



# COMUNE DI MODENA

N. 14/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 10/03/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno dieci del mese di marzo (10/03/2022) alle ore 15:20, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Le votazioni della presente seduta si sono svolte anche per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Presente in aula consiliare
Aime Paola	Presente in videoconferenza
Baldini Antonio	Assente
Bergonzoni Mara	Presente in aula consiliare
Bertoldi Giovanni	Presente in aula consiliare
Bignardi Alberto	Presente in aula consiliare
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Di Padova Federica	Presente in aula consiliare
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in videoconferenza
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in aula consiliare

Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in videoconferenza
Manicardi Stefano	Presente in aula consiliare
Moretti Barbara	Presente in aula consiliare
Parisi Katia	Presente in aula consiliare
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in videoconferenza
Scarpa Camilla	Presente in aula consiliare
Silingardi Giovanni	Presente in videoconferenza
Stella Vincenzo Walter	Presente in aula consiliare
Trianni Federico	Presente in videoconferenza
Venturelli Federica	Presente in aula consiliare

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Assente
Bortolamasi Andrea	Assente
Bosi Andrea	Presente in aula consiliare
Cavazza Gianpietro	Assente
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Assente
Luca' Morandi Anna Maria	Presente in aula consiliare
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in aula consiliare

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

---

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 14**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PER LA RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EX FONDERIE RIUNITE - D.A.S.T. DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA" - VIA CIRO MENOTTI, VIA SANTA CATERINA E VIA MAR IONIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE SENSI ART. 22 COMMA 1, LETT. B) 31 COMMA 4, ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R 24/2017.**

Relatore: Assessora Vandelli

## OMISSIONES

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli 26: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carrieri, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 4: i consiglieri Giordani, Manenti, Rossini e Silingardi.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Segretario e dagli scrutatori.

### “IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della Legge Regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito integralmente sia la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la Legge Regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n.20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si è conclusa il 1 gennaio 2022, entro la quale doveva essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 1° gennaio 2024, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

- che l'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale n.24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunitari vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della Legge

Regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi dell'art. 3 e art. 45, comma 2, e art. 27, comma 2, della Legge Regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi;

Premesso inoltre:

- che l'Amministrazione comunale è proprietaria di un'area denominata "Ex Fonderie", sita in Modena - Via Ciro Menotti, Via S. Caterina e Via Mar Ionio, disciplinata dal PRG vigente alla Zona Elementare 1580, Area 02, identificata catastalmente al Foglio 112, Mappali: 101, 166, 167, 170, 171, 173, 174, 238 e 239;

- che l'area edificata in parola è classificata dal vigente PSC tra gli "Ambiti specializzati per attività produttive" e, in particolare, tra le aree di rilievo comunale all'interno della "Zona Elementare n. 1580 - Area 02 - Ex Zona Territoriale Omogenea F - Ambito specializzato per attività produttiva - V";

- che l'area cosiddetta "Ex Fonderie" è stata interessata negli anni: 1) dal Programma di Riqualificazione Urbana "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 19/04/1999; 2) dal Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 in data 19 luglio 2001; 3) dal "percorso di pianificazione partecipata per la riqualificazione dell'area Ex Fonderie Riunite" avviato con deliberazione della Giunta Comunale 19 dicembre 2006 n. 802, volto alla elaborazione di una proposta condivisa di riuso e recupero dell'area; 4) nonché, con deliberazione di Giunta Comunale n. 466/2018, dalla partecipazione al Bando per la Rigenerazione Urbana della Regione Emilia-Romagna ottenendo un finanziamento per la riqualificazione della palazzina uffici delle ex Fonderie e il trasferimento in tale sede dell'Istituto Storico "D.A.S.T., Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia; Ex Fonderie di Modena, Recupero palazzina Storica";

- che il comparto viene denominato nuovo DAST, Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia, ed ha l'obiettivo di creare un nuovo distretto sede di attività e funzioni per l'accelerazione dello sviluppo delle start-up che operano nel campo delle tecnologie legate al settore dell'Automotive e più in generale della mobilità sostenibile. Uno spazio aperto in cui singoli con idee, start-up e imprese possano incontrarsi e sviluppare progetti per rispondere ai repentini cambiamenti del settore automobilistico, per mantenere competitività internazionale e anche favorire la nascita di nuove imprese che possano avere ruoli chiave nei nuovi contesti di mercato;

- che il comparto dell'Ex Fonderie Riunite", verte in uno stato di generale degrado e dismissione e il recupero e la progettazione dell'area delle "Ex Fonderie" è un compito eccezionalmente complesso per la profonda risonanza simbolica che questo stabilimento ha nella storia del movimento operaio italiano e della città di Modena;

- che il nuovo assetto si concentra sulla struttura industriale, con una rilettura delle progettazioni precedenti che ridimensiona i volumi per rendere più identificabile l'oggetto dell'intervento.

Visto:

- che gli Uffici competenti dell'Amministrazione comunale, hanno predisposto tutti gli atti ed elaborati di natura urbanistica, normativamente necessari, affinché sia possibile pervenire

all'approvazione del Programma di riqualificazione urbana (PRU), in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) avente ad oggetto le aree del comparto "Ex Fonderie Riunite", intendendo con esso dare un nuovo assetto urbanistico all'intero comparto;

- che il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), denominato "Ex Fonderie Riunite", ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n.20/2000, assume il valore e produrrà gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e, in quanto tale, avendone le caratteristiche, assumerà altresì il valore e gli effetti di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/1978, ai sensi dell'art. 31, comma 2, della Legge Regionale n.20/2000;

- richiamata integralmente la propria deliberazione n. 30 del 20/05/2021 con la quale è stato adottato ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera b), art. 31, comma 4, art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e art. 4 della L.R. n. 24/2017, il Programma di Riqualificazione Urbana, in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), avente ad oggetto l'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto denominato "Ex Fonderie Riunite - D.A.S.T. Distretto per L'accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia", posto in Modena tra via Ciro Menotti, via Santa Caterina e Via Mar Ionio.

Dato atto:

- che in data 09/06/2021 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (BURERT) n. 170 del 09/06/2021, Parte seconda, l'Avviso di deposito dell'adozione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del comparto "Ex Fonderie Riunite - D.A.S.T. Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia" - Via Ciro Menotti, Via Santa Caterina e Via Mar Ionio, e contestualmente con comunicazione prot. n. 172320 del 09/06/2021, al fine di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione del piano sopracitato, è stata indetta Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Legge n.241/90, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis legge n. 241/90, invitando a parteciparvi le seguenti Amministrazioni coinvolte:

- REGIONE EMILIA ROMAGNA – Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile;
- PROVINCIA DI MODENA - Servizio Pianificazione urbanistica, territoriale e cartografica;
- AUSL - Dipartimento di Sanità pubblica;
- ARPAE - Sede provinciale di Modena;
- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - **Sezione Archeologia**;
- RFI - Direzione territoriale produzione Bologna - S.O. Ingegneria;
- FER - Srl Ferrovie Emilia Romagna;
- HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas - Servizio Illuminazione Pubblica - Servizio Energia Elettrica;
- INRETE Distribuzione Energia SPA;
- ATERSIR - Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e rifiuti;
- ESERCITO Emilia-Romagna - Comando VI Reparto Infrastrutture, Ufficio Demanio e Servitù Militari;
- COMANDO Militare Esercito Emilia Romagna - Ufficio Personale, Logistica e Servitù Militari
- MINISTERO DELLA DIFESA - 5° Reparto infrastrutture - Ufficio BCM -Padova
- AERONAUTICA Militare Comando I<sup>^</sup> Regione Aerea, Reparto Territorio e Patrimonio;
- COMANDO Marittimo Nord;
- COMUNE DI MODENA - Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive;

- MUSEO Civico Archeologico Etnologico del Comune di Modena;
- che gli elaborati del PRU, così come adottati, nonché l'Avviso di deposito, sono stati depositati e pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line (Atti del Comune di Modena), sul sito istituzionale del Comune di Modena, sito liberamente consultabile e visionabili per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 9/06/2021 fino a tutto il 9/08/2021, e nelle medesime date, sono stati altresì depositati presso il Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, Servizio Amministrativo, Ufficio Pianificazione, convenzione PUA e Accordi PPP, 3° piano, Via Santi 60, Modena.

I medesimi elaborati sono inoltre pubblicati sul sito internet del Comune di Modena sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio".

Visto:

- che sono pervenute richieste di documentazione integrativa, dal Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile della Regione Emilia Romagna, assunta agli atti del Settore al prot. n. 186944 del 24/06/2021, da FER Srl assunta agli atti del Settore al prot. n. 187142 del 24/06/2021, e da Arpae - Sede provinciale di Modena, assunta agli atti del Settore al prot. n. 188038 del 24/06/2021;
- che la documentazione integrativa richiesta, registrata agli atti del Settore al prot. n. 227208 del 29/07/2021, è stata trasmessa alla Conferenza di Servizi con nota prot. n. 227547 del 29/07/2021;
- che al termine del deposito del PRU (09/08/2021), non sono pervenute osservazioni e che tale informazione è stata comunicata alla Conferenza di servizi con nota prot. 242849 del 13/08/2021;
- che nel corso della Conferenza di servizi sono pervenuti i seguenti pareri/nulla osta:

REGIONE EMILIA ROMAGNA - Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile - pg 300207 del 06/10/2021, parere favorevole con prescrizioni;

- AUSL - Dipartimento di Sanità pubblica, pg 306197 del 11/10/2021, parere favorevole con osservazioni;
- ARPAE - Sede provinciale di Modena, pg 296739 del 04/10/2021, parere favorevole con osservazioni;
- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - **Sezione Archeologia**, pg 248351 del 23/08/2021, parere favorevole con prescrizioni;
- RFI - Direzione territoriale produzione Bologna - S.O. Ingegneria, pg 187485 del 24/06/2021 e pg 275197 del 16/09/21, parere favorevole con prescrizioni;
- FER - Srl Ferrovie Emilia Romagna, pg 282622 del 23/09/2021, parere favorevole con prescrizioni;
- HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas - Servizio Illuminazione Pubblica - Servizio Energia Elettrica - INRETE Distribuzione Energia SPA, pg 279774 del 20/09/2021, parere favorevole con prescrizioni;
- COMANDO Militare Esercito Emilia Romagna - Ufficio Personale, Logistica e Servizi Militari, pg 275377 del 16/09/2021, nulla osta;
- MINISTERO DELLA DIFESA - 5° Reparto infrastrutture - Ufficio BCM -Padova, pg 177488 del 14/06/2021, nulla osta;
- AERONAUTICA Militare Comando I<sup>^</sup> Regione Aerea, Reparto Territorio e Patrimonio, pg 233779 del 04/08/2021, nulla osta;
- COMANDO Marittimo Nord, pg 177908 del 14/06/2021, nulla osta;
- COMUNE DI MODENA - Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive, pg 286013 del 27/09/2021 parere favorevole; pg 304305 del 08/10/2021 parere favorevole con osservazioni; pg 306534 del 11/10/21 parere favorevole con prescrizioni; pg 303332 del 07/10/21 parere favorevole con prescrizioni;

- che in data 28/06/2021 con nota pg 190235/2021 è stato richiesto al Quartiere 2- Crocetta - San Lazzaro - Modena Est, l'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 5 - "Pareri" del Regolamento comunale di prima attuazione della partecipazione territoriale, reso favorevole in data 28/06/2021, prot. 197648 del 02/07/2021;

- che con nota prot. n. 322263 del 25/10/2021 è stata inviata la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi prot. n. 319721 del 21/10/2021, ai partecipanti della Conferenza, nonché alla Provincia di Modena per l'espressione del parere di competenza;

Visto inoltre che la Provincia di Modena con Atto del Presidente n. 183/2021, assunto al prot. n. 343660 del 9/11/2021, non ha sollevato osservazioni di natura urbanistica, ai sensi degli artt. 33, 34 e 35 della L.R. n.20/2000 e ha recepito, come propri, i pareri tecnici ai sensi degli art. 18 e 19 L.R. n.24/2017 e art.12 D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5 L.R. n.19/2008, approvando l'istruttoria tecnica prot. 35620 dell'8/11/2021 allegata all'Atto n. 183/2021, che dello stesso costituisce parte integrale e sostanziale.

Considerato:

- che all'esito dei lavori della Conferenza di servizi, si è constatata sia la presenza di esplicativi pareri favorevoli, sia l'assenza della espressione di pareri contrari, sia l'assenza di evidenziazione di esigenze istruttorie ulteriori per quanto attiene i profili inerenti il PRU in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come prospettate dagli elaborati sottoposti all'attenzione della Conferenza di servizi;

- che relativamente alle condizioni e prescrizioni indicate nei rispettivi pareri/nulla osta e atti di assenso comunque denominati inviati dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Comune adegua il Programma ovvero si esprime sugli stessi con motivazioni puntuali e circostanziate, come riportato nella "Relazione di controdeduzioni alle osservazioni, recepimento dei pareri, dichiarazione di sintesi", allegata e parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Valutato:

- che un progetto di recupero e rigenerazione dell'area rappresenta per Modena un'opportunità di sviluppo della Città, senza consumo di nuovi suoli, in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana a cui mira la nuova Legge Regionale n. 24/2017. La rigenerazione di luoghi dismessi o non utilizzati nella città esistente, come quello delle ex Fonderie, si configura come un intervento di rilevante interesse pubblico a partire dal riconoscimento della valenza storico-identitaria dell'area, così come dell'opportunità di completare quei brani della "Modena interrotta e incompleta" della zona Nord di Modena;

- che il programma di riqualificazione urbana è in coerenza col Quadro Conoscitivo e gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale, per il nuovo piano urbanistico generale di Modena;

- che in particolare le strategie indicano, tra l'altro, i traguardi e le linee per il miglioramento della qualità urbana e vivibilità della città pubblica e dei tessuti consolidati del territorio modenese, e la creazione di nuove polarità per l'innovazione, in coerenza con l'obiettivo della Legge Regionale di favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati, in evoluzione e in equilibrio con il proprio ambiente e territorio e di aumentare l'attrattività dei contesti regionali in un'ottica globale;

- che in questo senso, la formulazione della proposta di recupero e rigenerazione del comparto Ex Fonderie, ora dismesso, si configura tra le progettualità e le politiche urbane a cui la strategia del nuovo Piano urbanistico generale mira. Il complesso è riconosciuto negli schemi di assetto del nuovo

piano quale luogo cruciale di una delle “piattaforme pubbliche”, brani su cui il Piano sceglie di investire, intercettando i principali luoghi da rigenerare, come le Fonderie. La creazione di una nuova polarità per l’innovazione incide nella costruzione della città del domani e favorisce la rigenerazione dei contesti urbani in cui si inserisce;

Ritenuto che il progetto di riqualificazione urbana del comparto "ex Fonderie Riunite" rivesta un interesse strategico per l'Amministrazione per le ragioni tutte espresse ai punti precedenti e negli atti deliberativi puntualmente richiamati nella propria deliberazione n. 30/2021 citata in premessa e comunque in quanto: comprende una pluralità di interventi di rilevante interesse per la collettività; riguarda una porzione significativa della città; garantisce il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione del comparto in oggetto, sia in termini funzionali sia in termini di salvaguardia della memoria storica industriale e di mantenimento di importanti realtà artistico culturali;

Ritenuto pertanto di provvedere all'approvazione, ai sensi degli artt. 22 comma, lett. b) 31 comma 4 e 35 della L.R. n. 20/2000 e art. 4 della L.R. n. 24/2017 del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la Riqualificazione, Recupero e Rigenerazione Urbana del Comparto "Ex Fonderie Riunite - D.A.S.T. Distretto per l'accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia" - Via Ciro Menotti, Via Santa Caterina e Via Mar Ionio, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante del presente atto e così di seguito elencati:

#### **ELABORATI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU):**

##### **ANALISI DEL CONTESTO:**

I.1 Inquadramento generale: tavola dei vincoli - assetto urbano - accessibilità -relazione storico-filologica -documentazione fotografica;

##### **STATO DI FATTO:**

I.2 Stato di fatto con estratto catastale -foto aerea -rilievo del verde -piante e prospetti;

##### **TAVOLE DI PROGETTO:**

P.1 Sistema integrato degli interventi per la riqualificazione urbana;

P.2 Masterplan articolazione degli interventi, regime normativo delle aree, dotazioni ecologico-ambientali;

P.3 Tipologie edilizie, sezioni e profili;

P.4 Planivolumetrico e rendering;

P.5 Schema degli impianti tecnicicollegamenti a rete e scheda idraulica -rete gas, rete acqua, rete fognaria, rete elettrica, rete telecomunicazioni, rete rsu;

##### **RELAZIONE DI PIANO:**

R.1 Relazione illustrativa -opere di urbanizzazione -relazione tecnica del progetto del verde -previsione di spesa;

R.2 Norme urbanistiche e edilizie;

R.3 Accordi attuativi e schema di convenzione;

R.4 VALSAT - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

##### **RELAZIONI TECNICHE:**

R.5 Relazione geologica,analisi geotecnica e sismica, caratterizzazione ambientale;

R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;

R.7 Verifica preventiva dell'interesse archeologico;

R.8 Relazione sulle esigenze energetiche;

R.9 Relazione di controdeduzione alle osservazioni, recepimento pareri, dichiarazione di sintesi.

##### **ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE:**

Relazione illustrativa della variante;  
Valsat - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS;

**ELABORATI PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC):**

- POC - tavole del territorio comunale interessato dal poc redatte su base catastale in scala 1:10.000 e relativa legenda: tavole 3.4a, 3.4b: opera n.147 “PRU - ex Fonderie - DAST-Distretto per l’Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia”;

**ELABORATI REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE):**

- RUE - tavola del territorio comunale interessato dal rue coordinate con psc e poc redatte su base catastale in scala 1:5.000 e relativa legenda: tavola 4.13;
- RUE - normativa coordinata di psc, poc e rue delle zone elementari, in scala 1:2.000: stralcio elaborato 4.z: zona elementare 1580.

Dato atto:

- che il Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico edilizio (RUE), denominato “Ex Fonderie riunite”, ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n.20/2000, assume il valore e produrrà gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e, in quanto tale, e avendone le caratteristiche, assumerà altresì il valore e gli effetti di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/1978, ai sensi dell'art. 31 comma 2, della Legge Regionale n.20/2000;

- che non sussistono i presupposti per la apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, essendo le aree del comparto, nella loro totalità, in proprietà del Comune.

Preso atto che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite SCIA;

Su proposta della Giunta comunale;

Visti il T.U. n. 267/2000 e s.m. e i.; la Legge n.241/1990 e s. m. e i.; la L.R. n.19/1998 e s. m. e i.; la L.R. n.20/2000 e s. m. e i.; la L.R. n.15/2015 e s. m. e i.; la L.R. n.24/2017 e s. m. e i.; il D.Lgs. n. 152/2016 e s. m. e i.;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 313445 del 23/10/2019, con la quale viene nominato l'ing. Michele Tropea, Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative;

Vista l'assegnazione di funzioni, disposta dalla Dirigente Responsabile del Settore ing. Maria Sergio con l'atto di delega prot. n. 326722 del 04/11/2019, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta dell'8/03/2022;

## Delibera

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, la "Relazione di controdeduzioni alle osservazioni, recepimento dei pareri, dichiarazione di sintesi" alle valutazioni e pareri della Provincia e degli altri Enti, pervenute relativamente al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la Riqualificazione, Recupero e Rigenerazione Urbana del Comparto "Ex Fonderie Riunite - D.A.S.T. Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia" - Via Ciro Menotti, Via Santa Caterina e Via Mar Ionio, che in allegato costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n.20/2000 e art. 4 della L.R. n.24/2017 il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la Riqualificazione, Recupero e Rigenerazione Urbana del Comparto "Ex Fonderie Riunite - D.A.S.T. Distretto per l'accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia" - Via Ciro Menotti, Via Santa Caterina e Via Mar Ionio, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante del presente atto e così di seguito elencati:

### ELABORATI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU):

#### ANALISI DEL CONTESTO:

I.1 Inquadramento generale: tavola dei vincoli -assetto urbano -accessibilità - relazione storico-filologica -documentazione fotografica;

#### STATO DI FATTO:

I.2 Stato di fatto con estratto catastale -foto aerea -rilievo del verde -piante e prospetti;

#### TAVOLE DI PROGETTO:

P.1 Sistema integrato degli interventi per la riqualificazione urbana;

P.2 Masterplan articolazione degli interventi, regime normativo delle aree, dotazioni ecologico-ambientali;

P.3 Tipologie edilizie, sezioni e profili;

P.4 Planivolumetrico e rendering;

P.5 Schema degli impianti tecnicicongegnati a rete e scheda idraulica -rete gas, rete acqua, rete fognaria, rete elettrica, rete telecomunicazioni, rete rsu;

#### RELAZIONE DI PIANO:

R.1 Relazione illustrativa -opere di urbanizzazione -relazione tecnica del progetto del verde -previsione di spesa;

R.2 Norme urbanistiche e edilizie;

R.3 Accordi attuativi e schema di convenzione;

R.4 VALSAT - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS.

#### RELAZIONI TECNICHE:

- R.5 Relazione geologica, analisi geotecnica e sismica, caratterizzazione ambientale;
- R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- R.7 Verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- R.8 Relazione sulle esigenze energetiche;
- R.9 Relazione di controdeduzione alle osservazioni, recepimento pareri, dichiarazione di sintesi.

**ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE:**

- Relazione illustrativa della variante;
- Valsat - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

**ELABORATI PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC):**

- POC - tavole del territorio comunale interessato dal poc redatte su base catastale in scala 1:10.000 e relativa legenda: tavole 3.4a, 3.4b: opera n.147 "PRU - ex Fonderie - DAST- Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia";

**ELABORATI REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE):**

- RUE - tavola del territorio comunale interessato dal rue coordinate con psc e poc redatte su base catastale in scala 1:5.000 e relativa legenda: tavola 4.13;
- RUE - normativa coordinata di psc, poc e rue delle zone elementari, in scala 1:2.000: stralcio elaborato 4.z : zona elementare 1580;

- di dare atto:

= che il Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), denominato "Ex Fonderie riunite - D.A.S.T. Distretto per l'accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia", ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n.20/2000, assume il valore e produrrà gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e, in quanto tale, e avendone le caratteristiche, assumerà altresì il valore e gli effetti di Piano di Recupero di cui alla Legge n. 457/1978, ai sensi dell'art. 31, comma 2, della Legge Regionale n.20/2000;

= che non sussistono i presupposti per la apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, essendo le aree del comparto, nella loro totalità, in proprietà del Comune;

= che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite SCIA.””

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA



Comune di Modena

# PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



## COMPARTO EX FONDERIE RIUNITE

Distretto per l'Accelerazione e  
lo Sviluppo della Tecnologia

elaborato R.9

### RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSEVAZIONI, RECEPIMENTO DEI PARERI, DICHIARAZIONE DI SINTESI

ASSESSORATO URBANISTICA  
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA  
Maria Sergio

DIRIGENTE SERVIZIO PROGETTI URBANI COMPLESSI E  
POLITICHE ABITATIVE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Michele Tropea

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Filippo Bonazzi (coordinatore), Nilva Bulgarelli, Giovanna Palazzi,  
Andrea Reggianini, Silvia Sitton

ELABORAZIONI GRAFICHE  
Elena Alietti, Filippo Bonazzi,  
Andrea Reggianini, Anna Tavoni

CONTRIBUTI  
Servizio Amministrativo: Marco Bisconti  
Ufficio di Piano: Simona Rotteglia  
Ufficio gestione strumenti urbanistici vigenti: Morena Croci  
Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni: Guido Calvarese  
Servizio pianificazione ambientale: Marta Guidi  
Servizio ambiente: Giorgio Barelli, Emanuela Boschi, Sara Toniolo  
Impatto ambientale: Daniela Campolieti  
Ufficio musei civici: Silvia Pellegrini

CONTRIBUTI ENTI  
Consorzio Attività Produttive  
Fondazione Democenter-SIPE  
Istituto Storico di Modena

CONTRIBUTI ESTERNI  
Sofia Cattinari, Matteo Martines,  
Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile,  
Airis, Geo-group, Praxis ambiente

DATA - DICEMBRE 2021

## Indice

ITER PROCEDURALE	1
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	3
PROPOSTE DI RECEPIMENTO DEI PARERI	4
MISURE ADOTTATE IN MERITO AL MONITORAGGIO	27

## ITER PROCEDURALE

L'Amministrazione comunale è interamente proprietaria dell'area denominata "Ex Fonderie", sita in Modena-Via Ciro Menotti, Via S. Caterina e Via Mar Ionio, disciplinata dal PRG vigente alla Zona Elementare 1580, area 02, e identificata catastalmente al Foglio 112, Mappali: 101, 166, 167, 170, 171, 173, 174, 238 e 239.

L'area "Ex Fonderie Riunite" è stata interessata negli anni: dal Programma di Riqualificazione Urbana "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 19/04/1999; dal Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 in data 19 luglio 2001; dal "percorso di pianificazione partecipata per la riqualificazione dell'area Ex Fonderie Riunite" avviato con deliberazione della Giunta Comunale 19 dicembre 2006 n. 802, volto alla elaborazione di una proposta condivisa di riuso e recupero dell'area.

Recentemente, nel contesto del Bando per la Rigenerazione Urbana della Regione Emilia-Romagna, il Comune di Modena ha pianificato una nuova Strategia per l'attuazione del Comparto: denominato nuovo DAST, Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia, esso ha l'obiettivo di creare un nuovo distretto sede di attività e funzioni per l'accelerazione dello sviluppo delle start-up che operano nel campo delle tecnologie legate al settore dell'Automotive e più in generale della mobilità sostenibile. Uno spazio aperto in cui singoli con idee, start-up e imprese possano incontrarsi e sviluppare progetti per rispondere ai repentini cambiamenti del settore automobilistico, per mantenere competitività internazionale e anche favorire la nascita di nuove imprese che possano avere ruoli chiave nei nuovi contesti di mercato. La Strategia prevede un'attuazione per stralci funzionali, finalizzati a favorire maggiore celerità nel completamento dell'intero processo di rigenerazione.

Grazie al Bando per la Rigenerazione Urbana è stato ottenuto un finanziamento per la riqualificazione della palazzina uffici delle ex Fonderie e il trasferimento in tale sede dell'Istituto Storico (ammissione al finanziamento: deliberazione di Giunta Comunale n. 466/2018).

Nel 2021 l'Amministrazione ha ottenuto un finanziamento anche per l'attuazione dello Stralcio 2°, attraverso il bando "Sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività del territorio" della Regione Emilia-Romagna nell'ambito dell'attività 5.1 del Programma triennale attività produttive 2012-2015 (ammissione al finanziamento: delibera di Giunta Regionale 385 del 22/03/2021).

Sempre nel 2021 sono stati candidati a finanziamento anche gli stralci 2B e 3, nel contesto del Bando per la Rigenerazione Urbana del Ministero dell'Interno (Gazzetta Ufficiale n. 84 del 08/04/2021).

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 30 del 20/05/2021, ha adottato il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del Comparto "Ex Fonderie Riunite-D.A.S.T. Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia" - via Ciro Menotti, via Santa Caterina e via Mar Ionio, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera B), art. 31 comma 4, art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017.

L'approvazione del PRU è un passaggio fondamentale per l'attuazione della Strategia di riqualificazione del Comparto; il PRU consente di aggiornare le previsioni urbanistiche interne al comparto al fine di allinearle alla sua Strategia di attuazione.

L'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano "essere adottati i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana). La Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento.

Il programma di riqualificazione urbana è in coerenza col Quadro Conoscitivo e gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale per il nuovo piano urbanistico generale di Modena. La formulazione della proposta di recupero e rigenerazione del comparto Ex Fonderie Riunite, ora dismesso, si configura tra le progettualità e le politiche urbane a cui la strategia del nuovo Piano Urbanistico Generale mira. Il complesso è

riconosciuto negli schemi di assetto del nuovo piano quale luogo cruciale di una delle “piattaforme pubbliche”, brani su cui il Piano sceglie di investire, intercettando i principali luoghi da rigenerare, come le Fonderie. La creazione di una nuova polarità per l’innovazione incide nella costruzione della città del domani e favorisce la rigenerazione dei contesti urbani in cui si inserisce.

Con Delibera n.30 del 20 maggio 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), per la riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del Comparto “Ex Fonderie Riunite- D.A.S.T. Distretto per l’Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia”; dopodiché il Piano è stato depositato presso il Comune per la libera consultazione. Il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell’avviso di approvazione.

La disanima di cui ai capitoli seguenti “Controdeduzioni alle osservazioni” e “Proposte di recepimento dei pareri” illustra come le considerazioni ambientali e territoriali pervenute nel corso dell’istruttoria sono state integrate nel Piano. L’ultimo capitolo “Misure adottate in merito al monitoraggio” sintetizza le misure di monitoraggio per l’attuazione del Piano.

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

Gli elaborati del PRU, così come adottati, sono stati depositati e pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio online, (Atti del Comune di Modena) sul sito istituzionale del Comune di Modena, sito liberamente consultabile e visionabili per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 09/06/2021 fino a tutto il 09/08/2021 (pubblicazione dell'Avviso di avvenuto deposito del Programma di Riqualificazione Urbana sul BURERT n.170 del 09/06/2021, periodico parte seconda). Con comunicazione di fine deposito prot.n. 242849 del 13/08/2021, il Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana del Comune di Modena ha comunicato che non sono pervenute osservazioni.

## PROPOSTE DI RECEPIMENTO DEI PARERI

Per addivenire all'approvazione del piano urbanistico, in data 09/06/2021 e con prot.n. 172320, è stata convocata una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Legge 241/90, da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis Legge n. 241/90, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte. Ai soli fini di illustrare i principali contenuti del Piano è stata convocata una riunione telematica per il giorno 18 giugno 2021. Entro il termine di 15 giorni dalla convocazione della Conferenza di Servizi - termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte possono richiedere, ai sensi dell'art.2, comma 7, della Legge 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti - sono pervenute richieste da parte del Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile della Regione Emilia-Romagna, assunta agli atti del Settore al prot.n. 186944 del 24/06/2021, da FER Srl assunta agli atti del Settore al prot.n. 187142 del 24/06/2021, e da Arpae Sede provinciale di Modena, assunta agli atti del Settore al prot.n. 188038 del 24/06/2021. In data 29/07/2021 e con prot.n. 227547 il Comune di Modena ha trasmesso alle Amministrazioni coinvolte la documentazione integrativa richiesta. I termini del procedimento sono pertanto ripresi a partire dal 29/07/2021. Vista la richiesta di documentazione integrativa, la sospensione dei termini e la presentazione dell'integrazione, il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte devono rendere le determinazioni di competenza è stato prorogato al 11/10/2021.

Amministrazione competente		Atti protocollati
1	PROVINCIA DI MODENA - Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografica	PG 343660 09/11/21
2	ARPAE - Sede provinciale di Modena	PG 188038 24/06/21* PG 296739 04/10/21
3	Dipartimento di Sanità pubblica c/o Centro Servizi AUSL Modena	PG 306197 11/10/21
4	COMUNE di MODENA - Museo Civico Archeologico Etnologico	PG 248351 23/08/21
	SOPRINTENDENZA Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Sezione Archeologia)	
5	COMUNE di MODENA - Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive	PG 286013 27/09/21 PG 303332 07/10/21 PG 304305 08/10/21 PG 306534 11/10/21
6	HERA S.p.A. - INRETE Distribuzione Energia S.p.A.	PG 279774 20/09/21
7	ATERSIR	-
8	REGIONE EMILIA-ROMAGNA - Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile	PG 186944 24/06/21* PG 300207 06/10/21
9	FER - Ferrovie Emilia-Romagna	PG 187142 24/06/21* PG 282622 23/09/21
10	RFI- Rete Ferrovia Italia	PG 187485 24/06/21 PG 275197 16/09/21
11	Ministero della difesa - Esercito 5° Reparto infrastrutture - Ufficio BCM - Padova	PG 177488 14/06/21
12	Aeronautica Militare - Comando I^ Regione Aerea Reparto Territorio e Patrimonio	PG 233779 04/08/21
13	Comando Militare Esercito E-R - Ufficio Personale, Logistica e Servitù Militari	PG 275377 16/09/21
	Esercito E-R - Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari	
14	Comando Marittimo Nord	PG 177908 14/06/21

\*Richieste di integrazioni.

Altri passaggi autorizzativi		Atti protocollati
15	Quartiere 2- CROCETTA- SAN LAZZARO- MODENA EST, parere di competenza	PG197648 02/07/21
16	Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio	Seduta n.49 15/11/21

## **1\_PARERE PROVINCIA**

Con comunicazione prot.n. 322263 del 25/10/2021 il Comune di Modena ha trasmesso alla Provincia la Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex. Art.14, comma 2, e art.14-bis della Legge 241/90, allegando i pareri espressi nel corso della Conferenza.

**In data 09/11/2021 la Provincia di Modena ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 343660, il parere espresso è favorevole con osservazioni.** Con atto numero 183 del 09/11/2021 il Presidente dispone di non sollevare osservazioni al PRU e di fare propri i seguenti pareri tecnici approvando l'istruttoria tecnica prot. 35620 del 08/11/2021 allegata all'atto medesimo.

**Si riportano le valutazioni della scrivente, con le relative proposte di recepimento.**

### **1.1 - Istruttoria Servizio programmazione urbanistica, scolastica e trasporti**

(prot. 35620 del 08/11/2021)

Vengono allegati all'istruttoria quale parte integrante e sostanziale: il parere favorevole di HERA spa (PG 279774/21), il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE (PG 296739/21), il parere favorevole di AUSL (PG 306197/21).

#### **1.1.1- OSSERVAZIONI ai sensi dell'art.35 LR 20/2000**

Non sono state sollevate osservazioni in merito.

##### **1.1.1.1- principio di invarianza idraulica**

Il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 11 e alle tavole 2.3 del vigente PTCP, considerato che l'area di intervento ricade all'interno del perimetro delle aree caratterizzate da criticità idraulica.

##### **Proposta di recepimento**

Come evidenziato nelle carte 2.3 del vigente PTCP, l'area di intervento ricade all'interno del perimetro delle aree soggette a criticità idraulica (in cui è compreso tutto il territorio urbanizzato di Modena), ove il Comune gestisce il rischio attraverso l'applicazione dei principi e delle metodologie di cui al RUE (Capo VIIIA – Tutela idraulica del territorio), così come previsto dal comma 8 dell'art.11 del vigente PTCP. Nello specifico per la gestione del rischio idraulico del PRU (art. 8A.2, comma 7-b, RUE) si applica il principio dell'attenuazione idraulica 'a3' (contesto già consolidato con estensione dell'area maggiore di 2 ettari), con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam, (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente). Tale aspetto è anche richiamato e confermato dal parere espresso da HERA (PG 279774/21) al quale il PRU è già allineato. Si ritiene quindi che il PRU ottemperi a quanto richiesto.

##### **1.1.1.2- Norme tecniche di attuazione del PRU**

In merito agli elaborati costitutivi del PRU si chiede all'Amministrazione Comunale di formulare le NTA in maniera prescrittiva e non descrittiva, al fine di rendere cogenti le disposizioni in esse contenute, come richiesto anche da AUSL.

##### **Proposta di recepimento**

Si segnala che le Norme Urbanistiche e Edilizie di cui al PRU (elaborato R.2) contengono già un articolo (il numero 5) denominato "Prescrizioni urbanistiche", il quale contiene "le invarianti strutturali e le flessibilità progettuali da assumere come vincolanti nella fase di costruzione delle proposte progettuali". Si ritiene quindi che il PRU ottemperi a quanto richiesto.

##### **1.1.1.3- Aspetti viabilistici**

Relativamente al tema dell'accessibilità si chiede di valutare attentamente la rifunzionalizzazione della doppia intersezione tra le vie Ciro Menotti, Santa Caterina e la strada parallela al cavalcavia, impedendo fisicamente di effettuare manovre non consentite e riducendo di conseguenza il rischio di incidentalità stradale.

In relazione a Via Santa Caterina si chiede di verificare che la stessa possa sostenere il traffico dei mezzi pesanti da e per il comparto, con riferimento alla piattaforma stradale, alla presenza di una limitazione ai mezzi superiori alle 6 tonnellate ed alle strettoie attualmente in essere.

#### **Proposta di recepimento**

Contestualmente al tema dell'accessibilità e del transito di mezzi pesanti da e per il comparto, le previsioni del PRU sono state preventivamente concordate con l'Ufficio Mobilità, traffico e urbanizzazioni del Comune di Modena (verbale 03/12/2020). Inoltre, si segnala che in approvazione del PRU si è concordato di porre maggiori vincoli all'insediamento di destinazioni produttive, come richiesto da ARPAE e più dettagliatamente argomentato al punto 2.1 del presente documento. Tali cautele si ritiene possano favorire una riduzione degli impatti del comparto sulla viabilità esistente. Ciò nonostante si concorda sull'opportunità di integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU di cui all'art.5.3 "Prescrizioni aspetti viabilistici" inserendo il seguente testo: "*Le soluzioni progettuali da adottare per la gestione di tutti gli aspetti viabilistici contestuali all'attuazione del comparto ex Fonderie Riunite dovranno essere concordate con gli uffici preposti del Comune di Modena e dovranno essere dettagliatamente definite nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Si richiamano a tal proposito le principali tematiche da approfondire: soluzioni progettuali da adottare per la rifunzionalizzazione della doppia intersezione tra le vie Ciro Menotti, Santa Caterina e la sottostrada parallela al cavalcaferrovia (tratto di via Menotti adiacente al fronte ovest dell'area di comparto); ampliamento della sezione della piattaforma stradale del tratto di via Menotti adiacente al fronte ovest dell'area di comparto (sottostrada parallela al cavalcaferrovia); gestione dell'accessibilità dei mezzi pesanti al comparto; integrazione dei tratti della rete ciclopedinale.*"

Si provvede a integrare la Valsat con un dettaglio relativo alla prescrizione di cui sopra. In sintesi, viene integrata l'analisi del sistema funzionale "E- accessibilità" sia nel capitolo 3 "Fattori di pressione esterni- analisi dello stato di fatto" che nel capitolo 4 "Fattori di pressione interni- analisi delle proposte".

#### **1.1.2- RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO- Parere tecnico ai sensi dell'art.5 L.R. 19/2008**

Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Nella fase di progettazione esecutiva dello "stralcio 3" si prescrivono gli specifici approfondimenti richiesti dal Dott. Geol. Pier Luigi Dallari nella relazione specifica allegata al PRU (elaborato R.5).

#### **Proposta di recepimento**

Si prende atto di quanto comunicato e si recepisce per intero quanto richiamato dal parere; si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.2.2 "Prescrizioni aspetti architettonici e morfologici- indicazioni progettuali", specificando: "*In fase di progettazione esecutiva dello "Stralcio 3" dovranno essere eseguiti gli specifici approfondimenti geognostici con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei cedimenti. In particolare, si prescrive che vengano eseguite le "prove penetrometriche" ritenute necessarie dal Dott. Geol. Pier Luigi Dallari nella relazione specifica allegata al PRU (elaborato R.5) e che siano eseguite a punta elettrica (CPTe/CPTu) con stima dell'indice di potenziale liquefazione secondo i metodi dettati dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 630 del 29.04.2019 raccomandando l'esecuzione di specifiche analisi di Risposta Sismica Locale, come peraltro indicate dalle NTC2018 al punto 3.2.2 ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto.*"

#### **1.1.3- Verifica di sostenibilità ai sensi degli artt.18/19 LR 124/2017 e art.12 D.Lgs. 152/200.**

In sede di approvazione si dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nei pareri di ARPAE (PG 296739/21), AUSL (PG 306197/21) e HERA (PG 279774/21), nonché quelle contenute nel parere urbanistico di cui sopra. Si ritiene che il PRU possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

#### **Proposta di recepimento**

Tutte le prescrizioni dei pareri citati verranno recepite nel PRU come esplicitato in maniera dettagliata nel presente documento.

## **2\_PARERE ARPAE**

Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna, Sezione Modena- Servizio Territoriale- Distretto Area Centro Modena.

In data 24/06/2021 Arpa ha inviato una richiesta di integrazioni assunta con prot.n. 188038, nella quale veniva richiesto un approfondimento in merito al contesto acustico determinato dalle infrastrutture ferroviarie sull'area oggetto di riqualificazione del comparto Ex Fonderie Riunite, e in merito ai requisiti acustici che si intendono adottare per il recupero dell'edificio esistente delle Ex Fonderie Riunite.

In data 29/07/2021 e con prot.n. 227547 il Comune di Modena ha trasmesso alle Amministrazioni coinvolte la documentazione integrativa richiesta. L'elaborato del PRU denominato "R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico" è stato integrato dallo studio tecnico incaricato con approfondimenti volti a soddisfare le richieste avanzate.

**In data 04/10/2021 Arpa ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 296739,  
Il parere espresso è favorevole con osservazioni.**

Si riportano le valutazioni del Distretto scrivente, con le relative proposte di recepimento.

### **2.1- ASPETTI GENERALI**

Contestualmente alla proposta di introdurre nuove destinazioni d'uso, in particolare riferite alle funzioni produttive D1 (opifici) e D7 (fabbricati per speciali esigenze di attività industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, limitatamente a impianti di depurazione e incenerimento), si invita a valutarne attentamente l'inserimento nel comparto, in quanto verrebbero a trovarsi prossime alle previsioni residenziali esistenti, ma anche a quelle introdotte con questa variante e possibili con altezze superiori a quelle dei corpi di fabbrica produttivi.

#### **Proposta di recepimento**

Si propone di eliminare dalle destinazioni d'uso attuabili nel comparto la destinazione D7, in quanto correlata a destinazioni compatibili con la vigente Zona F, ma non di interesse all'interno del comparto. Per quanto riguarda la destinazione D1 si ricorda che all'art.4.1 delle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU è specificato che tale destinazione viene integrata per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti e che essa è da intendersi come attività complementare alle attività ammesse, non considerabile separatamente da esse. Si ritiene comunque opportuno ribadire la necessità di verificare attentamente l'insediamento della destinazione catastale D1 e si inserisce all'art.4.1 "Dimensionamento generale" delle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU la seguente prescrizione: *"La realizzazione di destinazioni in categoria catastale D1 deve essere approfondita e implementata nell'analisi degli indicatori individuati dalla Valsat per il monitoraggio degli effetti (di cui all'art. 5.1). Nello specifico dovranno essere valutati tutti gli impatti generati nei confronti della rete stradale, delle destinazioni del comparto già attuate o da attuarsi, e nei confronti delle destinazioni esistenti o in previsione esterne al comparto, con particolare riferimento a quelle residenziali o assimilabili."*

Si provvede a integrare la Valsat con un dettaglio relativo alla prescrizione di cui sopra. In sintesi, viene integrata l'analisi del sistema funzionale "A- Benessere ambientale psico-fisico" del capitolo 4 "Fattori di pressione interni - analisi delle proposte" e l'elenco degli indicatori di cui al capitolo 10 "Monitoraggio degli effetti".

#### **2.2.1- QUALITA' DEI SUOLI ED ACQUE SOTTERRANEE**

Nel 2019 è stato approvato il Piano di Caratterizzazione Ambientale dell'intera area, da ARPAE-SAC con DET-AMB-2019-1269 del 14/03/2019, che ha definito il piano delle indagini ambientali in due fasi, la prima coincidente con lo Stralcio 1 (palazzina uffici e spazi esterni prospicienti il cavalcavia Menotti), la seconda fase con la restante area del PRU, secondo tempistiche indicate. Dato che allo stato attuale non risultano ancora completate le indagini per la definizione dei livelli di contaminazione, si richiede di dare evidenza nelle NTA del PRU della necessità di definire gli obiettivi ambientali da raggiungere, di proporre ad ARPAE-SAC la strategia da adottare per concludere il procedimento di bonifica, e di procedere all'attuazione esecutiva dei singoli stralci attuativi e delle relative opere di urbanizzazione in conformità alle prescrizioni impartite nell'ambito del procedimento di bonifica e di quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.

### **Proposta di recepimento**

Si concorda con quanto proposto. Il Comune di Modena in data 22/06/2021 ha inviato una comunicazione con prot.n. 185657 ad ARPAE-SAC e ad ARPAE (Distretto area centro), nella quale aggiornava sullo stato di avanzamento delle indagini ambientali interne al comparto Ex Fonderie Riunite. Nello specifico il Comune segnalava che “si è reso necessario l’avvio di una campagna di bonifica bellica nell’area finalizzata all’esecuzione di tali indagini. Una volta bonificata la zona da eventuali rischi derivanti dal ritrovamento di ordigni bellici, si procederà con la realizzazione delle analisi menzionate.”

Ciò detto si concorda sull’opportunità di integrare nelle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU quanto richiesto da ARPAE, in particolare aggiornando il comma 1 dell’art.5.6 “Prescrizioni sostenibilità ambientale” delle Norme citate e inserendo il seguente testo: *“Nell’attività di bonifica dei suoli del comparto bisognerà privilegiare soluzioni atte a evitare l’eliminazione delle aree a verde e a garantire la fruibilità delle stesse. Una volta definito lo stato di contaminazione (avvenuta caratterizzazione del comparto), il Comune di Modena dovrà definire gli obiettivi ambientali da raggiungere, indicandoli su planimetria unitamente alle diverse destinazioni urbanistiche previste nelle aree del comparto e proporre la relativa strategia da adottare per concludere il procedimento di bonifica, da approvare in sede formale dall’Autorità Competente.*

*La successiva fase di attuazione esecutiva dei singoli stralci attuativi e delle relative opere di urbanizzazione, dovrà essere condotta in conformità alle prescrizioni impartite nell’ambito del procedimento di bonifica, ai sensi di quanto previsto dal Titolo V della parte IV del D.Lgs.152/06.*

*La conferma delle destinazioni d’uso ammesse nei singoli stralci attuativi sarà funzione anche dei risultati della bonifica.”*

### **2.2.2- PERIMETRO AREA PIANO DI CARATTERIZZAZIONE**

ARPAE segnala una leggera differenza tra il perimetro di Comparto e il perimetro del Piano di Caratterizzazione, evidenziando come nel primo sia presente una porzione non inclusa nel secondo, coincidente con un breve tratto di via mar Tirreno ed un’area posta est dello stesso.

### **Proposta di recepimento**

Il tema verrà approfondito nel contesto del Piano di Caratterizzazione e delle relazioni tra Comune e ARPAE-SAC. Nel caso si rendesse necessario, il Comune provvederà a produrre le necessarie integrazioni nel contesto di tale procedura.

### **2.3- CLIMA ACUSTICO E IMPATTO ACUSTICO**

Alla luce delle integrazioni prodotte dal Comune in data 29/07/2021 (prot.n. 227547) a seguito della richiesta di ARPAE del 24/06/2021 (assunta con prot.n. 188038), si evidenzia come la documentazione acustica presentata mostri, in linea di massima, la compatibilità acustica dell’intervento proposto; tuttavia, in fase di progettazione del lotto 4 inherente i 40 alloggi e lo spazio verde fruibile dalle persone, si ritiene necessaria l’esecuzione preventiva di una specifica valutazione di clima acustico di dettaglio.

### **Proposta di recepimento**

Le Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU adottato già prevedono, all’art.5.6 “Prescrizioni sostenibilità ambientale”, che “Ogni stralcio attuativo dovrà comprendere una valutazione previsionale di clima e di impatto acustico atta ad evidenziare una completa compatibilità tra le previsioni urbanistiche e i livelli sonori esistenti, così come la sostenibilità degli impatti generati sull’intorno: al di fuori del comparto o sugli altri stralci attuativi.” Si ritiene quindi che i contenuti delle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU siano già allineati con la richiesta avanzata.

### **2.4- CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Si segnala che in prossimità del comparto, al di sopra della torre piezometrica dell’acquedotto è presente una Stazione Radio Base per la telefonia mobile in co-siting, con riconfigurazione valutata da ARPAE nel 2020 con parere di competenza prot.n. 7873 del 29/05/2020, nel quale sono stati definiti anche i volumi e le zone entro le quali è possibile il superamento dei limiti di riferimento.

Considerando che nel PRU sono previsti innalzamenti degli edifici, sarà necessario, prima di procedere

all'approvazione del Piano, verificare la conformità della SRB con il planivolumetrico proposto e le relative destinazioni d'uso, nel caso, richiedendo specifica valutazione ad ARPAE-SSA.

Qualora le altezze degli edifici con presenza di persone per più di 4 ore al giorno fossero tali da interessare i volumi che presentano un superamento del valore di attenzione bisognerà procedere in modo da garantire che i fabbricati non risultino coinvolti da valori di campo elettrico superiori al valore di attenzione. Analogamente, qualora eventuali modifiche alla collocazione e all'altezza degli edifici con presenza di persone per più di 4 ore al giorno interagissero con i volumi che presentano un superamento del valore di attenzione sopra indicato, dovranno essere oggetto di una nuova valutazione di conformità ai livelli di campo elettrico.

#### **Proposta di recepimento**

Come richiesto si è provveduto a verificare la conformità della SRB con il planivolumetrico proposto e le relative destinazioni d'uso prima dell'approvazione del Piano, come si può evincere dal parere espresso dall'Ufficio Impatto Ambientale del Comune di Modena (punto 5.2 del presente documento).

Si provvede a recepire la necessità di verificare le modifiche alla collocazione ed all'altezza degli edifici in fase esecutiva. Si provvede a recepire le indicazioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.6; per il testo della prescrizione si rimanda al punto 5.2.2 del presente documento.

#### **2.5- RETI FOGNARIE E CARICO IDRAULICO**

Per quanto riguarda il sistema fognario acque nere e bianche di progetto si rimanda al parere di Hera, contenente le prescrizioni specifiche.

#### **Proposta di recepimento**

Si concorda con quanto espresso da ARPAE.

#### **2.6- PARCHEGGIO MULTIPIANO**

Tra le dotazioni viene indicata anche la possibile realizzazione di un parcheggio multipiano a servizio delle attività del comparto, da ampliarsi qualora il comparto si sviluppi anche come snodo intermodale. Si chiede che in sede esecutiva venga valutato l'impatto acustico indotto dal traffico veicolare ed inoltre si invita a prevedere un'attenta progettazione delle emissioni tali da evitare il disturbo delle esalazioni dei gas di scarico agli edifici limitrofi.

#### **Proposta di recepimento**

Si provvede a recepire le indicazioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.5 “Prescrizioni dotazione di parcheggi e accessibilità”, specificando: “*Qualora si procedesse con l'attuazione del parcheggio multipiano di cui all'art.4.2.1, in sede di approvazione dovrà essere valutato l'impatto acustico indotto dal traffico veicolare; inoltre dovrà essere prevista un'attenta progettazione delle emissioni dell'impianto di ventilazione forzata, qualora previsto, e dell'aerazione naturale, tali da evitare il disturbo delle esalazioni del gas di scarico agli edifici limitrofi.*”

#### **2.7- SCELTA DEL VERDE URBANO**

Si suggerisce di tenere in considerazione il potere allergenico delle specie vegetali da impiantare e, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere per la messa a dimora nell'area in oggetto di specie vegetali con un grado di allergenicità basso.

#### **Proposta di recepimento**

Nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.6 “Prescrizioni sostenibilità ambientale” è già presente una specifica secondo la quale “le aree a verde dovranno essere oggetto di uno specifico progetto redatto da un tecnico esperto della materia e i singoli stralci di progetto dovranno avere organicità e coerenza fra loro. La Relazione tecnica del progetto del verde del PRU (di cui all'elaborato R.1) fornisce le indicazioni progettuali necessarie per tali approfondimenti”.

Nell'elaborato R.1 “Relazione illustrativa con opere di urbanizzazione, relazione tecnica del progetto del verde, previsione di spesa”, al capitolo 8 “Relazione tecnica del verde” sono specificati i principi base a cui il progetto delle aree a verde deve attenersi, tra queste si specifica la necessità di “utilizzo preferenziale di specie

autoctone e/o con buon comportamento relativo alla immobilizzazione di inquinanti e di fissazione di CO<sub>2</sub>, e possibilmente con basso valore di allergenicità”.

Ciò detto si provvede a sostituire la frase “possibilmente con basso valore di allergenicita” di cui sopra (PRU, Elaborato R.1, capitolo 8), con “preferibilmente con basso valore di allergenicità”, e ad inserire il sito web segnalato da ARPAE (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>) tra quelli già indicati nella sitografia di cui al citato capitolo 8 (PRU, Elaborato R.1).

## PRECISAZIONI

Per maggior chiarezza relativamente ai contenuti si segnala che nella sintesi delle previsioni di Piano urbanistico, di cui al parere ARPAE, viene specificato che il PRU prevede la *“modifica del perimetro dell’area 02 della ZE 1580 facendola coincidere con il perimetro del PRU “Programma di Riqualificazione Urbana Fascia ferroviaria” del 1999, inserendo una limitata porzione di comparto posta in corrispondenza di Via Mar Tirreno a est dello stralcio 4.”*

Si segnala a tal proposito che la modifica del perimetro è stata interpretata erroneamente. Ciò che è stato modificato è il perimetro del PRU del 1999, facendolo coincidere con l’area 02 della Zona Elementare 1580, come evidenziato dalla Cartografia integrata PSC POC RUE allegata al Piano urbanistico (è presente sia la tavola vigente che quella proposta in variante). L’adeguamento viene ad includere nel nuovo PRU una limitata porzione di comparto posta in corrispondenza di via Mar Tirreno.

Allo stesso modo, nel considerato di cui al parere ARPAE si specifica che “sono previsti anche 20 alloggi per foresteria oltre a 40 nuove abitazioni (ERS-PEEP)”. Si segnala a tal proposito che il piano identifica una quota di SU massima di 1.100mq nel Terzo Stralcio per la realizzazione di funzione residenziale ad uso foresteria o strutture ricettive dirette all’ospitalità, e, oltre a questa quota, prevede una SU massima di 2.700mq nel Quarto Stralcio per residenza o direzionale; a tale SU, in caso di sola residenza, corrisponderebbero 36 alloggi, rispetto al taglio medio di 75mq per alloggio. A tal proposito si provvede ad esplicitare nella fonte dalla quale ARPAE ha tratto il dato, elaborato R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico, che *“il dimensionamento si riferisce a uno scenario attuativo cautelativo e di massima. Per il dimensionamento del PRU si rimanda all’elaborato R.2 Norme Urbanistiche e Edilizie.”*

### **3\_Dipartimento di Sanità pubblica c/o Centro Servizi AUSL Modena**

In data 11/10/2021 l'AUSL ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 306197.

Il parere espresso è favorevole con osservazioni.

Si riportano le valutazioni della scrivente, con le relative proposte di recepimento.

#### **3.1- Tipologia attività produttive insediabili**

Il PRU prevede l'inserimento, in variante alle vigenti norme urbanistiche, di funzioni produttive: D1 opifici e D7 fabbricati per speciali esigenze di attività industriali. Ciò desta preoccupazione, in quanto tali attività produttive verrebbero a trovarsi prossime alle previsioni abitative previste dal PRU nonché in vicinanza all'esistente comparto residenziale, che vede una scuola materna posta appena al di là di via Santa Caterina. Si potrebbero creare problematiche di carattere ambientale e sanitario considerato il contesto, in particolare connesse ad emissioni in atmosfera di inquinanti oppure di impatto acustico. Come giustamente sottolinea anche ARPAE, la normativa ambientale non prevede che tutte le tipologie di emissioni in atmosfera necessitino di un'autorizzazione esplicita, con relativa istruttoria, dal momento che alcune sono rilasciate con procedure semplificate, altre rientrano in specifiche deroghe. Peraltro anche l'attenta valutazione per un corretto inserimento nel contesto, in assenza di specifiche indicazioni regolamentari, potrebbe rivelarsi difficoltosa.

Si rileva anche che la dispersione di eventuali inquinanti potrebbe divenire problematica dal momento che le altezze ammesse (5p+pt) degli edifici anche residenziali previsti nel PRU, sono significativamente superiori ai corpi di fabbrica ( 2p+ pt).

Si suggerisce pertanto di inserire nelle NTA precise norme vincolistiche rispetto alle attività produttive insediabili.

#### **Proposta di recepimento**

Si rimanda alla proposta di cui al punto 2.1, relativo allo stesso tema.

#### **3.2- Suolo ed acque sotterranee**

Si concorda con ARPAE che contestualmente all'iter di bonifica avviato dal Comune dovranno essere definiti gli obiettivi di bonifica da raggiungere, indicandoli su planimetria in coerenza con le diverse destinazioni urbanistiche.

La successiva fase di attuazione esecutiva dei singoli stralci attuativi e delle relative opere di urbanizzazione dovrà essere condotta in conformità alle prescrizioni impartite nell'ambito del procedimento di bonifica.

#### **Proposta di recepimento**

Si rimanda alla proposta di cui al punto 2.2.1, relativo agli stessi temi.

#### **3.3- Verde Urbano**

Si concorda con ARPAE che nella scelta delle specie da impiantare si tenga conto del potere allergenico delle specie vegetali da impiantare, richiedendo, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere quelle con un grado di allergenicità basso.

#### **Proposta di recepimento**

Si rimanda alla proposta di cui al punto 2.7, relativo agli stessi temi.

#### **PRECISAZIONI**

Per maggior chiarezza relativamente ai contenuti, si segnala che nella sintesi delle previsioni di Piano urbanistico che introduce il parere del Dipartimento di Sanità pubblica, per esplicitare l'inquadramento del dimensionamento previsto dal Piano è stata allegata la Tabella 1 dell'elaborato R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico, che si riferisce a uno scenario attuativo cautelativo di massima utilizzato per le valutazioni tecniche svolte nell'elaborato R.6. Si rimanda al punto 2.8 per la proposta di spiegazione da inserire nell'elaborato R.6 per evitare ulteriori fraintendimenti.

**4\_SOPRINTENDENZA Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Sezione Archeologia)**

In data 23/08/2021 la Soprintendenza ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 248351.

Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.

Si riportano le valutazioni della scrivente, con le relative proposte di recepimento.

In considerazione delle caratteristiche progettuali si suggerisce l'opportunità di espletare le verifiche archeologiche contestualmente all'esecuzione dei lavori e si prescrive un'assistenza archeologica in corso d'opera, garantita a partire da m 1,50 e sino alla profondità massima raggiunta dalle escavazioni, sotto la direzione scientifica della scrivente Soprintendenza, da parte di archeologi specializzati, senza alcun onere per la scrivente Soprintendenza. Si segnala fin da ora che, nel caso in cui durante le ricerche venissero intercettati depositi archeologici e/o resti strutturali, sarà necessario procedere al loro scavo stratigrafico. A seguito dei risultati delle indagini e della consegna della relazione archeologica, la scrivente Soprintendenza trasmetterà il proprio parere di competenza o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni.

Si fa inoltre condizione di dare alla scrivente Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.

#### **Proposta di recepimento**

Si provvede a recepire le indicazioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.2.2 “Prescrizioni aspetti architettonici e morfologici- Indicazioni progettuali”, specificando: “In relazione alla necessità di eseguire le necessarie verifiche archeologiche, contestualmente all'esecuzione dei lavori si prescrive un'assistenza archeologica in corso d'opera, garantita a partire da m 1,50 e sino alla profondità massima raggiunta dalle escavazioni, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Sezione Archeologia) , da parte di archeologi specializzati (anche con il contributo tecnico del Museo Civico Archeologico Etnologico del Comune di Modena), senza alcun onere per la Soprintendenza stessa. Si segnala fin da ora che, nel caso in cui durante le ricerche venissero intercettati depositi archeologici e/o resti strutturali, sarà necessario procedere al loro scavo stratigrafico. A seguito dei risultati delle indagini e della consegna della relazione archeologica, la Soprintendenza di cui sopra trasmetterà il proprio parere di competenza o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni. Si fa inoltre condizione di dare alla Soprintendenza di cui sopra comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.”

## **5\_COMUNE di MODENA- Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive**

### **5.1\_Ufficio Opere Idrauliche**

In data 27/09/2021 l’Ufficio Opere Idrauliche del Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Modena ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 286013.  
Il parere espresso è favorevole.

### **5.2\_Ufficio Impatto Ambientale**

In data 07/10/2021 l’Ufficio Impatto Ambientale del Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Modena ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 303332.  
Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

#### **5.2.1- Classificazione Acustica comunale**

Si esprime parere favorevole.

#### **5.2.2- Esposizione ai campi elettromagnetici**

In prossimità del comparto di intervento, sulla torre piezometrica sita in Via Ciro Menotti 366, sono installate tre stazioni radio base di telefonia mobile. Al fine di verificare la conformità dei livelli di campo elettrico generati da tali stazioni radio base presso l’area oggetto del PRU, lo scrivente ufficio ha esaminato gli elaborati del piano alla luce delle stime di campo elettrico riportate nella relazione tecnica di Arpae prot. PGMO 78073 del 29/05/2020, relativa alla più recente configurazione radioelettrica di tali impianti. Le stime radioelettriche condotte da Arpae, evidenziano che il fronte nord dell’edificio delle ex Fonderie sarà interessato, a partire dalla quota di 17m da terra, da livelli di campo elettrico superiori al valore di attenzione, fissato dal DPCM 08/07/2003 a titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza.

Dagli elaborati del PRU si evince:

- che l’altezza massima edificabile all’interno del comparto sarà pari a 5P+PT (rif. elaborato di PRU R2 “Norme urbanistiche ed edilizie”);
- che in corrispondenza del fronte nord dell’edificio delle ex Fonderie saranno realizzate due torrette/lanterne che si innalzeranno oltre la sagoma del fabbricato esistente;
- che negli elaborati di PRU P3 “Tipologie edilizie, sezioni e profili” e P4 “Planivolumetrico e rendering” non è specificata l’altezza massima delle torrette/lanterne che saranno realizzate sul fronte nord dell’edificio delle ex Fonderie e neppure l’altezza dell’ultimo piano calpestabile in cui può esservi permanenza prolungata della popolazione;
- che gli elaborati del PRU costituiscono uno schema indicativo di riqualificazione architettonica del comparto e che la tipologia edilizia ivi proposta non è vincolante in termini di sviluppo longitudinale, numero di piani etc.

Si esprime parere favorevole al programma di riqualificazione urbana con riferimento all’aspetto inerente l’esposizione della popolazione a campi elettromagnetici a condizione che il progetto esecutivo relativo a ciascuno stralcio di intervento sia preventivamente sottoposto allo scrivente ufficio per la valutazione di conformità ai livelli di campo elettrico.

#### **Proposta di recepimento**

Si provvede a recepire le indicazioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, all’art.5.6 “Prescrizioni sostenibilità ambientale”, specificando: *“Vista la presenza di stazioni radio base di telefonia mobile installate in prossimità del comparto di intervento (torre piezometrica sita in via Ciro Menotti 366), verificato che le altezze massime edificabili consentite dalle norme di PRU potrebbero comportare la realizzazione di luoghi a permanenza prolungata della popolazione all’interno del volume entro cui ARPAE ha stimato il superamento del valore di attenzione di campo elettrico di cui al DPCM 08/07/2003 (parere di competenza prot.n.7873 del 29/05/2020), il progetto esecutivo relativo a ciascuno stralcio di intervento dovrà essere preventivamente sottoposto all’Ufficio Impatto Ambientale del Comune di Modena per la valutazione di conformità ai livelli di campo elettrico, in modo che si possa provvedere alla risoluzione delle eventuali interferenze e che i nuovi fabbricati*

*non risultino coinvolti da valori di campo elettrico superiori al valore di attenzione.”*

Si provvede a integrare la Valsat con un dettaglio relativo alla prescrizione di cui sopra. In sintesi, viene integrata l'analisi del sistema funzionale “A- Benessere ambientale psico-fisico” sia nel capitolo 3 “Fattori di pressione esterni- analisi dello stato di fatto” che nel capitolo 4 “Fattori di pressione interni- analisi delle proposte”.

### **5.3\_Servizio Ambiente**

In data 08/10/2021 il Servizio Ambiente del Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Modena ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 304305.

Il parere espresso è favorevole con osservazioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

#### **5.3.1- Opere Idrauliche**

Si rimanda al punto 5.1.

#### **5.3.2- Illuminazione pubblica**

Vengono indicate dettagliatamente le modalità di analisi e predisposizione dell’illuminazione pubblica.

##### **Proposta di recepimento**

Si provvede a recepire per intero le indicazioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie, inserendo un nuovo articolo, il 5.8 “Prescrizioni Illuminazione pubblica”, nel quale viene specificato quanto riportato nel parere:

- Gli interventi di installazione e/o potenziamento dell’illuminazione dei nuovi insediamenti dovranno ottemperare alla Terza Direttiva della giunta regionale n.1732/2015 per l’applicazione dell’art. 2 della Legge Regionale n.19/2003 “Norme in materia di riduzione dell’inquinamento luminoso e di risparmio energetico.” Si richiede quindi per le aree pubbliche (percorsi pedonali-aree verdi-parcheggi-corsie veicolari...) la predisposizione di relazione illuminotecnica con elaborato planimetrico riportante i calcoli illuminotecnici degli apparecchi individuati, lo sviluppo della linea elettrica, il posizionamento delle cabine e le schede di calcolo degli indici IPEA e IPEI, come richiesto negli allegati D e E della suddetta normativa.
- Per le aree private, in ottemperanza all’art. 4 comma 2 della 1732/2015 si richiede di predisporre progetto illuminotecnico, qualora sia prevista l’installazione di ottiche in numero pari o superiore a dieci e/o con consumi energetici superiori ai 100 watt cadauno e ai 200 watt di potenza assorbita totale.
- In fase di esecuzione tutti gli apparecchi forniti dovranno rispondere per caratteristiche tecniche e di installazione alle disposizioni della Direttiva della giunta regionale e ogni spostamento di apparecchiature ivi esistenti, dovrà essere concordato preventivamente, per modalità e tempistiche, con il gestore HeraLuce.
- Visto l’avanzare del piano di riqualificazione “Modena full Led” che prevede la sostituzione delle ottiche presenti sul territorio con corpi a led aventi temperatura di colore di 4000° K, si chiede di utilizzare ottiche della stessa temperatura, uniformando le scelte progettuali al contesto esistente.
- Considerata la complessità dell’intervento, il Servizio Ambiente del Comune di Modena si rende disponibile, alla presenza anche del gestore HeraLuce, a valutare congiuntamente le scelte progettuali sul tema illuminotecnico.

#### **5.3.2- Rifiuti**

Quanto riportato nell’elaborato P.5 “Schema degli impianti tecnici di progetto e scheda idraulica” del PRU risulta conforme sia alla tipologia di raccolta attuale sia in previsione del passaggio ad un nuovo sistema di gestione dei rifiuti impostato sul porta a porta. Il dimensionamento degli spazi adibiti allo stoccaggio e alla raccolta dei rifiuti sarà oggetto di successivo confronto tra il Servizio Ambiente del Comune di Modena e il gestore Hera in funzione dell’evolversi della progettazione e dell’avanzamento del nuovo piano dei rifiuti.

Da prevedere dotazione di cestini nelle aree verdi e in prossimità delle aree di ritrovo.

##### **Proposta di recepimento**

Si prende atto di quanto comunicato dal Servizio Ambiente. Per gli aspetti progettuali di dettaglio si rimanda alle fasi di predisposizione dei progetti attuativi degli Stralci del PRU e alle contestuali fasi di confronto tra il Servizio Ambiente, Comune di Modena e gestore HERA.

### **5.3.3.1- Aspetti geologico-ambientali**

Viene svolta una dettagliata analisi di quanto relazionato nel PRU, in termini di indagini, prove, valutazioni in riferimento alla Microzonazione Sismica Comunale, alle acque sotterranee e agli interventi di bonifica del sito. Nello specifico vengono consigliati e raccomandati specifici interventi in relazione al primo tema e in riferimento al terzo stralcio attuativo del PRU.

#### **Proposta di recepimento**

Si prende atto di quanto comunicato dal Servizio Ambiente; alcuni temi segnalati sono già stati accolti in recepimento al parere della Provincia (di cui al punto 1.1.2 del presente documento), pertanto si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.2.2 “Prescrizioni aspetti architettonici e morfologici - indicazioni progettuali”, integrando la nota di cui al punto 1.1.2 del presente documento e specificando: “Nello “Stralcio 3” si raccomanda inoltre l'esecuzione di un sondaggio a carotaggio continuo in prossimità della CPTU4, al fine di definire sia la natura dei depositi sia la quota iniziale del terreno naturale, in modo da verificare l'eventuale presenza e profondità di materiale antropico e di riempimento.”

### **5.4\_Ufficio Energia**

In data 11/10/2021 l’Ufficio Energia del Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Modena ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 306534.

Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

Si ritiene che la Relazione sulle esigenze energetiche del PRU venga integrata con quanto richiesto dall'art.5, punto 4, lettera a) della L.R. 26/2004 e dal punto 2 dell'art. 85 del P.T.C.P. In particolare, occorre fornire una valutazione di fattibilità tecnico economica sulla potenziale applicazione al PRU in oggetto di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/tri-generazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento. Dovrà inoltre essere valutata, sempre con il metodo dell'analisi di fattibilità tecnico economica, anche l'opzione relativa ad un impianto di cogenerazione/tri-generazione.

La relazione dovrà inoltre dimostrare che la soluzione analizzata rispetta il requisito prescrittivo dell'art. 83, punto 8 della N.A. del vigente P.T.C.P. che per le nuove urbanizzazioni prevede l'obbligo del ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/tri-generazione per soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia dell'intero comparto per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico sanitari e l'energia elettrica.

#### **Proposta di recepimento**

L'attuazione del Comparto Ex Fonderie Riunite è disciplinata da un Programma di Riqualificazione Urbana, cioè uno strumento urbanistico che assume il valore di Piano Urbanistico Attuativo, ma che presenta un livello di dettaglio differente, in quanto consiste in un sistema organico di previsioni, invarianti e prescrizioni che si articolano nella proposta di un planivolumetrico attuabile attraverso stralci attuativi, lasciando ampio spazio di manovra in merito alle soluzioni ivi attuabili.

Di conseguenza le analisi approfondite nell'elaborato R.8, Relazione sulle esigenze energetiche, si attestano a un livello di dettaglio compatibile con le informazioni desumibili dal Piano urbanistico, rimandando alle Norme Urbanistiche e Edilizie del medesimo per quanto riguarda le prescrizioni da applicare all'attuazione dei singoli stralci, ove il maggior dettaglio consente di affinare le valutazioni in essere.

Fatta questa premessa, l'elaborato R.8, Relazione sulle esigenze energetiche, già contiene gli approfondimenti richiesti in termini di fattibilità tecnica, come anche la verifica del requisito prescrittivo dell'art. 83, punto 8, del P.T.C.P., tant'è che, per favorire la corretta applicazione di tale requisito, le Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU già contengono la prescrizione seguente: “Nella Relazione sulle esigenze energetiche si riporta- per ogni stralcio attuativo- la stima della quota parte dei fabbisogni da soddisfare mediante fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/tri-generazione, così come prescritto dalla normativa regionale e dal P.T.C.P. Affinché, una volta conclusa la sua attuazione, il comparto ottemperi nell'insieme a tali requisiti normativi, occorre -

nell'ottica della Strategia di recupero per stralci- che ogni singolo stralcio, nella propria fase di attuazione, risponda singolarmente ai medesimi requisiti.”

Per quanto riguarda il riferimento alla L.R. 26/2004 e al punto 2 dell'art. 85 del P.T.C.P. si evidenzia come il primo sia attinente alla “fase di progetto” e sia comunque già ricompreso nello stesso punto 2 dell'art. 85 del P.T.C.P. Si provvede quindi a recepire le prescrizioni di cui al punto 2 dell'art. 85 del P.T.C.P.: l'elaborato R.8 Relazione sulle esigenze energetiche viene integrato prima dell'approvazione del PRU con la valutazione di fattibilità economica richiesta; inoltre si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.6 “Prescrizioni sostenibilità ambientale”, specificando: *“Prima di intervenire su ognuno degli stralci attuativi definiti dal piano, il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre all'amministrazione una Relazione Energetica aggiornata sullo specifico stralcio attuativo. Dovranno essere evidenziate due o più soluzioni realizzative attuabili omogenee. Per un confronto tra le possibili tecnologie proposte, si richiede la definizione di diversi prospetti di sostenibilità economica di esercizio, in modo da consentire la valutazione comparativa oggettiva della convenienza economica dei diversi impianti in un arco di tempo di almeno 20 anni. Tali prospetti dovranno mettere in evidenza, ad esempio, gli ammortamenti, i costi per l'acquisto dell'energia e quelli manutentivi, gli eventuali proventi per la vendita di energia in rete, oltre ai benefici di tipo ambientale (emissione CO2 ed inquinanti). La definizione dei profili di utilizzo degli impianti nei vari periodi stagionali (inverno, stagioni intermedie, estate) dovrà avvenire su base oraria (almeno di alcune giornate rappresentative) e ricondotta ad una sintesi annuale. A conclusione dell'analisi tra le possibili tecnologie proposte, la Relazione Energetica dovrà identificare quale soluzione impiantistica verrà realizzata all'interno dello specifico stralcio attuativo. La scelta dovrà essere attuata secondo le politiche energetiche del Comune di Modena, così come descritte nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC 2020 Modena), privilegiando la soluzione tecnica che comporta nel complesso minori emissioni di gas serra (CO2). A parità di emissioni di gas serra, la scelta dovrà ricadere sulla soluzione con minor impatto ambientale (emissioni in atmosfera, rumore, smaltimento, etc) e, a seguire, con minori costi di gestione.”*

Si provvede a integrare la Valsat con un dettaglio relativo al comma 2 dell'art.85 del P.T.C.P. e alla prescrizione di cui sopra volta a ridurre le emissioni di gas serra. In sintesi, viene integrata l'analisi del sistema funzionale “A - Benessere ambientale psico-fisico” sia nel capitolo 3 “Fattori di pressione esterni- analisi dello stato di fatto”, che nel capitolo 4 “Fattori di pressione interni- analisi delle proposte”.

## **6\_HERA S.p.A.- INRETE Distribuzione Energia S.p.A.**

In data 20/09/2021 i gestori Gruppo HERA e INRETE Distribuzione Energia hanno inviato il proprio parere di competenza, assunto con prot.n. 279774.

Il parere espresso è favorevole con osservazioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

Si condiziona la successiva progettazione definitiva/esecutiva dei singoli stralci attuativi alle prescrizioni specifiche impartite con parere, da recepire negli elaborati di progetto che dovranno essere consegnati per il rilascio del successivo parere di competenza.

### **ACQUA**

Il parere riporta le prescrizioni tecniche atte a garantire la fornitura. Da una prima sommaria verifica non risulterebbero necessari interventi di potenziamento della rete. Si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

### **FOGNATURA**

Il parere riporta le prescrizioni tecniche atte a garantire il servizio, confermando i recapiti per acque reflue "nere", per le acque di origine meteorica "bianche" e per l'attuazione del sistema di laminazione delle portate meteoriche da rilasciare allo scarico.

### **GAS**

Il parere riporta le prescrizioni tecniche atte a garantire la fornitura. Da una prima sommaria verifica risulterebbe che, per soddisfare il fabbisogno energetico dell'intero intervento, è necessario eseguire la posa di una nuova condotta gas 7<sup>a</sup> sp. DN 150 nel tratto di via Santa Caterina compreso tra l'accesso al civ. 150 di via Santa Caterina e via Mar di Sardegna, per una lunghezza di circa 150 metri, in modo da unire in maglia le reti esistenti. Tale intervento verrà richiesto al primo degli stralci attuativi, qualunque esso sia, che in base al fabbisogno energetico richiesto, evidenzia la NON sostenibilità dell'incremento di portata nelle tubazioni esistenti.

### **ENERGIA ELETTRICA**

Il parere riporta le prescrizioni tecniche atte a garantire la fornitura. In particolare, con la realizzazione dello stralcio 3 dovrà essere costruita, a meno di un'eventuale richiesta di utenza MT per uno degli altri stralci, una nuova cabina di trasformazione, sotto la quale verranno spostate tutte le utenze del nuovo comparto. La posizione individuata nella tavola del lottizzante sembra rispettare queste condizioni.

### **Proposta di recepimento**

Il parere viene recepito per intero come parte integrante del Piano e viene allegato alle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU. Si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.1 "Prescrizioni aspetti urbanistici", specificando: "*I Soggetti Attuatori pubblici o privati, al fine di sviluppare i progetti attuativi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria delle reti acqua, fognatura, gas ed energia elettrica, dovranno conformarsi alle prescrizioni espresse dal gestore (HERA e INRETE Distribuzione Energia) di cui al parere PG 279774 del 20/09/2021. Il testo di tale parere viene allegato come parte integrante delle presenti Norme. Per quanto riguarda la prescrizione di Hera relativa al potenziamento della rete GAS sarà necessario definire di concerto tra Soggetto Attuatore, Comune di Modena e gestore (HERA) le modalità di finanziamento dell'opera e la relativa ripartizione dei costi.*"

## **7\_ATERSIR**

### **Parere non pervenuto.**

Come richiamato da Atersir stessa nelle circolari trasmesse con note PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, e PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017, che riportano indicazioni al fine dell'espressione del parere ATERSIR, per quanto riguarda la pianificazione attuativa (PUA, PP) è sufficiente, ai sensi della DGR n. 201/2016, il solo parere del Soggetto Gestore del Servizio Idrico Integrato (SII) che si esprimera in relazione agli aspetti tecnici infrastrutturali. ATERSIR dovrà esprimersi se le trasformazioni urbanistiche previste da tali strumenti pianificatori comportassero, a seguito del confronto con il Gestore, la necessità di inserire nuovi interventi nella programmazione del SII, o incidessero sulle zone di salvaguardia della risorsa destinata al consumo umano, ovvero sulla delimitazione degli agglomerati esistenti, e comunque nel caso in cui tali condizioni non fossero già valutate nei piani sovraordinati.

Dal confronto con il gestore (HERA) non è emersa tale esigenza.

## **8\_REGIONE E-R- Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile**

Il Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile della Regione Emilia-Romagna ha inviato una richiesta di integrazioni in data 24/06/2021 assunta con prot.n.186944.

Il Servizio comunica che procederà con l'espressione di un parere di massima con la prescrizione che il soggetto attuatore, per iniziare l'esecuzione delle opere in fascia di rispetto ferroviaria, avrà l'obbligo di ottenere l'autorizzazione di Deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80 formalizzando istanza per tutti i manufatti da realizzare nella fascia dei 30 metri dalla più vicina rotaia e per tutti i sottoservizi e le reti impiantistiche in parallelo alla rete ferroviaria.

In sintesi le integrazioni riguardavano:

- carenze documentali in merito alle caratteristiche dell'elemento di separazione fra il comparto e l'area ferroviaria, tipologia e il posizionamento delle alberature, delle piantumazioni e dell'illuminazione pubblica (in riferimento al DPR 753/80); le dimensioni e l'andamento del percorso ciclopedinale rispetto la più vicina rotaia;
- si ricorda che il rispetto dei limiti imposti dalla normativa sull'inquinamento acustico, ai sensi del d.p.r. 459/98, è a carico del titolare del titolo abilitativo; tenuto conto che per una parte del fabbricato è prevista la ricostruzione a circa 17 metri dalla ferrovia, qualora dovessero venirsi a creare situazioni che rendessero necessaria la realizzazione di elementi di varia e qualsivoglia tipologia, finalizzati ad eliminare o limitare il rumore conseguente al passaggio dei convogli ferroviari, dovrà rimanere a carico del titolare del titolo abilitativo.

In data 29/07/2021 e con prot.n. 227547 il Comune di Modena ha trasmesso alle Amministrazioni coinvolte la documentazione integrativa richiesta. In particolare, si è provveduto integrando le tavole (P.2, P.3, P.4, P.5) e le relazioni (R.1, R.2) di Piano con specifiche atte a soddisfare le richieste avanzate.

**In data 06/10/2021 il Servizio Trasporto pubblico e mobilità sostenibile della Regione Emilia-Romagna, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 300207.**

**Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.**

**Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.**

Si dà atto che l'aggiornamento degli elaborati progettuali ha tenuto conto delle carenze segnalate. La documentazione ricevuta consente solo una valutazione di massima dell'intervento; per il rilascio della deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80 si dovrà procedere valutando le istanze dei titolari delle aree oggetto di intervento, formulate secondo le indicazioni di cui allo specifico indirizzo web della Regione (di cui al parere); per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art.58 del DPR 753/80 per l'attraversamento e/o parallelismo con impianti tecnici e/o tecnologici di linee ferroviarie si dovrà procedere valutando le istanze dei gestori delle reti, formulate secondo le indicazioni di cui allo specifico indirizzo web della Regione (di cui al parere).

Nel parere vengono quindi riportate le prescrizioni necessarie per non far decadere il consenso rilasciato. In sintesi le prescrizioni riguardano: eventuali opere che insistono su area di proprietà Regionale, reti impiantistiche che interferiscono con reti ferroviarie Regionali, opere da realizzare in fascia di rispetto ferroviaria (da autorizzare ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80 su istanza dell'avente titolo), manufatti da realizzare in fascia di rispetto ferroviaria, elemento di separazione tra area ferroviaria e aree confinanti, piantumazioni, illuminazione pubblica, sgrondo delle acque nelle aree confinanti, tratti di rete gas paralleli ai binari.

### **Proposta di recepimento**

Contestualmente alla predisposizione delle integrazioni richieste, sono state inserite specifiche prescrizioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie di Piano (art.5.7) atte ad evidenziare tutti gli adempimenti di cui tenere conto relativamente alla presenza di infrastrutture ferroviarie in adiacenza al comparto (fronte sud), ivi compresi quelli richiamati con espressione di parere da parte del Servizio scrivente. Ad ulteriore integrazione, Il parere viene recepito per intero come parte integrante del Piano; esso viene allegato alle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU e si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.7 "Prescrizioni interferenze progettuali", specificando: *"I soggetti attuatori pubblici o privati, in riferimento alla presenza di infrastrutture ferroviarie in adiacenza al comparto, sono tenuti a verificare e a conformarsi con le specifiche prescrizioni espresse da FER, Ferrovie Emilia-Romagna, di cui al parere PG282622 del 23/09/2021, espresse dal*

*Servizio Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile della Regione Emilia-Romagna, di cui al parere PG300207 del 06/10/2021, ed espresse da RFI, Rete Ferroviaria Italiana, di cui ai pareri PG187485 del 24/06/2021 e PG275197 del 16/09/2021. Il testo di tali pareri viene allegato come parte integrante delle presenti Norme.”*

## **9\_FER- Ferrovie Emilia-Romagna Srl**

Ferrovie Emilia-Romagna Srl hanno inviato una richiesta di integrazioni in data 24/06/2021 assunta con prot.n.187142. In sintesi le integrazioni riguardavano:

- carenze documentali in merito alle caratteristiche dell'elemento di separazione fra il comparto e l'area ferroviaria, tipologia e il posizionamento delle alberature, delle piantumazioni e dell'illuminazione pubblica (in riferimento al DPR 753/80); le dimensioni e l'andamento del percorso ciclopedonale rispetto la più vicina rotaia;
- l'assenza di istanze di deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80 per tutti i manufatti da realizzare nella fascia dei 30 metri dalla più vicina rotaia;
- mancanza di indicazioni relative a eventuali sottoservizi e reti impiantistiche in attraversamento e/o parallelo alla linea ferroviaria Modena-Sassuolo.

In data 29/07/2021 e con prot.n. 227547 il Comune di Modena ha trasmesso alle Amministrazioni coinvolte la documentazione integrativa richiesta. In particolare, si è provveduto integrando le tavole (P.2, P.3, P.4, P.5) e le relazioni (R.1, R.2) di Piano con specifiche atte a soddisfare le richieste avanzate.

**In data 23/09/2021 FER, Ferrovie Emilia-Romagna, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 282622.**

**Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.**

**Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.**

Si esprime parere favorevole alle integrazioni apportate. Si comunica che l'assenso favorevole alle integrazioni progettuali non esonera i soggetti attuatori privati o pubblici dal formalizzare dovuta istanza per tutti i manufatti da realizzare nella fascia dei 30 metri dalla più vicina rotaia, nel rispetto delle indicazioni di cui allo specifico indirizzo web della Regione (di cui al parere), e per tutti i sottoservizi e le reti impiantistiche in parallelo e in attraversamento alla rete ferroviaria, nel rispetto delle indicazioni di cui allo specifico indirizzo web della Regione (di cui al parere)

### **Proposta di recepimento**

Contestualmente alla predisposizione delle integrazioni richieste, sono state inserite specifiche prescrizioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie di Piano (art.5.7) atte ad evidenziare tutti gli adempimenti di cui tenere conto relativamente alla presenza di infrastrutture ferroviarie in adiacenza al comparto (fronte sud), ivi compresi quelli richiamati con espressione di parere da parte di FER. Ad ulteriore integrazione, Il parere viene recepito per intero come parte integrante del Piano; esso viene allegato alle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU e si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.7 "Prescrizioni interferenze progettuali", specificando quanto già riportato nella proposta di recepimento del parere di cui al punto 8 della presente relazione (Regione E-R- Servizio trasporto pubblico e mobilità sostenibile).

## **10\_RFI, Rete Ferroviaria Italiana**

In data 24/06/2021 RFI, Rete Ferroviaria Italiana, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 187485.

**Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.**

**Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.**

Si esprime parere di massima favorevole e si rileva la necessità di rispettare specifiche prescrizioni, in sintesi: per interventi previsti all'interno della fascia di rispetto ferroviario; non possibilità di richiesta di risarcimento né di realizzazione di qualsivoglia opera mitigativa nei confronti di RFI; rispetto dei valori limite di legge in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario; necessità di idonee recinzioni al di fuori della proprietà ferroviaria; necessità di rispettare i requisiti di legge relativamente a localizzazione lato ferrovia di piante, siepi sorgenti luminose artificiali, pali di sostegno dell'illuminazione, localizzazione condotte di gas e centrali termiche; necessità di autorizzazione per strade, canali, condotte, elettrodotti, gasdotti, oleodotti o altra opera di pubblica utilità in attraversamento a impianti ferroviari o a distanza tale da creare interferenze. Il rispetto delle specifiche istanze è vincolante per la validità del parere rilasciato.

Si comunica che le istanze di autorizzazione in deroga da parte dei soggetti interessati dovranno essere corredate dalla documentazione riportata nell'elenco allegato al parere.

In data 29/07/2021 e con prot.n. 227547 il Comune di Modena ha trasmesso alle Amministrazioni coinvolte la documentazione integrativa richiesta nel contesto della Conferenza di Servizi.

A seguito di tale inoltro, in data 16/09/2021 RFI, Rete Ferroviaria Italiana, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 275197.

**Il parere espresso è favorevole con prescrizioni.**

**Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.**

Si ribadisce quanto già espresso con precedente parere. Si evidenzia che in mancanza di specifica autorizzazione in deroga rilasciata da RFI ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80 permane il vincolo di inedificabilità sancito dall'art.49 del medesimo DPR e il parere della scrivente deve intendersi reso in senso negativo.

## **Proposta di recepimento**

Contestualmente alla predisposizione delle integrazioni richieste nel contesto della Conferenza di Servizi, sono state inserite specifiche prescrizioni nelle Norme Urbanistiche e Edilizie di Piano (art.5.7) atte ad evidenziare tutti gli adempimenti di cui tenere conto relativamente alla presenza di infrastrutture ferroviarie in adiacenza al comparto (fronte sud), ivi compresi quelli richiamati con espressione di parere da parte di RFI. Ad ulteriore integrazione, entrambi i pareri vengono recepiti per intero come parte integrante del Piano; esso viene allegato alle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU e si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.7 "Prescrizioni interferenze progettuali", specificando quanto già riportato nella proposta di recepimento del parere di cui al punto 8 della presente relazione (Regione E-R- Servizio trasporto pubblico e mobilità sostenibile).

## **11\_Ministero della Difesa - Esercito 5° Reparto infrastrutture- Ufficio BCM- Padova**

In data 14/06/2021 il Ministero della Difesa, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 177488.

Il parere espresso è favorevole con osservazioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

Il 5° Reparto Infrastrutture, Ufficio B.C.M. si configura per competenza territoriale quale Organo Esecutivo Periferico (OEP) del Ministero della Difesa a cui è demandato il compito di emanazione del Parere Vincolante e di sorveglianza e vigilanza sul servizio di Bonifica Bellica Sistematica Terrestre da ordigni esplosivi da eseguire nei terreni in cui il Soggetto Interessato ha manifestato la volontà di eliminare, a propria cura e spese, il rischio di presenza di ordigni bellici.

Il parere specifica le condizionalità dalle quali può scaturire la propedeutica bonifica bellica sistematica.

### **Proposta di recepimento**

Il parere viene recepito per intero come parte integrante del Piano; esso viene allegato alle Norme Urbanistiche e Edilizie del PRU e si provvede a integrare le Norme Urbanistiche e Edilizie, all'art.5.7 "Prescrizioni interferenze progettuali", specificando: "*I soggetti attuatori pubblici o privati, in riferimento al tema della bonifica bellica sistematica terrestre, sono tenuti a verificare e a conformarsi con le specifiche prescrizioni espresse dal 5° Reparto Infrastrutture, Ufficio B.C.M. del Ministero della Difesa, di cui al parere PG177488 del 14/06/2021. Il testo di tale parere viene allegato come parte integrante delle presenti Norme.*"

**12\_Aeronautica Militare - Comando I<sup>a</sup> Regione Aerea Reparto Territorio e Patrimonio**

In data 04/08/2021 l'Aeronautica Militare, ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 233779. Seconde la scrivente nulla osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse della medesima all'esecuzione dell'intervento di cui sopra.

**13\_ Comando Militare Esercito Emilia-Romagna Ufficio Personale, Logistica e Servitù Militari e Esercito Emilia-Romagna – Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari**

In data 16/09/2021 l'Esercito Emilia-Romagna ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 275377.

Secondo lo scrivente nulla per la realizzazione dell'opera senza l'imposizione di particolari vincoli.

**14\_Commando Marittimo Nord**

In data 14/06/2021 il Comando Marittimo Nord ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 177908.

Lo scrivente prende atto di quanto comunicato.

**15\_Quartiere 2- CROCETTA-SAN LAZZARO-MODENA EST**

In data 02/07/2021 il Quartiere 2 ha inviato il suo parere di competenza, assunto con prot.n. 197648.

Il parere espresso è favorevole.

## **16\_Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio**

Il Piano è stato esposto nella seduta numero 47 del 05/11/2021 e numero 49 del 15/11/2021.

Il parere espresso è favorevole con osservazioni.

Si riportano le valutazioni dello scrivente, con le relative proposte di recepimento.

### **16.1- Parcheggio a raso**

Nell'ipotesi di prevederne eventualmente l'implementazione con la realizzazione di un volume multipiano fuori terra, sarà fondamentale valutarne la mitigazione/inserimento con importanti quote di verde perimetrale e in copertura. La concentrazione dei posti auto in un unico parcheggio non consente la possibilità di prevederne quote più distribuite.

#### **Proposta di recepimento**

Si provvede a recepire le indicazioni relative alla mitigazione dell'eventuale volume multipiano fuori terra, si provvede a implementare l'integrazione di cui al punto 2.6 del presente documento (parere ARPAE), specificando "Inoltre, per un corretto inserimento nel contesto, dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione a verde".

### **16.2- Unità 2, nuova residenza**

E' esclusa la residenza a libero mercato. La proposta planimetrica e tipologica si pone in prospettiva di cambiamento rispetto ai principi insediativi del concorso del 2008, si chiede che nei successivi sviluppi progettuali sia valutato un impianto insediativo che si apra maggiormente alla relazione con il parco pubblico e con il complesso delle ex Fonderie.

#### **Proposta di recepimento**

L'Unità 2 del comparto è un'area per la quale il PRU contempla un insieme molto variegato di potenziali destinazioni d'uso. L'assenza di residenza a libero mercato è legata alla volontà di prevedere solamente destinazioni correlate o a servizio del comparto: funzioni correlate e integrate con il Polo per l'innovazione nel campo dell'Automotive; funzioni residenziali a servizio delle nuove destinazioni di comparto, funzioni a servizio dell'intermodalità auto-bus-treno-bici; servizi pubblici dedicati alla ciclabilità. La proposta planimetrica e tipologica del Piano è per necessità schematica e ideogrammatica, in quanto deve rappresentare in maniera sintetica l'insieme di tutte le potenziali destinazioni insediabili. All'art.6 "Varianti progettuali" delle Norme urbanistiche e edilizie del Piano sono già previste rettifiche alla conformazione dei lotti se funzionali al corretto inserimento degli edifici e delle relative dotazioni, nonché possibili traslazioni per l'Unità 2.

### **16.3- Ex Fonderie, aspetto iconico e accessibilità**

Rispetto al progetto vincitore del Concorso Nazionale di Idee del 2008, l'aspetto iconico parrebbe indebolito dalla diminuzione dei carichi insediativi e dall'esclusione di alcune funzioni (vedi commercio), ad esempio relativamente alla fase di sviluppo del progetto esecutivo del Primo Stralcio. Inoltre, il cavalcavia ha cambiato le gerarchie originarie dei prospetti dell'edificio: la facciata è memoria storico-architettonica e non più accesso principale. Si chiede quindi che l'organismo edilizio possa essere più permeabile nel suo interno perimetro, con accessi anche dal fronte sud. Inoltre, dovrà essere maggiormente sviluppato lo spazio tra il cavalcavia e l'edificio delle ex Fonderie, nel suo attacco a terra.

#### **Proposta di recepimento**

Il progetto del primo stralcio è l'unica porzione che esteticamente rimane invariata rispetto al progetto vincitore del Concorso Nazionale di Idee del 2008. Le torrette con copertura metallica del progetto vincitore e del PRU sono situate nelle restanti porzioni del fabbricato. Gli stralci attuativi che porteranno al recupero dell'intero fabbricato (Stralcio 1 posto a ovest, Stralcio 2A posto a nord, Stralcio 2B posto a sud e Stralcio 3 posto a est) hanno accessi indipendenti su tutti i fronti del fabbricato esistente e sono collegati internamente dall'affaccio al cortile interno. Come nel progetto vincitore del Concorso di cui sopra, anche il PRU recepisce l'idea spostare sul fronte est il nuovo accesso principale: è infatti per tale motivo che il fronte delle torrette di altezza maggiore è stato ipotizzato nella porzione est (si rimanda all'elaborato P.4 "Planivolumetrico e rendering"). Per quanto riguarda il fronte in adiacenza al cavalcaferrovia, il progetto prevede già, oltre alla

riorganizzazione dei parcheggi: un allargamento della piattaforma stradale atto a consentire un corretto transito dei veicoli, la regolamentazione del transito ciclabile, la predisposizione di un'ampia stecca pedonale su tutto il fronte dell'edificio, al fine di favorire un opportuno dialogo tra il recupero architettonico e il contesto limitrofo.

#### **16.4- Il Tema Sostenibilità**

Seppur dichiarata, la transizione ecologica del comparto in progetto non viene pienamente esplicitata in indicatori di sostenibilità, rapportando la situazione attuale ai target previsti e misurando la sostenibilità raggiunta. La rendicontazione dei CAM tramite protocolli di sostenibilità ambientali, prevista dal progetto presentato, darà sicuramente un valore aggiunto al Piano e confermerà in target di resilienza del progetto.

#### **Proposta di recepimento**

L'attuazione del comparto "Ex Fonderie Riunite" è disciplinata da un Programma di Riqualificazione Urbana, cioè uno strumento urbanistico che assume il valore di Piano Urbanistico Attuativo, ma che presenta un livello di dettaglio differente, in quanto consiste in un sistema organico di previsioni, invarianti e prescrizioni che si articolano nella proposta di un planivolumetrico attuabile attraverso stralci attuativi, lasciando ampio spazio di manovra in merito alle soluzioni ivi attuabili. La misurazione della sostenibilità raggiunta viene quindi svolta in fase attuativa, quando, attraverso il sistema di monitoraggio del PRU, ogni stralcio dovrà dimostrare il corretto raggiungimento degli obiettivi di qualità attesi.

#### **16.5- Intermodalità**

Si chiede che le scelte in merito alla riduzione della permeabilità veicolare e dei punti di intermodalità (si vedano le considerazioni di cui sopra fatte in merito alle zone parcheggio) vengano ulteriormente valutate e motivate.

#### **Proposta di recepimento**

In merito agli aspetti viabilistici il PRU è stato attuato recependo la previsione sovraordinata del PUMS 2020 di non realizzare la cosiddetta Gronda Nord (previsione recepita anche dal PUG attualmente in fase di approvazione) e allineandosi alla scelta politica ben precisa di configurare un comparto car-free.

#### **16.6- Rapporto con il quartiere nella fase attuativa**

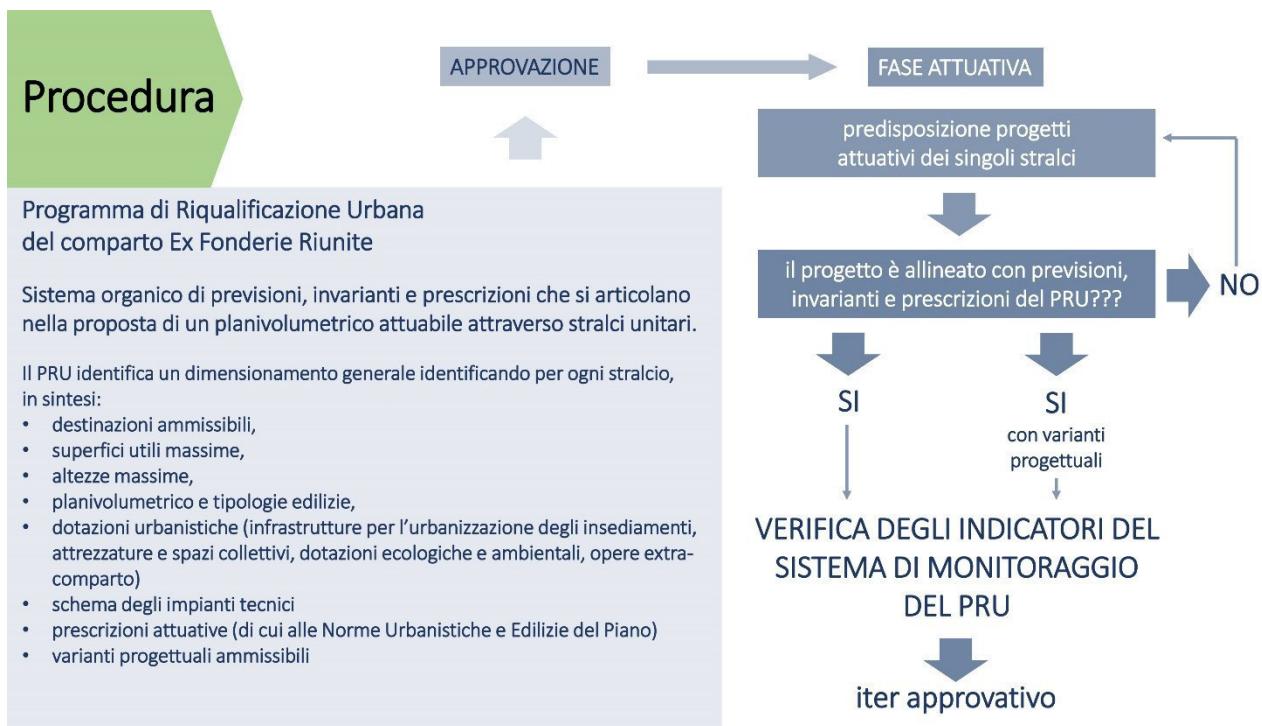
Dovrà essere maggiormente sviluppato e approfondito, anche oltre all'implementazione della rete della mobilità sostenibile prevista.

#### **Proposta di recepimento**

Contestualmente al rapporto con il quartiere il PRU già pone delle basi importanti finalizzati al superamento dell'attuale cesura del tessuto urbano: completa permeabilità degli spazi aperti con integrazione organica di sistemi di collegamento ciclabile e pedonale; completo recupero degli spazi aperti con bonifica dei terreni contaminati e realizzazione di un tessuto fruibile a verde; nuova previsione urbanistica di corridoio ecologico-ambientale su tutto il fronte nord della ferrovia che si estenda dalle ex Fonderie verso est, fino alla Tangenziale (in analogia con le previsioni del PUG per un riassetto funzionale del fronte della ferrovia che garantisca opportune relazioni con il tessuto in adiacenza); realizzazione di una nuova dorsale ciclopedinale lungo il sedime della cosiddetta Gronda Nord; previsione di spazi per l'intermodalità a servizio del quartiere e dell'intero quadrante della città. Altre interconnessioni con il quartiere saranno necessariamente dettagliate dai progetti attuativi, contesto nel quale, a partire dall'ampio ventaglio fornito dal PRU, dovranno essere definite le specifiche destinazioni d'uso da attuare e quindi le specifiche relazioni che esse dovranno sviluppare con il contesto limitrofo.

## MISURE ADOTTATE IN MERITO AL MONITORAGGIO

Ai sensi della LR 24/2017 l'atto con il quale viene approvato il Piano dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel Piano (capitoli precedenti) e indica le misure adottate in merito al monitoraggio. In fase di adozione, nella relazione di Valsat del Piano era già stato argomentato un dettagliato piano di monitoraggio degli effetti finalizzato a valutare l'efficacia e gli impatti del progetto, a definire la migliore modalità di attuazione delle previsioni del PRU in relazione alle caratteristiche del contesto e di ogni singolo stralcio attuativo. Si riporta di seguito una sintesi del sistema di monitoraggio, si rimanda all'elaborato R.4 "Valsat- Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS" per una lettura approfondita.



## AMBITI E INDICATORI

- 1. Verifica prescrizioni urbanistiche**  
aspetti urbanistici e dotazioni (parcheggi compresi) con quantificazione in relazione alle funzioni insediate proposte, aspetti architettonici e viabilistici, mobilità sostenibile, sostenibilità ambientale.
- 2. Sostenibilità ambientale**  
bonifiche dei suoli, efficienza energetica (requisiti fonti energetiche rinnovabili di comparto e per stralcio), impatto acustico, emissioni, funzioni produttive, adeguamento delle reti di urbanizzazione primaria, sistemi di raccolta differenziata.
- 3. Sostenibilità economica**  
impiego delle risorse previste, coerenza del cronoprogramma di attuazione, anche in relazione agli altri stralci attuativi.
- 4. Inserimento nel contesto**  
implementazione di servizi, funzioni a servizio dell'intermodalità, aree verdi fruibili e corridoio ecologico-ambientale, sicurezza, accessibilità.
- 5. Qualità della progettazione architettonica**  
tipo edilizio, relazione fisica col contesto urbano, barriere architettoniche.
- 6. Offerta abitativa**  
mix residenziale e mix funzionale (oltre il residenziale).

## Procedura

Il sistema di monitoraggio così strutturato è inserito tra gli aspetti cogenti richiamati dalle Norme del PRU ed è pensato come elemento costitutivo da argomentare in fase di attuazione di ogni stralcio attuativo.

Il PRU consente di attuare il comparto secondo molteplici flessibilità progettuali; stralcio per stralcio, qualora si faccia uso di tali flessibilità, bisognerà argomentare come le soluzioni adottate consentano di migliorare i risultati attesi.



### NORME URBANISTICHE E EDILIZIE DEL PRU – PRESCRIZIONI ASPETTI URBANISTICI

*Per la verifica della corretta attuazione di ogni singolo stralcio e per il monitoraggio degli effetti da esso generati, in fase attuativa, ogni stralcio dovrà implementare un'analisi degli indicatori individuati dalla Valsat per il monitoraggio degli effetti. Tale approfondimento assume un fondamentale ruolo di riferimento nell'attuazione per stralci del comparto, in quanto fornisce elementi utili a garantire una perfetta interconnessione tra le fasi attuative ed esplicita le soluzioni attuative adottate in itinere e ritenute migliori rispetto agli schemi del PRU.*

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - COMPARTO EX FONDERIE RIUNITE**  
**DAST – Distretto per l’Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia**

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
Cartografica di POC - Tavola 3.4A e 3.4B – Proposta di variante
Cartografia integrata PSC-POC-RUE - Tavola 4.13 – Proposta di variante
Normativa coordinata PSC-POC-RUE - Zona elementare 1580 – Proposta di variante
Relazione Illustrativa Variante Urbanistica
Valsat Variante Urbanistica

ANALISI DEL CONTESTO
I.1 INQUADRAMENTO GENERALE: tavola dei vincoli - assetto urbano - accessibilità - relazione storico-filologica - documentazione fotografica

STATO DI FATTO
I.2 STATO DI FATTO con estratto catastale - foto aerea - rilievo del verde - piante e prospetti

TAVOLE DI PROGETTO
P.1 SISTEMA INTEGRATO DEGLI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
P.2 MASTERPLAN articolazione degli interventi, regime normativo delle aree, dotazioni ecologico-ambientali
P.3 TIPOLOGIE EDILIZIE, SEZIONI E PROFILI
P.4 PLANIVOLUMETRICO E RENDERING
P.5 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI collegamenti a rete e scheda idraulica - rete gas, rete acqua, rete fognaria, rete elettrica, rete telecomunicazioni, rete RSU

RELAZIONI DI PIANO
R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA con opere di urbanizzazione - relazione tecnica del progetto del verde - previsione di spesa
R.2 NORME URBANISTICHE E EDILIZIE
R.3 Accordi attuativi e schema di convenzione
R.4 VALSAT - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

RELAZIONI TECNICHE
R.5 Relazione geologica, analisi geotecnica e sismica, caratterizzazione ambientale
R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
R.7 Verifica preventiva dell’interesse archeologico
R.8 Relazione sulle esigenze energetiche

R.9 Relazione di controdeduzione alle osservazioni, recepimento pareri, dichiarazione di sintesi
--

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - COMPARTO EX FONDERIE RIUNITE**  
**DAST – Distretto per l’Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia**

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
Cartografica di POC - Tavola 3.4A e 3.4B – Proposta di variante
Cartografia integrata PSC-POC-RUE - Tavola 4.13 – Proposta di variante
Normativa coordinata PSC-POC-RUE - Zona elementare 1580 – Proposta di variante
Relazione Illustrativa Variante Urbanistica
Valsat Variante Urbanistica

ANALISI DEL CONTESTO
I.1 INQUADRAMENTO GENERALE: tavola dei vincoli - assetto urbano - accessibilità - relazione storico-filologica - documentazione fotografica

STATO DI FATTO
I.2 STATO DI FATTO con estratto catastale - foto aerea - rilievo del verde - piante e prospetti

TAVOLE DI PROGETTO
P.1 SISTEMA INTEGRATO DEGLI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
P.2 MASTERPLAN articolazione degli interventi, regime normativo delle aree, dotazioni ecologico-ambientali
P.3 TIPOLOGIE EDILIZIE, SEZIONI E PROFILI
P.4 PLANIVOLUMETRICO E RENDERING
P.5 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI collegamenti a rete e scheda idraulica - rete gas, rete acqua, rete fognaria, rete elettrica, rete telecomunicazioni, rete RSU

RELAZIONI DI PIANO
R.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA con opere di urbanizzazione - relazione tecnica del progetto del verde - previsione di spesa
R.2 NORME URBANISTICHE E EDILIZIE
R.3 Accordi attuativi e schema di convenzione
R.4 VALSAT - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

RELAZIONI TECNICHE
R.5 Relazione geologica, analisi geotecnica e sismica, caratterizzazione ambientale
R.6 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
R.7 Verifica preventiva dell’interesse archeologico
R.8 Relazione sulle esigenze energetiche

R.9 Relazione di controdeduzione alle osservazioni, recepimento pareri, dichiarazione di sintesi
--



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PER LA RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EX FONDERIE RIUNITE - D.A.S.T. DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA" - VIA CIRO MENOTTI, VIA SANTA CATERINA E VIA MAR IONIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE SENSI ART. 22 COMMA 1, LETT. B) 31 COMMA 4, ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R 24/2017.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 444/2022, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 28/02/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA**

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PER LA RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EX FONDERIE RIUNITE - D.A.S.T. DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA" - VIA CIRO MENOTTI, VIA SANTA CATERINA E VIA MAR IONIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE SENSI ART. 22 COMMA 1, LETT. B) 31 COMMA 4, ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R 24/2017.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 444/2022.

Modena li, 01/03/2022

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PER LA RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EX FONDERIE RIUNITE - D.A.S.T. DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA" - VIA CIRO MENOTTI, VIA SANTA CATERINA E VIA MAR IONIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE SENSI ART. 22 COMMA 1, LETT. B) 31 COMMA 4, ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R 24/2017.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 444/2022, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 01/03/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**OGGETTO:** PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), PER LA RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPARTO "EX FONDERIE RIUNITE - D.A.S.T. DISTRETTO PER L'ACCELERAZIONE E LO SVILUPPO DELLA TECNOLOGIA" - VIA CIRO MENOTTI, VIA SANTA CATERINA E VIA MAR IONIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE SENSI ART. 22 COMMA 1, LETT. B) 31 COMMA 4, ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R 24/2017.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 444/2022, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 02/03/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale