



**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. 49 del 19.12.2017

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

**STESURA COORDINATA**

progetti & ricerche  
**Oikes**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**FEBBRAIO 2019**





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. 49 del 19.12.2017

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

**STESURA COORDINATA**

Il Sindaco

Francesca SILVESTRI

Il Segretario Comunale

Mario ADUCCI

---

*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 DEL POC – PIANO OPERATIVO COMUNALE DI BASTIGLIA.....	3
2.	SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI BASTIGLIA.....	5
3.	LA QUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	9
4.	SINTESI NON TECNICA - VALUTAZIONI CONCLUSIVE .....	10
	ALLEGATO.....	12



## 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 attinente 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 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 : — Realizzazione di un campo-prova coperto — Realizzazione nuova scuderia in sostituzione di quella esistente — Ampliamento del deposito attrezzi esistente 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"
----	---------------------	---

## BILANCIO INSEDIATIVO DEGLI INTERVENTI

## 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 terziari	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, in questo primo POC, l'Amministrazione comunale di Bastiglia assegna ad una porzione inferiore al 50% dell'ambito i seguenti diritti edificatori:

- diritti derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo alle aree di proprietà privata (0,12 mq./mq. per le aree insediabili, 0,06 mq./mq. per le aree soggette a tutele e/o rispetti), per un totale di 2.894,25 mq. di SU;
- diritti da trasferire da ambito AUC di proprietà comunale, per ampliamento ambito destinato a polo scolastico elementare (mq. 1.318,40 di SU)
- diritti aggiuntivi assegnati alla proprietà (con specifico contributo aggiuntivo in opere da realizzare per dotazioni) fino al raggiungimento del valore di indice territoriale  $Ut = 0,27$  mq./mq. calcolato sulla sola parte di ambito costituito da aree insediabili (ST = 21.111,5 mq.), per un valore di 1.487,45 mq. di SU aggiuntiva.

E' opportuno rilevare che l'indice territoriale "lordo" risultante dal rapporto tra i 5.700,1 mq. totali di SU e la ST (27.126 mq.) della parte di ambito interessata (ricordando che le aree soggette a tutele possono concorrere alle dotazioni territoriali) è pari a 0,21 mq./mq., indice nettamente al di sotto di quello massimo (0,30 mq./mq.) ammesso dalla VALSAT del PSC per l'ambito in oggetto.

In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della presente scheda.

Si dovranno inoltre applicare le indicazioni tecniche espresse da ARPAE in sede di

espressione del parere al POC adottato.

Per quanto riguarda la specifica valutazione dell'idoneità dell'area all'insediamento residenziale, si veda in allegato la Valutazione previsionale del clima acustico redatta da tecnico incaricato dalla proprietà.

Nell'**intervento in ambito ATP** definito dal RUE, dal momento che il RUE assegna al POC il compito di attribuire diritti edificatori finalizzati alle attività di maneggio e ospitalità rurale previste, l'istruttoria effettuata sulla proposta presentata dalla proprietà ha consentito di definire un complesso di esigenze e di soluzioni – coordinate in un progetto preliminare che costituisce lo schema di assetto allegato alla scheda normativa di POC – che si quantificano in:

- 500 mq. di SU per nuove scuderie
- 300 mq. per ampliamento del deposito esistente
- 800 mq. per il nuovo campo prova coperto.

In totale si tratta quindi di 1.600 mq. di strutture destinate a migliorare l'assetto e la funzionalità delle attività di maneggio insediate.

Il carico insediativo (2,6 mq. di superfici coperte per 100 mq. di superficie fondiaria destinata alle attività di maneggio) è molto basso e non comporta alterazioni rilevanti rispetto alla situazione attuale, ed al contrario concorrerà, attraverso un intervento convenzionato, al miglioramento dell'assetto delle attività oggi in essere.

In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della scheda normativa del POC.

Preliminarmente alla demolizione / ristrutturazione degli edifici esistenti è necessario rimuovere gli eventuali componenti contenenti amianto, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'AUSL territorialmente competente un piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art. 256 del D.Lgs.81/2008.

In sede attuativa dovrà essere dimostrato come verranno gestiti gli effluenti zootecnici degli animali presenti nell'area del maneggio.

#### **b) Interventi su proprietà comunali**

L'Amministrazione Comunale di Bastiglia inserisce nel POC un intervento finalizzato alla **riqualificazione dell'ex stazione di Bastiglia**, individuata dal PSC tra i "progetti speciali" (art. 6.3) attuabili appunto previo inserimento nel POC.

L'inserimento dell'ambito – che prevede il solo recupero delle superfici utili esistenti, pari a 236 mq., consente di avviare l'attuazione di un progetto che prevede l'insediamento di attività di interesse collettivo, quali ad esempio un pubblico esercizio che funga da punto di ristoro lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola. I locali recuperati potranno ospitare anche attività di carattere culturale e ricreativo.

Evidentemente l'intervento non presenta profili di rilevante impatto ambientale, data la modesta dimensione degli immobili. In fase attuativa occorrerà adeguare la classificazione acustica portando la classe attribuita all'area alla III o alla IV.

In sede attuativa sono da applicare le prescrizioni degli artt. 2.1 e 2.2 del PSC e dell'art. 4.4.2 del RUE, riportate alla voce "Condizioni di sostenibilità e mitigazioni" della Sezione 1 della presente scheda.

Al fine di garantire la salute e il benessere degli utenti occorrerà mettere in atto misure di mitigazione, che consentano il rispetto dei limiti previsti per la II (parte nord) e la III classe acustica (parte sud) in corrispondenza delle facciate di tutti i fabbricati.

Altre indicazioni per la fase attuativa:

- a) Dovranno essere predisposti percorsi ciclabili e pedonali che consentano l'accessibilità a tutti i poli d'interesse (servizi, attrezzature, aree verdi, ecc.) del nuovo quartiere residenziale, come pure di raccordarsi alle analoghe infrastrutture già esistenti.
- b) Occorrerà adottare sistemi di recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per l'irrigazione e per usi non potabili interni.
- c) Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale drenante, al fine di ridurre il ruscellamento superficiale ("runoff") e quindi il pericoloso effetto aquaplaning, nonché il rischio di allagamento.

### 3. LA QUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'inserimento in POC degli interventi è condizionato dal rispetto degli impegni assunti dalle proprietà con atti d'obbligo che disciplinano parametri, condizioni e tempi per l'attuazione degli interventi, nonché stabiliscono l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nella tabella che segue.

#### Accordi per la realizzazione delle dotazioni

<b>Ambito AN 2 : opere concertate</b>		
1)	realizzazione della nuova Palestra scolastica	€ 685.924,31
<b>Ambito APT: opere concertate</b>		
1)	sistemazione area sgambatura cani	€ 51.030,00
2)	realizzazione impianto illuminazione campo sportivo	

per un totale complessivo di **€ 736.954,31**, interamente destinato alla realizzazione di dotazioni e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo. Si segnalano in particolare la realizzazione della nuova palestra che completa il polo scolastico di via della Stazione. Inoltre, le dotazioni sopra elencate completano ed integrano il programma delle Opere Pubbliche in corso di attuazione.

#### **4. SINTESI NON TECNICA - VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

I tre interventi inseriti nel POC hanno caratteristiche molto diverse (un insediamento residenziale a bassa densità integrato ai tessuti urbanizzati; un intervento di adeguamento e potenziamento di attività di maneggio in territorio rurale; un progetto di recupero di una stazione ferroviaria dismessa con finalità sociali), ma sono accomunate dalla caratteristica di non alterare gli equilibri ambientali e territoriali definiti dal PSC ed al contrario di concorrere alla qualificazione del territorio, in particolare attraverso un significativo apporto alle dotazioni territoriali (sistemazione area polo scolastico elementare; realizzazione palestra; recupero e riuso del complesso edilizio dell'ex stazione ferroviaria).

La parziale attuazione dell'ambito di nuovo insediamento AN.2, per un intervento di complessivi 2,7 ha di nuova urbanizzazione residenziale a bassa densità, costituisce un primo intervento pianificato e valutato in sede di PSC, che non comporta alcun significativo effetto ambientale, fatti salvi gli interventi di mitigazione necessari a garantire la classe acustica II, documentati nell'Allegato alla presente relazione.

L'intervento in ambito ATP di via Canaletto per la sistemazione del maneggio esistente si può definire di riqualificazione, in quanto consentirà alle attività già insediate di svilupparsi, secondo gli obiettivi già definiti dal RUE, in una situazione funzionale e ambientale idonea e adeguatamente disciplinata dalla convenzione attuativa.

L'attuazione di uno dei "progetti speciali" del PSC, vale a dire la riqualificazione dell'ex stazione di Bastiglia sul tracciato della ferrovia dismessa Modena-Mirandola, rappresenta un ulteriore fattore di qualificazione del territorio, e di offerta di dotazioni di servizi, integrati in un più ampio progetto di fruizione del territorio attraverso la rete dei percorsi ciclabili.

Completa il quadro dei provvedimenti inseriti nel POC l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo all'attuazione dei lavori di RI sagomatura del Cavo Levata, nel quadro dei primi interventi urgenti di Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna.

Per le schede di valutazione di ciascun intervento, si rimanda alla documentazione specifica contenuta nel Documento Integrato di POC.



## **ALLEGATO**

**Intervento residenziale nell'Ambito AN.2 "Bastiglia est"**  
**Valutazione previsionale del clima acustico**