



**COMUNE DI BASTIGLIA**  
PROVINCIA DI MODENA



## **ValSAT**

**Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale**  
**Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica ai fini della VAS**

ADOZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

progetti & ricerche  
**Oikes**  
Urbanistica Architettura Ambiente  
DICEMBRE 2017





**COMUNE DI BASTIGLIA**  
**PROVINCIA DI MODENA**

# POC

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

## ValSAT

**Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale**  
**Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica ai fini della VAS**

ADOZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

Il Sindaco

Francesca SILVESTRI

Il Segretario Comunale

Mario ADDUCCI

*Progettista responsabile (OIKOS Ricerche Srl):*  
Alessandra Carini  
Roberto Farina

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Alberto Bizzarri (Studi idraulici)  
Antonio Conticello (S.I.T.)  
Concetta Venezia (*editing*)

*Comune di Bastiglia:*  
Adriana Barbieri (Responsabile Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici & Ambiente)  
Silvia Foresti (Area Tecnica  
Edilizia, Urbanistica)



## INDICE

1.	LA VALSAT DELLA VARIANTE 2017 AL PSC E AL RUE DI BASTIGLIA: APPROCCIO METODOLOGICO.....	1
2.	LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE 2017 AL PSC.....	3
2.1	Le modifiche introdotte con la Variante	5
2.2.	La coerenza delle trasformazioni introdotte nella Variante al PSC	12
2.3.	La Valutazione degli interventi della Variante al PSC	14
3.	LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE 2017 AL RUE.....	18
4.	SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO DELLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE .....	23



## 1. LA VALSAT DEL POC – PIANO OPERATIVO COMUNALE DI BASTIGLIA

La Circolare illustrativa delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009 ribadisce che **la ValSAT deve avere ad oggetto solo le prescrizioni del piano** o delle varianti e le direttive per l'attuazione dello stesso, valutando poi gli effetti di sistema, alla luce degli esiti della valutazione dei piani sovraordinati. La ValSAT deve pertanto considerare i reali effetti sull'ambiente che derivano direttamente dalle politiche e obiettivi stabiliti dal piano o dalle varianti, oltre che dalle singole previsioni che ne derivano, tenendo conto delle interazioni di sistema che le scelte operate producono.

Sempre a fini di semplificazione e di coerenza tra i processi di pianificazione, si dispone poi che per la predisposizione della ValSAT siano utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti disponibili.

Le analisi e valutazioni contenute nella ValSAT devono essere adeguate, dunque, alle conoscenze disponibili, ma anche al livello di approfondimento proprio di ciascun livello di pianificazione. Pertanto, sempre l'art. 5, comma 3, consente all'Amministrazione procedente di tener conto che "talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti". Tale disposizione opera sia con riguardo alle previsioni del piano generale (regionale, provinciale e comunale) rispetto ai piani settoriali dello stesso livello territoriale, sia – caso attinenti allo specifico - con riguardo al POC rispetto ai piani attuativi, rimanendo fermo che ciascun livello di pianificazione deve garantire una compiuta valutazione dei profili e delle tematiche che attengono alla sua competenza e, ai fini dell'approvazione di ciascuno strumento, deve considerare compiutamente gli effetti delle prescrizioni e direttive stabilite dallo stesso.

Grazie a tale semplificazione, la ValSAT è ricondotta alla sua funzione essenziale, di **strumento che individua, describe e valuta i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dal piano** (in questo caso agli interventi programmati nel POC) e che individua le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano (art. 5, comma 2).

Inoltre, l'approfondimento e l'articolazione delle indagini dovrebbe essere accuratamente commisurata ai processi e alle dinamiche che si vogliono governare, stringendo un forte legame logico e interpretativo tra le conoscenze attivate e le politiche di intervento che

si intendono promuovere.

Il presente Rapporto preliminare di ValSAT del POC – Piano Operativo Comunale di Bastiglia effettua una verifica della coerenza delle modifiche apportate al quadro della pianificazione comunale con le criticità del territorio e con le strategie per lo sviluppo sostenibile (analisi di coerenza interna), a partire dalle risultanze già acquisite dalla ValSAT del PSC e della Variante 2017 adottata ed ora in regime di salvaguardia.

Il documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi del procedimento integrato di VAS-ValSAT previsto dall'art.5 della L.R. n.20/2000 e smi.



## 2. SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI BASTIGLIA

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte pervenute a seguito dell'Avviso pubblico sono stati considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC, che non può essere modificato dal POC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito;
- l'esigenza di rispettare i limiti definiti per il dimensionamento delle previsioni relative alla residenza, così come fissati dall'Accordo di Pianificazione e dal PTCP.

La selezione ha inoltre risposto ad alcuni requisiti base:

- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.
- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi

Sulle proposte pervenute il Comune ha effettuato un'istruttoria tecnica, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri riportati nella consultazione pubblica, valutando "le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC",

Le proposte inserite nel POC sono:

2	San Clemente srl	Attuazione di un intervento residenziale su parte dell'ambito di nuovo insediamento AN.2
9	Rebecchi Paride, Fabio, Sara, Chiara	Intervento di riorganizzazione e sviluppo dell'area a maneggio, con : <ul style="list-style-type: none"> <li>— Realizzazione di un campo-prova coperto</li> <li>— Realizzazione nuova scuderia in sostituzione di quella esistente</li> <li>— Ampliamento del deposito attrezzi esistente</li> </ul> Realizzazione di un nuovo edificio per agriturismo, con ristorante al PT e camere al piano superiore

10	Comune di Bastiglia	Attuazione del Progetto speciale "Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria"
----	---------------------	---

**a) Interventi su proprietà private**

Ambito	ST (mq)	SU (mq)	SU assegnata all'operatore proprietario (mq).	SU di proprietà comunale da trasferire da ambito AUC (mq)
AN.2 "Bastiglia est"	27.126 mq. pari al 45,5 % della ST di 59.600 mq.	5.700,10 resid.	4.381,70	1.318,40
ATP – Maneggio via Canaletto	59.713 mq.	1.600,00 usi ter- ziari	1.600,00	0,00

Nell'intervento in ambito AN.2, rispetto al valore massimo di SU assegnabile dal POC in base alle prescrizioni del PSC per l'ambito, l'Amministrazione comunale di Bastiglia, sulla base delle valutazioni effettuate in merito a:

- tipo di intervento proposto (efficacia degli interventi rispetto agli obiettivi generali del PSC);
- entità delle opere aggiuntive che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare;
- dimensione e rilevanza strategica delle aree interessate dagli interventi rispetto alla dimensione complessiva e alle caratteristiche e condizioni ambientali e funzionali dell'intero ambito.

ha ritenuto di assegnare il valore massimo dell'indice perequativo.

## LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

### 2.1 LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

La Variante 2017 al PSC del Comune di Bastiglia introduce modifiche di carattere normativo e cartografico, che riguardano da un lato il recepimento di piani e norme sovraordinati e dall'altro l'introduzione di modifiche all'assetto strutturale e alla normativa.

Nel primo caso l'**adeguamento normativo e cartografico per il recepimento di piani e norme sovraordinati** riguarda:

#### 1. **Adeguamento cartografico e normativo del PSC al Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto del Po (PGRA)**

Il Progetto di Variante al PAI (con integrazione all'elaborato 7 – Norme di attuazione) è stato adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 17 dicembre 2015, con la deliberazione n.5/2015. L'adozione definitiva è avvenuta il 7 dicembre 2016.

Nel periodo di salvaguardia, in attesa dell'approvazione della Variante al PAI, il Comune di Bastiglia deve valutare, "sulla base di un'accurata analisi dell'esposizione al rischio, di applicare alle aree allagabili non delimitate nella cartografia delle fasce fluviali del PAI vigente, quelle norme adatte a tutelare la pubblica incolumità e a non incrementare l'esposizione al rischio, pur nel rispetto dei criteri di non aggravamento e proporzionalità dell'azione amministrativa e sulla base di principi di controllo e prevenzione" (Autorità di Bacino del fiume Po "Primi chiarimenti in ordine alla disciplina normativa ed alle misure di salvaguardia applicabili alle aree individuate nell'ambito delle Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del Piano di Gestione del rischio di Alluvioni del bacino del Po - PGRA).

Come previsto dal l'art. 11 c.1 del PTCP, il Comune di Bastiglia in occasione della presente Variante al PSC ha approfondito le conoscenze sulla sicurezza idraulica del territorio comunale, attraverso un esame critico della documentazione disponibile e dei risultati delle ricerche relative agli effetti idraulici sul territorio della pianura modenese prodotti dalla rotta dell'argine destro del fiume Secchia il 19 gennaio 2014, descritti nel documento "Relazione tecnico-scientifica sulle cause del collasso dell'argine del fiume Secchia avvenuto il 19 gennaio 2014 presso la frazione San Matteo", o generabili da rotte dell'argine sinistro del fiume Panaro simili a quelle considerate nello studio redatto da Hy Lab DICATeA su incarico del Comune di Bomporto.

Obiettivi dell'Amministrazione comunale sono:

- in relazione al Quadro conoscitivo del PSC, l'aggiornamento delle conoscenze

relative alle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico nel territorio comunale, che saranno oggetto di successivi provvedimenti di pianificazione, programmazione e gestione: ci si riferisce all'approvazione del PGRA, agli interventi programmati dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche dell'AIPO, alle misure di prevenzione e protezione nelle ARS, ai Piani di emergenza provinciali.

- in materia di disciplina urbanistica del territorio, la finalità è quella di ridurre la vulnerabilità del territorio e l'esposizione al rischio delle popolazioni e delle attività insediate e insediabili, in presenza di condizioni di pericolosità che richiedono con urgenza l'introduzione di misure attive e passive. La variante al PSC e la correlata variante al RUE di Bastiglia introducono condizioni di intervento sia per i nuovi insediamenti, sia per quelli esistenti, tali da ridurre la vulnerabilità. Sulla base dello studio il PSC definisce inoltre alcune proposte per il riordino del sistema scolante di pianura e per il potenziamento delle difese dalle piene del Secchia e del Panaro, e proposti modelli di riorganizzazione dei sistemi di protezione civile a livello comunale, come contributi da sottoporre alle Autorità per le azioni nell'ambito delle rispettive competenze istituzionali.

Rispetto al PSC vigente, ed in particolare, con riferimento alle aree definite nella tav. PSC 1.1 – Rischio idraulico, la Variante di PSC prevede un approfondimento della perimetrazione degli ambiti a diverso grado di criticità idraulica per effetto della morfologia del suolo e della velocità dell'acqua, desumibile dal Quadro Conoscitivo di cui sopra, a cui associare provvedimenti (in parte come prescrizioni, ed in parte come indirizzi incentivati da misure premiali) finalizzati alla riduzione della vulnerabilità e dell'esposizione al rischio:

- nelle aree perimetrare come **“A” (a maggiore criticità/pericolosità)** la Variante intende proporre la non ammissibilità degli incrementi del carico insediativo, produttivo e infrastrutturale. Il PSC indicherà anche modalità di accordo e incentivi finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rischio, attraverso il trasferimento di sedi di attività e l'adeguamento delle sedi esistenti, con la conseguente riduzione del danno atteso anche nel caso di eventi eccezionali;
- nelle aree **deprese ad elevata criticità/pericolosità idraulica** perimetrare come **“B”** (con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 2 m.), la Variante al PSC conferma l'esclusione di qualsiasi ipotesi di ambiti per i nuovi insediamenti come definiti dalla L.R. n.20/2000, e detta direttive al RUE (la cui Variante viene adottata contestualmente alla variante al PSC) per l'introduzione di norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, quali:
  - possibilità di realizzare un innalzamento della quota di imposta del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno attraverso una modifica della morfologia (fino a + 50 cm.)

- obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna (fino a + 150 cm. rispetto all'originario piano di campagna), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili
- possibilità, negli interventi di nuova costruzione, di utilizzare incentivi volumetrici se si introducono ulteriori misure di sicurezza (definite dalla norma) rispetto a quanto prescritto come obbligatorio (fino al + 20% di SU se il primo piano abitabile è posizionato ad almeno 250 cm. rispetto al piano di campagna originario)
- incentivi (premierità volumetriche ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000; + 10% o + 20% di SU corrispondenti a due livelli di miglioramento della sicurezza) per introdurre attraverso interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia modifiche agli **edifici esistenti** finalizzate all'eliminazione di situazioni di pericolosità e all'introduzione di accorgimenti per la messa in sicurezza dell'edificio
- divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati nei fabbricati di nuova costruzione
- previsione di scale (interne o esterne) di collegamento tra il piano terra e il primo piano dei fabbricati
- nelle aree perimetrate come aree depresse ad elevata pericolosità idraulica, situate in comparti morfologici allagabili, ma caratterizzate da **condizioni altimetriche meno critiche della classe precedente** (perimetrate come “C” con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli compresi tra 1 e 2 m., e come “D” con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli inferiori a 1 m.), la Variante al PSC prescrive che gli interventi inseriti nel POC adottino specifiche misure di riduzione del rischio, e detta direttive al RUE per l'introduzione di norme edilizie finalizzate alla riduzione della pericolosità per gli utenti, simili a quelle sopra indicate, ma con requisiti e prestazioni di sicurezza meno rilevanti, quali:
  - obbligo di realizzazione negli edifici ad uso abitativo e terziario del primo livello fuori terra ad una quota sopraelevata rispetto al piano di campagna (fino a + 100 cm. rispetto all'originario piano di campagna, di cui 50 cm. realizzabili con modifica della morfologia del suolo), collegato agli spazi esterni da rampe di scale e nei casi previsti da collegamenti pedonali accessibili

Sono inoltre confermate e integrate le norme del comma 4 dell'art. 2.3 relative agli interventi tecnici da adottare per:

- riduzione dell'effetto della impermeabilizzazione delle superfici nei confronti

dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali , con applicazione del principio di invarianza idraulica; a tal fine si individua come parametro di riferimento a cui attenersi il valore di 500 mc di volume di laminazione per ogni ha di territorio urbanizzato.

- applicazione negli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane del principio di attenuazione idraulica, realizzando una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi principali originati dall'area stessa, attraverso interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

— **Adeguamento normativo con recepimento della CLE (Condizione Limite per l'Emergenza)**

La CLE identifica una condizione in cui, a seguito di un evento sismico l'insediamento urbano subisce danni fisici e funzionali tali da condurre all'interruzione di quasi tutte le funzioni urbane. L'insediamento deve tuttavia conservare l'efficienza della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza e la loro connessione ed accessibilità con il contesto territoriale. La CLE. ha come elementi funzionali sistemi interconnessi, indispensabili per la gestione dell'emergenza sismica: edifici e strutture strategiche, accessibilità e connessioni, aree di ammassamento e ricovero, aggregati e unità strutturali. Si può quindi definire Condizione Limite per l'Emergenza dell'insediamento urbano "quella condizione al cui superamento, a seguito del terremoto, pur in concomitanza con il verificarsi di danni fisici e funzionali tali da condurre all'interruzione delle quasi totalità delle funzioni urbane presenti, compresa la residenza, l'insediamento urbano conserva comunque l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale".

La CLE individua quindi:

- gli edifici strategici
- le aree di emergenza (per l'ammassamento, il ricovero, l'attesa)
- le infrastrutture di connessione e di accessibilità
- gli aggregati strutturali interferenti e le relative unità strutturali interferenti o non interferenti, e le unità strutturali interferenti isolate.

**2. Adeguamento al Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020)**

La Variante al PSC recepisce e promuove le misure del PAIR approvato dalla Regione Emilia-Romagna che hanno attinenza con il territorio di Bastiglia. In particolare:

- La promozione dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile che non producono

- emissioni di inquinanti, come il solare e il fotovoltaico
- La riqualificazione energetica degli edifici pubblici, anche attraverso l'utilizzo dei finanziamenti Por Fesr
  - La riqualificazione energetica degli edifici residenziali produttivi privati, da incentivare attraverso direttive al RUE (oggetto di Variante contestuale al PSC)
  - Misure riguardanti l'agricoltura (da inserire nel RUE), ed in particolare la copertura delle vasche di stoccaggio delle deiezioni e l'adeguamento delle strutture di ricovero degli animali (misure da introdurre nella Variante al RUE)
  - L'introduzione di valori limite di emissione in atmosfera per i nuovi impianti produttivi e per l'ampliamento di quelli esistenti
  - L'obbligo per il proponente di progetti sottoposti a procedura di Vas o Via di valutare le conseguenze in termini di emissioni di polveri sottili e ossidi di azoto, e di individuare le eventuali misure aggiuntive idonee a compensare gli effetti delle emissioni.
  - L'incremento dei percorsi ciclo-pedonali, in particolare attraverso il perseguimento degli obiettivi e l'utilizzo dei finanziamenti previsti dalla L.R. n.10/2017.
3. **Adeguamento normativo alle disposizioni della L.R. n.12/2017** "Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) e alla L.R. n. 23/2004 (vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326)
- Le norme sulla semplificazione prevedono che le previsioni degli strumenti di pianificazione e delle loro Varianti "attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti". Inoltre le previsioni di competenza di ciascun livello di pianificazione devono coordinarsi "alle disposizioni degli atti normativi attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione".
- La normativa del PSC è pertanto adeguata a tali disposizioni, ed aggiornata con i riferimenti al quadro normativo e di pianificazione sovraordinata attuale.
- L'introduzione di **modifiche all'assetto strutturale e alla normativa** riguarda:
4. **Nuova classificazione di una porzione di ambito consolidato AUC** ad est dell'area scolastica COL-b di via Stazione (scuola elementare G. Mazzini) di circa 1.700 mq. come COL-b, per garantire la possibilità di accesso da est (piazza Tintori), la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della nuova palestra scolastica e di un'area di verde pubblico.

L'area, di proprietà comunale, dispone di una capacità edificatoria residenziale: il Comune potrà cederla al soggetto interessato a concorrere alla realizzazione della palestra attraverso bando pubblico; tale capacità edificatoria residenziale potrà essere trasferita nell'ambito AN.2, come quota aggiuntiva di diritti edificatori rispetto a quelli perequativi, assegnati all'ambito inserito nel POC. In caso di trasferimento, il soggetto attuatore dell'ambito AN.2 si dovrà impegnare in sede di POC, in base ad una specifica disposizione di PSC, alla cessione gratuita dell'area necessaria ad ospitare tali diritti edificatori (con indice  $U_t = 0,25$  mq./mq. si prevede la cessione di un'area di superficie pari a circa 5.300 mq.).



5. **Nuova classificazione come ambito urbano consolidato** disciplinato dal RUE dell'ambito di nuovo insediamento AN.3.

L'ambito ha una superficie di circa 6.000 mq., ed è interno al territorio urbanizzato, e do-tato di tutte le urbanizzazioni.

La scelta del PSC di classificarlo come ambito per un nuovo insediamento era derivata dall'esigenza di sottoporre il relativo intervento ad una valutazione di coerenza del disegno con i tessuti urbani limitrofi.

A seguito delle modifiche introdotte nel DPR 380/2001 dal Decreto "Sblocca Italia", il Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis consente, in casi di interventi di complessità molto limitata come quello in oggetto, di definire attraverso la convenzione i contenuti urbanistici attuativi, altrimenti demandati al piano particolareggiato, semplificando così notevolmente l'iter attuativo e garantendo al contempo un controllo pubblico efficace degli esiti dell'intervento.

6. **Modifica degli indici perequativi negli ambiti AR.q** per agevolare l'insediamento di nuove attività.

Gli interventi di rigenerazione di tessuti urbani, da trasformare per adeguarli alle esigenze della "città pubblica" e alla qualità e sicurezza richieste al patrimonio edilizio comportano oneri rilevanti e procedimenti progettuali e operativi (coordinamento degli interventi, accordi tra proprietari e operatori) di complessità rilevante.

Si pone pertanto il problema di incentivare, sia a livello urbanistico che edilizio, questo processo, sia attraverso una semplificazione delle modalità di approvazione degli interventi, sia consentendo una misurata "densificazione" dei tessuti insediativi.

A tal fine la Variante 2017 al PSC di Bastiglia introduce correttivi alla norma relativa agli indici perequativi applicabili dal POC negli interventi entro gli ambiti di riqualificazione urbana diffusa AR.q: si propone di modificare tali indici sia nella componente relativa alla Superficie territoriale interessata (dall'intervallo  $Su = 0,10 \div 0,15$  mq./mq. all'intervallo  $Su = 0,12 \div 0,18$  mq./mq.), sia nella componente che tiene conto della  $Su$  esistente da demolire (dall'intervallo  $Su = 0,30 \div 0,50$  mq./mq.  $Su$  esistente, all'intervallo  $Su = 0,40 \div 0,60$   $Su$  esistente).

La porzione ad ovest dell'ambito AR.q di via Stradello Secchia ricade entro la fascia "A" delle "aree critiche per eccesso di velocità" ed è pertanto non insediabile in base alle Norme della Variante 2017 al PSC.

7. **Possibilità di aumento della capacità edificatoria assegnata a seguito di demolizione di edificio incongrui in territorio rurale.**

La complessità e gli oneri economici che comportano questi interventi hanno sco-

raggiato le proprietà interessate ad intraprendere i percorsi necessari alla demolizione di fabbricati incongrui e al trasferimento di diritti edificatori.

Ricordiamo che il PTCP stabilisce all'art. 76 comma 2 il criterio, per l'assegnazione dei diritti edificatori, di una "sensibile riduzione (di un ordine di grandezza) delle volumetrie da demolire", e che l'art. 5.6 del PSC vigente prevede un massimo del 25% della Su esistente ad demolire.

Per incentivare questi interventi si è agito in due direzioni:

- Attraverso la Variante 2017 al PSC, ampliando il range di variazione dei diritti edificatori assegnabili dal POC (e in futuro dall'accordo operativo) in percentuale rispetto alla Su esistente da demolire (si propone di portare il massimo dal 25% al 40%) e in relazione al nuovo uso della SU trasferita (residenziale, produttivo, ecc.).
- Attraverso la Variante 2017 al RUE, introducendo la disposizione in base alla quale il trasferimento di diritti edificatori può avvenire anche in ambito consolidato, con limitato superamento dell'indice ammesso (densificazione), previa verifica in sede di POC dalla sostenibilità dell'intervento e della possibilità di realizzare la quota di parcheggi pertinenziali richiesta dalle norme.

## 2.2. LA COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE NELLA VARIANTE AL PSC

Nessuna delle modifiche introdotte è in contrasto con quanto prescritto da piani e norme sovraordinati. Infatti, per quanto riguarda il primo gruppo di modifiche si tratta di adeguamento a norme o piani sovraordinati, il cui recepimento è obbligatorio a tutti i livelli della pianificazione, per quanto di competenza. Inoltre, in tutti i casi si tratta di normative che, applicate alle corrispondenti norme di PSC e di RUE di Bastiglia, aumentano il livello di sicurezza del territorio e dei cittadini, contribuendo anche, nel caso del recepimento del Piano Aria Regionale, all'innalzamento del livello di qualità dell'ambiente.

Per quanto riguarda le modifiche specifiche a norme e cartografia del PSC:

- La trasformazione di una porzione di ambito AUC in ambito per dotazioni riguarda una parte di territorio già urbanizzato;
- La nuova classificazione dell'ambito AN.2 come AUC (ambito urbano consolidato) riguarda un'area di dimensioni contenute, interna al territorio urbanizzato, della quale è già stata verificata la sostenibilità in sede di ValSAT del PSC;
- Il modesto incremento degli indici perequativi per gli ambiti di trasformazione AR.q è volto a superare, attraverso gli interventi, situazioni di dismissione e/o di degrado. Si tratta comunque di ambiti dei quali è già stata valutata la sostenibilità in sede di ValSAT del PSC

- L'incremento della quota di edificabilità assegnabile a fronte della completa demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui, tende ad incentivare questo tipo di interventi, eliminando situazioni del territorio rurale non conformi a quanto stabilito dalla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e dal PTCP della Provincia di Modena.

Si ritiene pertanto che non sussistano incongruenze tra le modifiche individuate nella Variante e la pianificazione vigente, sia comunale sia di livello sovraordinato.

### 2.3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE AL PSC

Per quanto riguarda il recepimento di piani e l'adeguamento a norme sovraordinate, si osserva che:

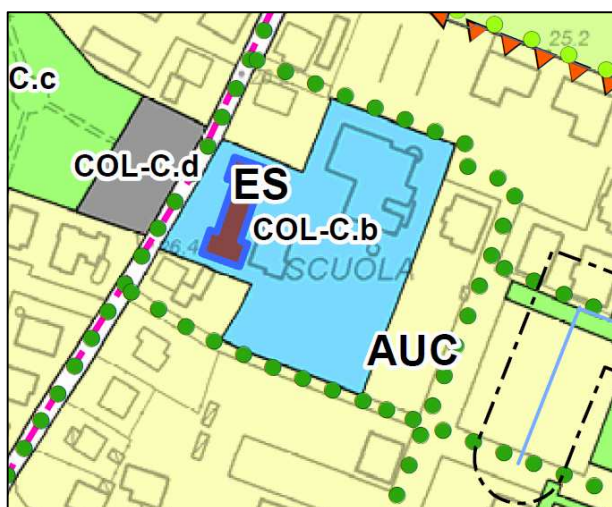
- L'adeguamento cartografico e normativo del PSC al Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto del Po, assieme allo studio di approfondimento che lo accompagna, è finalizzato all'aumento delle condizioni di sicurezza del territorio e si traduce in prescrizioni per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni integrali nella normativa di RUE, tendenti a garantire la sicurezza dei cittadini in caso di esondazioni. Le norme modificate agiscono inoltre come supporto e conferma al piano di protezione civile.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale, queste misure della Variante **sono per definizione in grado di fornire un contributo positivo alla sicurezza**, di cui non è possibile stimare l'entità, ma che è certamente in grado di ridurre nel tempo in misura molto significativa la vulnerabilità del territorio.

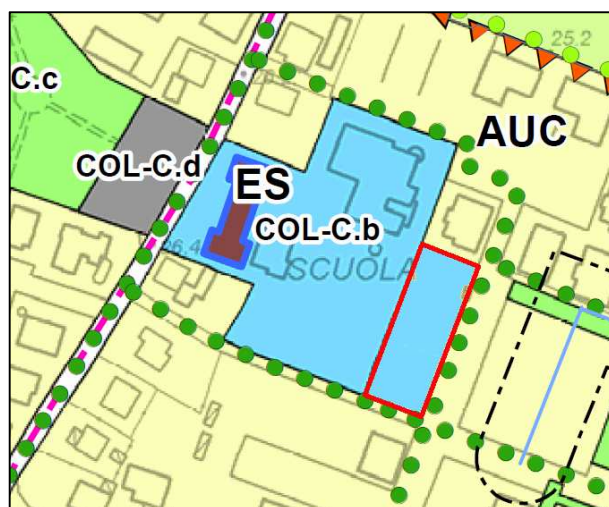
- Il recepimento della CLE integra nelle norme di PSC/RUE prescrizioni già vigenti in materia di protezione civile, rafforzandone i contenuti.
- Il recepimento del Piano Aria Integrato della Regione Emilia-Romagna introduce nella normativa di PS e RUE direttive volte al contenimento dell'inquinamento atmosferico ed agisce pertanto per la tutela della salute dei cittadini.
- L'adeguamento normativo alle disposizioni della L.R. 12/2017 non comporta conseguenze dal punto di vista degli impatti sul territorio

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche e normative specifiche:

- Nuova classificazione di una Porzione di ambito consolidato AUC come COLL (ambito per dotazioni)



PSC vigente



Variante 2017

*Contenuti della modifica al RUE:* L'area, di proprietà comunale, dispone di una capacità edificatoria: il Comune potrà cederla al soggetto interessato a concorrere alla realizzazione della palestra attraverso bando pubblico; tale capacità edificatoria residenziale potrà essere trasferita nell'ambito AN.2, come quota aggiuntiva di diritti edificatori rispetto a quelli perequativi, assegnati all'ambito inserito nel POC.

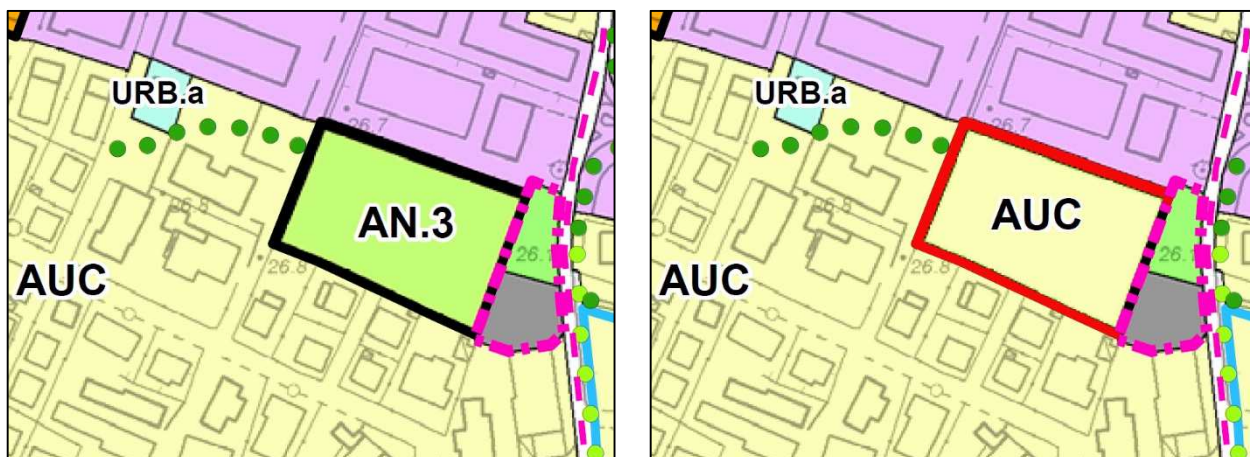
Il soggetto attuatore dell'ambito AN.2 si dovrà impegnare in sede di POC, in base ad una specifica disposizione di PSC, alla cessione gratuita dell'area necessaria ad ospitare tali diritti edificatori (con indice  $U_t = 0,25$  mq./mq. si prevede la cessione di un'area di superficie pari a circa 5.300 mq.).

*Valutazione.* Si tratta di un'area interna al territorio urbanizzato, già inserita in un piano particolareggiato e pertanto servita dalle necessarie infrastrutture. La nuova classificazione come area COLL (in parte a parcheggio per l'area scolastica e la palestra, in parte come nuovo accesso alla stessa area e in parte come area di verde pubblico) contribuisce all'incremento di dotazioni del Comune di Bastiglia. La nuova destinazione a parcheggio è relativa ad una parte dell'area ed è a servizio delle attività scolastiche, e non induce pertanto incrementi significativi del traffico sulla viabilità circostante.

La capacità edificatoria detenuta dall'area nel PSC e nel RUE vigenti, qualora venga trasferita nell'ambito AN.2 all'interno della capacità edificatoria massima di quest'ambito, non modifica quanto già valutato nella VALSAT del PSC.

- Nuova classificazione come ambito urbano consolidato disciplinato dal RUE dell'ambito AN.3.

*Contenuti della modifica al RUE:* Si tratta di un'area interna al tessuto consolidato del Capoluogo, dotata di tutte le urbanizzazioni, situata in prossimità del Centro storico ed inserita nel tessuto residenziale esistente. La scelta del PSC di classificarlo come ambito per un nuovo insediamento era derivata dall'esigenza di sottoporre il relativo intervento ad una valutazione di coerenza del disegno con i tessuti urbani limitrofi: la modifica introdotta dalla Variante è incentrata sulle modalità attuative ed è resa possibile dalle modifiche introdotte nel DPR 380/2001 dal Decreto "Sblocca Italia", in particolare riguardo al Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis che consente, in casi di interventi di complessità molto limitata come quello in oggetto, di definire attraverso la convenzione i contenuti urbanistici attuativi, altrimenti demandati al piano particolareggiato, semplificando così notevolmente l'iter attuativo e garantendo al contempo un controllo pubblico efficace degli esiti dell'intervento.



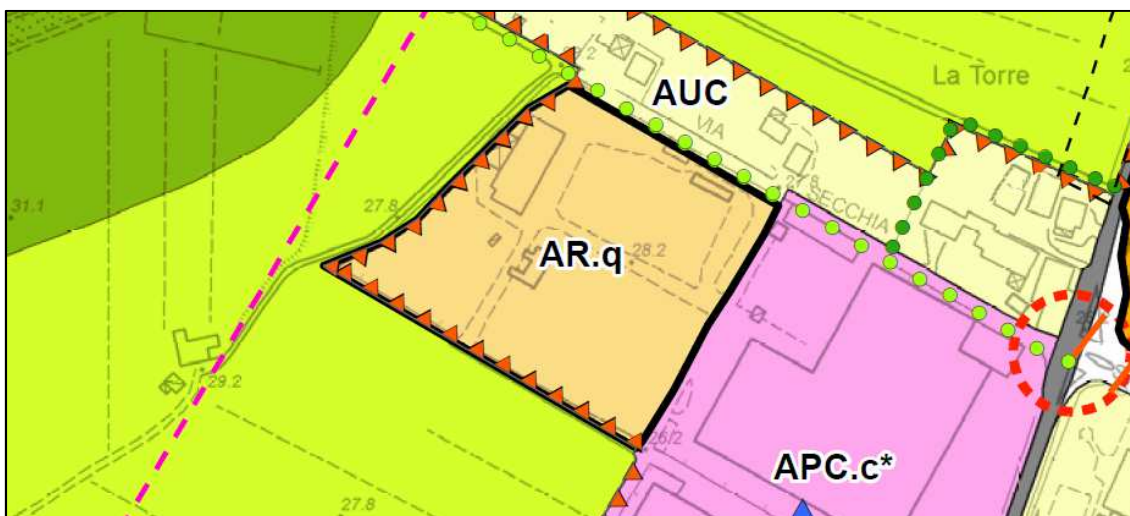
*Valutazione.* La sostenibilità della trasformazione in ambito residenziale è già stata valutata in sede di PSC, e si confermano in sede di Variante le prescrizioni indicate in quella sede.

- Modifica degli indici perequativi per agevolare l'insediamento di nuove attività negli ambiti AR.q.

*Contenuti della modifica al RUE:* Gli interventi di rigenerazione di tessuti urbani, da trasformare per adeguarli alle esigenze della “città pubblica” e alla qualità e sicurezza richieste al patrimonio edilizio comportano oneri rilevanti e procedimenti progettuali e operativi (coordinamento degli interventi, accordi tra proprietari e operatori) di complessità rilevante.

Si pone pertanto il problema di incentivare, sia a livello urbanistico che edilizio, questo processo, sia attraverso una semplificazione delle modalità di approvazione degli interventi, sia consentendo una misurata “densificazione” dei tessuti insediativi. Pertanto la Variante propone di portare gli indici perequativi da  $0,10 \div 0,15$  mq./mq. di ST a  $0,12 \div 0,18$  mq./mq. di ST, e da  $0,30 \div 0,50$  mq./mq. di Su esistente a  $0,40 \div 0,60$  di Su esistente.

*Valutazione.* Gli incrementi proposti tengono conto anche delle caratteristiche dell'ambito AR.q di Bastiglia nel quale, a fronte di una ST di circa 24.300 si ha una SU esistente di poco più di 1.000 mq. L'incremento è inoltre collegato ad un UT massimo ammissibile pari a  $0,40$  mq/mq, che è stato valutato sostenibile all'atto della redazione di PSC e RUE per gli ambiti consolidati.



- Possibilità di aumento della capacità edificatoria assegnata a seguito di demolizione di edifici incongrui in territorio rurale

*Contenuti della modifica al RUE:* La complessità e gli oneri economici che comportano questi interventi hanno scoraggiato le proprietà interessate ad intraprendere i percorsi necessari alla demolizione di fabbricati incongrui e al trasferimento di diritti edificatori. Il PTCP stabilisce all'art. 76 comma 2 il criterio, per l'assegnazione dei diritti edificatori, di una "sensibile riduzione (di un ordine di grandezza) delle volumetrie da demolire", e che l'art. 5.6 del PSC vigente prevede un massimo del 25% della Su esistente ad demolire.

Per incentivare questi interventi la Variante al PSC propone di ampliare il range di variazione dei diritti edificatori assegnabili dal POC (e in futuro dall'accordo operativo) in percentuale rispetto alla Su esistente da demolire (si propone di portare il massimo dal 25% al 40%)

Parallelamente, attraverso la Variante 2017 al RUE, si introduce la disposizione in base alla quale il trasferimento di diritti edificatori può avvenire attraverso il POC anche in ambito consolidato, con limitato superamento dell'indice ammesso (densificazione), previa verifica in sede di POC dalla sostenibilità dell'intervento e della possibilità di realizzare la quota di parcheggi pertinenziali richiesta dalle norme.

*Valutazione.* Obiettivo della Variante è la promozione di interventi che contribuiscono alla qualificazione del territorio attraverso l'eliminazione di situazioni di degrado nel territorio rurale. L'eliminazione di tali situazioni comporta spesso oneri significativi di demolizione e ripristino del sito e, in taluni casi, di smaltimento dei materiali da costruzione (ad esempio in caso di amianto nelle coperture). La percentuale di SU assegnabile indicata costituisce un massimo (da valutare proprio in relazione all'onerosità dell'intervento) e comunque il suo trasferimento può avvenire solo a fronte della verifica di sostenibilità nell'ambito ricevente.

### 3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE 2017 AL RUE

La Variante al RUE contestuale alla Variante al PSC è relativa ai seguenti argomenti:

1. Intero territorio comunale. Disciplina degli interventi ammessi in applicaizone delel disposizioni del PSC finalizzate alla riduzione dell'esposizione al rischio idraulico.

*Contenuti della modifica al RUE:* In applicazione dell'art. 2.2 della Variante al PSC, si introducono nel RUE all'art. 4.4.2 norme da applicare nelle parti di territorio perimetrato nella tav. PSC 1.1 "Rischio idraulico". Si prevede in specifico che nelle aree a maggiore criticità idraulica (zone "A" della tav. PSC 1.1) non siano ammessi incrementi di carico urbanistico (né con aumento del numero di unità immobiliari, né di SU rispetto a quanto legittimamente esistente all'atto dell'adozione della Variante 2017).

Nelle aree depresse ad elevata pericolosità idraulica (aree "B" della tav. PSC 1.1) si prevede l'obbligo negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione:

- il divieto di realizzazione di locali interrati
- l'obbligo di collegamento diretto del piano terreno con il piano superiore
- l'obbligo di innalzamento della quota del piano terreno rispetto alla quota del piano di campagna originario, in misura compresa tra 100 e 150 cm.

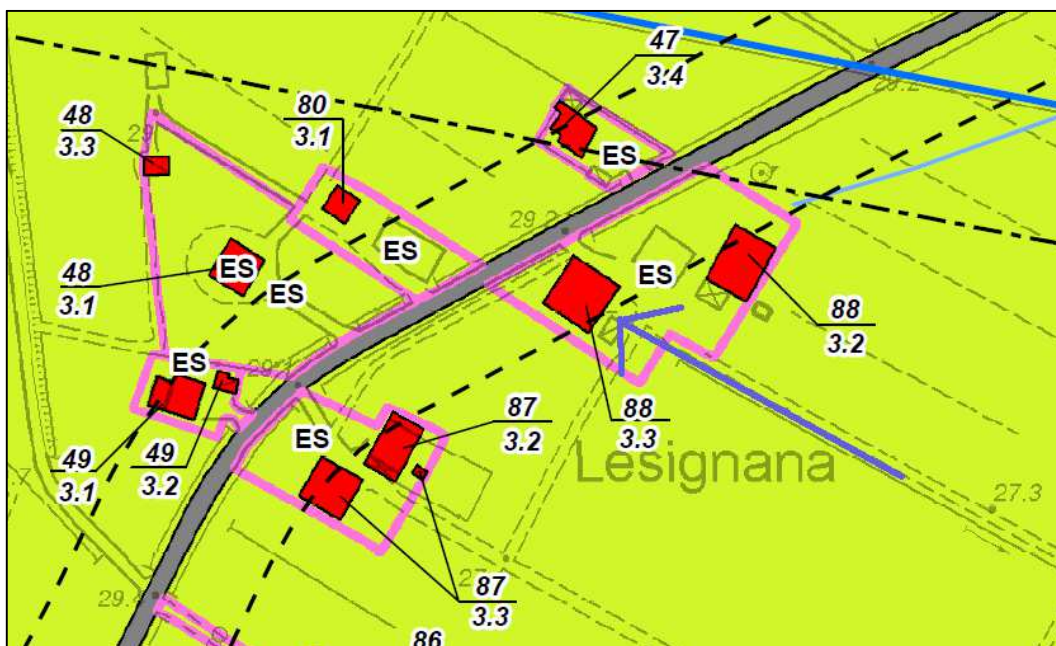
Nelle aree depresse a minore pericolosità idraulica (aree "C" e "D" della tav. PSC 1.1) si prevede negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, oltre al divieto di realizzazione di locali interrati, l'obbligo di innalzamento della quota del piano terreno rispetto alla quota del piano di campagna originario, in misura compresa tra 80 e 100 cm.

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti attraverso i quali si conseguano livelli di sicurezza in termini di riduzione dell'esposizione al rischio idraulico è ammesso un incremento del 15% della superficie utile realizzabile.

*Valutazione:* Le misure introdotte dalla Variante concorrono in modo significativo al progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e delle attività, e pertanto sono da ritenere di impatto positivo sul territorio e sostenibili dal punto vista ambientale.

2. Fabbricati tutelati lungo via Canaletto nn. 87 e 88: verifica per richiesta di demolizione e delocalizzazione, in relazione alla fascia di rispetto stradale.





*Contenuti della modifica al RUE:* L'edificio n. 88 è in fascia di rispetto stradale ed è collocato, nel punto più prossimo, a circa 6 metri dalla strada, rappresentando pertanto un potenziale pericolo alla circolazione; l'edificio si trova inoltre in condizioni di grave degrado (parziali crolli) conseguente al sisma: si ritiene quindi che possa essere declassificato. La demolizione e ricostruzione può avvenire ai sensi dell'art. 4.6.6 com-ma 10 delle norme del RUE.

*Valutazione.* Lo spostamento dell'edificio dalla fascia di rispetto stradale, vista la collocazione, ha come effetto un aumento della sicurezza della circolazione. Si ritiene quindi l'impatto positivo.

3. Introduzione della disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse nei locali pubblici, circoli privati e sedi di commercio e pubblici esercizi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm.ii e della D.G.R. 831/2017

*Contenuti della modifica al RUE:* La modifica consiste nella introduzione di un nuovo articolo nelle norme del RUE, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm.ii "Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate" e della DGR 831 del 12/06/2017 "Modalità applicative del divieto alle sale gioco e alle sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (L.R 5/2013 come modificata dall'art. 48 L.R. 18/16)".

*Valutazione.* Il nuovo articolo introduce norme volte alla tutela della popolazione – in particolare di quella minorile – in coerenza con gli obiettivi della citata legge regionale di diffondere, nei confronti dei minori, la cultura dell'utilizzo responsabile

del denaro attraverso attività di educazione, informazione, divulgazione e sensibilizzazione; e di rafforzare la cultura del gioco misurato, responsabile e consapevole, il contrasto, la prevenzione e la riduzione del rischio della dipendenza da gioco.

---

4. Precisioni in merito alla distanza dai confini per manufatti per ricovero attrezzi da giardino, tettoie, gazebi, pergolati ecc., al fine di evitare sia i contenziosi sia la dispersione nei giardini di questi manufatti (variante normativa RUE)

*Contenuti della modifica al RUE:* La modifica introdotta è finalizzata ad evitare la dispersione di questi manufatti all'interno dei giardini e contenziosi tra confinanti.

*Valutazione.* Si tratta di una modifica che ha come potenziale impatto in primo luogo il decoro urbano, oltre alla eliminazione di una potenziale fonte di litigiosità tra cittadini.

---

5. Negli ambiti per attività produttive, introdurre la possibilità di realizzare soppalchi interni (uffici e/o magazzini) entro il 20% di incremento della Su rispetto alla Sue

*Contenuti della modifica al RUE:* La norma consente ampliamenti interni alla volumetria esistente, anche superando gli indici di zona, per la realizzazione di soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e nella tutela della salute dei lavoratori.

*Valutazione.* La norma consente modesti adeguamenti alle esigenze aziendali che non comportano ulteriore consumo di suolo né incremento della impermeabilizzazione dei terreni.

---

6. Regolamentazione della realizzazione di pergolati in zona agricola per la copertura di automezzi non agricoli

*Contenuti della modifica al RUE:* Si tratta di una precisazione che ricorda che, laddove il pergolato sia dotato di una copertura impermeabile, esso si configura come superficie accessoria, realizzabile pertanto dai soggetti autorizzati agli interventi in territorio rurale.

*Valutazione.* La precisazione normativa tutela anche il decoro del paesaggio rurale, evitando la realizzazione di tettoie nelle aree di pertinenza delle abitazioni.

---

7. Sub-ambiti AUC.5 (Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti): possibilità di effettuare anche ampliamenti con l'indice degli ambiti AUC.2 (0,40 mq/mq), non solo NC sui lotti liberi

*Contenuti della modifica al RUE:* La norma consente modesti incrementi di superficie (ampliamenti) in ambiti realizzati attraverso piani attuativi, per rispondere a mutate esigenze degli abitanti.

---

*Valutazione.* La possibilità introdotta in ambito consolidato non produce impatti negativi.

---

8. Sub-ambiti AUC.5 di via della Stazione

*Contenuti della modifica al RUE:* La precisazione conferma capacità edificatorie già presenti per lotti, interni al tessuto urbanizzato, non ancora attuati.

*Valutazione.* La precisazione in ambito consolidato non produce impatti negativi.

---

9. Stradello Secchia, ambiti IUC.2 e IUC.3, considerare negli interventi diretti la possibilità di ristrutturazione edilizia per singoli lotti.

*Contenuti della modifica al RUE:* I due sub-ambiti, attuabili attraverso intervento unitario convenzionato, sono formati da numerose proprietà diverse: nel rispetto della norma generale già definita per i due sub-ambiti, si ammette la possibilità di intervento per singoli lotti.

*Valutazione.* La norma amplia le possibilità di intervento, con l'obiettivo di incentivare il processo di qualificazione dell'area.

---

10. RUE - Art. 4.4.3. Interventi ammessi in ambiti APC.e

*Contenuti della modifica al RUE:* L'integrazione al comma 5 dell'art. 4.4.3 del RUE riguarda le possibilità di ampliamento di un'azienda di trattamento rifiuti non organici, già insediata nell'ambito produttivo, estendendo al lotto da insediare le procedure già previste e attuate per la parte già insediata.

*Valutazione.* La procedura prevede la verifica dell'impatto dell'attività e, in questo caso, costituisce anche una verifica di quanto valutato in sede di primo insediamento.

---

11. Conferma del permesso di costruire via Canaletto, adiacente il ristorante "La Bastia"

*Contenuti della modifica al RUE:* Viene confermata una possibilità di intervento già prevista e, in parte, attuata.

---

12. Chiarimento sull'applicazione dell'intervento RE in territorio rurale

*Contenuti della modifica al RUE:* Al fine di chiarire le modalità di applicazione dell'intervento RE in territorio rurale, l'articolo è integrato con un comma che prescrive, nel caso di edifici non classificati e non compresi tra i casi per i quali è ammesso il trasferimento, la conservazione almeno parziale del sedime nel caso di intervento di ristrutturazione integrale.

*Valutazione.* La precisazione è finalizzata alla tutela dell'integrità del territorio rurale, evitando lo spostamento incontrollato di edifici, in particolare dalle aree più lontane

---

dal contro abitati a quelle più vicine.

---

Fa inoltre parte della Variante al RUE l'adeguamento della struttura normativa ai contenuti della L.R. 12/2017, assumendo la struttura generale uniforme e i criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo.

#### **4. SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO DELLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE**

Le Varianti 2017 al PSC e al RUE non introducono alcuna nuova previsione rispetto al PSC vigente; esse non si limitano tuttavia a modifiche che non aggravano il carico urbanistico e ambientale sul territorio, ma sono propriamente finalizzate ad introdurre nella pianificazione politiche, azioni e disposizioni normative concretamente finalizzate al miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e delle attività insediate.

Si tratta in specifico di:

- Adeguamento cartografico e normativo del PSC al Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto del Po (PGRA), attraverso l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per quanto riguarda il rischio idraulico, e l'introduzione di norme che escludono o condizionano l'attività edilizia al fine di ridurre in modo significativo l'esposizione al rischio.  
Le prescrizioni dell'art. 2.2 del PSC trovano riscontro nella disciplina di dettaglio del RUE (art. 4.4.2).
- Adeguamento normativo con recepimento della CLE (Condizione Limite per l'Emergenza), attraverso il quale si garantisce che le funzioni degli edifici strategici, delle aree di emergenza e delle infrastrutture siano salvaguardate, in modo da rendere efficienti le funzioni del piano di protezione civile.
- Introduzione della disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm.ii e della D.G.R. 831/2017
- Adeguamento al Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), con introduzione di scelte relative alla promozione dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile che non producono emissioni di inquinanti, come il solare e il fotovoltaico.

Una seconda categoria di provvedimenti contenuti nelle varianti è relativa al miglioramento della qualità degli insediamenti e della fattibilità degli interventi. Si tratta in particolare di:

- Ampliamento dell'ambito destinato alla scuola elementare G.Mazzini, per garantire la possibilità di accesso da est (piazza Tintori), con realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della nuova palestra scolastica e di un'area di verde pubblico. La variante prevede il trasferimento dei diritti edificatori di proprietà del Comune in area idonea (ambito di nuovo insediamento AN.2), previa acquisizione gratuita dell'area necessaria (accordo in sede POC).

- Modifica degli indici perequativi (20% di incremento) per agevolare l'insediamento di nuove attività negli ambiti da riqualificare (senza incremento della capacità insediativa complessiva degli ambiti interessati)
- Nuova classificazione come ambito urbano consolidato disciplinato dal RUE dell'ambito di nuovo insediamento AN.3, che a parità di condizioni urbanistiche e ambientali potrà essere attuato attraverso permesso di costruire convenzionato anziché con Piano attuativo tramite POC
- Incentivo alla riqualificazione: possibilità di aumento della capacità edificatoria assegnabile dal POC (e in futuro dall'accordo operativo) a seguito di demolizione di edifici incongrui in territorio rurale
- Possibilità di eliminare situazioni di pericolosità in edifici non vincolati costruiti entro la fascia di rispetto stradale, consentendone attraverso intervento di ristrutturazione edilizia la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime
- Incentivo al riuso degli edifici in ambiti produttivi attraverso la possibilità di realizzare soppalchi interni (uffici e/o magazzini) entro il 20% di incremento della superficie utile rispetto a quella esistente
- Possibilità di completamento di ambiti interessati da piani particolareggiati completati o scaduti, anche attraverso interventi di ampliamento, finalizzati alla riduzione del consumo di nuovo territorio
- Disciplina di micro interventi in aree a verde privato pertinenziali di edifici residenziali (piccoli manufatti per ricovero attrezzi) e di interventi in territorio rurale per la copertura tramite pergolati di automezzi non agricoli

Tutti i contenuti della Variante 2017 al PSC e di quella contestuale al RUE sono pertanto finalizzati ad incrementare i livelli di sicurezza del territorio sia rispetto alle componenti ambientali, che rispetto alle attività umane insediate e insediabili. In parallelo a tali contenuti, le varianti mettono in atto alcuni significativi aggiornamenti e integrazioni delle scelte urbanistiche (cartografiche e normative), mirate ad un miglioramento della qualità dei servizi (polo scolastico elementare, palestra) e delle opportunità fornite all'intervento privato che possano favorire nel tempo gli interventi di qualificazione, messa in sicurezza, integrazione e adeguamento a parità di carico urbanistico e di senza nuova urbanizzazione.

In conclusione, si ritiene che la valutazione dia un esito positivo non solo per assenza di impatti negativi e di incrementi della pressione antropica rispetto agli strumenti vigenti, ma soprattutto per la capacità delle scelte adottate di innescare percorsi virtuosi di miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale e territoriale.