

VARIANTE 2/2021



COMUNE DI MINERBIO

POC4

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Adozione: DCC 8 del
31/3/2017

Approvazione: DCC 40 del
20/12/2017

Adozione: delibera di C.C. _____

Approvazione: delibera di C.C. _____



VALSAT

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE PREVISIONI DEL POC

La presente Valsat è integrata con le valutazioni relative ai due comparti introdotti con la Variante n. 2/2021, **evidenziate in giallo**. Entrambi i comparti erano già stati indagati in precedenti Valutazioni e, precisamente, in quella redatta per il POC1 e in quella del POC3.

GRUPPO DI LAVORO

PER LA VARIANTE URBANISTICA

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

PER IL COMUNE DI MINERBIO

Arch. Valentina Veratti

Ing Irene Evangelisti

VALUTAZIONI

Il testo che segue e le schede specifiche dei singoli comparti costituiscono inoltre il **RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE** di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 4 del 16/01/2008 ai fini della **VERIFICA D' ASSOGETTABILITA'** alla **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**.

Data la "marginalità" degli interventi attuabili mediante il presente POC, sarà possibile operare, in quasi tutti i casi, con intervento diretto, disciplinati dalla recente Variante 1 del PSC, dal RUE, e dalle presenti "norme".

Fa eccezione il Comparto 7 (zuccherificio), che si attua mediante una variante al PUA, con convenzione in corso di validità.

Per quel che riguarda la Sostenibilità Ambientale e Territoriale si fa riferimento alle Schede ValSAT dei singoli Comparti, integrati, ove necessario, dalle relazioni, analisi e indagini relative ai singoli interventi contenuti nell'Allegato B.

Per completezza si ritiene utile e opportuno fare una valutazione sintetica dei comparti oggetto del presente POC a garanzia di uno sviluppo equilibrato dell' urbanistica Minerbiese.

COMPARTO 4 (estratto scheda POC1)*

Ambito: Comparto 4		
1	Note descrittive	A Nord del centro urbano
2	Coerenza urbanistica	Si tratta di aree libere in adiacenza al tessuto edificato sul margine nord dell'abitato, nonché di una fascia di tutela fluviale che potrà essere sistemata esclusivamente a verde pubblico e sulla quale è prevista la realizzazione del nuovo tratto extraurbano della SP44.
3	Stima del carico urbanistico max	SC max = 115 mq per 1 alloggio
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	La zonizzazione geotecnica preliminare classifica la zona come "terreni di qualità scadente nel primo intervallo (fino a -5 m. dal p.c.) e di qualità da normale a discreta nel secondo intervallo"; è fatta salva l'esigenza di prove geognostiche specifiche in fase preliminare all'attuazione
5	Interferenze con altre criticità ambientali	Non si segnalano interferenze
6	Accessibilità	Ottima accessibilità dalla viabilità urbana locale
7	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è agevolmente allacciabile alla rete fognaria recapitante al depuratore intercomunale
9	Mitigazioni e condizioni d'uso	

* Nel POC1 la presente scheda era relativa ad un areale che comprendeva, oltre al presente Comparto 4, anche l'Ambito 6. Viene, pertanto, in parte rielaborata rispetto alla versione originale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

In fase preliminare di progettazione, andranno rispettate le seguenti prescrizioni. In fase preliminare di progettazione dovranno essere eseguite opportune indagini geognostiche (CPT e CPTU), finalizzate alla definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati e opportunamente commisurate per numero e profondità alle opere di progetto previste; le indagini dovranno essere inoltre finalizzate all'individuazione degli eventuali sedimenti granulari potenzialmente liquefacibili, di potenza superiore al metro (se rinvenuti entro i primi 15 metri di profondità).

Particolare cura dovrà essere ricolta allo studio della falda freatica. Andranno inoltre realizzati interventi di mitigazione e/o riduzione delle condizioni di rischio dell'area, da eseguirsi

preventivamente rispetto alla realizzazione delle opere (es. interventi di precarica delle aree...). Infine, andranno applicati i coefficienti di amplificazione sismica previsti per la zona in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G.336742/2005 e dalla Del.Reg. 112/2007 e 1167/2005)

Comparto 7 – Zuccherificio (scheda del POC1)

Ambito Zuccherificio		IMPIANTO PRODUTTIVO ISOLATO IN TERRITORIO RURALE (IP)
1	Note descrittive	Zona classificata IP (PSC) ST. circa 26,6 ha. Zona attualmente agricola. ST. circa 7,2 ha
2	Coerenza urbanistica	Il comparto introdotto nel POC ricomprende, ampliandola, l'area già attualmente interessata dallo stabilimento bieticolo-saccarifero minerbiese.
3	Stima del carico urbanistico max	Il POC non prevede incrementi della capacità edificatoria prevista dal PUA vigente, cui pertanto si rinvia
4	Sicurezza idrogeologica e sismica	Si rinvia alla relazione geotecnica relativa al PUA vigente e agli approfondimenti da effettuarsi in sede di PUA.
5	Interferenze con altre criticità ambientali	L'area di ampliamento non è interessata da vincoli o altre criticità ambientali. L'area già interna al PUA vigente è interessata, marginalmente da "Elementi minuti di potenziale rilievo ecologico" del Progetto di rete ecologica
6	Accessibilità	L'accessibilità avviene già attualmente dalla viabilità comunale posta a nord dello stabilimento che presenta elementi di criticità evidenziati in sede di elaborazione di PSC
7	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
8	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito risulta dotato di un proprio impianto di depurazione reflui di cui, in sede di PUA, andrà verificata l'idoneità e l'efficacia rispetto al carico previsto.
9	Mitigazioni e condizioni d'uso	L'intervento risulta condizionato all'attuazione degli impegni definiti nell'Accordo procedimentale (art.11 l.241/90), tra la società che gestisce l'impianto e l'Amministrazione Comunale di Minerbio (deliberazione G.C. 64 del 04/06/08). Gli attuatori si impegnano, in particolare, a realizzare gli interventi di mitigazione paesaggistica e di completamento del progetto di rete ecologica interessata e limitrofa allo stabilimento. In sede di elaborazione di PUA andranno inoltre valutate con le autorità competenti le più efficaci soluzioni tecniche relative al tema dello smaltimento delle acque meteoriche, al fine di minimizzare gli impatti sull'ambiente, comunque rispettando il principio riaffermato anche dal PSC di assicurare l'invarianza idraulica a seguito dell'intervento e rendendo compatibile la qualità delle acque dei reflui con la funzionalità irrigua degli scoli riceventi.

Le previsioni del presente POC prevedono l'accorpamento, con variazione della destinazione d'uso, di un area agricola di mq.114.661 circa, all'attuale area produttiva (IP ZUCCHERIFICIO Comparto 7), quest'ultima già dotata di PUA, che conseguentemente dovrà essere oggetto di variante per inglobare, nel proprio perimetro la nuova area in oggetto.

Trattasi dell'ampliamento dello stabilimento bieticolo-saccarifero minerbiese in conformità all'art. 16 dell'NTA del PSC.

Il comparto andrà attuato tramite una variante all'attuale Piano Urbanistico Attuativo e in conformità all'accordo, art.18 L.R. 20/2000 delibera G.C, n° 14 del 17-03-2017, (sottoscritto fra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale (copia del testo integrale è contenuto nell'ALLEGATO A). Si prevede, per il comparto, una capacità edificatoria massima di 76.140 mq. composta da 66.750 mq. previsti dal PUA vigente più 9.390 mq. derivanti dal "recupero da demolizioni" di alcuni ruderi incongrui, per liberare da inopportune presenze residenziali, aree di cui si vuole favorire un'evoluzione in senso naturalistico.

Le demolizioni relative ai siti incongrui Zena 1 e Zena 2, considerata la distanza di circa 200m. dal sito SIC-ZPS IT4050023, saranno eseguite adottando particolari misure di mitigazione quali:

- Limitazione della diffusione delle polveri, in fase di demolizione, mediante la bagnatura delle relative aree;
- lo svolgimento delle operazioni dovranno avvenire fuori dal periodo di nidificazione delle maggiori specie protette (1° aprile 30 giugno);
- Installare in luoghi idonei (es. alberi o pali del telefono) N° 5 Bat Box, utili per la riproduzione e il rifugio di chirotteri.

Il carico urbanistico rimarrà sostanzialmente invariato, rispetto all'esistente, in quanto, il nuovo PUA, potrà incrementare la capacità edificatoria attuale, nella misura massima pari alla "capacità" derivante dalla demolizione degli edifici rurali attualmente ubicati nelle aree contermini.

Sicurezza idrogeologica: dalla relazione idrogeotecnica, non sono emerse criticità, E' fattasalva l'esigenza di approfondimenti preliminari e specifici per i futuri interventi edilizi.

Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato "B" Sicurezza Sismica: Si rinvia l'indagine approfondita e puntuale in sede di elaborazione della variante al PUA vigente e soprattutto in sede di richiesta di titolo abilitativo relativo alle nuove costruzioni/impianti in modo da ottenere dati geotecnici specifici e non generici. Per approfondimenti si rimanda all'allegato "B".

Interferenze con vincoli di tutela o altre criticità ambientali: L'area oggetto di accorpamento non è interessata da vincoli o altre criticità ambientali di rilievo.

Accessibilità: Discreta dalla viabilità urbana, vie Mora e Sanità. Ulteriormente potenziata mediante il previsto nuovo accesso da via Cantalupo.

Per la soluzione del problema derivante dal traffico con "mezzi pesanti" resta di fondamentale importanza il previsto intervento di prolungamento dell'attuale via Sanità, in direzione ovest, fino a collegarsi con la strada provinciale SP 5, nonché l'intervento di allargamento del tratto esistente di Via Sanità fino alla prima curva in direzione Baricella.

Rete idrica e reti energetiche, gas e elettricità: Non si segnalano criticità

Smaltimento reflui e depurazione: Lo stabilimento è dotato di un proprio impianto depurazione reflui di cui, in sede attuativa, andrà verificata l'idoneità rispetto al nuovo carico previsto. In caso di incremento della superficie impermeabile, rispetto a quanto

complessivamente previsto dal PUA vigente, dovranno essere attuate tutte le opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica dell'area oggetto del presente POC.

Mitigazioni e condizioni d'uso: In sede di elaborazione della variante al vigente PUA andranno valutate, con le autorità competenti, le più efficaci soluzioni tecniche relative all'impatto visivo-percettivo con particolare riferimento alla visuale da Baricella Tratti stradali: Cantalupo – Sanità (est). L'accordo in parola prevede la realizzazione di ampie fasce boscate di mitigazione visiva a schermo del sito esistente e del futuro ampliamento.

In caso di dismissione dell'impianto produttivo l'area, inserita con il presente POC, dovrà essere oggetto di bonifica e totale demolizione dei manufatti ivi presenti, escludendo il ricorso alla possibilità di recupero della relativa capacità edificatoria in aree idonee.

Emissioni in ambiente: Il gestore dello zuccherificio, è soggetto a norme ambientali tali per cui: in caso di "revamping", deve necessariamente presentare, agli organi competenti, un dettagliato "rapporto Ambientale" ai fini delle valutazioni inerenti la VIA (Valutazione d'Impatto Ambientale) e AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale). Tale rapporto ha lo scopo di esaminare ogni singola emissione e le relative ricadute.

Si ritiene pertanto qui opportuno rimandare ad eventuali "revamping", le analisi previste dalla normativa vigente all'epoca, in quanto una analisi fatta ora, non conoscendo né come si evolverà lo stabilimento né con quale tecnologia sarà implementato, potrebbe apparire, date le incognite attuali, un puro esercizio accademico.

COMPARTO 11 (già oggetto di POC3)

Il comparto, sito in Via Marconi, in Ambito periurbano marginale (AAp) andrà attuato per intervento diretto in conformità all'accordo di cui al precedente punto 2.1. Si prevede una capacità edificatoria ad uso residenziale, di 300 mq di SC per un massimo di 2 unità immobiliari, a fronte della demolizione e bonifica dei fabbricati in disuso in cemento amianto, alla cessione di terreno fronte strada e alla generale riqualificazione dell'area. Non si segnalano particolari criticità ambientale per questo modesto insediamento. La compatibilità geologica, sismica e acustica è descritta nell'ALLEGATO B – comparto 11. Di seguito si riporta la scheda sintetica della VALSAT.

Ambito Comparto 11		AMBITO PERIURBANO MARGINALE Comparto 11
1	Note descrittive	A sud-ovest del capoluogo Identificativi catastali f. 17 map. 96 e 97 per una superficie di 10895 mq
2	Coerenza urbanistica	L'intervento è disciplinato dall'art. 5.6 del PSC "Modesti interventi edilizi integrativi" la cui attuazione è demandata dal PSC al POC. Il comparto è prospiciente alla Via Marconi in prossimità di edifici residenziali di vecchia data.
3	Stima del carico urbanistico max	Alloggi stimati: 2
4	Sicurezza idrogeologica e	La relazione geologica non segnala criticità, concludendo che da un punto di vista geotecnico le caratteristiche dei terreni di fondazione sono di natura principalmente coesiva alternata a strati incoerenti, non soggetti a liquefazione, risultando mediocri, ma in linea con i valori medi tipici della zona. Dal punto di vista geologico l'area è idonea alla realizzazione di insediamenti abitativi. Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica inserita nell'allegato B del POC adottato.
5	Sicurezza sismica	La relazione geologica e sismica conferma la fattibilità dell'intervento. Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica (microzonazione sismica) inserita nell'allegato B del POC
6	Interferenze con altre criticità ambientali	Non si segnalano interferenze, inoltre, si segnala che l'intervento comporterà la bonifica del comparto dalle costruzioni di cemento amianto e l'inserimento di una quinta verde quale schermatura della zona industriale.
7	Accessibilità	Ottima accessibilità dalla viabilità urbana locale
8	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
9	Smaltimento reflui e depurazione	I reflui dei due alloggi previsti saranno depurati a mezzo di filtro e Imhof secondo le disposizioni del DLGS 152/2006 previa autorizzazione allo scarico

COMPARTO 15 (già oggetto di POC3) porzione Biblioteca Comunale

Il comparto è sito in Minerbio capoluogo, in Via Roma, e si trova in ambito AUC3, Ambito consolidato di centralità urbana. Per l'attuazione di tale comparto, il Comune di Minerbio ha selezionato, tramite bando, un soggetto attuatore per la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area.

Tramite il POC 3, al comparto, è stata assegnata una edificabilità massima di 1300 mq, da distribuire in massimo due piani fuori terra.

Grazie alla avvenuta riqualificazione urbanistica del comparto, il Comune è entrato in possesso di spazi finiti ed arredabili per circa 458 mq che ha adibito a biblioteca Comunale. Con il presente POC4 si prevede di attribuire ulteriori 100 mq. alla S.c. per poter fruire di quello che era stato pensato come copertura piana della zona ingresso al piano terra.

Il comparto, sito nel centro del capoluogo, non presenta criticità di accessibilità, né interferenze con vincoli di tutela o altre problematiche ambientali.

COMPARTO 17 (SGARGI)

Il Comparto si trova in ambito AUC1 - Ambiti consolidati di buona qualità insediativa, attuabile per intervento diretto in conformità all'accordo art. 18 L.R. 20/2000 in cui la proprietà si è impegnata a realizzare l'impianto d'illuminazione della pista ciclabile Minerbio – Tintoria a fronte della realizzazione di un abitazione unifamiliare, della superficie complessiva Sc massima di 180 mq.

Ambito Comparto 17		AMBITI CONSOLIDATI DI BUONA QUALITÀ INSEDIATIVA - Comparto 17
1	Note descrittive	Il comparto è sito in Minerbio (capoluogo) Via Savena Inferiore, 5
2	Coerenza urbanistica	Coerente con quanto previsto dalla Variante 1 del PSC che classifica l'area zona AUC1 - Ambiti consolidati di buona qualità insediativa
3	Stima del carico urbanistico max	Alloggi stimati: 1
4	Sicurezza idrogeologica e	La relazione geologica non segnala criticità, concludendo che da un punto di vista geotecnico le caratteristiche dei terreni di fondazione sono di natura principalmente coesiva alternata a strati incoerenti, non soggetti a liquefazione, risultando mediocri, ma in linea con i valori medi tipici della zona. Dal punto di vista geologico l'area è idonea alla realizzazione di insediamenti abitativi. Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica inserita nell'allegato B del POC adottato.
5	Sicurezza sismica	La relazione geologica e sismica conferma la fattibilità dell'intervento. Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica (microzonazione sismica) inserita nell'allegato B del POC
6	Interferenze con altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità ambientali per questo modesto insediamento
7	Accessibilità	Ottima accessibilità dalla viabilità urbana locale
8	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
9	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è agevolmente allacciabile alla rete fognaria locale recapitante al depuratore Intercomunale

COMPARTO 18 (MUSIANI)

Il comparto (già previsto dal PSC) è sito in Minerbio, Via Ronchi inferiore, 6 e si trova in ambiti AVP L'accordo, all'accordo art. 18 L.R. 20/2000, prevede il recupero dell'immobile identificato al catasto fabbricati nel Foglio 41 Mappale 54 sub 1 e 2, attualmente con destinazione ad uso magazzino con la possibilità di un cambio d'uso da magazzino ad abitativo delle due unità già esistenti e un aumento di 100 mq della SC esistente "entro sagoma", a fronte della realizzazione della pista ciclabile (illuminazione compresa) in Via Ronchi Inferiore, da Via Savena Superiore a Via Ronchi Vecchia, lato nord.

Non si segnalano particolari criticità ambientali per questo modesto insediamento.

Ambito Comparto 18		AMBITO AGRICOLO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA - Comparto 18
1	Note descrittive	Il comparto è sito in Minerbio Via Ronchi Inferiore, 6
2	Coerenza urbanistica	L'intervento è disciplinato dall'art. 5.6 del PSC "Modesti interventi edilizi integrativi" la cui attuazione è demandata dal PSC al POC.
3	Stima del carico urbanistico max	Alloggi stimati: 2
4	Sicurezza idrogeologica e	La relazione geologica non segnala criticità, concludendo che da un punto di vista geotecnico le caratteristiche dei terreni di fondazione sono di natura principalmente coesiva alternata a strati incoerenti, non soggetti a liquefazione, risultando mediocri, ma in linea con i valori medi tipici della zona. Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica inserita nell'allegato B del POC adottato
5	Sicurezza sismica	Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica (microzonazione sismica) inserita nell'allegato B del POC
6	Interferenze con altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità ambientali per questo modesto insediamento. L'intervento edilizio deve avvenire nel rispetto e mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.
7	Accessibilità	Ottima accessibilità dalla viabilità urbana locale
8	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
9	Smaltimento reflui e depurazione	L'ambito è agevolmente allacciabile alla rete fognaria locale recapitante al depuratore Intercomunale

COMPARTO 19 (Valentina funghi)

Il comparto sito in località “Prato grande” via Mora e riguarda l’azienda Agricola “Valentina Funghi” che ha sede in ambito agricolo AVP - Ambito Agricolo Ad Alta Vocazione Produttiva, potrà essere attuato in conformità all’accordo art. 18 L.R. 20/2000, sottoscritto fra i soggetti attuatori e l’Amministrazione Comunale. Detto accordo prevede la possibilità di realizzare ulteriori “serre coperte” (Usa D1.4), per una Superficie complessiva (Sc) di mq. 3.000; a fronte dell’intervento di manutenzione straordinaria della Via Cantalupo, ora dissestata, consistenti nella scarifica e riasfaltatura, nonché realizzare interventi sull’incrocio tra via Cantalupo e Via Mora consistenti nel rifacimento della segnaletica orizzontale, delle gocce spartitraffico, nella fornitura e posa di pali flessibili e nello spostamento e nuova installazione di palo di illuminazione pubblica.

Ambito Comparto 18		AMBITO AGRICOLO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA - Comparto 19
1	Note descrittive	L’area è situata in Minerbio Via Cantalupo,10 catastalmente identificato al Foglio 10 mappali 82, 174, 177, 182, 183, 185, 199, 211, 223, 229, 230, 239, 506.
2	Coerenza urbanistica	Gli interventi sono disciplinati dagli artt. 5.10 della Variante 1 del PSC e 4.7.8 parte 1 del RUE
3	Stima del carico urbanistico max	3.000,00 mq. di Superficie Complessiva (Sc) per la realizzazione di serre fisse (uso D1.4)
4	Sicurezza idrogeologica e	Dal punto di vista geologico, l’area è idonea alla realizzazione di insediamenti produttivi
5	Sicurezza sismica	Per il dettaglio si rinvia alla relazione geologica sismica (microzonazione sismica) inserita nell’allegato B del POC e alla normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche
6	Interferenze con altre criticità ambientali	Non si segnalano particolari criticità ambientali per questo modesto insediamento. Lo sviluppo dell’area dovrà essere conforme ai contenuti dell’art. 4.2 del <i>PTCP</i> in merito alle fasce di rispetto del reticolo idrografico minuto.
7	Accessibilità	Discreta accessibilità dalla viabilità urbana locale
8	Rete idrica e reti energetiche: gas e elettricità	Non si segnalano criticità
9	Smaltimento reflui e depurazione	I reflui del comparto dovranno essere smaltiti secondo le disposizioni del DLGS 152/2006 e in conformità con quanto previsto dal RUE

Conclusioni

Il presente POC introduce capacità edificatorie coerenti con le caratteristiche strutturali definite dal PSC Variante 1 approvato e non rende attuativo nessun nuovo comparto residenziale, riducendo il numero delle unità immobiliari complessivamente previste coi precedenti POC (si eliminano 18 unità abitative).

Fra le previsioni di miglioramento ambientale nello specifico del presente POC, si evidenziano:

- le schermature arboree dei cluster presenti nel territorio rurale, per ridurre l'impatto visivo e percettivo;
- l'eliminazione di diversi complessi rurali, tutti dismessi, in parte collabenti, ubicati in ambiti incongrui, ovvero ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, quali hanno da tempo perso la loro funzione originale;
- risanamento ambientale dell'area degradata ex allevamento suinicolo e avicolo in località Prato Grande, caratterizzata da vasche di reflui maleodoranti e una cospicua presenza di coperture in cemento amianto;
- miglioramento della viabilità comunale, con particolare riferimento al centro storico e al polo agroalimentare di Prato Grande;
- incremento della dotazione di piste ciclopedonali già presenti sul territorio.

Questo POC pur non incidendo, sul territorio, in modo significativo sotto l'aspetto quantitativo, prevede notevoli interventi dal punto di vista qualitativo, in quanto si è verificata la rara circostanza in cui le previsioni di opere a carattere pubblico, infrastrutturale e ambientale, prevalgono, in modo significativo, sull'espansione edilizia.