è la decisione di assoggettare o meno il piano (o programma) a VAS. Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

Nel caso in esame l'Autorità Procedente è il Comune di Albinea, e l'Autorità Competente è la Provincia di Reggio Emilia.

L'Autorità Procedente deve redigere un Rapporto preliminare, comprendente "una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente" che è prevedibile deriveranno dalla sua attuazione, utilizzando come riferimento i tematismi ed i criteri indicati dall'Allegato I del Decreto come riportato nella pagina successiva.

In conformità anche a quanto indicato dalla circolare regionale si analizzeranno i possibili impatti derivanti dalle sole scelte di piano.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- a.** in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b.** in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c.** la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d.** problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e.** la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

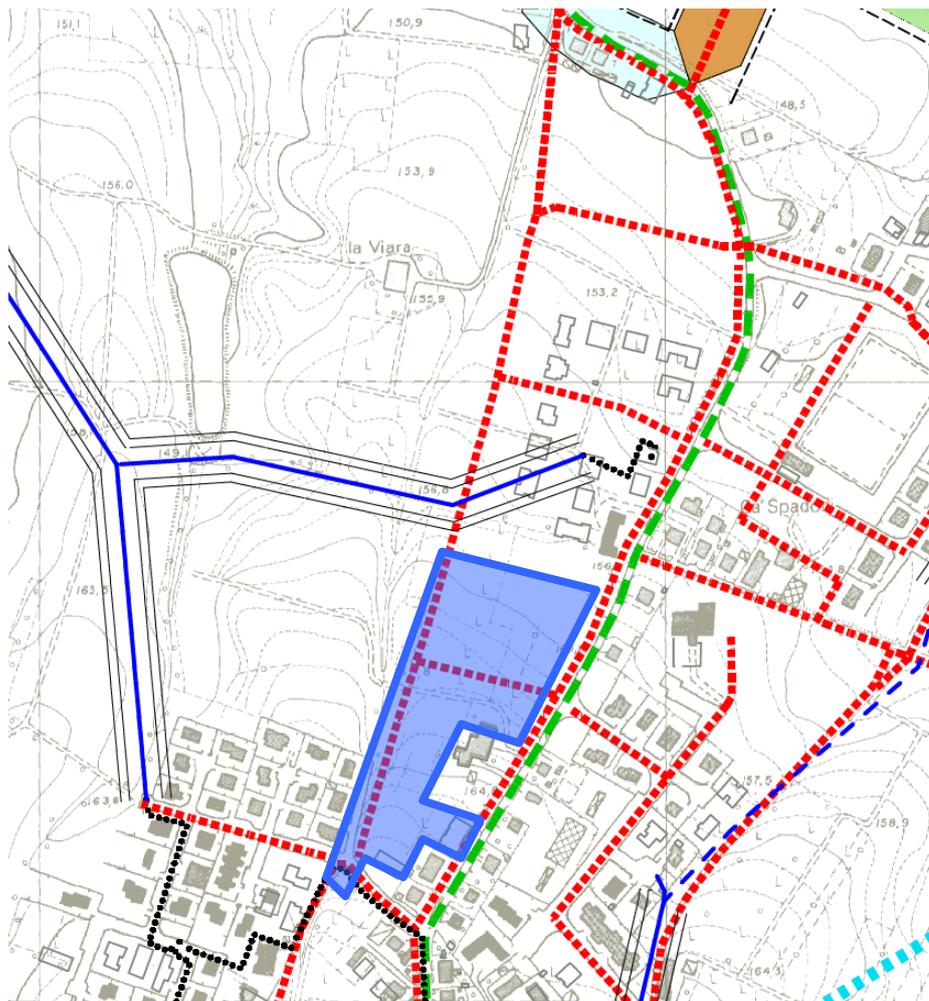
- a.** probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- b.** carattere cumulativo degli impatti;
- c.** natura transfrontaliera degli impatti;
- d.** rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- e.** entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- f.** valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Tab. 3.1 Allegato I del DLGS 4/2008 "Criteri per la verifica dell'assoggettabilità di piano e programmi (Art.12)"

- *influenza su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

Come anticipato in premessa la variante al piano è una variante minore in quanto si ridistribuiscono volumi edificabili già consentiti dal piano vigente su aree libere all'interno dello stesso piano, riducendo inoltre il carico urbanistico. Non vengono dunque influenzati in questa fase altri piani sovraordinati e la variante al PP non comporta nemmeno variante al PRG.

Di seguito si riporta un estratto della tavola dei vincoli del PRG in cui si nota l'assenza di vincoli sovraordinati.



Estratto tavola 6 "Viabilità e vincoli di legge"

- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*

la variante prevede, dal punto di vista edificatorio, delle modifiche di SU costruibile.

Con il PP vigente 2^ variante era consentito realizzare al massimo 6938 mq di SU nel caso di non delocalizzazione al di fuori del PP di 734 mq di SU.

In base all'accordo stipulato con l'Amministrazione i lottizzanti rinunciano a 367 mq di SU a patto di poter collocare i restanti 367 mq sul lotto libero, (lotto 27), classificato a verde pubblico.

Complessivamente dunque la variante al Piano Particolareggiato che non modifica il PRG vigente prevede una diminuzione complessiva del carico urbanistico da 88 a 70 alloggi, a fronte però di una diminuzione parziale di aree a verde profondo, rispettando tuttavia gli standards relativi al verde pubblico 5642 mq complessivi > 4818 mq (minimi di legge).

I parcheggi pubblici entro il comparto diminuiscono da 107 stalli a 104 stalli complessivi restando tuttavia sempre superiori rispetto agli standard urbanistici di PRG e ai minimi di legge.

Le incidenze ambientali che dipendono dalla variante sono dunque correlate alla variazione del carico antropico che nel caso in esame diminuisce apportando dunque un miglioramento.

Più in dettaglio si evidenziano i seguenti ulteriori aspetti:

- *gli aspetti urbanistici;*

l'assetto urbanistico di comparto sfrutta, per gli accessi veicolari la viabilità del vigente piano particolareggiato ovvero un accesso dalla rotatoria di progetto lungo via Ariosto che si collega a via Fontanesi e un secondo accesso da via Ariosto con pipa di ritorno in prossimità della porzione sud est per l'accesso ai lotti da 12 a 25. Questo accesso tramite strada privata si collega alla viabilità principale del comparto che si stacca dalla rotatoria.

La viabilità ciclabile e ciclo pedonale rimane invariata, è previsto un collegamento ciclabile che dal margine di via Ariosto si stacca entro comparto lungo la viabilità centrale per collegarsi alla ciclabile che prosegue in via Fontanesi, la carraia sul margine nord del comparto non viene modificata e completa il verde pubblico. Tutti i lotti comunali hanno accesso alla viabilità di comparto attraverso una strada privata di uso condominiale.

Gli accessi carrabili ai 4 nuovi alloggi avvengono dal lato sud della via principale di comparto, sempre rispettando le distanze minime del codice della strada dall'incrocio a rotatoria su via Ariosto.

Le aree standard, e cioè le aree destinate a parcheggi pubblici di U1, di U2 e le aree a verde pubblico di comparto, assommano a complessivi Mq 9.061 corrispondenti a una dotazione di $9.061:(6.571:30\text{mqSU}) = 9.061 : 219 = 41,37$ mq ogni 30 mq di SU o abitante teorico insediabile e perciò sempre superiore ai minimi richiesti dalla lettera A dell'art.46 della Lg.Rg.47/78 modificata con Lg. Rg. 20/2000.

- *l'inquinamento acustico;*

a seguito delle varianti di carico urbanistico in diminuzione si può affermare che l'impatto dovuto al traffico indotto non sarà maggiore di quello che si sarebbe avuto nell'assetto urbanistico precedente. Infatti Tutti gli altri elementi influenti sul clima acustico come le distanze delle strade dalle abitazioni non variano e quindi l'unica incidenza è dovuta al minor numero di veicoli circolanti.

- *la qualità dell'aria;*

la diminuzione del carico urbanistico e di superficie utile complessiva costruibile comporterà una diminuzione dell'impatto in atmosfera sia dovuto al minor volume di ambienti scaldati, sia al minor traffico indotto che era già non significativo.

- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

La variante in oggetto pur rendendo edificabile una porzione di area permeabile non comporta impatti significativi per la capacità idraulica delle reti progettate, realizzate e collaudate.

Per la 2^a variante al PP, a seguito di richiesta di integrazioni, si era riportato il dimensionamento della rete fognaria nel nuovo assetto urbanistico per il quale si era reso necessario un adeguamento della rete precedentemente autorizzata, con i relativi pareri di ENIA e la concessione per l'occupazione del terreno demaniale del Rio delle Muratte su cui insiste lo scarico delle acque meteoriche di comparto, rilasciato da STB. Per il principio di non duplicazione si rimanda ad essi come riportato nella 2^a variante al PP.

La realizzazione dei 4 nuovi alloggi, vista e considerata la modesta superficie coperta (circa 417 mq), pari al 36% della Sf aggiunta, e il ridotto carico abitativo, non comporta una riprogettazione della rete principale ma sarà gestita come allaccio privato in accordo con i competenti uffici di IRETI che avevano rilasciato il precedente parere e che hanno redatto il collaudo delle opere realizzate.

Per quello che riguarda i rifiuti nel piano erano già previste 2 piazzole per la raccolta differenziata dimensionate per un maggior numero di abitanti.

- *rischi per la salute umana o per l'ambiente;*

a seguito delle variazioni in diminuzione del carico urbanistico e della dislocazione dei nuovi edifici come proposti nella variante non si sono evidenziati impatti ambientali e/o rischi per la salute umana, anzi diminuendo il carico antropico si avranno sicuramente ripercussioni positive sulla matrice ambientale.