



# COMUNE DI MODENA

## N. 22/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 05/04/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno cinque del mese di aprile ( 05/04/2023 ) alle ore 16:30 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	NO
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
FASANO TOMMASO		NO	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBazzi PIERGIULIO		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	NO
BARACCHI GRAZIA	SI	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	NO
BORTOLAMASI ANDREA	NO	PINELLI ROBERTA	SI
BOSI ANDREA	SI	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	NO		

Ha partecipato il Vice-Segretario Generale del Comune MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

### OGGETTO n. 22

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO VIALE MARCELLO FINZI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 22, COMMA 1 LETTERA B), ART. 31, COMMA 2, LETTERA A) E ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017**

Relatore: Assessore Vandelli

## OMISSIS

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

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 17

Favorevoli	17:	i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Franchini, Lenzini, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli
Astenuti	11:	i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Rossini, Santoro e Silingardi

Risultano assenti i consiglieri Bignardi, Fasano, Guadagnini, Manicardi e Prampolini.

### ““IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Premesso:

- 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 sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, 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 per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, ha stabilito che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima Legge e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;
- 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 del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;
- che l'art. 4 della L.R. 24/2017 consente ai Comuni, contemporaneamente alla predisposizione e approvazione del PUG, di dare parziale attuazione agli strumenti urbanistici vigenti, approvati in attuazione delle Leggi regionali previgenti (PSC, POC e RUE), e di apportare varianti specifiche ai medesimi strumenti;
- che l'area oggetto di intervento, denominata “Ex Mercato Bestiame” è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 “Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico”, specificato nel capitolo 2.4.4 “Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame”, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

Visto:

- che il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge Regionale n. 24/2017, ha provveduto con Deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 29/09/2022, alla ri-adozione, del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante agli Strumenti urbanistici comunali, posto in Modena, tra Strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi, che qui si intende integralmente richiamata;

- che il suddetto Piano ha ad oggetto la riqualificazione urbanistica del comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME" - Zona elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena, tra strada Canaletto sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi;

- che il progetto si compone dei seguenti elaborati:

A1- Schema di Convenzione Unità n.1;

A2- Schema di Convenzione Unità n.2;

B - Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, tavola dei vincoli, Assetto urbano;

C -Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC;

D-Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde;

E-Stato di attuazione opere di urbanizzazione;

F-Relazione storica e Documentazione fotografica;

G-Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento;

G1-Planimetria con regime normativo delle aree;

G2-Planimetria tecnica di progetto;

H-Planivolumetrico e Profili di progetto;

I-Relazione Tecnica del Progetto del verde;

J1-Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas;

J2-Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria;

J3-Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica;

J4-Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento;

J5- Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni;

J6-Scheda Idraulica;

K-Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU;

L-Norme urbanistiche e edilizie;

M-Valutazione previsionale del clima acustico;

N-Relazione illustrativa;

O-Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

P-VALSAT - Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;

Q-Verifica preventiva di interesse archeologico;

R-Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche;

Richiamata la procedura di approvazione dei Piani urbanistici attuativi, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;

Dato atto:

- che in data 26/10/2022 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (BURERT) n. 316 del 26/10/2022, periodico Parte Seconda l'Avviso di avvenuto deposito del Piano urbanistico attuativo in variante agli strumenti urbanistici comunali, e contestualmente, con comunicazione prot. n. 406452 del 26/10/2022, 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 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 e Gestori dei servizi interessati dal procedimento:

- = Provincia di Modena - Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti;
- = 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;
- = Hera S.p.a. - Servizio Acqua, Gas, Servizio Illuminazione Pubblica, Servizio Energia Elettrica;
- = INRete distribuzione spa;
- = Atersir - Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti;
- = Comando Militare esercito Emilia Romagna SM- Ufficio Personale, Logistica e Servizi Militari;
- = Esercito Emilia-Romagna - Comando VI Reparto Infrastrutture, Ufficio Demanio e Servizi Militari;
- = Comando Trasporti e materiali - Reparto Trasporti - ufficio movimenti e trasporti;
- = Comando delle forze operative Nord - ufficio demanio e servizi militari;
- = Comando Marittimo Nord;
- = Comando Legione carabinieri Emilia-Romagna;
- = Aeronautica militare - Comando I^ Regione Aerea;

- che copia completa degli elaborati del Piano urbanistico attuativo, così come adottati, nonché l'Avviso di deposito, sono stati pubblicati digitalmente all'albo Pretorio on-line (Atti del Comune di Modena) sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale, sito liberamente consultabile e visionabile, per 60 giorni, interi e consecutivi, a decorrere dal 26/10/2022 al 27/12/2022; nelle medesime date, sono stati altresì depositati presso la sede del Settore Pianificazione e gestione del territorio; i medesimi elaborati sono inoltre pubblicati sul sito internet del Comune di Modena nella sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio";

- che a conclusione del periodo di deposito è pervenuta una (1) sola osservazione, acquisita agli atti del Settore al prot. 491945 del 23/12/2022, successivamente trasmessa alla Conferenza di servizi con nota prot. 498123 del 30/12/2022;

- che nelle date del 06/02/2023 e 28/02/2023, al fine di procedere ad un contestuale esame degli interessi pubblici coinvolti, in considerazione della particolare complessità degli stessi, e per illustrare i pareri e nulla osta pervenuti, l'osservazione presentata durante il periodo di deposito del Piano, nonché la proposta di relazione di controdeduzione, si è svolta la riunione della conferenza di servizi, in forma simultanea e modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14-ter della L. n. 241 del 1990, così come disposto per tali fattispecie dal comma 2 let. d) e comma 6 dell'art 14-bis della L. n. 241 del 1990 indetta con comunicazione prot. n. 30621 del 24/01/2023 e successivamente con comunicazione prot. n. 63710 del 16/02/2023;

- che nel corso della conferenza di servizi le Amministrazioni coinvolte hanno reso le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della Conferenza di Servizi, come di seguito:

1. Aeronautica Militare Comando 1<sup>a</sup> Regione Aerea prot.n. 444384/2022 DEL 21/11/2022: Nulla Osta all'esecuzione dell'intervento;

2. Comando trasporti e materiali Reparto Trasporti Ufficio Movimenti e Trasporti prot. n. 423028/2022 del 07/11/2022: Comunicazione

3. Comando Marittimo Nord prot. n. 412878/2022 del 02/11/2022: Presa d'atto;

4. Arpae acquisito agli atti del settore al prot. n. 28018 del 23/01/2023: Parere Ambientale, ai sensi art. 41 L.R. 31/2002 e art.18 L.R.24/2017, successivamente integrato e acquisito agli atti del settore al prot. 80661/2023: parere favorevole con prescrizioni;

5. Ausl prot.n. 28368/2023 del 23/01/2023: Parere igienico sanitario. Esprime parere favorevole con prescrizioni;

6. Hera spa prot.n. 31131/2023 de 25/01/2023 e successiva integrazione prot.n.. 42249/2023 del 02/02/2023: Parere favorevole condizionato;

- che in data 24/02/2023 con prot. n. 74405 è stata assunta agli atti del Servizio l'integrazione dello Studio di clima acustico;

- che in data 18/01/2023 con nota prot.n. 23406 è stato richiesto il parere del Quartiere 2 - S. Lazzaro - Modena Est - Crocetta, ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale", ma in quanto decorsi i termini senza che sia stato rilasciato si procede in assenza;

- che in data 24/02/2023 è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Qualità Paesaggio e Ambiente (CQAP) num. 74072 - Verbale n. 8. del 24/02/2023;

- che, al termine dell'ultima seduta della Conferenza di servizi del 28/02/2023, così come riportato nella Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, acquisita agli atti al prot. n. 99507 del 16/03/2023, alla quale integralmente si rinvia, si è constatata l'acquisizione sia di espliciti pareri favorevoli anche se con prescrizioni, sia l'assenza della espressione di pareri contrari, sia l'assenza di evidenziazione di esigenze istruttorie ulteriori per quanto attiene i profili inerenti il Piano e relativa Variante alla Pianificazione Urbanistica, come prospettate dagli elaborati sottoposti all'attenzione della Conferenza di servizi, tempo per tempo integrati;

- che come riportato nella suddetta determinazione conclusiva Continuando, tra le altre, le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'approvazione del Piano verranno accolte in sede di approvazione e saranno da sviluppare nella fase esecutiva della progettazione, senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della Conferenza stessa;

- che la determinazione di positiva conclusione della Conferenza di Servizi è stata trasmessa alla Provincia di Modena, nonché agli altri Enti partecipanti, con comunicazione prot. n. 100188 del 16/03/2023;

dato atto, inoltre:

- che la Provincia di Modena con Atto del Presidente n° 60 del 20/03/2023 ha espresso il seguente Parere:

1) ha sollevato rilievi/osservazioni di natura urbanistica ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000, che sono state puntualmente assunti e controdedotti;

2) che in merito alla riduzione del rischio geologico sismico ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 ha richiamato integralmente il parere espresso nell'istruttoria tecnica prot. 19551 del 11/06/2019, contenuto nell'Atto del Presidente n. 57 del 28/05/2020 ed ha prescritto di integrarlo nel rispetto della normativa vigente;

3) ha fatto proprie le conclusioni della valutazione ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii, approvando l'istruttoria tecnica prot. 9749 del 17/03/2023, allegata e parte integrante dell'Atto;

- che, con il sopracitato Atto, la Provincia di Modena ha ritenuto che il Piano Urbanistico Attuativo non debba comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e che pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica;

Rilevato che alla luce di quanto sopra, sussiste un prioritario interesse pubblico all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici comunali denominato "Ex Mercato Bestiame" per tutte le motivazioni descritte in premessa e meglio specificate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022, avente ad oggetto: "Adozione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica in variante al piano operativo comunale (POC) e al regolamento urbanistico edilizio (RUE), comparto denominato "Ex Mercato Bestiame"- Zona Elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi" alla quale per le motivazioni, integralmente si rinvia;

Considerato:

- che relativamente alle osservazioni, riserve e pareri di cui sopra, il Comune decide in merito alle osservazioni e adegua il Piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate, come riportato nella "S1-Relazione illustrativa di controdeduzioni", allegata e parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- che a seguito dell'adeguamento del Piano urbanistico attuativo ai pareri/nulla osta e atti di assenso comunque denominati, pervenuti, gli Uffici competenti del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione Urbana e Politiche abitative del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, hanno integrato/modificato gli elaborati cartografici e normativi;

Ritenuto pertanto:

- di provvedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2, lettera a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale n. 24/2017 del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in variante agli strumenti comunali, denominato "Ex Mercato Bestiame", posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato viale Marcello Finzi, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto e così di seguito elencati:

A1- Schema di Convenzione Unità n.1;

A2- Schema di Convenzione Unità n.2;

B - Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, tavola dei vincoli, Assetto urbano;

C -Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC;

D-Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde;

E-Stato di attuazione opere di urbanizzazione;

F-Relazione storica e Documentazione fotografica;

G-Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento;

G1-Planimetria con regime normativo delle aree;  
G2-Planimetria tecnica di progetto;  
H-Planivolumetrico e Profili di progetto;  
I-Relazione Tecnica del Progetto del verde;  
J1-Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas;  
J2-Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria;  
J3-Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica;  
J4-Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento;  
J5- Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni;  
J6-Scheda Idraulica;  
K-Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU;  
K1- Segnaletica stradale;  
L-Norme urbanistiche e edilizie;  
M-Valutazione previsionale del clima acustico;  
N-Relazione illustrativa;  
O-Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;  
P-VALSAT - Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;  
Q-Verifica preventiva di interesse archeologico;  
R-Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche;  
S2-Dichiarazione di Sintesi

- che la stipula della relativa convenzione urbanistica deve avvenire nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 4 comma 5 della LR 24/2017; la convenzione urbanistica, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi sia in riferimento alle opere di urbanizzazione, sia in riferimento ai lotti privati, prevedere termini perentori per la sua sottoscrizione, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento (il tutto meglio richiamato nel cronoprogramma);

Su proposta della Giunta Comunale

Visti:

- TUEL n. 267/2000;
- Legge 241/1990;
- LR 19/2008;
- LR 20/2000;
- LR 24/2017;
- D.Lgs 152/2006;

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

Vista la disposizione di delega prot. 414401 del 03/11/2022 della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ing. Maria Sergio, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana e Politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana 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.

Visto il parere di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, 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 del 28/03/2023;

## D e l i b e r a

per tutte le motivazioni descritte in premessa e qui integralmente richiamate, nonché per le motivazioni esposte nella deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 29/09/2022, qui integralmente richiamata:

1) di dichiarare la sussistenza di prioritario interesse pubblico, all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione relativo al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame", in variante ai Piani urbanistici comunali, secondo quanto definito dagli elaborati di cui ai successivi punti del presente dispositivo;

2) di approvare, quale parte integrante della presente deliberazione, la "S1- Relazione illustrativa di controdeduzioni" alle osservazioni, valutazioni e pareri della Provincia e degli altri Enti e Gestori di servizi, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) di approvare, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b), art. 31 comma 2 letta a), art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della Legge regionale 24/2017, il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" in variante al Piano urbanistico comunale, posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato viale Marcello Finzi, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto come di seguito elencati:

A1- Schema di Convenzione Unità n.1;

A2- Schema di Convenzione Unità n.2;

B - Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, tavola dei vincoli, Assetto urbano;

C -Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC;

D-Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde;

E-Stato di attuazione opere di urbanizzazione;

F-Relazione storica e Documentazione fotografica;

G-Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento;

G1-Planimetria con regime normativo delle aree;

G2-Planimetria tecnica di progetto;

H-Planivolumetrico e Profili di progetto;

I-Relazione Tecnica del Progetto del verde;

J1-Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas;

J2-Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria;

J3-Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica;

J4-Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento;

J5- Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni;

J6-Scheda Idraulica;

K-Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU;

K1- Segnaletica stradale;

L-Norme urbanistiche e edilizie;

M-Valutazione previsionale del clima acustico;

N-Relazione illustrativa;

O-Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;



P-VALSAT - Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;

Q-Verifica preventiva di interesse archeologico;

R-Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche;

S2-Dichiarazione di Sintesi

4) che la stipula della relativa convenzione urbanistica deve avvenire nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 4 comma 5 della LR 24/2017 e che la stessa, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi sia in riferimento alle opere di urbanizzazione, sia in riferimento ai lotti privati, debba prevedere termini perentori per la sua sottoscrizione, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento (il tutto meglio richiamato nel cronoprogramma);

5) di provvedere ad attivare le procedure di pubblicità previste dalla Legge Regionale n. 20/2000, dalla Legge Regionale 24/2017, dalla Legge Regionale n. 15/2013 e dal D.Lsg 33/2013;

6) di stabilire in dieci anni, i termini per l'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica a partire dalla data di pubblicazione sul bollettino Ufficiale della regione dell'avviso di approvazione;

7) di dare 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.”””

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

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale  
MARCHIANO' LUISA

# PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

## EX MERCATO

## BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **S1**

### RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

**Assessorato Urbanistica, Pianificazione per lo sviluppo  
sostenibile, Politiche abitative**

**Dirigente**

**Settore Pianificazione e Gestione del territorio**

Ing. Maria Sergio

**Dirigente**

**Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione  
Urbana e Politiche Abitative**

Ing. Michele Tropea

**Servizio Promozione del Riuso e della  
Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative  
Gruppo di lavoro**

**Gruppo di Progettazione:**

Ing. Filippo Bonazzi

Geom. Nilva Bulgarelli

Arch. Lorenzo Gaio Gastaldello

Arch. Giovanna Palazzi (fino al 10/01/22)

Arch. Andrea Reggianini

Dott.ssa Silvia Sitton

Arch. Isabella Turchi

**Elaborazioni grafiche:**

Istrutt. Tecnico Elena Alietti

Istrutt. Tecnico Anna Tavoni



Adottato con Del di CC. 53 del 29/09/2022

Approvato con Del di CC. .. del .../.../...

data: marzo 2023

**Settore Pianificazione e Gestione del territorio**

**PUA**

**“PIANO ATTUATIVO INIZIATIVA PUBBLICA EX MERCATO BESTIAME”**

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in Variante agli strumenti urbanistici Comunali, relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame"

**Zona Elementare n. 880, Area 01 e Area 04,**  
posto in Modena tra strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi.

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI  
AI PARERI ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE***

## INDICE

1. IL PERCORSO PROCEDURALE - LE PREMESSE METODOLOGICHE
2. ELENCO PARERI E OSSERVAZIONI
3. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEGLI ENTI
4. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
5. ADEGUAMENTO /ALLINEAMENTO AI PROGETTI ESECUTIVI DI OPERA PUBBLICA IN CORSO

### **PARERI ALLEGATI :**

- ARPAE - PRATICA SD. N.36624/22 - PG 0028018 DEL 23/01/2023
- ARPAE – PRATICA SD. N. 36624/22 – PG 80661 DEL 01/03/2023 - DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA VOLONTARIA
- AUSL - PROT. 0005037/23 DEL 23/01/23 - PG 00288368 DEL 23/01/2023
- PROVINCIA
- COMANDO TRASPORTI E MATERIALI - REPARTO TRASPORTI - UFFICIO MOVIMENTI E TRASPORTI - PG 0423028 DEL 7.11.2022
- COMANDO MARITTIMO NORD - UFFICIO DEMANIO - PG 0412878 DEL 02/11/2022
- AERONAUTICA MILITARE COMANDO 1<sup>a</sup> REGIONE AEREA - REPARTO TERRITORIO E PATRIMONIO - PG 0444384 DEL 21.11.2022
- HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas, Servizio Illuminazione pubblica, Servizio Energia Elettrica - PG 31131/2023 del 25/01/2023
- INRETE Distribuzione Energia S.p.A., Bologna – Gas - PG 31131/2023 del 25/01/2023
- INRETE Distribuzione Energia S.p.A., Bologna -Energia elettrica - PG 31131/2023 del 25/01/2023
- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio 24.02.2023 num. 74072 - VERBALE n. 8.

### **OSSERVAZIONI:**

- Paolo Meschiari - Legale rappresentante della Cooperativa Unioncasa Soc. Coop. a.r.l - 23/12/22 PG. 0491945

## 1. IL PERCORSO PROCEDURALE - LE PREMESSE METODOLOGICHE

L'area dell'ex Mercato Bestiame è uno dei comparti compresi nel Programma di Riqualificazione Urbana della Zona Nord della Città (Fascia Ferroviaria) che, nel suo insieme, costituisce l'impegno più rilevante del Comune di Modena nel campo della qualità urbana. Il Comparto si trova inserito all'interno di un sistema di interventi urbanistici (edilizi, infrastrutturali, ambientali) in corso di realizzazione e/o realizzabili nel breve-medio termine, che offrono notevoli potenzialità di rinnovo urbano dell'intera area di riferimento.

Lo strumento urbanistico oggetto di variante è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010, successivamente aggiornato con le D.D. n. 1142 del 05/09/2014, n. 1520 del 21/10/2015, n. 660 del 22/04/2016, n. 431 del 20/03/2017, Delibera di C.C. n. 44 del 04/04/2019, Delibera di G.C. n.46 del 16/02/2021. e Delibera di G.C. n.573 del 27/10/2021.

Con delibera di C.C. n. 44/2019 il Comune ha adottato una Variante al piano, con la finalità di dare operatività al Bando denominato "Bando Periferie" del 2016, operando la revisione complessiva delle scelte urbanistiche alla luce delle mutate condizioni di fattibilità e nell'ottica di aderire il più possibile alle finalità del Ministero, in aderenza alle linee guida "per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città-fascia ferroviaria" così come esplicitate dal Masterplan 2017.

L'iter procedimentale della variante del 2019 è stato sospeso essendo sopraggiunte nuove previsioni di interventi rilevanti sotto il profilo urbanistico-edilizio, dovute sostanzialmente alla partecipazione ad alcuni bandi nazionali. In particolare si tratta dei Bandi "Italia City Branding" del 2020 e del "Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" PINQUA del 2021 (successivamente riassorbito nel Piano nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR), che, nel loro insieme, hanno costituito un significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione, riuscendo ad intercettare/incrementare i finanziamenti pubblici per la rigenerazione delle aree urbane in quel quadrante territoriale, tra cui quelle ricomprese nel comparto ex Mercato bestiame.

Al fine dell'approvazione del nuovo assetto urbano e del completamento del programma edilizio, si è proceduto pertanto alla redazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo (PUA), che conferma e raccoglie in un sistema integrato le trasformazioni intervenute nel comparto, ponendole in relazione con le dinamiche di rigenerazione urbana in atto e configurandosi quale nuova variante al Piano particolareggiato approvato del 2010.

Il nuovo strumento, fa pertanto propri i contenuti della Variante adottata del 2019, al fine di completarne l'iter approvativo, attraverso la conferma e aggiornamento dell'organizzazione spaziale e planivolumetrica del comparto. Il nuovo PUA inoltre dà atto della realizzazione di una serie di opere pubbliche attualmente in esecuzione che interessano sia opere all'interno del comparto che a contorno. Il nuovo Piano è stato quindi riprogettato confermando e raccogliendo in un sistema integrato le trasformazioni intervenute nel comparto negli anni. Il Piano prende atto anche di una serie di opere pubbliche attualmente in esecuzione o completate che interessano sia opere all'interno del comparto che al contorno, quali: Housing sociale, Centro diurno polifunzionale per disabili, Data Center territoriale, ecc.

L'istruttoria tecnica per l'aggiornamento del Piano è stata avviata dagli uffici competenti ai sensi dell'art. 35 della legge 20/2000, e si è conclusa nel settembre 2022.

**Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 29/09/2022 ha adottato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in Variante agli strumenti urbanistici Comunali**, relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame"- Zona Elementare n. 880, Area 01 e Area 04, posto in Modena tra strada Canaletto Sud, Viale del Mercato e Viale Marcello Finzi;

Il PUA è stato depositato all'albo pretorio del Comune di Modena dal 26/10/2022 al 27/12/2022 ; contestualmente, è stata trasmessa alla provincia Provincia nonché ad AUSL - ARPAE, ai sensi dell'art 41 della LR 31/2002 per acquisire i relativi pareri di competenza.

Durante il periodo di deposito è pervenuta n. 1 osservazione.

In data 26/10/2022 con comunicazione prot. 406452 si è indetta la Conferenza dei Servizi.

In data 06/02/2023, si è svolta la Conferenza di Servizi (convocata con comunicazione Prot.n. 30621 del 24/01/2023), in forma simultanea e modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14-ter della L.n. 241 del 1990, c.2 let. d) e c. 6 dell'art 14-bis della l.n. 241 del 1990, al fine di procedere ad un contestuale

esame degli interessi pubblici coinvolti, in considerazione della particolare complessità degli stessi, e per illustrare i pareri e nulla osta pervenuti, nonché l'osservazione, presentata durante il periodo di deposito del Piano.

La suddetta Conferenza è stata sospesa, in comune accordo con tutti i partecipanti, per assumere, prima della sua conclusione, le integrazioni utili a controdedurre compiutamente i pareri degli Enti.

In data 28/02/2023 si è conclusa la Conferenza di Servizi (convocata con comunicazione Prot.n. 56260 del 13/02/2023), con determinazione conclusiva POSITIVA.

In data 18/01/2023 con nota prot.n. 23406 è stato richiesto il parere del Quartiere 2 - S. Lazzaro - Modena Est – Crocetta, ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale", ma in quanto decorsi i termini senza che sia stato rilasciato si procede in assenza.

**Ai successivi punti 2-3-4 si elencano e sintetizzano i pareri, le osservazioni pervenute e le relative proposte di controdeduzione.**

Si segnala che a seguito delle fasi attuative dei progetti di opera pubblica, avviati dall'Amministrazione nell'ambito dei progetti per la "Riqualificazione e la sicurezza della periferia Nord della città – Fascia Ferroviaria" più volte richiamati all'interno del PUA, si è reso necessario provvedere ad un allineamento degli elaborati di PUA ai progetti delle **opere pubbliche in corso**, ove tali modifiche siano andate ad apportare variazioni agli standard di PUA.

Di seguito si riportano i riferimenti amministrativi e lo stato di avanzamento dei principali progetti delle opere pubbliche in corso nel comparto "ex Mercato bestiame":

#### **PROGETTI PINQUA /PNRR**

**HUB DI SCAMBIO INTERMODALE E PIAZZA VERDE- Delibera di Giunta Comunale n. 801/2022:** approvazione in linea tecnica del 30/12/2022 - PROGETTO PINQUA ID 354- COMPARTO EX MERCATO BESTIAME - SPAZIO AL LAVORO (HUB DI SCAMBIO INTERMODALE E PIAZZA) - CUP D91B21000940005 - **APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO**

**PARCO INCLUSIVITA' - Delibera di Giunta Comunale n. 802/2022:** approvazione in linea tecnica del 30/12/2022 - PROGETTO PINQUA ID 351 - COMPARTO EX MERCATO BESTIAME - PARCO DELL'INCLUSIVITA' CUP D91B21000930005 - **APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO**

**NUOVO CENTRO PER L'IMPIEGO - Delibera di Giunta Comunale n.345/2022** del 26/07/2022 - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - MISSIONE M5C2- COMPONENTE C2- INVESTIMENTO 2.3- PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE. (INTERVENDO ID 374) RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE EX STALLINI E SUA TRASFORMAZIONE IN NUOVA SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO - CUP C98I20000280001- **APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E NUOVO QUADRO ECONOMICO**

#### **PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE DELLE CITTÀ METROPOLITANE E DEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (BANDO PERIFERIE)**

**AREA A PARCHEGGIO LARGO PUCCI – Delibera N. 23 di Registro Delibere di Giunta del 01/02/2023** - Programma per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza della Periferia Nord della Città di Modena - FASCIA FERROVIARIA - Riqualificazione sistema della mobilità stradale e ciclopedonale, interventi per la sicurezza - STRALCIO "E" - STRADA CANALETTO - PERIZIA DI VARIANTE - **APPROVAZIONE**

**PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DI SCUOLE INNOVATIVE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1, COMMI 153 – 158, DELLA LEGGE N. 107 DEL 13 LUGLIO 2015 (LA BUONA SCUOLA)**

**SCUOLA INNOVATIVA - Delibera di Giunta Comunale n. 796/2022** del 30/12/2022- APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA DEL PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SCUOLA INNOVATIVA L. 107/2015 ART. 1, COMMI 153-158, E CESSIONE ALL'INAIL DELL'AREA COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO  
Il tutto viene più dettagliatamente specificato al successivo punto 5

**2. ELENCO PARERI E OSSERVAZIONI**

**PARERI degli Enti:**

1	ARPAE - Pratica SD. n.36624/22	PG 0028018 del 23/1/2023 PG 0080661 del 01/03/2023 (integrazione volontaria)
2	AUSL -Prot. AUSL 0005037/23 del 23/01/23	PG 00288368 del 23/1/2023
3	PROVINCIA DI MODENA classifica 07-04-05 fasc.2869/2022	PG 107604/2023 del 21/03/2023 Parere favorevole condizionato
4	Parere ATERSIR - Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna per i servizi idrici e i rifiuti - (del 16 marzo 2018	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
5	SOPRINTENDENZA- Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Sezione Archeologia)	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
6	COMANDO MILITARE ESERCITO EMILIA ROMAGNA SM- Ufficio Personale, Logistica e Servitù Militari	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
7	COMANDO TRASPORTI E MATERIALI Reparto Trasporti - Ufficio Movimenti e Trasporti	PG 0423028 del 7.11.2022 Non pertinente in quanto la competenza e dell' Esercito ER
8	ESERCITO EMILIA – ROMAGNA Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
9	COMANDO DELLE FORZE OPERATIVE NORD Ufficio Demanio e Servitù Militari	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
10	COMANDO MARITTIMO NORD - Ufficio Demanio	PG 0412878 del 2.11.2022 Presa d'atto della comunicazione
11	AERONAUTICA MILITARE COMANDO I^ REGIONE AEREA Reparto Territorio e Patrimonio	PG 0444384 del 21.11.2022- Positivo nulla osta
12	COMANDO PER LE OPERAZIONI DI RETE REPARTO C4	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
13	COMANDO LEGIONE CARABINIERI EMILIA ROMAGNA	PARERE NON ESPRESSO - Assenso senza condizioni
14	HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas Servizio Illuminazione Pubblica Servizio Energia Elettrica	PG 31131/2023 del 25/01/2023 Parere favorevole condizionato
15	INRETE Distribuzione Energia S.p.A., Bologna – Gas	PG 31131/2023 del 25/01/2023 Parere favorevole condizionato
16	INRETE Distribuzione Energia S.p.A., Bologna -Energia elettrica	PG 31131/2023 del 25/01/2023 Parere favorevole condizionato

**ENDO PARERI:**

1	COMMISSIONE per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)	Prot.n.74072- VERBALE n. 8 del 24/02/2023 Parere Favorevole
---	---	--

## OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI DEL DEPOSITO (DAL 26/10/2022 AL 27/12/2022):

1	Paolo Meschiari - Legale rappresentante della Cooperativa Unioncasa Soc. Coop. a.r.l	23/12/22 PG. 0491945
---	--	----------------------

### 3. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEGLI ENTI

**3.1 - PARERE ARPAE** (Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna), Sezione di Modena - Servizio territoriale - Distretto area Centro Modena.

Con nota pervenuta il 23/1/2023 (PG n.28018), ARPAE ha espresso il proprio parere rispetto alla variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 41 LR 31/2002.

Successivamente in data 01/03/2023 (PG n.80661) ARPAE ha integrato il suddetto parere, a seguito della trasmissione da parte del Comune delle integrazioni relative alla Valutazione della documentazione acustica, relativamente ad aspetti e chiarimenti richiesti nella prima nota.

Complessivamente l'Agenzia regionale nei due pareri espressi formula **alcune osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni**, che di seguito si riportano con le relative puntuali proposte di controdeduzione:

#### 1- RUMORE

- a- Il calcolo previsionale mostra il rispetto della classe acustica III su tutti i ricettori con l'eccezione:
- 2 palazzine residenziali su lato via Finzi (ric. 9 e 10 )
  - l'edificio CRA (ric. 15) i cui valori sia per il periodo diurno che notturno rientrano nella classe acustica IV;
  - area esterna la Scuola Innovativa (ric. 1), per il quale l'ubicazione e l'orientamento, rende possibile ottenere livelli di rumore compatibili con la classe 1, a condizione che il terrapieno di altezza massima di 2,5 ml progettato in sostituzione della barriera acustica garantisca la stessa efficacia acustica, a verifica dei livelli acustici presenti nelle aree esterne fruite dai bambini si richiede pertanto l'esecuzione di un collaudo post operam del terrapieno;
  - 2 edifici posti a sud del comparto (ric. 3 e 4) nel retro della palazzina Pucci con previsione in facciata di livelli di rumore con i limiti associati alla classe acustica II .
- b. Si segnalano criticità e carenze rispetto alla rappresentazione modellistica previsionale dello stato di progetto della valutazione di clima acustico con riferimento:
- al mancato esame/valutazione della sostenibilità ambientale delle ipotesi di implementazione dell'attuale centrale termica che alimenta la rete di teleriscaldamento, già presente all'interno del comparto o della eventuale sua rilocalizzazione.

Per la CRA suggerisce un confronto con la ASL per identificare le condizioni del comfort acustico necessario a questa tipologia di ricettori e nel caso fosse necessario, identificare e dimensionare le possibili mitigazioni per raggiungere i livelli acustici richiesti.

Il parere alla luce degli ulteriori elementi forniti si conclude con la dichiarazione della compatibilità acustica generale del Piano particolareggiato

#### Controdeduzione

##### Punto 1-a:

- per quanto riguarda le **Palazzine residenziali n.9** (già realizzata) e **10** (in fase di ultimazione): tali edifici posti a nord del comparto e di proprietà comunale presentano un effettivo problema di interferenze acustiche con il lotto a destinazione produttiva adiacente lungo il confine settentrionale (Azienda CRM). Al fine di verificare e risolvere tale criticità il Comune si impegna ad avviare un procedimento con il quale, a seguito dell'effettuazione delle opportune verifiche acustiche strumentali, aprirà un tavolo tecnico con l'azienda produttiva per definire tempi e modi per realizzare le opere di mitigazione, nel caso in cui risultino necessarie ;
- per quanto riguarda l'**Edificio CRA n. 15**: benchè la classificazione acustica del Comune di



Modena assimili le CRA a residenze e pertanto non associ a queste strutture una classe acustica di particolare tutela, in considerazione del fatto che il planivolumetrico dell'edificio, al fine di mantenere la struttura in classe III invece che nella classe assegnata dalla classificazione acustica ovvero in classe IV, in sede di progetto esecutivo si provvederà o ad arretrare la sagoma del fabbricato allontanandolo di circa 1 ml dall'asse dell'infrastruttura stradale. Inoltre per lo stesso edificio destinato a CRA, saranno integrate e meglio specificate le NTA del Piano, più precisamente: la destinazione d'uso D/4 associata alla struttura verrà integrata con la destinazione B/1 in coerenza con l'obiettivo della massima flessibilità degli usi, si intende che in caso di assegnazione all'edificio di nuova realizzazione di destinazione d'uso D/4 dovrà essere garantita la compatibilità acustica con la Classe I, mentre in caso di assegnazione all'edificio di nuova realizzazione di destinazione d'uso B/1 dovrà essere garantita la compatibilità acustica con la Classe III

- per quanto riguarda la **Scuola Innovativa**: i risultati esposti nella relazione integrativa di Clima Acustico (prot. n. 74405 del. 24.02.03) evidenziano “come il previsto terrapieno, collocato all'interno dell'area verde posta a sud del fabbricato scolastico, renda non più necessaria l'installazione dello schermo acustico dimensionato nella precedente relazione datata 10/12/2021”. Si recepisce comunque la richiesta relativa al collaudo del terrapieno post operam, come sarà meglio specificato integrando le Norme di Piano.
- per quanto riguarda i **2 edifici posti a sud del comparto (ric. 3 e 4)**: ARPAE evidenzia la piena conformità della classe acustica (limiti associati alla classe II).

Osservazione Accolta: si integrano gli elaborati di Piano oggetto di modifica.

#### Punto 1-b:

- **Centrale termica**: si rimanda al successivo punto 2

## 2 – SOSTENIBILTA' ENERGETICA

Il comparto è già dotato di una rete di teleriscaldamento attualmente collegata ad una centrale termica “provvisoria” (costituita da due caldaie), poste sul fronte sud-ovest del comparto, lato Via Finzi, in prossimità del campo sportivo area scolastica “Marconi”.

Con riferimento ai contenuti della Tav R - Relazione del soddisfacimento delle Esigenze Energetiche ed alla tavola J4 – Rete di teleriscaldamento, alla relazione di Valsat ed all'art. 9 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA (tavola L) si osserva che:

- non sono state fornite informazioni utili per valutare, da un punto di vista della sostenibilità ambientale, l'idoneità delle aree individuate nel plani-volumetrico, per l'installazione della nuova impiantistica o per l'implementazione delle centrali termiche esistenti necessarie a soddisfare le esigenze energetiche del comparto in oggetto, e del vicino comparto Esselunga (area “Ex Consorzio Agrario) come da D.C.C. n. 4/2020 di approvazione della VR del Comparto “Esselunga”; rimandando il tutto alla sede della progettazione esecutiva, sebbene nella Valsat si ipotizzasse che, “*prima dell'Approvazione del PP l'istruttoria in corso avrebbe consentito ulteriori sviluppi e approfondimenti di tale importante tema*”; non sono tuttavia pervenute ulteriori integrazioni in merito.

ARPAE rimane a disposizione per valutare eventuali studi di fattibilità in fase preliminare; prende inoltre atto dei contenuti dell'art. 9 sopra richiamato, in merito alla prescrizione di allacciamento vincolante per gli edifici pubblici realizzati e in corso di realizzazione e l'obbligo alla predisposizione per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento per gli edifici privati di nuova realizzazione, rimandando alla fase progettuale la valutazione del contributo in termini di copertura da fonti energetiche rinnovabili eventualmente ancora mancanti per il rispetto dei requisiti necessari e che dovranno essere coperte autonomamente dal singolo intervento.

L'analisi di sostenibilità ambientale, dovrebbe valutare, oltre all'impatto acustico, anche l'impatto atmosferico e la ricaduta delle emissioni prodotte, nei confronti del contesto urbanistico in essere ed in progetto, vista anche la presenza di scuole e di edifici residenziali anche di 3p+pt, entro i 100 mt dalle aree ipotizzate. Aspetti che tuttavia dovranno essere argomentati anche nell'istanza per ottenere l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera.

**Si invita ad aggiornare l'art.9 delle NTA PP, con la precisazione che: l'istanza per ottenere**

**l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera dovrà essere corredata da uno studio della ricaduta delle emissioni in atmosfera, considerato il contesto urbanistico esistente e di progetto.**

#### **Controdeduzione**

**Punto 2:** preso atto delle ulteriori valutazioni e chiarimenti espressi da ARPAE si raccoglie l'invito all'aggiornamento delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA, con la precisazione che l'istanza per ottenere l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera dovrà essere corredata da uno studio della ricaduta delle emissioni in atmosfera, considerato il contesto urbanistico esistente e di progetto.

**Osservazione Accolta: si procede alla integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA**

### **3 – QUALITA DEI SUOLI – BONIFICHE – TERRE E ROCCE DA SCAVO**

a - Si richiama la “relazione sullo stato dell'area dei suoli “ redatta dal Comune a corredo del PUA / 2004 che riportava le prime indagini “non esaustive”.

**Deve pertanto essere completata la verifica dello stato di qualità dei suoli, sottosuoli a acque sotterranee prima dell'approvazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di urbanizzazione mediante ulteriori specifiche indagini ambientali, con verifica del rispetto della soglia di contaminazione (CSC D.Lgs 152/06) finalizzate anche alla gestione delle rocce da scavo (D.Lgs 120/17).**

#### **Controdeduzione**

Preso atto delle precisazioni espresse da ARPAE si accoglie la richiesta formulata di completare la verifica sullo stato di qualità dei suoli, sottosuoli a acque sotterranee mediante ulteriori specifiche indagini ambientali prima dell'approvazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

**Osservazione Accolta: si procede alla integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA**

**b –** richiamato l'art. 9 – prescrizioni particolari delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA che riprende la necessità di eseguire le indagini prima di approvare i progetti esecutivi e in caso di superamento delle CSC “dovrà essere inviata notifica di sito potenzialmente contaminato e avviato procedimento ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs 152/06; si segnala il mancato accenno a tubazioni in cemento amianto che risultavano essere presenti (come da studio 2004) nella linea di distribuzione delle acque del pozzo allora in esercizio. Tali tubazioni dovranno essere rimosse con le modalità tecniche del DM 6.9.1994 previa notifica all'USL (art. 250 del D.Lgs 81/08).

**Si invita ad aggiornare l'art. 9 delle NTA, richiamando l'attenzione in sede esecutiva, anche se già rimossa la tubazione citata, per le verifiche necessarie da effettuare preventivamente alla rimozione di altre vecchie tubazioni di adduzione acqua, se rinvenute durante gli scavi**

#### **Controdeduzione**

Preso atto delle analisi e precisazioni espresse da ARPAE si accoglie l'invito ad aggiornare l'art. 9 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

**Osservazione Accolta: si procede alla integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA**

### **4 – DISTRIBUTORE CARBURANTI**

Viene previsto il riassetto del distributore di carburanti esistente nel piazzale fronte Palazzina Pucci, in sostituzione della prevista dismissione che avrebbe portato ad un risanamento/riqualificazione dell'area.

**Il mantenimento del distributore di carburanti in questa sede comporta la necessità di verificare le condizioni dei serbatoi esistenti, ormai vetusti e di rivedere la loro dotazione, adeguandoli con sistemi aggiornati di controllo della loro tenuta; risulta inoltre necessario adeguare anche il sistema fognario annesso allo stesso e renderlo completamente indipendente dalle fognature del piazzale della Palazzina Pucci; l'attuale configurazione della rete fognaria in passato ha infatti comportato diverse problematiche legate alla presenza di odori di carburanti negli edifici pubblici prossimi allo stesso.**

### **Controdeduzione**

Si richiama il successivo punto 5, con riferimento alla Delibera di Giunta comunale n. 23 del 01/02/2023 che ha approvato la variante del progetto di opera pubblica per il riassetto di Strada Canaletto Sud e di Largo Pucci. Il recepimento di tale variante, che prevede l'eliminazione di una quota di parcheggi pubblici, comporta l'allineamento degli elaborati di PUA ai contenuti del progetto stesso in quanto determinano modifica degli standard e ai contenuti urbanistici. Nel progetto in questione si dà atto che a fronte una situazione complessa su aspetti giuridici e patrimoniali della concessione, che ha comportato oggettive difficoltà nelle interlocuzioni con i gestori del distributore, non è stato possibile, ad oggi, procedere alla dismissione e delocalizzazione dell'impianto in altra area.

Il PUA conferma in ogni caso la previsione di dismissione dell'esercizio sopra descritto.

A fronte della temporanea presenza dell'impianto si accolgono le prescrizioni di ARPAE, finalizzate a verificare le condizioni dei serbatoi e delle reti esistenti, ormai vetusti e di rivedere la loro dotazione, adeguandoli con sistemi aggiornati di controllo della loro tenuta; risulta inoltre importante verificare la necessità di adeguare il sistema fognario annesso allo stesso, per renderlo completamente indipendente dalle fognature del piazzale della Palazzina Pucci.

### **Osservazione Accolta: si procede alla integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie con le prescrizioni**

#### **5 – POZZO IDRICO ESISTENTE**

Si prende atto di quanto citato nella Relazione di Valsat, circa l'intenzione dell'Amministrazione di procedere alla chiusura definitiva del pozzo esistente, compresa la richiesta di cessazione formale della Concessione rilasciata da Arpae SAC.

### **Controdeduzione**

**Si prende atto della precisazione**

#### **6 – ACQUE SOTTERRANEE – CARICO IDRAULICO – SISTEMA IDRAULICO**

**a- Interferenza dei piani interrati con le acque sotterranee:** si rimanda all'art. 9 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA (tavola L)

### **Controdeduzione**

**Si prende atto della precisazione**

#### **b - Carico Idraulico**

Il comparto ricade all'interno del perimetro delle aree soggette a criticità idraulica (art.11 PTCP 2009) e nello specifico, (art.8.2 delle Norme di RUE comunali), rientra in un'area di Classe IV di carico idraulico, correlata a un deflusso critico. Tale criticità impone attenzione nella gestione delle acque in particolare di quelle meteoriche.

**Pertanto, oltre a dover gestire secondo il principio di invarianza idraulica, il sistema di drenaggio e scarico delle acque meteoriche, diviene importante che vengano messe in atto tutte le azioni utili comunque per limitare la quantità di acque drenate, adottando sistemi di recupero e riutilizzo, in particolare delle acque delle coperture, definibili come “non contaminabili”, come previsto dal punto 3.5 della DGR 186/2005. Il riutilizzo fortemente suggerito in un comparto così ampio e con edifici pubblici e con aree verdi pubbliche in progetto, è quello dell'uso come fonte di irrigazione in ausilio/alternativa alle acque dell'acquedotto o di eventuali pozzi che verranno scavati appositamente per l'uso (essendo prevista la chiusura del pozzo esistente nel comparto).**

**Di tali aspetti non viene data evidenza nella progettazione delle reti e aree verdi tra le prescrizioni delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA.**

### **Controdeduzione**

Per quanto concerne le aree di attuazione pubblica si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo “ Progetti delle opere pubbliche in corso”.

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa.

Per quanto concerne l'attuazione degli edifici residenziali e di servizio di iniziativa privata si recepisce quanto osservato attraverso l'integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

### Osservazione parzialmente Accolta.

**c- Il sistema fognario:** viene progettato separando le reti in acque bianche e nere e prevedendo punti unici di scarico:

- per le acque bianche nel Cavo Levata, che scorre sotto Via Finzi, in regime di invarianza idraulica, attraverso la laminazione in una vasca interrata, dichiarata di 4.150 mc (già prevista in passato) e ritenuta adeguata anche con la presente conformazione delle aree impermeabilizzate (vedi Scheda idraulica TAV-J6). Alcune reti fognarie bianche esistenti dovranno essere rimosse.
- per la rete acque nere, nel comparto è presente un collettore acque miste, sul lato nord, che verrà conservato e indirizzato verso il punto di scarico unitario del comparto, previsto nel Canale Soratore, con scorrimento verso il depuratore, sotto la Via Finzi; allo stesso punto confluiscono tutti i collettori acque nere separati che provengono dai vari lotti.

**In merito all'adeguatezza del dimensionamento del sistema fognario sia per le reti bianche che per le reti nere, si rimanda al parere dell'Ente Gestore delle fognature pubbliche (HERA). Si richiama quanto sopra affermato in merito alla necessità di rivedere il sistema fognario del Piazzale Pucci, scorporandolo completamente da quello del distributore.**

**Controdeduzione: il parere HERA viene recepito quale parte integrante delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA.**

### Osservazione Accolta

#### **7 – CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Si riprende quanto già precisato nel parere del 2020 in merito alla stazione radio Base per la telefonia mobile in co-siting di Telecom e Vodafone, riconfigurata nel 2018, presente sopra un edificio in Via del Mercato 146, ang. Via Toniolo.

In merito a questa riconfigurazione ARPAE SSA ha espresso parere di competenza, con Prot. n. 9237 del 07/05/2018, nel quale sono stati definiti anche i volumi e le zone entro le quali è possibile il superamento dei limiti di riferimento. Fornite inoltre indicazioni in caso di nuove edificazioni nelle zone limitrofe all'impianto; che se esterne ai volumi indicati, non necessitano di ulteriori valutazioni del campo elettromagnetico, mentre in caso contrario sarà necessario richiedere una stima puntuale per la zona specifica di interesse.

**L'analisi condotta teneva tuttavia conto dell'organizzazione plani-volumetrica del comparto in questione precedentemente approvata, pertanto sarà necessario prima di procedere all'approvazione della variante di Piano, verificare nuovamente la conformità della SRB con il nuovo plani-volumetrico e nel caso richiedere specifica valutazione ad ARPAE SSA".**

**Si prende atto che nella relazione di Valsat si afferma che, a seguito della sollecitazione sopra richiamata il Settore Ambiente ha verificato e confermato la compatibilità del Piano adottato nel 2019 e che non ci sono state successive riconfigurazioni della stessa SRB. Viene inoltre precisato che "il presente PP risulta sostanzialmente invariato in prossimità della Stazione Radio Base e l'altezza massima degli ultimi piani abitabili degli edifici più prossimi alla Stazione stessa (stima 12.8 m), risulta esterna alle aree di potenziale interferenza (volume di attenzione dei 6 V/m stimato a 13.3 m dal suolo".**

**Controdeduzione: si conferma il contenuto del documento di VALSAT depositato. Non si procede ad ulteriore specifica.**

### Osservazione Accolta

#### **8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

##### **a. Art. 6.1 Varianti progettuali - Modifiche alle destinazioni d'uso - Insediamento funzioni**

Vengono individuate le variazioni possibili all'interno del Piano che, se mantenute nell'ambito di quanto definito dagli elaborati grafici e dalle Norme, saranno acconsentite dagli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, attraverso gli atti abilitativi necessari, non comportando la necessità di approvare una specifica Variante allo strumento urbanistico in essere.

Concordando con quanto proposto si sottolinea che, oltre alla verifica delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, nelle possibili trasformazioni si ritiene necessario verificare anche alcuni aspetti ambientali specifici ed in particolare si invita ad aggiungere quanto segue : “L’inserimento o il cambio di funzioni, rispetto a quelle individuate dal piano per le singole unità abitative, deve essere tale da non necessitare o comportare una modifica della classe acustica assegnata all’area di intervento, previa valutazione acustica o dichiarazione di un tecnico competente in acustica, che potrà essere verificata dagli uffici competenti dell’Amministrazione Comunale. In caso contrario la sostenibilità della trasformazione deve essere confermata da una variante al Piano, comportando una variante alla classificazione acustica.” .

Si segnala inoltre attenzione nelle possibili modifiche dei lotti n. 2b e 2c, posti in vicinanza con la SRB sopracitata, ci si riferisce in particolare allo spostamento dei corpi edilizi ed al loro innalzamento, che dovranno essere preventivamente verificati in relazione alla possibile interazione con i volumi di attenzione dei 6 V/m stimati.

**Controdeduzione:** si condivide il contenuto dell'osservazione e si procede all'integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

#### Osservazione Accolta

##### **b- Art. 6.3a - Dotazioni ecologico ambientali**

Nelle “Specifiche delle dotazioni ecologiche” ed in particolare per i progetti di Verde Urbano (alberature per favorire l'ombreggiamento...omissis..., ma in generale nei progetti specifici relativi alle aree verdi pubbliche), si suggerisce nella scelta delle specie vegetali da impiantare, di tenere in considerazione anche il loro potere allergenico, che rappresenta la capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico, un aspetto importante nelle zone urbane per la presenza di fattori atmosferici come l'inquinamento, che possono contribuire ad una maggiore sensibilizzazione ai pollini aerodispersi.

Si suggerisce pertanto, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere per la messa a dimora nell’area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso; si vedano le schede presenti nel sito di Arpae: <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche> .

##### **Controdeduzione**

Per quanto concerne le dotazioni ecologico ambientali si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo “ Progetti delle opere pubbliche in corso”.

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa e linee guida.

#### Osservazione Accolta

##### **c - Art. 9 - Prescrizioni particolari**

Si confermano le prescrizioni inserite, che in parte hanno tenuto conto anche delle osservazioni presentate nel ns. precedente parere del 2020, richiedendo l’integrazione per le specifiche parti sopra indicate.

##### **Controdeduzione**

Si prende atto della precisazione

##### **d - Tabella 4 - Dotazioni territoriali - standard di parcheggio**

Considerato l’elevato numero di parcheggi in previsione da realizzare in relazione alle diverse funzioni previste nel comparto, al fine di limitare l’impermeabilizzazione dell’area, si condivide la scelta di procedere con l’analisi della complementarietà d’uso dei parcheggi pubblici (Art.24.4.c.5 del RUE), finalizzata a ridurre il numero complessivo, tenendo conto anche dell’aumento dei p.a. previsti nella riqualificazione delle importanti viabilità al contorno del comparto (Via Canaletto,Via del Mercato, Via Finzi).

**L’invito è di realizzarli il più possibile semi-permeabili, utilizzando eventualmente grigliati rinverditi ed alberati, al fine di limitare gli effetti dell’isola di calore.**

### **Controdeduzione**

Per quanto concerne le aree di attuazione pubblica si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo "Progetti delle opere pubbliche in corso".

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa.

Per quanto concerne l'attuazione dei lotti privati si recepisce quanto osservato attraverso l'integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

### **Osservazione Accolta.**

## **3.2 - PARERE AUSL** (Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna - Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, dipartimento di sanità Pubblica Sezione di Modena.

Con nota pervenuta il 23/1/2023 in atti PG 00288368 l'AUSL, richiamato il parere di ARPAE del 20/1/2023 prot. 11254 (assunto al PG del Comune in data 23/1/2023 /0028018) "che si condivide nella sua interezza", ha espresso **parere favorevole** alla variante al Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 41 LR 31/2002, formulando **alcune osservazioni** e **considerazioni di carattere igienico sanitario** che di seguito si riportano con le relative proposte di controdeduzione:

### **1- RUMORE**

Si richiama il parere di ARPAE (pag. 9) relativamente alla costruzione della residenza socio-assistenziale nell'Unità 1, chiedendo sia garantita la compatibilità acustica della classe I

### **Controdeduzione**

Si richiama la controdeduzione del punto 1 dell'osservazione di ARPAE di cui si confermano i contenuti e si specifica quanto segue: in merito all'attribuzione della I classe acustica alla CRA, si evidenzia che la Classificazione Acustica vigente non attribuisce la Classe I alle residenze per anziani ma, ai sensi della DGR 2053/2001, la classe acustica viene assegnata in base al contesto urbanistico di appartenenza, considerando la struttura alla stregua di una residenza. Si procede pertanto ad integrare e meglio specificare le Norme Urbanistiche ed Edilizie del Piano, più in dettaglio: la destinazione d'uso D/4 associata alla struttura verrà integrata con la destinazione B/1 in coerenza con l'obiettivo della massima flessibilità degli usi, si intende che in caso di assegnazione all'edificio di nuova realizzazione di destinazione d'uso D/4 dovrà essere garantita la compatibilità acustica della Classe I, mentre in caso di assegnazione all'edificio di nuova realizzazione di destinazione d'uso B/1 dovrà essere garantita la compatibilità acustica della Classe III.

**Osservazione accolta: si procede ad integrare le Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA (Elaborato L), con la funzione B/1 (oltre alla funzione D/4) nel lotto 2d e con la prescrizioni di rispetto della classe acustica I rispetto al possibile insediamento della funzione D4 (struttura sanitaria con degenza).**

### **2 – VERDE URBANO**

a- che le aree a verde pubblico comprese nel comparto, le aree verdi di pertinenza degli edifici residenziali e di servizio, nonché i sentieri pedonali, siano correttamente illuminati, per non lasciare aree buie e poco visibili;

### **Controdeduzione**

Per quanto concerne il verde pubblico si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo "Progetti delle opere pubbliche in corso".

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa.

Per quanto concerne le aree verdi di pertinenza degli edifici residenziali e di servizio si procede ad integrare le Norme Urbanistiche ed Edilizie.

### **Osservazione parzialmente Accolta.**

b- che il Parco dell'inclusività sia realizzato come spazio aperto non suddiviso da siepi, per incrementare la sicurezza, Si raccomanda la piantumazione di alberi di alto fusto a separazione dei lotti



2.a e 2.d a scopo di mitigazione e per migliorare l'ombreggiamento delle panchine del parco;

c- che nel parco dell'inclusività sia inserita un'area gioco per bambini con disabilità.

#### **Controdeduzione**

Per quanto concerne il verde pubblico si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo "Progetti delle opere pubbliche in corso"

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa. Si può comunque anticipare che i progetti delle OOPP, ormai in fase di appalto, hanno tenuto conto sia degli aspetti legati alla sicurezza, non prevedendo siepi e/o alberature che delimitino spazi non visibili, sia attrezzando gli spazi giochi con arredi adatti a bambini con disabilità.

#### **Osservazione Accolta**

### **3 – VIABILITA' E DOTAZIONI**

-a. sia realizzato un percorso ciclabile dedicato

#### **Controdeduzione**

Il piano prevede la realizzazione ciclabili e percorsi pedonali che consentono una buona fruizione delle aree in tutte le direzioni, vengono inoltre garantiti i collegamenti con le aree esistenti limitrofe. Fanno riferimento le Tavv. G e G2, quest'ultima viene integrata con uno schema di assetto distributivo dei percorsi ciclo pedonali; gli elaborati rappresentano in maniera esaustiva la dotazione della mobilità dolce in merito al sistema di ciclabilità e pedonalità.

Non si ritiene opportuno ulteriore implementazione del sistema ciclo pedonale di comparto.

#### **Osservazione: parzialmente Accolta**

-b. sia curata la realizzazione dei percorsi con attenzione alle barriere architettoniche e adeguata illuminazione negli attraversamenti pedonali in ore notturne e di scarsa visibilità;

-c. siano installate luci con sistemi adattivi o compresi tra i 3000 e 4000K, sui pali di nuova realizzazione realizzato, in linea con le previsioni del piano "Modena Full Lad".

#### **Controdeduzione**

Per quanto concerne i percorsi pubblici e i relativi impianti di illuminazione si fa presente che sono in corso le progettazioni esecutive delle stesse come esplicitato nel paragrafo "Progetti delle opere pubbliche in corso".

Si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno dei singoli progetti esecutivi redatti ai sensi della vigente normativa.

#### **Osservazione Accolta**

-d. si segnala la mancanza di tavola della segnaletica stradale

#### **Controdeduzione**

Si accoglie la richiesta di integrazione agli elaborati di PUA con Tavola della segnaletica stradale perimetrale al comparto in allineamento ai progetti di opera stradale di via Canaletto, via Finzi e viale Mercato denominata TAV. K1 – segnaletica stradale. Si specifica che la segnaletica delle aree interne al comparto sarà oggetto di progettazione contestualmente alle opere di urbanizzazione in conformità alle vigenti norme in materia, e sarà verificata e valutata nell'ambito dei procedimenti approvativi dei relativi permessi di costruire.

#### **Osservazione Parzialmente accolta - Si integrano gli elaborati di PUA con la Tavola tematica**

- e. si raccomanda che l'impianto di cogenerazione a gas sia spostato dall'attuale indicazione a quella della tavola.

#### **Controdeduzione**

Si condivide quanto richiamato, emerso anche in Conferenza dei servizi, in relazione alla urgenza dello spostamento dell'attuale centrale termica della rete di teleriscaldamento, realizzando l'impianto di

cogenerazione a gas nella nuova collocazione indicata dal PUA, nonché la possibilità di valutare in fase attuativa una collocazione anche esterna al comparto, in aree limitrofe .

La collocazione prevista rimane infatti un scenario di cui la fattibilità è legata ad approfondimenti che andranno sviluppati con HERA in fase autorizzativa.

Si condivide che la ricollocazione dell'impianto possa interessare anche aree esterne al comparto, valutando, in fase di attuazione del comparto e nell'ambito dei procedimenti autorizzativi della nuova Centrale termica, ulteriori possibilità di ricollocazione rispetto anche a quelle indicate dal PUA.

**Osservazione Accolta** Si integrano le Norme Urbanistiche ed Edilizie alla luce delle tematiche emerse in conferenza in relazione alla possibilità di diversa collocazione dell'impianto anche fuori comparto.

### **3.5 CON RIFERIMENTO INOLTRE AI PARERI ELENCATI AL PRECEDENTE PUNTO 2 SI SPECIFICA CHE:**

- risultano favorevoli senza prescrizioni, le espressioni di:

- COMANDO MARITTIMO NORD - Ufficio Demanio
- AERONAUTICA MILITARE COMANDO I<sup>a</sup> REGIONE AEREA- Reparto Territorio e Patrimonio
- Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio

- il parere HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas Servizio Illuminazione Pubblica Servizio Energia Elettrica pervenuto in data 25/01/2023 prot. 31131 viene interamente recepito all'interno delle Norme tecniche ed Urbanistiche del PUA così come espresso all'art. 9 – Prescrizioni Particolari, divenendo parte integrante della disciplina di PUA per la fase attuativa del comparto.

- per le Amministrazioni che non hanno espresso parere in quanto il rappresentante non ha partecipato alle riunioni , come evidenziato al punto 2 della presente relazione, sono acquisiti gli **assensi senza condizioni** ai sensi dell'art. 14-ter, comma 7, della L. 241/90 e s.m.i.,

### **3.3 - PARERE PROVINCIA DI MODENA**

Con nota pervenuta il 21/03/2023 in atti PG 107604/2023 la Provincia di Modena – Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti – Pianificazione urbanistica, ha espresso il proprio parere in merito alla riduzione del rischio geologico sismico di cui alla LR 19/2008 e il parere ambientale ai sensi degli art. 18 e 19 LR 124/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 formulando **alcune osservazioni** che di seguito si riportano con le relative proposte di controdeduzione:

#### **1 - Osservazioni ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000**

a – si rileva che nell'elaborato di piano Relazione Illustrativa sono state individuate tra gli “obiettivi generali” del piano alcune opere da realizzare extra-comparto, tra cui interventi sulla “circuitazione ciclo-pedonale”, sul verde urbano oltre al completamento del parcheggio su via Canaletto, tuttavia non si trova riscontro di tali interventi all'interno degli elaborati grafici allegati al PUA.

**Risulta pertanto necessario chiarire univocamente le caratteristiche di tali interventi, individuandoli sugli elaborati grafici allegati al PUA.**

#### **Controdeduzione**

Il piano prevede la realizzazione di ciclabili e percorsi pedonali che consentono una buona fruizione delle aree in tutte le direzioni, vengono inoltre garantiti i collegamenti con le aree esistenti limitrofe. I percorsi ciclabili e pedonali sono indicati nelle Tavv. G e G2, quest'ultima viene integrata con uno schema di assetto distributivo dei percorsi ciclabili; gli elaborati rappresentano in maniera esaustiva la dotazione della mobilità dolce in merito al sistema di ciclabilità e pedonalità.

#### **Osservazione Accolta**

b- In riferimento al lotto 6 risulta necessario aggiornare le tabelle 4 e 5 contenute all'interno delle NTA del PUA e relative alle dotazioni di parcheggi pubblici, in coerenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati.

Si richiama la conformità con l'art. 24.4 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUR in



riferimento alla complessiva quantificazione delle dotazioni di parcheggi.

#### **Controdeduzione**

Con Delibera di Giunta comunale n. 23 del 01/02/2023 è stato approvato una variante al progetto di opera pubblica per il riassetto di Strada Canaletto Sud e di Largo Pucci, tale variante rende necessario l'allineamento degli elaborati di PUA ai contenuti del progetto stesso, in quanto determinano modifica degli standard e ai contenuti urbanistici (riduzione di parcheggi pubblici ed aumento di aree verdi). Per le verifiche di conformità in riferimento alla complessiva quantificazione delle dotazioni di parcheggi si rimanda al successivo punto 5 – Adeguamenti/Allineamenti ai progetti esecutivi in corso.

#### **Osservazione Accolta**

c- in riferimento alla Tav. L "Norme urbanistiche e edilizie" del PUA si segnala che all'art. 5 è stato indicato che *"eventuali modifiche dovute alla variazione delle altezze e/o all'inserimento di articolazioni volumetriche di carattere locale richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo potranno essere richieste in fase attuativa"*.

**Poiché la presente fase è quella attuativa, alla quale seguirà unicamente il rilascio dei titoli abilitativi edilizi occorre individuare le altezze massime ammesse per i fabbricati individuati nel PUA, in sede di approvazione del piano.**

#### **Controdeduzione**

Si prende atto dell'osservazione e si procede con la correzione lessicale nelle Norme tecniche di piano sostituendo il termine "attuativa" con "esecutiva". Si specifica inoltre che, in merito alle altezze massime per i fabbricati individuati nel PUA esse sono espresse nell'elaborato C -Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC e riportate nell'elaborato L – Norme Urbanistiche e edilizie, quindi le variazioni di altezze, a cui si fa riferimento in fase attuativa/esecutiva, dovranno sempre rispettare le altezze massime definite dalle Norme tecniche di Piano.

#### **Osservazione Accolta**

d- All'art. 6.1 delle sopracitate "Norme urbanistiche ed edilizie" del PUA è stato indicato che "qualora nel corso di attuazione del Comparto, in ragione di cambi d'uso e/o inserimento di funzioni ai sensi dei precedenti articoli, dovessero verificarsi carenze quantitative rispetto al fabbisogno di dotazioni territoriali in termini di U2, quando non diversamente disciplinate da apposita convenzione, esse saranno soggette a monetizzazione da parte dei soggetti attuatori".

**Risulta necessario garantire la conformità con la normativa coordinata di PSC, POC, RUE in merito alla possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali (es. art. 24.4 bis).**

#### **Controdeduzione**

Si accoglie l'osservazione in quanto si ritiene migliorativo l'inserimento all'art. 6.1 delle Norme di Piano del richiamo all'art.24.4 bis delle norme coordinate di PSC/POC/RUE, al fine di una maggiore chiarezza del testo e dei dati delle Norme di piano stesse.

#### **Osservazione accolta**

e- L'approvazione del Piano e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire nei tempi previsti dall'art. 4 comma 5 della LR 24/2017. Si ricorda altresì che la convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi sia in riferimento alle opere di urbanizzazione, sia in riferimento ai lotti privati (rif. art. 4 comma 5 L.R. 24/2017).

#### **Controdeduzione**

L'art.5 comma 1 lettera a dello Schema di Convenzione (Unità 1 e Unità 2 ) prescrive che la stipula della convenzione urbanistica, "dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dall'entrata in vigore del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" a pena di decadenza del Piano stesso"; si ritiene comunque migliorativo l'inserimento della frase "e comunque entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017"

Inoltre le convenzioni urbanistiche (Unità 1 e Unità 2), parti integranti del Piano, già prevedono termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo

scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi, in particolare i titoli dovranno essere presentati entro sei (6) mesi dalla stipula delle Convenzioni. Infine viene previsto un termine massimo di quattro (4) anni per la realizzazione degli interventi di social housing e di ERS nell'Unità 2 e di cinque (5) anni per la realizzazione degli interventi di ERS nell'Unità 1.

#### Osservazione accolta

### **2 - Parere in merito alla riduzione del rischio geologico sismico ai sensi dell'art.5 LR 19/2008-**

Si prescrive il calcolo dei FA richiesti dalla DGR 630/2019 e s.m.i. a partire da un nuovo studio di RSL da realizzare utilizzando gli accelerogrammi previsti con DGR 476/2021 e DGR 564/2021 con ricalcolo, se necessario, dell'indice di potenziale liquefazione e dei cedimenti post-sismici.

#### **Controdeduzione**

Come richiesto è in corso di perfezionamento l'incarico per lo studio di MICROZONAZIONE SISMICA di III° livello per intervenute nuove disposizioni normative - DRG 476/2021 e 564/2021.

#### Osservazione accolta

### **3 - Verifica di sostenibilità ai sensi degli art. 18 e 19 L.R. 24/2017 e art. 12 D. Lgs 152/2006**

**a-** Si rileva che all'interno del Rapporto di Valsat è stato indicato che "contestualmente al rischio alluvioni il comparto rientra nell'ambito P1, alluvioni rare".

#### **Trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016**

#### **Controdeduzione**

La relazione di Valsat viene integrata con il dettaglio delle misure/disposizioni della DGR 1300/2016, come di seguito riportate.

"Contestualmente al rischio alluvioni il comparto ricade nell'Ambito P1, alluvioni rare (TR 200-500 anni), classe BP, reticolo principale RP. Trovano applicazione le misure e disposizioni di cui alla DGR 1300/2016 par 3.2, P1: fascia C PAI-PTCP. Nello specifico "nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1), si devono applicare le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia C delle norme del Titolo II del PAI (art. 31) e PAI Delta (articoli 11, 11bis, 11quater), ovvero le equivalenti norme di cui al PTCP avente valore ed effetto di PAI ai sensi delle intese stipulate."

Secondo l'art.31 del PAI "competete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C".

Secondo l'art.2 del PAI Delta il Comune di Modena non ricade nell'ambito territoriale e tra i Comuni interessati dal Piano.

Le equivalenti norme di cui al PTCP fanno riferimento all'art.11 delle Norme di attuazione del Piano stesso ("Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio").

L'art.11 identifica il limite delle aree soggette a criticità idraulica.

Il comparto ex Mercato bestiame ricade all'interno di tale perimetro, ma non all'interno di aree di "pericolosità e/o criticità idraulica". All'interno delle aree soggette a criticità idraulica il PTCP prevede che i Comuni gestiscano il rischio idraulico attraverso l'applicazione dei principi di invarianza e attenuazione idraulica, per i quali si rimanda alla Scheda idraulica allegata al Piano urbanistico, che, secondo le disposizioni di cui all'art.8A.2 del RUE "Gestione del rischio idraulico e smaltimento delle acque", rende conto di come tali principi sono stati applicati nel comparto attuativo.

#### Osservazione accolta

**b-** Relativamente alla presenza di un pozzo destinato ad usi extradomestici si prescrive il rispetto del comma 2.b.4.3 dell'articolo 13C del vigente PTCP, di seguito richiamato:

**al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001.**

#### **Controdeduzione**

**Si provvede a integrare nelle NTA la prescrizione e a notificarla agli uffici preposti del Comune di Modena, come di seguito riportato.**

"Relativamente alla presenza di un pozzo destinato ad usi extra domestici si prescrive il rispetto del comma 2.b.4.3 dell'articolo 13C del vigente PTCP, secondo il quale " al fine di evitare inquinamenti

delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extra domestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001".

#### Osservazione accolta

### **3. 4 - PARERE DEL CONSIGLIO DI QUARTIERE**

In data 18/01/2023 con nota prot.n. 23406 è stato richiesto il parere del Quartiere 2 - S. Lazzaro - Modena Est – Crocetta, ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale", ma in quanto decorsi i termini senza che sia stato rilasciato si procede in assenza.

### **4. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Di seguito si riportano le sintesi delle osservazioni pervenute con le relative proposte di controdeduzione all' **OSSERVAZIONE presentata in data 23/12/22 PG. 0491945** dal Presidente pro-tempore e legale rappresentante della "Cooperativa Edilizia UNIONCASA – Soc. Coop. a r.l.", con sede in Modena, via Emilia Ovest n.101, Dott. Paolo Meschiari; soggetto attuatore dei lotti 1d e 1e dell'Unità di attuazione 1 del comparto "Ex Mercato Bestiame";

#### Osservazioni/Controdeduzioni

**PUNTO 1 – Al fine di una maggiore sostenibilità economica, si chiede, per il lotto 1d, la trasformazione di 17 alloggi da edilizia residenziale agevolata in edilizia residenziale convenzionata, in analogia a quanto previsto a favore dei soggetti attuatori dell'unità 2.**

La proposta di nuovo assetto sul lotto andrebbe a prevedere:

- n. 6 + 17 alloggi di edilizia convenzionata destinati all'assegnazione in proprietà; questi ultimi anche attraverso patti di futura vendita con recepimento dell' Accordo di programma stipulato il 30.6.2013 e successive mm, nonché la riconversione del finanziamento regionale di competenza di Unioncasa finalizzato alla realizzazione dei 17 alloggi di agevolata in base al suddetto Accordo;
- n. 20 alloggi di edilizia libera.

**Si chiede l'accoglimento di quanto richiesto e il conseguente aggiornamento delle Norme Tecniche ed Urbanistiche (elaborato L) e della relazione illustrativa (elaborato N) e della bozza di convenzione (elaborato A) .**

#### **Controdeduzione:**

*La richiesta di variazione della tipologia di edilizia residenziale sociale è assentibile da parte dell'Amministrazione comunale, tuttavia è necessario concludere il tavolo di confronto avviato con la Regione E-R per la verifica della fattibilità della riconversione del finanziamento regionale. La rimodulazione dovrà essere sancita definitivamente con un'integrazione formale degli accordi in essere tra Regione comune e soggetti attuatori. Si procede ad integrare le Norme di Piano in tal senso.*

**Osservazione parzialmente Accolta mediante l'integrazione delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.**

**PUNTO 2 - Proposta di integrazione alle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA – elaborato L:**

- **a.** all' art. 3 punto 3.1 – Dimensionamento generale: si richiede di aggiungere la destinazione B/1 nella tabella;

### **Controdeduzione**

a. La tabella riporta le previsioni del PP in aderenza alle comunicazioni della soc. Unioncasa in data 21.4.2022 e in data 29.6.2022 prot. 00240167, dove si esplicitava la volontà di realizzare la funzione residenziale, e la possibilità, in fase attuativa, di insediamento della funzione B/1 in alternativa alla realizzazione di edilizia libera. Tale possibilità è esaustivamente esplicitata agli art. 4 e 6 delle Norme di PUA.

**Non si ritiene necessario procedere ad ulteriore specifica.**

- **b.1** all' art. 4 – stato di attuazione e nuove previsioni: per l'unità di attuazione 1 e , precisare che "l'eventuale inserimento della funzione B/1 è in alternativa alla realizzazione di 10 alloggi di edilizia libera, laddove invece si richiama genericamente l'edilizia libera;

### **Controdeduzione**

**b.1** Il dato è desumibile all'art. 6.1.4 delle Norme di PUA. Si ritiene migliorativo l'inserimento del dato anche all'art. 3 per maggior chiarezza del testo e dei dati delle Norme di PUA

**Osservazione accolta**

- **b.2** - nella tabella riassuntiva Unità 1 correggere la SU dei 18 alloggi di edilizia libera nel lotto 1e: SU mq 1.395 invece di mq 650;

- **b2.1** - si ribadisce il contenuto del precedente punto b.1 dell'osservazione;

### **Controdeduzione**

- **b.2** - Si riscontra l'effettiva scorrettezza del dato di SU attribuito al lotto 1e. Osservazioni accolta: si provvede all'aggiornamento delle Norme.

- **b2.1** Si controdeduce come da precedente punto b.1 dell'osservazione;

**Osservazione accolta**

- **b.3** – analogamente all'unità 2 si chiede di prevedere anche per l'unità 1 la possibilità di apportare "variazioni non sostanziali ai singoli lotti nel limite del 10% della Sudi ogni singolo edificio, fermo restando la SU complessiva".

### **Controdeduzione**

**b.3** – Pur trattandosi di Unità già parzialmente attuata, con lotti già frazionati e opere di urbanizzazione quasi interamente realizzate, si ritiene di poter accogliere la richiesta in analogia all'unità di attuazione 2.

**Osservazione accolta**

### **c. all'art. 6 – Modalità di attuazione:**

- **c.1** - la conversione della funzione D/4 in funzione residenziale afferente il lotto 2d, non genera 70 alloggi complessivi, bensì 40 alloggi;

### **Controdeduzione**

**c1** - Il dato presente nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie adottate è corretto: è relativo all'intero lotto 2d, che comprende 2 edifici: fabbricato ex rotore e struttura socio assistenziale, è stato recepito e confermato dalla precedente Variante al PUA adottata nel 2019.

**Segnalazione non accolta**

- **c.2** - il parametro da applicare per l'eventuale conversione della funzione residenziale in funzione a servizi afferente il lotto 1e, è il seguente: 10 alloggi complessivi e 800 mq di SU a servizi e non 8 alloggi;

### **Controdeduzione**

**c2** – Il dato presente nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie adottate è corretto. L'eventuale cambio d'uso di 10 alloggi di edilizia libera in struttura socio assistenziale determina una differenza/residuo di 8 alloggi sull'intero lotto.

**Segnalazione non accolta**

- **c.3** – integrazione al quartultimo periodo: "non costituiscono altresì variante allo strumento urbanistico, le variazioni agli schemi progettuali conseguenti alla conversione di cui ai punti 1, **2,3 e 4** in considerazione della ....", mentre l'attuale testo richiama il solo punto 1.

### **Controdeduzione**

**c3** – l'osservazione è accoglibile in ragione degli analoghi contenuti previsti ai punti 2,3,4 rispetto al punto 1 dell'art. 6.

**Osservazione accolta**

- **c.4** - integrazione al quart' ultimo periodo: "in particolare quando le variazioni interessino lotti **e/o unità attuative diverse**, dovranno essere coinvolti ..."

**Controdeduzione**

**c4** - l'osservazione non è accoglibile in quanto è volontà del Comune consentire le variazioni solo all'interno delle singole unità di attuazione.

**Osservazione non accolta**

-**d1** – Allegato tabella 3 Dotazioni territoriali – standard di parcheggio per unità di attuazione a funzione prevalentemente residenziale. Si segnalano le seguenti discrepanze:

- **d2** – SU per residenza mq 11.700 anziché 11.755 corrispondenti a mq 12.500 da tab. 1 e mq 800 per la funzione B/1

**Controdeduzione**

d2 – Si riscontra l'effettivo mancato aggiornamento del dato.

Si provvede all'allineamento del dato rispetto alla tabella delle superfici dell'art. 4 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

**Osservazioni accolte**

- **d3** – segnalazione di incongruenze nei dati per complessivi fabbisogni di parcheggi:

**Controdeduzione**

L'Unità 1 è già attuata per i lotti 1.a.b.c.

Per tali lotti si è quindi recepito il dato di parcheggio del piano adottato con delibera 44/2019 come esplicitato nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie all'art.1.2: "il nuovo piano fa pertanto propri i contenuti della VR di adozione del 2019, al fine di completarne l'iter approvativo, attraverso la conferma e aggiornamento dell'organizzazione spaziale e plano-volumetrica del comparto....".

Il calcolo indicato alla tabella dell'art. 5. "stima delle dotazioni territoriali" delle Norme Urbanistiche ed Edilizie della VR 44/2019, viene realizzato per ogni singolo lotto, con i conseguenti "arrotondamenti all'intero più vicino" previsti dal RUE. Ne consegue che anche per il lotti ancora da edificare il parametro si applichi sulla SU dei singoli lotti, con arrotondamento all'intero più vicino.

Il dato è pertanto corretto, in ragione del recepimento dei dati delle parti già edificate con conseguente applicazione degli standard per singoli lotti.

**Osservazione non accolta**

**PUNTO 3 - Proposta di modifica/integrazione alla tavola C - stralcio dello strumento urbanistico - variante al POC.**

Nella relazione illustrativa di VR al POC – RUE aggiungere nella tabella "Dimensionamento generale" la destinazione B/1 – struttura socio assistenziale."

**Controdeduzione:**

La tabella riporta le previsioni del PP in aderenza alle comunicazioni della soc. Unioncasa in data 21.4.2022 e in data 29.6.2022 prot. 00240167, dove si esplicitava la volontà di realizzare la funzione residenziale, e la possibilità, in fase attuativa, di insediamento della funzione B/1 in alternativa alla realizzazione di edilizia libera. Tale possibilità è esaustivamente esplicitata agli art. 4 e 6 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA .

**Non si ritiene necessario procedere ad ulteriore specifica.**

**PUNTO 4 - Proposta di modifica/integrazione alla tavola N – Relazione illustrativa**

Nel paragrafo "obiettivi generali " riportare i contenuti dell'osservazione b1.

Si segnala un refuso a pag 22 riguardante la riduzione della capacità edificatoria per usi diversi e complementari alla residenza ...da mq 3950 a mq 3342..."

**Controdeduzione**

Si riscontra l'effettivo mancato aggiornamento del dato.

Si provvede all'allineamento del dato rispetto alle Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA (elaborato L).

**Segnalazione/Osservazioni accolte**

**PUNTO 5 - Proposta di modifica/integrazione alla tavola R – Relazione sul soddisfacimento delle esigenze energetiche**

I dati della SU relativi ai lotti 1 e e 1d sono leggermente difforni dalla tabella di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie e con quelli indicati nella richiesta presentata da Unioncasa che viene riportata

**Controdeduzione**

Verificato il disallineamento dei dati e dato atto che suddetti dati dimensionali sono di modesta entità e tutti in riduzione rispetto al modello di valutazione del fabbisogno energetico complessivo del comparto, tenuto inoltre conto che la fase attuativa dei piani urbanistici può apportare modifiche alle superfici di progetto senza che questo costituisca variante al piano stesso, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento.

Osservazione non Accolta.

**PUNTO 6 - Proposta di modifica/integrazione allo schema di convenzione Elaborato A – schema di convenzione Unità 1.**

**nell'allegato 3 punto 3: Crono-programma – tempi per l'attuazione del social Housing ed edilizia convenzionata:**

il termine di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica per la completa esecuzione dell'edilizia convenzionata confligge con il termine contenuto nel quadro riassuntivo che stabilisce un termine massimo di 4 anni e 6 mesi dall'efficacia del Piano.

- **6.1** Alla luce della crisi e incertezza dei mercati dell'edilizia si richiede la fissazione di termini univoci per la realizzazione degli interventi residenziali; corrispondenti a:

- 5 anni dalla stipula della convenzione per l'edilizia convenzionata e social housing, salvo proroghe per forza maggiore motivate dal SA, con modifica dell'art.14 dello schema di convenzione;

- 7 anni dalla stipula della convenzione per l'edilizia libera, salvo proroghe per forza maggiore motivate dal SA, con modifica dell'art. 14 dello schema di convenzione;

- **6.2** si richiede inoltre la cancellazione del termine massimo per la presentazione delle richieste di permesso di costruire relative agli interventi di edilizia residenziale, oggi fissato in 6 mesi dalla stipula della convenzione, senza precisare tra l'altro se esso è riferito alla data di presentazione della richiesta o di rilascio di PdC.

**Controdeduzione**

Trattandosi di Unità attuativa che ha quasi interamente realizzato le opere di urbanizzazione, visto inoltre le motivazioni addotte nell'osservazione afferenti la reale crisi e incertezza del settore edilizio, si ritiene accoglibile la proposta di modifica della tempistica attuativa secondo lo schema attuativo proposto dagli osservanti.

Si procede al recepimento dello schema attuativo proposto dagli osservanti nella convenzione urbanistica.

Osservazione accolta

## **5. ADEGUAMENTI /ALLINEAMENTI AI PROGETTI ESECUTIVI IN CORSO**

A seguito delle fasi attuative dei progetti di opera pubblica, avviati dall'amministrazione nell'ambito dei progetti per la riqualificazione e la sicurezza della periferia Nord della città – fascia ferroviaria” più volte richiamati all'interno del PUA, si è reso necessario provvedere ad un allineamento degli elaborati di PUA ai progetti delle opere pubbliche in corso, ove tali modifiche vadano ad apportare variazioni agli standard di PUA

In particolare si segnalano i seguenti aspetti correlati agli interventi in corso:

### **PROGETTO AREA A PARCHEGGIO LARGO PUCCI (PROGETTO BANDO PERIFERIE) RISPETTO AGLI STANDARD DI PUA.**

Con delibera di Giunta Comunale n.23 del 01/02/2023 è stata approvata la perizia di variante per i lavori di riassetto di Strada Canaletto Sud e di Largo Pucci, che rappresentano lo “Stralcio E - Strada Canaletto” del progetto complessivo di "Riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale, (Programma Periferie approvato con deliberazione della G.C. n. 394/2017) di cui si riportano a seguire i principali contenuti.

Nel progetto originario era prevista la dismissione dell'impianto di carburante posto in Largo Pucci con delocalizzazione in altra area e riorganizzazione del piazzale asfaltato con sistemazione a parcheggio; dal 2017 l'impianto di distribuzione carburante è stato coinvolto in vicende complesse che hanno comportato oggettive difficoltà nelle interlocuzioni con i gestori e che, ad oggi, non hanno consentito di procedere alla dismissione e delocalizzazione dell'impianto in altra area.



Inoltre i più recenti indirizzi di progettazione, in linea con il Piano Urbanistico Generale adottato e con le missioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), promuovono interventi di desigillazione dei suoli e l'introduzione di zone di quiete scolastiche al fine di incrementare la qualità urbana e la sicurezza stradale, specie nelle aree aggregative nei pressi degli istituti scolastici; Su Largo Pucci affacciano i plessi della scuola primaria "Anna Frank – Marconi" e della scuola secondaria di primo grado "Marconi", la sede della biblioteca Crocetta e la sala conferenza Palazzina Pucci, rendendo l'area particolarmente adatta a un'evoluzione in linea con i principi sopra descritti;

Il progetto, approvato dalla Giunta Comunale, in linea con quanto sopra, prevede il mantenimento temporaneo dell'area in concessione al distributore di carburanti e la sostituzione dell'area di sosta asfaltata in Largo Pucci con una sistemazione a verde attrezzato e spazi di aggregazione pedonale e il mantenimento dei soli stalli di sosta riservati a utenti con disabilità motoria.

#### RISCONTRO DELLA COMPATIBILITÀ DEL PROGETTO "AREA A PARCHEGGIO LARGO PUCCI" AGLI STANDARD DI PUA - ALLINEAMENTO DEGLI ELABORATI DI PUA AL PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO

La nuova progettazione determina l'eliminazione del parcheggio prima previsto nel Largo Pucci, con una conseguente **riduzione di parcheggio pubblico per 42 posti auto**.

Le Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA ci restituiscono, nella sezione allegati (tabelle 3-4-5 e relative specifiche), il fabbisogno di posti auto del comparto e le dotazioni di progetto previste. L'analisi delle dotazioni, è stata realizzata in analogia alla VR adottata nel 2019 (CC 44 2019) che, considerava 2 quadranti di riferimento:

- il quadrante Nord tra via Finzi e del Mercato a ridosso dell'area produttiva a nord (Unità 1-2-5-) costituito principalmente da funzioni residenziali e terziarie (tabella 3)
- il quadrante sud (attestato sulla via Canaletto – Finzi Mercato) che ospita funzioni principalmente pubbliche (tabella 4).

Le tabelle 3 e 4 ci restituiscono, a fronte di un fabbisogno di PP pubblico complessivo stimato in 740 posti (294 tab.3 e 446 tab.4) una dotazione complessiva di progetto di 785 (308 tab.3 e 477 tab.4) parcheggi pubblici con uno scarto in positivo di 45 p.a.

**La riduzione di posti auto, deve considerarsi "assorbita" dalle quote residue di parcheggio pubblico, del comparto.**

È importante sottolineare che i criteri di calcolo del fabbisogno di parcheggio pubblico, hanno tenuto conto del criterio di complementarietà delle funzioni pubbliche (collocate principalmente nel quadrante sud est del comparto) potendo anche considerare una consistente quota di parcheggio pertinenziale a fruizione pubblica, posta in posizione esterna ai lotti (n. 159 posti auto - tabelle 3 e 5); in particolare, i parcheggi a servizio dell'unità 1 (principalmente residenziale), possono essere utilizzati anche dagli utenti delle limitrofe attività pubbliche (palazzina Pucci - Data Center – scuola idee digitale – plesso scolastico Marconi) in giorni e/o orari diversi.

**Si provvede all'allineamento degli allegati del PUA (Tavv. G,G1,G2, J1,J2, J3, J4, J5, J6, K-K1 tabelle 3-4-5- e relative note) al progetto di opera pubblica adottato.**

#### **PROGETTI ESECUTIVI PINQUA**

(così come elencati al paragrafo: "Progetti delle opere pubbliche in corso")

**attuano le previsioni di Piano specificandone soluzioni tecniche e di dettaglio; NON apportando modifiche agli standard di PUA.**

Pratica SD. n.36624/22

**Al Comune di Modena**

**Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**

**Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative**

[pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

**All' Azienda U.S.L. di Modena**

**Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio Igiene**

**Pubblica - Area Disciplinare Igiene del Territorio e dell'Ambiente costruito**

[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

**Alla Provincia di Modena**

**Servizio Pianificazione Territoriale**

[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**Oggetto:** Approvazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in variante agli strumenti urbanistici comunali, Comparto denominato "Mercato Bestiame" ZE 880 aree 01 e 04 posto in Comune di Modena tra Strada Canaletto sud, Viale del Mercato e Viale Finzi. Adozione con D.C.C. 53 del 29/09/2022, ai sensi degli art. 22 e 35 della L.R. 20/2000. Avviso di Indizione Conferenza dei Servizi Decisoria ex Art.14 c.2 e Art.14 bis L.241/90 - Forma semplificata, modalità asincrona.

**Parere Ambientale ai sensi art.41 L.R. 31/2002, art.18 L.R.24/2017**

In riscontro alla Vs. richiesta di parere Prot.n.406452 del 26/10/2022, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.176467 del 26/10/2022, inerente l'adozione del Piano particolareggiato indicato in oggetto,

esaminata la documentazione resa disponibile al link indicato nella stessa comunicazione, ed in particolare, oltre agli elaborati progettuali, NTA PP, Relazione di Valsat-Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, Valutazione Previsionale di Clima Acustico, Scheda idraulica, Relazione Geologica, Relazione Risorse Energetiche, Tav teleriscaldamento,

**per quanto di competenza della scrivente Agenzia, si esprimono le seguenti valutazioni relative alla sostenibilità ambientale dell'intervento proposto in variante agli strumenti urbanistici.**

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

**Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro**

viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611 | PEC [aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370



## **PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale ha inteso Ri-Adottare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Ex Mercato Bestiame, con le modifiche e gli aggiornamenti resisi necessari, in variante ai vigenti strumenti urbanistici comunali e non procedere ad un'ulteriore variante di Piano, ma adottare una nuova pianificazione del comparto, che sostituisca integralmente l'assetto urbanistico adottato con D.C.C n.44 del 04/04/2019. Quest'ultima Variante ad oggi risulta sospesa essendo sopraggiunte nuove previsioni, dovute essenzialmente alla partecipazione dell'Amministrazione Comunale a Bandi Nazionali e Regionali (Italia City Branding, Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQuA), che hanno portato ad un mutamento delle condizioni di attuazione. Oltre a ciò, l'Amministrazione Comunale ha inteso recepire le istanze presentate dai soggetti attuatori delle Unità 1 e 2 per la modifica delle destinazioni d'uso previste nel comparto, al fine di affinare l'offerta abitativa e di servizi del Piano, proponendo la realizzazione di strutture socio-assistenziali, in sostituzione di alloggi ed allineandosi così al complessivo obiettivo di riqualificare e completare il comparto, che è in fase attuativa per stralci.

Il P.P. originario approvato con D.C.C. n.46 del 15/04/2004, variato con approvazione D.C.C.n. 39 del 14/06/2010 e con modifiche minori negli anni successivi, verrà archiviato perché scaduto.

Il nuovo Piano è stato quindi adottato confermando e raccogliendo in un sistema integrato le trasformazioni intervenute nel comparto negli anni e facendo propri i contenuti della variante adottata nel 2019, al fine di completarne l'iter approvativo. Il Piano prende atto anche di una serie di opere pubbliche attualmente in esecuzione, o in via di progettazione, o completate che interessano sia opere all'interno del comparto che al contorno, quali: Housing sociale, Centro diurno polifunzionale per disabilità, Scuola Innovativa, Data center territoriale, ecc.

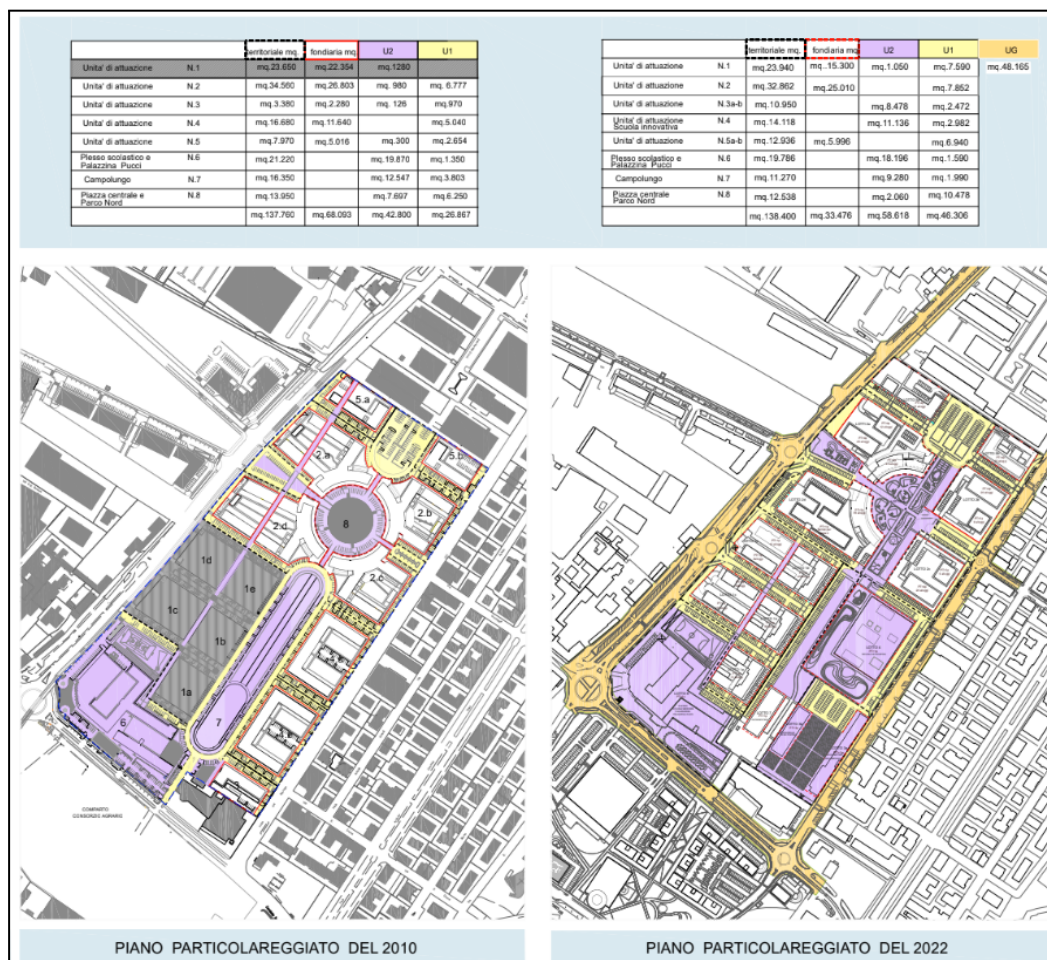
Viene inoltre dato atto dello stato di attuazione e/o di legittimazione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che le opere di urbanizzazione generale realizzate dall'Amministrazione comunale negli scorsi anni.

Nel Piano viene inoltre assunto, quale opera integrante di urbanizzazione generale il progetto di miglioramento della viabilità a contorno operata attraverso finanziamenti pubblici: via del Mercato, via Finzi e via Canaletto, che sono state interessate da lavori di realizzazione di una nuova sezione stradale comprensiva di ciclabile, marciapiedi e parcheggi, oltre alle nuove rotatorie in corrispondenza di via Toniolo, via Gerosa, via Borellini e Canaletto sud.

Il presente Piano Particolareggiato è stato adottato in variante al POC vigente, all'interno del regime transitorio in quanto l'Amministrazione comunale ha assunto il PUG ai sensi della L.R. 24/2017 con D.C.C. n.86 del 29/12/2021. Viene prevista una riduzione complessiva del numero degli alloggi (381, rispetto ai 660 precedenti - 2010), a favore dell'inserimento di funzioni pubbliche e private, legate all'offerta di servizi alla persona ed in particolare sono state introdotte nuove destinazioni d'uso nella ZE 880 area 01, quali:

- D/4 funzione direzionale - case di cura e ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- B/1 funzione residenziale - collegi, convitti, collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari;

finalizzate ad inserire nel Comparto una Casa Residenziale per Anziani (CRA) D/4 e una Struttura socio-assistenziale (Casa protetta per le donne) B/1.



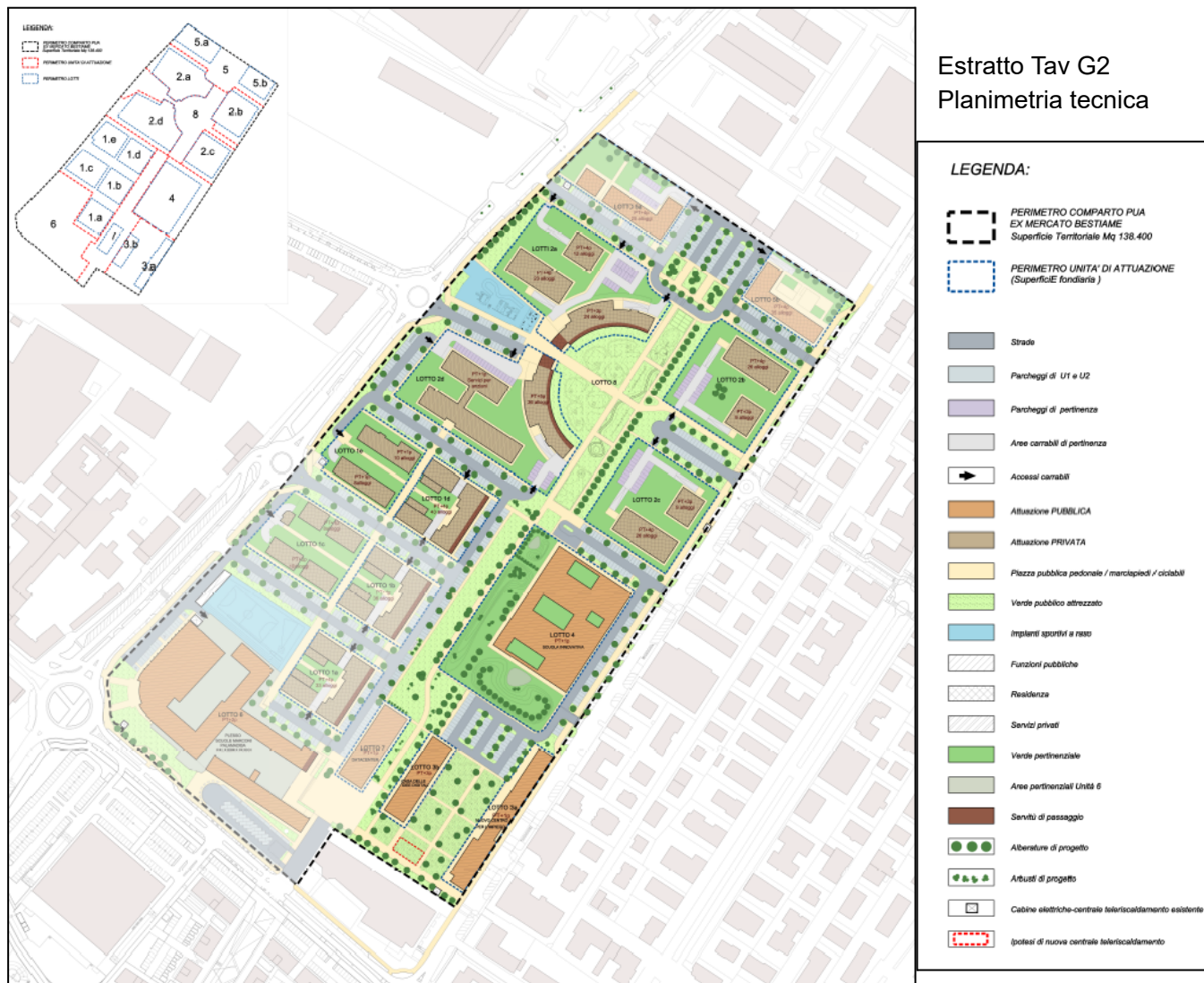
Estratto TAV G1  
Regime normativo  
aree - confronto con  
PP 2010.

Il Piano Particolareggiato in Variante proposto conferma la suddivisione del comparto in n.8 unità di attuazione ed opera la seguente definizione funzionale e distributiva facendo proprie ed integrando le previgenti disposizioni:

- **Unità di attuazione 1:** funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C/1/2/3) e servizi (B/1)
  - parzialmente attuata: attuati (1a,1b,1c) - non attuati (1d - con questa variante previsto aumento SU 300 mq e da 3p+pt a 4 p+pt negli edifici laterali, 1e - prevista **nuova struttura socio-assistenziale B/1** in alternativa ad alloggi);
- **Unità di attuazione 2:** funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C/1/2/3) e servizi (D/4)
  - non attuata: capacità edificatoria dei lotti rivista con questa variante: erano previsti 297 alloggi ora 165: (2a - 59 alloggi), (2b - 35 alloggi), (2c - 35 alloggi), (2d - 36 alloggi) e nuova introduzione nel lotto 2d funzioni di servizio **D/4 (CRA 3.000 mq)**, al posto degli alloggi decurtati, oltre a conferma delle funzioni direzionali/servizi A/10-C/1/2/3 per 342 mq);

- **Unità di attuazione 3:** funzioni prevalenti di servizio (B/4)
  - in corso di progettazione - presa d'atto nel presente PP -  
 3a (edificio esistente "ex stallini") - ampliamento porzione esistente per realizzare **Nuovo centro per l'impiego** PT+1P, fase istruttoria in corso di completamento per prossimo avvio dei lavori);  
 3b (**Casa delle idee digitali** 3P+PT) che sarà collegata funzionalmente al Data Center e al Centro Impiego e comprenderà: al PT accoglienza, sala conferenze, caffetteria, al 1-2P laboratori con uso flessibile dello spazio, 3P foresteria 740 mq - fase istruttoria in corso di completamento per prossimo avvio dei lavori;
  - nuova previsione: progetti di rigenerazione urbana **PINQuA: - Piazza verde** tra edificio Casa delle idee digitali e Centro impiego, spazio permeabile attrezzato e alberato - **Hub scambio intermodale e piazza:** area destinata a parcheggio alberato 72 p.a. + deposito protetto biciclette e monopattini elettrici, punti ricarica veicoli, ciclofficina self-service, mobility smart station sul trasporto pubblico e punto attesa taxi e trasporto condiviso;
  - viene individuata anche un'area al margine Sud-ovest della Piazza verde dove viene **ipotizzato lo spostamento della centrale termica** (qualora non venisse ampliata quella esistente posta a ovest, fronte campo sportivo scuola), **che sarà a servizio del teleriscaldamento** del comparto in questione, oltre a quello viciniore: ex Comparto Consorzio Agrario-Esselunga;
- **Unità di attuazione 4:** funzioni di servizio (B/5)
  - in corso di progettazione - presa d'atto nel presente PP - lotto 4a **Scuola Innovativa** - plesso scolastico 3 sezioni scuola dell'Infanzia e 10 classi Scuola Primaria (fase istruttoria in corso di completamento per prossimo avvio dei lavori);
- **Unità di attuazione 5:** funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C/1/2/3) e servizi (B/4)
  - in corso di attuazione: (5a - lato via Finzi - attuato), (5b - lato via del Mercato - in corso di attuazione), con questa variante viene rivista la capacità edificatoria dei lotti dai 65 alloggi approvati ai previsti 68, oltre a superficie terziaria da 705 mq a 1400 mq, per trasferimento di potenzialità dal lotto 3, con atto dell'Amministrazione del 2017;
  - lotto 5a suddiviso in: 5a-1 (25 alloggi + 650 mq funzioni direzionali/servizi) e 5a-2 (8 alloggi) - lotto 5b (35 alloggi + 750 mq funzioni direzionali/servizi - PT centro diurno polifunzionale per disabilità);
- **Unità di attuazione 6:** funzioni di servizio (B/4/5-C/4)
  - attuato: **Plesso Scolastico Marconi + PalaMadiba + Palazzina Pucci** - parcheggio scuola su via Canaletto, riassetto dell'area del distributore di carburanti in alternativa alla prevista dismissione presente nel piazzale Pucci e riassetto del parcheggio;
- **Unità di attuazione 7:** funzioni di servizio (B/4)
  - attuato - **Data Center** - consiste in edificio di PT+1P per 1680 mq con sale conferenze e spazi per ricerca e formativi, spazi per tecnologie e al 1P area riservata a Data Center;

- **Unità di attuazione 8:** funzioni di servizio
  - nuova previsione: **progetto PinQUA - Parco dell'Inclusività** (verde pubblico attrezzato 7.500 mq - Healthy garden, serra di quartiere, Community garden, area attrezzata per vari sport all'aperto) + 500 mq di Su per eventuali manufatti di servizio.



Richiamato il ns. precedente parere Prot.n. 63684 del 30/04/2020, rilasciato in sede di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Comparto Mercato Bestiame" - ZE 880 area 01 - Comune di Modena - Adozione D.C.C. 44 del 04/04/2019, ai sensi art. 35 L.R. 20/2000;



Si prende atto della complessità progettuale e degli impegni intrapresi dall'Amministrazione comunale per completare la riqualificazione dell'area da tempo in via di trasformazione, considerando anche i vari progetti finalizzati a migliorare il contesto urbanistico e viabilistico nel quale si inserisce l'area del comparto, partendo dal PRU e passando dal "Progetto Periferie", dal Masterplan, fino ad arrivare al PUMS ed al PUG assunto.

Vista la complessità e la complementarietà delle funzioni, si ritiene sia importante, a livello pianificatorio, cercare di adottare tutte le soluzioni utili affinché la convivenza non risulti critica e di individuare soluzioni tese a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ritenuti strategici, sia ambientali che sociali.

Per tali motivi, in merito alla proposta di Piano Particolareggiato adottata, la scrivente Agenzia per quanto di competenza, esprime le seguenti valutazioni ed osservazioni di carattere ambientale, che portano a segnalare una possibile criticità nell'inserimento della CRA, peraltro non adeguatamente documentato, nel contesto individuato.

Non risulta inoltre a tutt'oggi individuata la definitiva collocazione della centrale termica di cogenerazione, che per la sua natura ha impatti ambientali (acustici ed atmosferici), accentuati dalla vicinanza con funzioni sensibili (scuole, residenze, ecc) e dei quali è opportuno tenere conto nella scelta della sua collocazione.

Prima di approvare definitivamente il Piano, si invita pertanto ad approfondire questi due aspetti fonti di potenziali criticità.

Di seguito si riportano le considerazioni di dettaglio nei specifici capitoli.

### **Rumore**

La Valutazione previsionale di clima acustico presentata a corredo del Piano particolareggiato analizza e riporta i *"risultati complessivi delle verifiche ed analisi effettuate in materia di inquinamento acustico al fine di valutare la compatibilità ambientale dell'intervento che vede l'insediamento di un nuovo complesso scolastico, oltre a diversi edifici residenziali e di servizio"*.

Le principali sorgenti di rumore vengono individuate nel traffico veicolare e nell'attività produttiva posta al confine nord del comparto.

Tra i ricettori sensibili vengono identificati una nuova Scuola (scuola innovativa), su via del Mercato (ricettore 1) e una CRA su via Finzi (ricettore 15). A questi si aggiungono gli edifici residenziali in parte già realizzati (ricettori n10 - n19- n20- n21-n22) e in parte di nuova edificazione (ricettori da 1 a 15).

La rappresentazione dello stato di fatto viene svolta utilizzando misure di rumore effettuate all'interno del comparto nel 2018 e nel 2019 e tre misure di rumore svolte a Novembre 2021.

Sulla base di tali dati viene applicato un modello matematico per rappresentare lo stato fatto; ne viene svolta la taratura e successivamente viene inserita la nuova progettazione edilizia, le modifiche determinate dal traffico indotto e dalla nuova viabilità al fine di ottenere la rappresentazione modellistica dello stato di progetto.



Estratto Tav.M  
Relazione acustica

Edificio 01 Scuola innovativa piano terra +1 piano	Edificio 13 di pt + 5 piani per 35 alloggi
Edificio 02 Centro per l'impiego di pt +1 piano	Edificio 14 di pt + 5 piani per 36 alloggi 342mq comm.
Edificio 03 Casa delle idee di pt + 3 piani	Edificio 15 CRA 3000 mq di solo pt
Edificio 04 Data center di pt + 1 piano - esistente	Edificio 16 di pt + 2 piani per 9 alloggi
Edificio 05 di pt + 4 piani per 26 alloggi	Edificio 17 di pt + 2 piani per 9 alloggi
Edificio 06 di pt + 3 piani per 9 alloggi	Edificio 18 di pt + 4 piani per 43 alloggi
Edificio 07 di pt + 3 piani per 9 alloggi	Edificio 19 di pt + 1 piano - esistente
Edificio 08 di pt + 4 piani per 26 alloggi	Edificio 20 di pt + 2 piani - esistente
Edificio 09 di pt + 4 piani - esistente	Edificio 21 di pt + 4 piani - esistente
Edificio 10 di pt + 4 piani - esistente	Edificio 22 di pt + 4 piani - esistente
Edificio 11 di pt + 4 piani per 12 alloggi	CS = campo sportivo - esistente
Edificio 12 di pt + 4 piani per 23 alloggi	AD = aule didattiche pt + 2 piani - esistente

Il calcolo previsionale mostra, su tutti i ricettori abitativi, il rispetto dei limiti della III classe acustica (60 dBA, in periodo diurno e 50 dBA, in periodo notturno); fanno eccezione:

- due palazzine residenziali poste a nord del comparto sul lato via Finzi (ricettore 12 e 10) e l'edificio destinato a CRA (ricettore 15), dove i valori attesi risultano superiori a 60 dBA, in periodo diurno e a 50 dBA, in periodo notturno, rientrando nei valori limite associati alla IV classe acustica (65 dBA in periodo diurno e 55 in periodo notturno);
- il nuovo edificio scolastico destinato alla "Scuola Innovativa" (ricettore 1), per il quale la geometria e il particolare orientamento prescelto (che prevede sul lato prospiciente a via del Mercato, la presenza esclusiva di locali non destinati a funzioni didattiche e le aule/zone ricreative all'aperto poste sul lato interno al comparto, prospiciente al parco), rende possibile ottenere livelli di rumore compatibili con la I classe acustica, a condizione che sia realizzata una barriera di 89 m di lunghezza con altezza non inferiore a 1,5 m sul lato sud dell'edificio scolastico. In assenza di tale opera di mitigazione, la presenza di un parcheggio e dell'accesso alla scuola stessa, non garantirebbe il rispetto dei valori limite di classe I, su quel lato dell'edificio scolastico;
- due edifici posti nella zona Sud del comparto (ricettori 3 e 4), ovvero nel retro della Palazzina Pucci, in facciata dei quali la previsione mostra livelli di rumore compatibili con i limiti associati alla **II classe acustica** (55 dBA in periodo diurno e 45 in periodo notturno).

Nel merito della rappresentazione modellistica previsionale dello stato di progetto riportata nella valutazione di clima si osservano delle criticità e carenze, in particolare:

- i dati di input utilizzati per dimensionare il rumore industriale sono ottenuti con rilievi fonometrici svolti a 1,5 m dal piano campagna, invece che ad altezza ricettore (palazzina già realizzata); inoltre mancano informazioni in merito alle attività e/o impianti in funzione al momento dei rilievi, pertanto si ritiene possibile che non rappresentino il reale contributo emissivo determinato dalla attività industriale esistente;
- i dati del traffico veicolare utilizzati per via Finzi non pare tengano conto delle previsioni di traffico aggiornate a seguito del nuovo insediamento del supermercato Esselunga e delle modifiche previste nell'ultimo progetto relativo all'ampliamento dei magazzini di Nordiconad, occorre quindi un approfondimento in tal senso;
- la taratura del modello effettuata con il confronto tra valori misurati e valori previsti nei punti di verifica, mostra un  $\Delta L$  superiore a 2 (Norma UNI 11143-1) facendo ritenere l'accuratezza della modellizzazione eseguita insufficiente; pertanto occorre riesaminare i parametri della simulazione;
- non sono esaminate ipotesi di implementazione dell'attuale centrale termica presente all'interno del comparto o eventuale sua rilocalizzazione o nuovi impianti.

**Pertanto allo stato attuale non è possibile effettuare valutazioni in merito alla compatibilità acustica del progetto proposto.** Allo scopo occorre rivedere la valutazione previsionale svolta tenendo conto delle criticità sopra evidenziate; particolare attenzione dovrà essere posta nell'analisi delle palazzine a nord del comparto e degli edifici prospicienti a via Finzi.

**In merito alla CRA si suggerisce un confronto con la ASL per identificare le condizioni del comfort acustico necessario a questa tipologia di ricettori e nel caso fosse necessario, identificare e dimensionare le possibili mitigazioni per raggiungere i livelli acustici richiesti.**

### **Sostenibilità energetica**

Nella Tav R - Relazione del soddisfacimento delle Esigenze Energetiche, viene analizzato il fabbisogno energetico complessivo del comparto e le scelte che possono essere adottate, nell'ambito dello strumento urbanistico, per il soddisfacimento delle necessarie esigenze energetiche e le configurazioni possibili finalizzate a:

- soddisfare almeno il 30% del fabbisogno attraverso il ricorso a Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) o a Cogenerazione ad Alto Rendimento, (come indicato agli artt.83 e 85 del PTCP 2009;
- definire i requisiti minimi vigenti, in materia di prestazione energetica degli edifici.

Il comparto in questione è già dotato di una rete di teleriscaldamento attualmente collegata ad una centrale termica "provvisoria" (costituita da due caldaie), poste sul fronte sud-ovest del comparto stesso, lato Via Finzi, in prossimità del campo sportivo annesso all'area scolastica "Marconi".

Tra gli elaborati adottati è presente anche la Tav. J4 "Rete di teleriscaldamento", dove sono tracciati i percorsi della rete in progetto, collegati alla centrale termica in essere, che potrà essere implementata o trasferita in una nuova area posta sul lato sud-est del comparto, tra il nuovo Centro per l'impiego e la Casa delle idee digitali.

Nella Relazione di Valsat (pg. 13) si cita inoltre che sono in corso di valutazione altre posizioni poste all'esterno del comparto, in particolare sul fronte ovest, a nord del parco Vittime di Utoya di Via Gerosa, ma non vengono forniti dettagli in merito.

Nelle NTA del PP, all'art.9 Prescrizioni particolari - vengono inserite prescrizioni relative alle centrali termiche annesse, dove si precisa che: *"queste dovranno essere progettate e realizzate in modo da non indurre superamento dei limiti acustici, sia assoluti che differenziali, nelle aree scolastiche ed in quella residenziale. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere redatto un unico studio previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art.8 L.447/95, che definisca le eventuali opere di mitigazione che si renderanno necessarie. In relazione alla tipologia ed alla potenzialità delle suddette centrali, dovrà inoltre essere verificato la necessità o meno dell'autorizzazione per le emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 del D. Lgs 152/2006."*

**In questa sede non sono state fornite informazioni utili per valutare, da un punto di vista della sostenibilità ambientale, l'idoneità delle aree individuate nel planivolumetrico, per l'installazione della nuova impiantistica o per l'implementazione delle centrali termiche esistenti** (necessarie per soddisfare le esigenze energetiche del comparto in oggetto, oltre a quello vicino "Ex Consorzio Agrario-Esselunga", come confermato dalla D.C.C. n.4 del 05/03/2020 di approvazione della variante di PSC-POC-RUE del Comparto "Consorzio Agrario-Esselunga"), rimandando il tutto alla sede della progettazione esecutiva, sebbene nella Valsat si ipotizzasse che, prima dell'Approvazione del PP



l'istruttoria in corso avrebbe consentito ulteriori sviluppi e approfondimenti di tale importante tema; non sono tuttavia pervenute ulteriori integrazioni in merito.

**Nel rimanere a disposizione per valutare eventuali studi di fattibilità in fase preliminare, si ricorda tuttavia che l'analisi di sostenibilità ambientale, dovrebbe valutare, oltre all'impatto acustico, anche l'impatto atmosferico e la ricaduta delle emissioni prodotte, nei confronti del contesto urbanistico in essere ed in progetto, aspetto di particolare attenzione, vista la presenza di scuole e di edifici residenziali anche di 3p+pt, entro i 100 mt dalle aree ipotizzate. Aspetti che tuttavia dovranno essere argomentati anche nell'istanza per ottenere l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera.**

**Si invita ad aggiornare l'art.9 delle NTA PP, con la precisazione che: l'istanza per ottenere l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera dovrà essere corredata da uno studio della ricaduta delle emissioni in atmosfera, considerato il contesto urbanistico esistente e di progetto.**

Per quanto riguarda la **rete di teleriscaldamento**, si prende atto che l'art.9 sopra richiamato, prescrive per gli edifici pubblici realizzati e quelli in corso di realizzazione l'allacciamento vincolante, rimandando la definizione dei tracciati delle tubazioni e delle loro dimensioni alla fase esecutiva, mentre per gli edifici privati di nuova realizzazione, richiede la predisposizione per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, rimandando alla fase progettuale la valutazione del contributo in termini di copertura da fonti energetiche rinnovabili eventualmente ancora mancanti per il rispetto dei requisiti necessari e che dovranno essere coperte autonomamente dal singolo intervento.

#### **Qualità dei suoli - Bonifiche - Terre e rocce da scavo**

Per quanto riguarda la qualità dei suoli delle aree oggetto di attuazione, si richiama la "Relazione sullo stato dell'area e dei suoli", redatta dal Comune di Modena, a corredo del Piano approvato nel 2004, nella quale venivano riportate le prime indagini allora effettuate e che tuttavia non erano esaustive. Pertanto diviene necessario completare la verifica dello stato di qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee prima di approvare i progetti esecutivi, sia dell'edificio, che delle opere di urbanizzazione, mediante ulteriori specifiche indagini ambientali che, in relazione alle destinazioni d'uso previste nelle aree oggetto di attuazione, verifichino il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs.152/06. Tali indagini dovranno essere finalizzate anche alla gestione delle terre e rocce da scavo (D.Lgs. 120/2017), essendo previsti importanti scavi da eseguire, anche per gli interrati.

L'art. 9 - Prescrizioni particolari - Qualità dei suoli delle NTA del PP, in relazione alle attività pregresse del comparto (potenziale presenza di cisterne interrate, pozzi neri a servizio delle ex concimaie, fognature di collettamento di reflui produttivi, residui di origine organica, etc.), riprende la necessità di eseguire le relative indagini, prima di approvare i progetti esecutivi dei singoli stralci attuativi del comparto; nello stesso articolo si precisa inoltre che, qualora fosse rilevato un superamento delle CSC, dovrà essere inviata notifica di sito potenzialmente contaminato ai sensi dell'art.245 del D.Lgs.152/06, procedendo secondo quanto indicato dallo stesso decreto.

Tuttavia, non viene fatto accenno a tubazioni in cemento-amianto, che dallo studio del 2004, sopra citato, risultavano essere presenti nella linea di distribuzione delle acque del pozzo allora in esercizio,

che pertanto dovranno essere rimosse nel rispetto delle modalità tecniche dettate dal D.M. 06/09/1994, previa presentazione alla AUSL competente di notifica in base all'art.250 del D.Lgs.81/2008.

**Si invita pertanto ad aggiornare l'Art.9 delle NTA, richiamando l'attenzione in sede esecutiva, anche qualora fosse già stata rimossa la tubazione sopra citata, per le verifiche necessarie da effettuare preventivamente alla rimozione di altre vecchie tubazioni di adduzione di acqua, qualora si rinvenissero durante gli scavi.**

#### **Distributore di carburanti**

Viene previsto il riassetto del distributore di carburanti esistente nel piazzale fronte Palazzina Pucci, in sostituzione della prevista dismissione con rimozione di tutti gli impianti presenti e bonifica dei suoli eventualmente contaminati, che avrebbe portato ad un risanamento/riqualificazione dell'area.

**Il mantenimento del distributore di carburanti in questa sede comporta tuttavia la necessità di verificare le condizioni dei serbatoi esistenti, ormai vetusti e di rivedere la loro dotazione, adeguandoli con sistemi aggiornati di controllo della loro tenuta; risulta inoltre necessario adeguare anche il sistema fognario annesso allo stesso e renderlo completamente indipendente dalle fognature del piazzale della Palazzina Pucci; l'attuale configurazione della rete fognaria in passato ha infatti comportato diverse problematiche legate alla presenza di odori di carburanti negli edifici pubblici prossimi allo stesso.**

#### **Pozzo idrico esistente**

Si prende atto di quanto citato nella Relazione di Valsat, circa l'intenzione dell'Amministrazione di procedere alla chiusura definitiva del pozzo esistente (attualmente dotato di una copertura superficiale e di flangia saldata), compresa la richiesta di cessazione formale della Concessione rilasciata da Arpae SAC.

#### **Acque sotterranee – Carico Idraulico – Sistema fognario**

Per quanto riguarda la possibile interferenza dei piani interrati con le acque sotterranee, si rimanda a quanto già inserito nelle norme di PP all'art.9.

#### **Carico Idraulico**

Il comparto ricade all'interno del perimetro delle aree soggette a criticità idraulica (art.11 PTCP 2009) e nello specifico, come indicato nell'art.8.2 delle Norme di RUE comunali, rientra in un'area di Classe IV di carico idraulico, correlata a un deflusso critico. Tale criticità impone attenzione nella gestione delle acque in particolare di quelle meteoriche.

**Pertanto, oltre a dover gestire secondo il principio di invarianza idraulica, il sistema di drenaggio e scarico delle acque meteoriche, diviene importante che vengano messe in atto tutte le azioni utili comunque per limitare la quantità di acque drenate, adottando sistemi di recupero e riutilizzo, in particolare delle acque delle coperture, definibili come “non contaminabili”, come previsto dal punto 3.5 della DGR 186/2005. Il riutilizzo fortemente suggerito in un comparto così ampio e con edifici pubblici e con aree verdi pubbliche in progetto, è quello dell'uso come fonte di irrigazione in ausilio/alternativa alle acque dell'acquedotto o di eventuali pozzi che verranno scavati appositamente per l'uso (essendo prevista la chiusura del pozzo esistente nel**

**comparto). Di tali aspetti non viene data evidenza nelle progettazioni delle reti e aree verdi tra le prescrizioni delle NTA del Piano.**

Il sistema fognario viene complessivamente progettato separando le reti in acque bianche e nere e prevedendo punti unici di scarico per entrambe le reti nei specifici ricettori: per le acque bianche è previsto lo scarico nel Cavo Levata, che scorre a nord-ovest del comparto sotto la Via Finzi, in regime di invarianza idraulica, attraverso la laminazione in una vasca interrata, dichiarata di 4.150 mc (già prevista in passato) e ritenuta adeguata anche con la presente conformazione delle aree impermeabilizzate (si veda anche Scheda idraulica TAV-J6). Alcune reti fognarie bianche esistenti dovranno essere rimosse.

Per quanto riguarda la rete acque nere, nel comparto è presente un collettore acque miste, sul lato nord, che verrà conservato e indirizzato verso il punto di scarico unitario del comparto, previsto nel Canale Soratore, anch'esso posto a nord-ovest e con scorrimento verso il depuratore, sotto la Via Finzi; allo stesso punto confluiscono tutti i collettori acque nere separati che provengono dai vari lotti.

**In merito all'adeguatezza del dimensionamento del sistema fognario sia per le reti bianche che per le reti nere, si rimanda al parere dell'Ente Gestore delle fognature pubbliche (HERA).**

**Si richiama quanto sopra affermato in merito alla necessità di rivedere il sistema fognario del Piazzale Pucci, scorporandolo completamente da quello del distributore.**

### **Campi Elettromagnetici**

Si riprende quanto già precisato nel ns.parere del 2020: *In prossimità del comparto, al di sopra di un edificio posto in Via del Mercato 146, ang. Via Toniolo è presente una Stazione Radio Base per la telefonia mobile in co-siting di Telecom e Vodafone, riconfigurata nel 2018. In merito a questa riconfigurazione ARPAE SSA ha espresso parere di competenza, con Prot.n.9237 del 07/05/2018, nel quale sono stati definiti anche i volumi e le zone entro le quali è possibile il superamento dei limiti di riferimento; sono state inoltre fornite indicazioni nell'eventualità venissero realizzate nuove edificazioni nelle zone limitrofe all'impianto, precisando che, se le nuove costruzioni saranno all'esterno dei volumi indicati, non sarà necessario procedere ad ulteriori valutazioni del campo elettromagnetico, mentre in caso contrario sarà necessario richiedere una stima puntuale per la zona specifica di interesse.*

*L'analisi condotta teneva tuttavia conto dell'organizzazione planivolumetrica del comparto in questione precedentemente approvata, pertanto sarà necessario prima di procedere all'approvazione della variante di Piano, verificare nuovamente la conformità della SRB con il nuovo planivolumetrico e nel caso richiedere specifica valutazione ad ARPAE SSA. “*

Si prende atto che nella relazione di Valsat si afferma che, a seguito della sollecitazione sopra richiamata il Settore Ambiente ha verificato e confermato la compatibilità del Piano adottato nel 2019 e che non ci sono state successive riconfigurazioni della stessa SRB. Viene inoltre precisato che *“il presente PP risulta sostanzialmente invariato in prossimità della Stazione Radio Base e l'altezza massima degli ultimi piani abitabili degli edifici più prossimi alla Stazione stessa (stima 12.8 m), risulta esterna alle aree di potenziale interferenza (volume di attenzione dei 6 V/m stimato a 13.3 m dal suolo.”.*

## **Norme Tecniche di Attuazione**

### **Art. 6.1 Varianti progettuali - Modifiche alle destinazioni d'uso - Insediamento funzioni**

Vengono individuate le variazioni possibili all'interno del Piano che, se mantenute nell'ambito di quanto definito dagli elaborati grafici e dalle NTA, saranno acconsentite dagli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, attraverso gli atti abilitativi necessari, non comportando la necessità di approvare una specifica Variante allo strumento urbanistico in essere.

**Concordando con quanto proposto si sottolinea che, oltre alla verifica delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, nelle possibili trasformazioni si ritiene necessario verificare anche alcuni aspetti ambientali specifici ed in particolare si invita ad aggiungere quanto segue:**

**“L’inserimento o il cambio di funzioni, rispetto a quelle individuate dal piano per le singole unità abitative, deve essere tale da non necessitare o comportare una modifica della classe acustica assegnata all’area di intervento, previa valutazione acustica o dichiarazione di un tecnico competente in acustica, che potrà essere verificata dagli uffici competenti dell’Amministrazione Comunale. In caso contrario la sostenibilità della trasformazione deve essere confermata da una variante al Piano, comportando una variante alla classificazione acustica.”.**

**Si segnala inoltre attenzione nelle possibili modifiche dei lotti n. 2b e 2c, posti in vicinanza con la SRB sopracitata, ci si riferisce in particolare allo spostamento dei corpi edilizi ed al loro innalzamento, che dovranno essere preventivamente verificati in relazione alla possibile interazione con i volumi di attenzione dei 6 V/m stimati.**

### **Art. 6.3a - Dotazioni ecologico ambientali**

Nelle “Specifiche delle dotazioni ecologiche” ed in particolare per i progetti di Verde Urbano (alberature per favorire l'ombreggiamento...omissis..., ma in generale nei progetti specifici relativi alle aree verdi pubbliche), si suggerisce nella scelta delle specie vegetali da impiantare, di tenere in considerazione anche il loro potere allergenico, che rappresenta la capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico, un aspetto importante nelle zone urbane per la presenza di fattori atmosferici come l'inquinamento, che possono contribuire ad una maggiore sensibilizzazione ai pollini aerodispersi.

Si suggerisce pertanto, nel rispetto delle linee guida regionali, di scegliere per la messa a dimora nell'area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso; si vedano le schede presenti nel sito di Arpae: <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>.

### **Art. 9 - Prescrizioni particolari**

Si confermano le prescrizioni inserite, che in parte hanno tenuto conto anche delle osservazioni presentate nel ns. precedente parere del 2020, richiedendo l'integrazione per le specifiche parti sopra indicate.

#### **Tabella 4 - Dotazioni territoriali - standard di parcheggio**

Considerato l'elevato numero di **parcheggi in previsione** da realizzare in relazione alle diverse funzioni previste nel comparto, al fine di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dell'area, si condivide la scelta di procedere con l'analisi della complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici (Art.24.4.c.5 del RUE), finalizzata a ridurre il numero complessivo, tenendo conto anche dell'aumento dei p.a. previsti nella riqualificazione delle importanti viabilità al contorno del comparto (Via Canaletto, Via del Mercato, Via Finzi).

L'invito è di realizzarli il più possibile semi-permeabili, utilizzando eventualmente grigliati rinverditi ed alberati, al fine di limitare gli effetti dell'isola di calore.

Distinti saluti

**Il Tecnico**  
**Zombini Marcella**

**Il Tecnico competente in acustica**  
**Barchi Alessandra**

**Il Responsabile del Servizio Territoriale**  
**Dr.ssa Paola Rossi**

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

*da sottoscrivere in caso di stampa* La presente copia, composta di n. .... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. .... del .....

Data ..... Firma .....

Pratica SD. n.36624/22

Al Comune di Modena

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative

[pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

All' Azienda U.S.L. di Modena

Dipartimento di Sanità Pubblica - Servizio Igiene

Pubblica - Area Disciplinare Igiene del Territorio e dell'Ambiente costruito

[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

Alla Provincia di Modena

Servizio Pianificazione Territoriale

[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**Oggetto:** Approvazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in variante agli strumenti urbanistici comunali, Comparto denominato "Mercato Bestiame" ZE 880 aree 01 e 04 posto in Comune di Modena tra Strada Canaletto sud, Viale del Mercato e Viale Finzi. Adozione con D.C.C. 53 del 29/09/2022, ai sensi degli art. 22 e 35 della L.R. 20/2000. Avviso di Indizione C.d.S Decisoria ex Art.14 c.2 e Art.14 bis L.241/90 - Forma semplificata, modalità asincrona. **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA VOLONTARIA DEL 24/2/2023 - Integrazione ns. parere prot. PG/2023/11254 del 20/01/2023- Valutazione documentazione acustica trasmessa in data 24/02/2023 con prot. 74405**

In riferimento alla documentazione integrativa volontaria, trasmessa in data 24/02/2023 e acquisita con prot. PG/2023/33595, relativa all' "Analisi progettuale acustica delle opere prevista dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica" in oggetto, richiamato quanto già espresso nel ns. parere prot.PG/2023/11254 del 20/01/2023, si esprimono le seguenti considerazioni.

Le integrazioni alla valutazione di clima acustico trasmesse affrontano parte delle osservazioni formulate nel parere soprarichiamato :

- viene ripetuta la taratura del modello impiegato per la simulazione della valutazione acustica previsionale senza implementarlo con nuove misure di rumore e modificando i dati di input dello stato di fatto (velocità, manto stradale, ecc.) ottenendo scostamenti tra valori misurati e valori previsti inferiori a 2;
- in merito ai dati di traffico relativi alla situazione ante operam, viene precisato che quelli utilizzati nella modellizzazione già comprendono le previsioni relative al nuovo insediamento del

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro

viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611 | PEC [aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370

supermercato Esselunga; tali dati vengono poi implementati con le previsioni di traffico previste in relazione all'ampliamento dei magazzini Nordiconad e all'eventuale inserimento di una moschea nell'area "Prolatte";

- i ricettori abitativi n.12 (per il quale si prevedevano valori compatibili con la IV Classe acustica) e n.11 vengono sostituiti dal ricettore abitativo n.23, arretrato ad una distanza di 21 m dalla mezzeria di via Finzi, al fine di garantire in facciata di edificio valori compatibili con i limiti di immissione della III Classe acustica.

Nella documentazione integrativa viene inoltre modificata la progettazione della sola area esterna della "Scuola Innovativa" (ricettore 1), sostituendo la barriera acustica lunga 89 m e alta 1,5 m, prevista allo scopo di garantire livelli di rumore compatibili con la I Classe acustica con un terrapieno di altezza massima di 2,5 m.

La simulazione modellistica ante operam, oggetto delle integrazioni in esame, mostra presso tutti i ricettori abitativi livelli di rumore compatibili con la III Classe acustica e presso la Scuola Innovativa livelli compatibili con la I Classe acustica.

Alla luce degli ulteriori elementi forniti, in linea generale, il Piano Particolareggiato in oggetto si può ritenere acusticamente compatibile, in quanto i ricettori residenziali appaiono tutti esposti a livelli di rumore non superiori ai limiti associati alla III Classe acustica. Fanno eccezione i ricettori 10 e 9, confinanti con un'attività produttiva, per i quali il Comune ha mostrato la volontà di eseguire ulteriori approfondimenti.

Per quanto riguarda la nuova progettazione dell'area esterna della "Scuola Innovativa", il terrapieno proposto dovrà garantire la stessa efficacia acustica della barriera inizialmente prevista; a verifica dei livelli acustici presenti nelle aree esterne fruite dai bambini, si richiede pertanto l'esecuzione di un collaudo acustico post operam.

Distinti saluti

**Il Tecnico competente in acustica**  
**Barchi Alessandra**

**Il Responsabile del Servizio Territoriale**  
**Dr.ssa Paola Rossi**

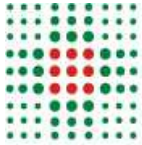
Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

*da sottoscrivere in caso di stampa* La presente copia, composta di n. .... fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo n. .... del .....

Data ..... Firma .....





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

**Dipartimento di Sanità Pubblica  
Servizio Igiene Pubblica**  
Igiene del Territorio e dell'Ambiente Costruito  
Sede di Modena

**Comune di Modena**  
Settore Pianificazione Territoriale e  
Rigenerazione Urbana  
*trasformazioneurbana@cert.comune.modena.it*

**Provincia di Modena**  
Pianificazione Urbanistica  
Territoriale e Cartografica  
*provinciadimodena@cert.provincia.modena.it*

e p.c. **ARPAE Area Centro ST Modena**  
Distretto Area Nord Carpi  
*aocomo@cert.arpa.emr.it*

**OGGETTO: Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in variante agli strumenti urbanistici comunali, comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" - Zona elementare n. 880, Aree 01 e 04, posto in Modena, tra Strada Canaletto sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi.  
Parere igienico sanitario.**

Facendo riferimento alla vostra richiesta in oggetto del 26/10/2022 prot. n. 406452, a noi pervenuta in data 26/10/2022 con ns. prot. 86591/22;

esaminati gli elaborati presenti nel *link* riportato nella vostra richiesta sopra indicata, composti da: Schemi di Convenzione, Relazioni tecniche, VALSAT, Norme urbanistiche ed edilizie e Tavole specifiche;

considerato che il progetto urbanistico in esame prevede la riqualificazione dell'area "Ex mercato bestiame", con la costruzione di edifici a scopo residenziale, scolastico, sociale e di servizi, assieme all'allestimento di aree verdi attrezzate ed opere di urbanizzazione primaria. Nello specifico si identificano 8 unità:

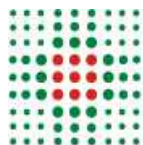
- l'unità 1 prevede la costruzione di una residenza socio-assistenziale e di un edificio residenziale, di attuazione privata;
- l'unità 2 prevede la costruzione di 70 alloggi finanziati attraverso il Bando Periferie destinati a *Social Housing*, 71 alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, 24 alloggi in edilizia libera, e una struttura di servizio per gli anziani di circa 3.000 mq, di attuazione privata;
- l'unità 3 prevede l'ampliamento dell'edificio ex Stallini per ricavarne spazi per l'Agenzia Regionale del Centro per l'Impiego, e la Casa delle Idee Digitali. È prevista anche la realizzazione di Piazza verde e di un *hub* di scambio intermodale nelle vicinanze, di attuazione pubblica;

**Dipartimento Sanità Pubblica – Servizio Igiene Pubblica**  
Strada Martiniana, 21 – Baggiovara - 41126 Modena  
T. +39.059.3963100 - F. +39.059.3963445  
*a.schiavo@ausl.mo.it*

**Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena**  
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena  
T. +39.059.435111 - F. +39.059.3963774 - *www.ausl.mo.it*  
Partita IVA 02241850367

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da NAUSICAA BERSELLI  
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005 Protocollo Generale: 2023 / 2224 del 23/01/2023





- l'unità 4 prevede la costruzione del plesso scolastico della Scuola Innovativa, con alle spalle il Parco del Campo Longo, di attuazione pubblica;
- l'unità 5 prevede la costruzione di 35 alloggi e 750 mq funzioni direzionali/servizi, di attuazione pubblica;
- nell'unità 6 sono già presenti polo scolastico, pala Madiba e palazzina Pucci. Si prevede il riassetto delle opere esterne limitrofe al polo scolastico, che comporta il completamento del parcheggio su via Canaletto, il riassetto dell'area del distributore di benzina, del parcheggio interno, e la sistemazione delle aree verdi, di attuazione pubblica;
- l'unità 7 prevede la costruzione del *Data Center*, di attuazione pubblica;
- l'unità 8 prevede la realizzazione, di fronte agli edifici già esistenti/in costruzione, del Parco dell'Inclusività, con *Skatepark* e *open air gym*, *Healthy garden*, *Community garden*, Serra di quartiere e *Playground* per tutti, di attuazione privata.

accertato che le opere di urbanizzazione previste riguardano via Canaletto sud, via Finzi, via del Mercato e la circuitazione ciclo pedonale, mentre, per quanto riguarda il verde urbano, è prevista la connessione dei sistemi esistenti (Parco di via Gerosa e Parco XXII Aprile) in un unico sistema verde, con al centro il nuovo Parco del Campo Longo ed il Parco dell'Inclusività, percorribile mediante l'inserimento di brani di verde lineare lungo le principali direttrici ciclopedonali;

acquisito e visionato il parere tecnico ambientale ARPAE, trasmesso in data 20/01/2023 con prot. n. 11254 e già inoltrato a codesta Amministrazione, che si condivide nella sua interezza;

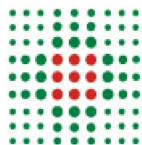
lo scrivente Servizio, chiarito che il presente parere valuta unicamente gli aspetti relativi all'assetto d'area, esprime **parere favorevole** ai lavori previsti nello strumento urbanistico in oggetto con le seguenti **prescrizioni**:

#### RUMORE

- visto quanto riportato alla pagina 9 dal parere ARPAE sopracitato, relativamente alla costruzione della residenza socio-assistenziale all'interno dell'unità 1 – si richiede che sia garantita la compatibilità acustica della Classe I a motivo della particolare fragilità degli ospiti;

#### VERDE URBANO

- che le aree di verde pubblico, in particolare il Parco dell'Inclusività - Progetto PINQUA, la Piazza Verde e la Spina centrale del Campo Lungo, le aree verdi di pertinenza agli edifici residenziali e di servizio ed i sentieri pedonali vengano correttamente illuminati, in modo da non lasciare aree poco visibili e buie (ciò non risulta dalla TAV-K *Rete illuminazione pubblica e RSU*);
- che il Parco dell'Inclusività – Progetto PINQUA sia realizzato come uno spazio aperto, non suddiviso da siepi, come risulta dalle planimetrie di progetto, in quanto questo andrebbe a scapito della sicurezza, ribadita nelle *Norme urbanistiche edilizie*, in un'area che storicamente presenta difficoltà di questa natura. Si raccomanda invece la piantumazione di alberi ad alto fusto a separazione dalle costruzioni dei lotti 2a e 2d a scopo di mitigazione visiva ed in corrispondenza delle aree di sosta per migliorare l'ombreggiamento per coloro che sostano sulle panchine del Parco, come previsto dalla *Relazione tecnica progetto del verde*;



- che nel Parco dell'Inclusività sia inserita un'area gioco con giostre per bambini con disabilità, in modo da perseguire la politica insita nella progettazione di tale Parco;

#### VIABILITÀ E DOTAZIONI

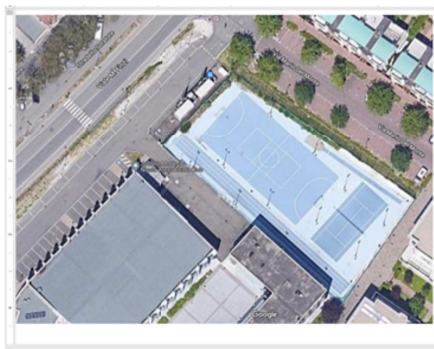
- che venga realizzato un percorso ciclabile dedicato, come presentato nelle *Norme urbanistiche edilizie*, nella *Relazione Illustrativa* e nella *Valsat Variante POC-PUA*, ma non riportato nelle specifiche planimetrie di progetto, ponendo particolare attenzione alla relativa segnaletica stradale;

- che venga curata la progettazione dei percorsi prestando particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche (es. larghezze, dislivelli, pendenze limitate, differenziazione materiali, illuminazione, segnaletica); è inoltre opportuno che gli attraversamenti pedonali siano adeguatamente illuminati in ore notturne o di scarsa visibilità;

- che vengano installate sui pali dell'illuminazione di nuova realizzazione luci led con sistema di illuminazione adattivo o compreso tra 3000 e 4000K, perseguendo gli obiettivi di risparmio energetico, sostenibilità ambientale e di maggiore sicurezza stradale, come previsto dal piano "Modena Full Led";

- si segnala la mancanza di una Tavola relativa alla segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, che dovrà essere installata ponendo particolare attenzione alla visibilità ed alla collocazione della stessa, con particolare attenzione agli attraversamenti pedonali e ciclabili e agli incroci;

- si raccomanda che l'impianto di cogenerazione a gas, come da progetto, venga spostato dall'attuale ubicazione a quella indicata nella *TAV-G2* ("ipotesi di nuova centrale teleriscaldamento") in quanto l'attuale sede non è in linea con il dettato dell'art.1.1.4 del *DM 18/12/1975 Norme tecniche di edilizia scolastica*, trovandosi a ridosso di un impianto sportivo all'aperto in cui i giovani frequentatori respirano in condizioni di aumentato rischio per via dell'incremento della frequenza respiratoria dovuto all'attività sportiva.



Distinti saluti,

#### **Il Dirigente Medico**

Dott.ssa Nausicaa Berselli

[Firmato Digitalmente]



**Comune di Modena**

## **FRONTESPIZIO PROTOCOLLO**

L'originale del presente documento redatto in formato elettronico è conservato dall'ENTE secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3 c4-bis D. Lgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ad inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs 39/1993.

**PROTOCOLLO N. 107604/2023 DEL 21/03/2023**

**CLASSIFICAZIONE 06.02.01 - 2008/2**

**OGGETTO: COMUNE DI MODENA**  
**PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO COMPARTO EX MERCATO**  
**BESTIAME IN VARIANTE AL POC**  
**AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 LR24/17: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 LR**  
**20/00, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO**  
**SISMICO DI CUI ALLA LR 19/2008, PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ART. 18**  
**E 19 LR 124/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006. TRASMISSIONE ATTO**  
**PRESIDENTE DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA.**

### **Allegati:**

- LETTERA\_PRGE\_2023\_9942.pdf.p7m  
08E060B721951D527FF8EB707620B2F742F3D9484CB64C766DC7FF404AAC9386C0095EDAB5BA8A6457608B78347FEFAA21634EC0F6DDC0D2D37C750F2A41B453
- 2869\_istruttoria\_Modena\_PUA mercato bestiame.pdf.p7m  
00322830836217005DED1742DEAF329696B61D7225CA9F44051F1C914FDEE2945BECFCC2A6F30C02CF096C4675E6EC57ED326DE0BE1B90E8555485BE482E54E3
- DET\_APRE\_60\_2023.pdf.p7m  
D3CE707C70D7F18BEC1483DD0AF93932EFB85ED4CF31D9C909CCE1AA36E8DCD86AAC5389638934DE3E9686F29D3946F0FE1D0B3B3DEA90EA80245268C81DB810
- PTAP\_PR\_DET\_PROP\_1177\_2023.pdf.p7m  
3E077293E9E51E0434CBFAF7FB249887EDC35F68614E60035078D76601317BF22E40128573866AC5BE4E0ED073638F9BA5C4CB5758B6AD718094FF010C2674C



# Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti

Pianificazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284

Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - [www.provincia.modena.it](http://www.provincia.modena.it) - [provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

Classifica 07-04-05 fasc. 2869/2022

Modena, 20/03/2023

COMUNE DI MODENA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE AMBIENTALE  
c.a. Dr. Marco Bisconti  
[PIANIFICAZIONE@CERT.COMUNE.MODENA.IT](mailto:PIANIFICAZIONE@CERT.COMUNE.MODENA.IT)

E p.c.  
AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE,  
L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA  
ROMAGNA  
SEZIONE PROVINCIALE DI MODENA - SERVIZIO  
TERRITORIALE  
c.a. Dr.sa Marcella Zombini  
[aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI  
MODENA  
c.a. Dr. Stefano Galavotti  
[auslmo@pec.ausl.mo.it](mailto:auslmo@pec.ausl.mo.it)

**Oggetto: COMUNE DI MODENA**

**PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO COMPARTO EX MERCATO BESTIAME IN  
VARIANTE AL POC**

**AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 LR 24/17: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 LR 20/00, PARERE  
IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO SISMICO DI CUI ALLA LR  
19/2008, PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ART. 18 E 19 LR 124/2017 E DELL'ART.  
12 DEL D.LGS. 152/2006. TRASMISSIONE ATTO PRESIDENTE DEL PRESIDENTE DELLA  
PROVINCIA DI MODENA.**

Con la presente si trasmette l'Atto del Presidente della Provincia di Modena n.60 del 23/03/2023, per gli  
adempimenti di competenza.

Il funzionario delegato  
MARIA GIULIA MESSORI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

## **ISTRUTTORIA SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI**

**Prot. 9749 del 17/03/2023**

**Classifica 07-04-05 fascicolo 2869**

**COMUNE DI MODENA**

**PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO COMPARTO EX MERCATO BESTIAME IN VARIANTE AL POC**

***Ai sensi dell'articolo 4 LR24/17: Osservazioni ai sensi dell'art.35 LR 20/00, Parere in merito alla riduzione del rischio geologico sismico di cui alla LR 19/2008, Parere ambientale ai sensi degli art. 18 e 19 LR 124/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006***

### **Aspetti amministrativi e procedurali**

Il Piano Strutturale del Comune di Modena è stato approvato con D.C.C.93 del 22/12/2003 mediante conversione del PRG vigente in PSC, POC, RUE, ai sensi del comma 5 dell'articolo 43 della LR20/00. Successivamente sono state apportate diverse varianti specifiche al POC, RUE. Con D.C.C. n. 86 del 29 dicembre 2021 il Comune di Modena ha assunto il P.U.G. ai sensi della L.R. 24/2017, successivamente adottato con D.C.C. n. 78 del 22 dicembre 2022.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica originariamente approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010 è stato successivamente aggiornato con le D.D. n. 1142 del 05/09/2014, n. 1520 del 21/10/2015, n. 660 del 22/04/2016, n. 431 del 20/03/2017, Delibera di C.C n. 44 del 04/04/2019, Delibera di G.C. n.46 del 16/02/2021 e Delibera di G.C. n.573 del 27/10/2021.

Con delibera di C.C. n. 44/2019 il Comune ha adottato una Variante al piano, con la finalità di dare operatività al Bando denominato “Bando Periferie” del 2016.

In merito a tale variante la Provincia di Modena si è espressa con Atto del Presidente n. 57 del 28/05/2020. Tale variante non è stata né approvata né convenzionata.

Successivamente alla suddetta adozione, l'Amministrazione comunale, stante il lungo tempo trascorso dall'approvazione del Piano ha ritenuto di modificare il piano adottato e di procedere con una nuova adozione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022 è stato nuovamente adottato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in Variante agli strumenti urbanistici Comunali

Con comunicazione acquisita agli Atti Provinciali con nota prot. 37117 del 27/10/2022 il Comune di Modena ha convocato la Conferenza dei Servizi al fine di acquisire i pareri di competenza in merito al suddetto PUA denominato "Comparto ex Mercato Bestiame". Il PUA risulta corredato del necessario Rapporto Ambientale Preliminare.

In data 17/03/2023 con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 9674, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a trasmettere la determinazione conclusiva positiva della Conferenza dei Servizi, allegando il verbale conclusivo.

### **Pareri e Osservazioni**

Con nota acquisita agli Atti Provinciali prot. 34 del 02/01/2023, il Comune di Modena ha comunicato la fine deposito, dichiarando che è pervenuta una osservazione.

Con comunicazione acquisita agli Atti Provinciali con nota prot. n. 2137 del 23/01/2023 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE.

Con comunicazione acquisita agli Atti Provinciali con nota prot. n. 2224 del 23/01/2023 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di AUSL.

A seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 06/02/2023 e 28/02/2023 è pervenuto un ulteriore parere di Arpaes espresso su integrazioni relative al clima acustico. Tale parere è stato acquisito agli atti provinciali con nota prot. 7486 del 01/03/2023.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 9727 del 17/03/2023 è stata infine trasmessa da parte dell'Amministrazione Comunale la bozza di controdeduzione all'osservazione pervenuta.

## **Sintesi del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC**

Il Comparto ex Mercato Bestiame si trova al centro di un'ampia area in trasformazione sulla quale, oltre al PUA in questione il Comune di Modena ha approvato nel 2017 un Masterplan di coordinamento per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città e della cosiddetta fascia ferroviaria.

Le opere oggetto del presente PUA, che costituiscono modifiche a quanto contenuto nella variante adottata con D.C.C. n. 44 del 04/04/2019 sono le seguenti:

### **Unità 1**

Vengono modificati alcuni parametri in riferimento ai lotti ancora da attuare. In particolare viene consentito l'incremento di 300 mq di SU sul lotto 1d, modificando inoltre le altezze da 3p+pt a 4p+pt. Viene prevista inoltre la realizzazione di una struttura socio assistenziale (uso B/1) in alternativa alla costruzione di alloggi di edilizia libera.

### **Unità 2**

Viene prevista una rimodulazione degli alloggi previsti nei lotti. Complessivamente vengono previsti:  
n. 70 alloggi destinati a social housing, ossia alla locazione a termine con durata del vincolo di locazione non inferiore a 15 anni,  
n. 71 alloggi realizzati per la vendita a prezzo convenzionato,  
n. 24 alloggi in edilizia libera.  
Viene previsto inoltre l'insediamento di una struttura di servizio per anziani di 3000 mq, riducendo di conseguenza la capacità edificatoria per usi diversi dalla residenza, che passa da 3950 mq a 342 mq.

### **Unità 3**

Nell'unità 3b viene insediato il nuovo Centro per l'Impiego, mentre nell'unità 3a viene localizzata la Casa delle Idee Digitali. Gli spazi aperti prossimi a tali fabbricati sono stati inoltre ri-progettati per incrementarne l'attrattività. Vengono previsti a tal proposito una piazza verde (PINQuA) tra l'edificio Casa delle Idee Digitali ed il centro per l'impiego ed un Hub di scambio intermodale. Al margine sud-ovest della piazza verde viene individuata un'area sulla quale viene ipotizzato lo spostamento della centrale termica per il teleriscaldamento.

### **Unità 4**

Nell'unità 4 viene previsto l'insediamento della “Scuola innovativa”.

### **Unità 5**

Per l'unità 5, in corso di attuazione, viene prevista una redistribuzione della capacità edificatoria rispetto ai previgenti strumenti attuativi. La nuova configurazione prevede in particolare:

- 33 alloggi e 650 mq di funzioni direzionali-servizi nell'unità 5a
- 35 alloggi e 750 mq di funzioni direzionali- servizi nell'unità 5b.

### **Unità 6**

Viene previsto un riassetto delle opere esterne limitrofe al Plesso Scolastico Marconi, in particolare il completamento del parcheggio su via Canaletto, il riassetto dell'area del distributore di benzina, del parcheggio interno, e la sistemazione delle aree verdi.

Gli interventi relativi all'unità 7 (realizzazione del “data center”) risultano ad oggi attuati, pertanto non sono oggetto di modifiche rispetto ai previgenti strumenti attuativi.

### **Unità 8**

Le aree esterne pubbliche che costituiscono l'unità 8 sono state progettate, includendo un “parco dell'inclusività”.

Nella relazione del PUA sono poi stati elencati alcuni interventi previsti nell'intorno del comparto, tra cui un miglioramento della via Canaletto Sud, via Finzi e via del Mercato. Viene previsto inoltre un riassetto delle opere esterne limitrofe al plesso scolastico Marconi (unità 6) che comportano il completamento del parcheggio su via Canaletto, il riassetto dell'area del distributore di benzina, del parcheggio interno e la sistemazione delle aree verdi.

Il presente PUA costituisce variante al POC vigente in quanto è stata prevista una complessiva riduzione del numero degli alloggi a fronte dell'inserimento nella Zona Elementare 880 di funzioni attualmente non previste dal POC (B1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, case di riposo, conventi, seminari,



caserme e D4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti).

**OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000 E PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO SISMICO ai sensi dell'art.5 LR19/2008**

Si rileva che nella Relazione illustrativa sono state individuate tra gli “obiettivi generali” del piano alcune opere da realizzare extra-comparto, tra cui interventi sulla “*circuitazione ciclo-pedonale*”, sul verde urbano, in termini di connessione dei sistemi esistenti (Parco di via Gerosa e Parco XXI Aprile) in un unico sistema verde, con al centro il nuovo parco del Campo Longo ed il Parco dell'Inclusività, oltre al completamento del parcheggio su via Canaletto, tuttavia non si trova riscontro di tali interventi all'interno degli elaborati grafici allegati al PUA.

**Risulta pertanto necessario chiarire univocamente le caratteristiche di tali interventi, individuandoli sugli elaborati grafici allegati al PUA.**

In riferimento all'area inclusa nel lotto 6 ed attualmente adibita a distributore di carburante si rileva che negli elaborati grafici di PUA era prevista la riconversione di tale area a parcheggio pubblico. I parcheggi pubblici relativi al lotto 6 sono stati inoltre quantificati all'interno delle tabelle 4 e 5 contenute nelle NTA del PUA. L'elaborato grafico (tav. G2) acquisito agli atti provinciali con nota prot. 9674 del 16/03/2023, a seguito della conclusione della Conferenza dei Servizi, è stato aggiornato individuando nell'area frontistante la palazzina Pucci una piazza ed un'area verde, in sostituzione dei parcheggi esistenti e nell'ottica di una futura dismissione del distributore.

**In riferimento al lotto 6 risulta necessario aggiornare le tabelle 4 e 5 contenute all'interno delle NTA del PUA e relative alle dotazioni di parcheggi pubblici, in coerenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati.**

**Si richiama la conformità con l'art. 24.4 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE in riferimento alla complessiva quantificazione delle dotazioni di parcheggi.**

In riferimento alla tav. L “Norme urbanistiche e edilizie” del PUA si segnala che all'art. 5 è stato indicato che *“eventuali modifiche dovute alla variazione delle altezze e/o all'inserimento di articolazioni volumetriche di carattere locale richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo potranno essere richieste in fase attuativa”*.

**Poichè la presente fase è quella attuativa, alla quale seguirà unicamente il rilascio dei titoli abilitativi edilizi occorre individuare le altezze massime ammesse per i fabbricati individuati nel PUA, in sede di approvazione del piano.**

All'art. 6.1 delle sopracitate “Norme urbanistiche ed edilizie” del PUA è stato indicato che *“qualora nel corso di attuazione del Comparto, in ragione di cambi d'uso e/o inserimento di funzioni ai sensi dei precedenti articoli, dovessero verificarsi carenze quantitative rispetto al fabbisogno di dotazioni territoriali in termini di U2, quando non diversamente disciplinate da apposita convenzione, esse saranno soggette a monetizzazione da parte dei soggetti attuatori”*.

**Risulta necessario garantire la conformità con la normativa coordinata di PSC, POC, RUE in merito alla possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali (es. art. 24.4 bis).**

In riferimento alle successive fasi di approvazione e convenzionamento del PUA si segnalano i seguenti aspetti:

**L'approvazione del Piano e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire nei tempi previsti dall'art. 4 comma 5 della LR 24/2017.**

**Si ricorda altresì che la convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi sia in riferimento alle opere di urbanizzazione, sia in riferimento ai lotti privati (rif. art. 4 comma 5 L.R. 24/2017).**

In merito alla riduzione del rischio geologico sismico di cui all'art.5 L.R.19/2008 si richiama integralmente il parere espresso nell'istruttoria tecnica prot. 19551 del 11/06/2019, contenuto nell'Atto del Presidente n. 57 del 28/05/2020. Considerando che dalla data di espressione del parere richiamato, la Regione Emilia Romagna ha aggiornato gli Atti di Coordinamento tecnico sugli studi di Microzonazione Sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica con DGR 630/2019 successivamente integrata con DGR 476/2021 e DGR 564/2021, e che il Comune di Modena con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale nel quale sono riportati gli elaborati di Microzonazione Sismica aggiornati alle suddette normative, si integra il parere espresso nell'istruttoria tecnica prot. 19551 del 11/06/2019, prescrivendo il

calcolo dei FA richiesti dalla DGR 630/2019 e s.m.i. a partire da un nuovo studio di RSL da realizzare utilizzando gli accelerogrammi previsti con DGR 476/2021 e DGR 564/2021 con ricalcolo, se necessario, dell'indice di potenziale liquefazione e dei cedimenti post-sismici.

<b>Verifica di sostenibilità ai sensi degli art. 18 e 19 L.R. 24/2017 e art. 12 D. Lgs 152/2006</b>
---

Si rileva che all'interno del Rapporto di Valsat è stato indicato che “contestualmente al rischio alluvioni il comparto rientra nell'ambito P1, alluvioni rare”.

**1) trovano applicazione le misure/disposizioni della DGR 1300/2016.**

Relativamente alla presenza di un pozzo destinato ad usi extradomestici si prescrive il rispetto del comma 2.b.4.3 dell'articolo 13C del vigente PTCP, di seguito richiamato:

**2) al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001.**

Visti i contenuti del PUA;

Vista la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta;

Visto il Rapporto ambientale preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Visti i contenuti di pareri di ARPAE e AUSL in premessa identificati e come integrati in sede di Conferenza dei Servizi, che qui si richiamano e si fanno propri

**3) si prescrive il rispetto di tutte le condizioni ed accorgimenti in essi contenuti, nonché di quelle contenute nel parere urbanistico di cui sopra.**

## CONCLUSIONI AMBIENTALI

Si ritiene che il PRU in oggetto non debba comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

\* \* \*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito al PUA di iniziativa pubblica denominato comparto ex Mercato Bestiame del Comune di Modena adottato con DCC n.53/2022 si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando rilievi di natura urbanistica ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000
- richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura geologica sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e ss. mm. e ii.;
- facendo proprie le conclusioni della valutazione ambientale di cui ai punti da 1) a 3), ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

Il Dirigente

Ing. Daniele Gaudio





## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

**Atto numero 60 del 20/03/2023**

**OGGETTO: PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO COMPARTO EX MERCATO BESTIAME IN VARIANTE AL POC - AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 LR24/17: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 LR 20/00, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO SISMICO DI CUI ALLA LR 19/2008, PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ART. 18 E 19 LR 124/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006.**

Il Piano Strutturale del Comune di Modena è stato approvato con D.C.C.93 del 22/12/2003 mediante conversione del PRG vigente in PSC, POC, RUE, ai sensi del comma 5 dell'articolo 43 della LR20/00. Successivamente sono state apportate diverse varianti specifiche al POC, RUE.

Con D.C.C. n. 86 del 29 dicembre 2021 il Comune di Modena ha assunto il P.U.G. ai sensi della L.R. 24/2017, successivamente adottato con D.C.C. n. 78 del 22 dicembre 2022.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica originariamente approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010 è stato successivamente aggiornato con le D.D. n. 1142 del 05/09/2014, n. 1520 del 21/10/2015, n. 660 del 22/04/2016, n. 431 del 20/03/2017, Delibera di C.C n. 44 del 04/04/2019, Delibera di G.C. n.46 del 16/02/2021 e Delibera di G.C. n.573 del 27/10/2021.

Con delibera di C.C. n. 44/2019 il Comune ha adottato una Variante al piano, con la finalità di dare operatività al Bando denominato "Bando Periferie" del 2016.

Successivamente alla suddetta adozione, l'Amministrazione comunale, stante il lungo tempo trascorso dall'approvazione del Piano, ha ritenuto di modificare il piano adottato, integrandolo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2019 e di procedere con una nuova adozione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022 è stato Adottato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in Variante agli strumenti urbanistici Comunali.

Con comunicazione acquisita agli Atti Provinciali con nota prot. 37117 del 27/10/2022 il Comune di Modena ha trasmesso il suddetto PUA denominato "Comparto ex Mercato Bestiame" per l'acquisizione dei pareri di competenza.

Si dà atto che la procedura di approvazione dei Piani Particolareggiati è disciplinata dall'articolo 35 della L.R. 20/2000 e la Provincia può sollevare eventuali Osservazioni al Piano, rispetto a previsioni che contrastino con dispositivi di legge e rispetto a contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, tra i quali si richiama, in particolare, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente, approvato dal Consiglio Provinciale di Modena con deliberazione n. 46 del 18 Marzo 2009.

Si richiama l'istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti assunta agli atti con prot. n. 9749 del 17/03/2023.

Si considera infine che, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, art.15, comma 5 della L.R. 47/78 e ss. mm.ii.:

- il Comune, in sede di approvazione del Piano, è tenuto ad adeguarsi alle osservazioni ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- l'approvazione di Piani Particolareggiati comporta l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di provvedere all'aggiornamento degli elaborati del piano, attraverso l'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate e l'elaborazione del testo coordinato delle Norme tecniche di attuazione;
- la mancata trasmissione di detti elaborati alla Provincia e alla Regione costituisce condizione impeditiva dell'attuazione delle previsioni della variante.

Il responsabile del procedimento è Ing. Daniele Gaudio.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di " Titolare " del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail [dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it) oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica in relazione al presente atto.

Per quanto precede,

### **IL PRESIDENTE DISPONE**

- 1) di sollevare osservazioni PUA di iniziativa pubblica denominato Comparto ex Mercato Bestiame ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 20/2000, di richiamare il rispetto delle prescrizioni di natura geologica sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e ss. mm. e ii. e di fare proprie le conclusioni della valutazione ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art. 5 LR 20/2000 e dell'art.12 D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii, approvando l'istruttoria tecnica prot. 9749 del 17/03/2023.
- 2) di inviare il presente atto al Comune di Modena, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia-Romagna, all'ASL - Servizio Igiene Pubblica.

Il Presidente  
**BRAGLIA FABIO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Modena li, 17/03/2023

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



# COMANDO TRASPORTI E MATERIALI

## Reparto Trasporti

### Ufficio Movimenti e Trasporti

Viale Castro Pretorio, 123 - 00185 Roma

pec: comlog@postacert.difesa.it

Cod.id.: S\_CIRCON/Ind. cl. 10.6.6/pL05-44

All.: //; ann.: //

pdc: Ten. Col. Alessandro GRECO

Funz. Amm.vo Nicola DE LUCA

tel. (06-50233503)

ca3se@motra.esercito.difesa.it

**OGGETTO:** Approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici comunali, comparto denominato "ex mercato bestiame"- zona elementare n. 880, aree 01 e 04, posto in Modena, tra strada Canaletto sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi. Avviso di indizione Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, e art. 14-bis della l. 241/90 - forma semplificata, modalità asincrona.

A  
COMUNE DI MODENA  
Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana  
Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative  
pec: pianificazione@cert.comune.modena.it  
MODENA  
COMANDO MILITARE ESERCITO EMILIA-ROMAGNA  
SM - Ufficio Personale Logistico e Servizi Militari  
pec: cdo\_rfc\_emilia\_rom@postacert.difesa.it  
BOLOGNA

e, per conoscenza:

COMANDO LOGISTICO DELL'ESERCITO  
- Ufficio del Comandante  
- Stato Maggiore  
ROMA  
ROMA

^^

Riferimento f.n. 0406452 del 26 ott. 22 del Comune di Modena.

^^

1. In esito a quanto comunicato da codesta rispettabile Amministrazione comunale con il foglio in riferimento, si precisa che, sulla base della normativa vigente e della delega ricevuta dal Vertice dell'Amministrazione della Difesa (A.D.), lo scrivente è delegato ad esprimere il parere per conto dell'A.D. solo in caso di Conferenze di Servizi indette dalle Strutture centrali e periferiche del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e dalla Società Rete Ferroviaria Italiana per i programmi di soppressione dei passaggi a livello presenti sul territorio nazionale.
2. Per quanto precede, si comunica che il parere interforze in merito al progetto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 334 del D. Lgs. n. 66/2010, verrà emesso direttamente dal Comando Militare Esercito Emilia-Romagna, competente per territorio, tenendo informato lo scrivente.
3. Si resta a disposizione per ogni eventuale approfondimento ritenuto utile al riguardo.

IL MEMBRO EFFETTIVO  
RAPPRESENTANTE DEL MINISTERO DELLA DIFESA  
CAPO SEZIONE CIRCOLAZIONE E CONCORSI  
(Ten. Col. tramat s.SM Alessandro GRECO)



**COMANDO MARITTIMO NORD**

*Ufficio Infrastrutture e demanio*

Indirizzo Telegrafico: MARINA NORD LA SPEZIA

e-mail pei: [marina.nord@marina.difesa.it](mailto:marina.nord@marina.difesa.it)

e-mail pec: [marina.nord@postacert.difesa.it](mailto:marina.nord@postacert.difesa.it)

*fu. di c.:* Ass. Amm. Francesco MAZZOTTA ☎ 0187784344  
[francesco\\_mazzotta@marina.difesa.it](mailto:francesco_mazzotta@marina.difesa.it)

*Allegati nr.* //

*Al:* **COMUNE DI MODENA - SETTORE PIANIFICAZIONE E  
SOSTENIBILITA' URBANA (PEC)**

*e, per conoscenza:* **MARISTAT 4° REP. INFR. E LOG. - (PEC)  
MARICOMLOG NAPOLI (PEC)  
COMANDO MILITARE ESERCITO EMILIA ROMAGNA -BOLOGNA  
(PEC)**

*Argomento:* **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN  
VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO  
DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N.  
880, AREE 01 E 04. COMUNE DI MODENA (MO).**

*Riferimenti:* foglio n° 406452 del 26 ottobre 2022 di codesto Comune (*non a tutti*).

Si prende atto di quanto comunicato con il foglio di riferimento.

d'ordine  
IL CAPO SEZIONE TUTELA AMBIENTALE  
(C.F. Alessandro BERTOLOTTO)

*Documento firmato digitalmente*

copia di cortesia



*Aeronautica Militare*  
*Comando 1<sup>a</sup> Regione Aerea*

P.d.C. Dott.ssa Campanella-02/73902041

**COMUNE DI MODENA**  
**VIA SANTI, 60**  
**41126 MODENA**

**OGGETTO:** *Prat. 1937/2022/CS: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX MERCATO BESTIAME"-ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04 TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI NEL COMUNE DI MODENA – Conferenza dei Servizi.*

e, per conoscenza:

COMANDO LOGISTICO – Serv. Infrastrutture - V.le Università, 4 – 00185

ROMA

Riferimento: Foglio N. 406452 datato 26/10/2022

1. *L'intervento in epigrafe, quale descritto nella documentazione pervenuta con il foglio in riferimento, non interferisce né con sedimi/infrastrutture intestati a questa Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art. 320 e segg.) a loro servizio.*
2. *Pertanto Nulla Osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa F.A. all'esecuzione dell'intervento di cui sopra.*

**d'ordine**

**IL CAPO UFFICIO TERR. E PATRIMONIO f.f.**  
*(T.Col. G.A.r.n. Francesco FRACASSI)*

COPIA

CONFORME



Spett.le  
**COMUNE DI MODENA**  
**Settore Pianificazione**  
**e Sostenibilità Urbana**  
Via Santi, 60  
41123 - Modena

[pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

c.a. Ing. Michele TROPEA

Modena, prot.7404-2845 del 24.01.2023

**PEC**

Dir.Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Pareri Complessi/FG

**OGGETTO: Pratica 19410066 – (Rif: 2022/406452 PROT) APPROVAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA, TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI - Richiesta parere.**

In riferimento alla succitata richiesta, assunta a Prot. Hera Spa n. 93565 e Prot. INRETE n. 43245 il 26/10/2022, volta all'ottenimento del parere preliminare di competenza inerente il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi idrico integrato, gas, energia elettrica e teleriscaldamento, nelle aree interessate dai lavori, eseguito il sopralluogo e l'istruttoria della pratica, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

per dare corso alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere di cui all'oggetto, alle prescrizioni generali e specifiche impartite con il presente parere, da recepire negli elaborati di progetto che dovranno essere consegnati per il rilascio del successivo parere di competenza.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, è necessario che il Soggetto Attuatore (di seguito S.A.) richieda un nuovo parere di competenza.

#### **HERA S.p.A.**

**Holding Energia Risorse Ambiente**

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

#### **INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.**

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051 287111 fax 051.2814289

[www.inretedistribuzione.it](http://www.inretedistribuzione.it)

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

Per tutte le attività connesse alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

### **Servizio ACQUEDOTTO**

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.AQCQ.001.rev.1 “PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI ACQUEDOTTISTICHE”

### **Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE**

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 “PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE”

### **Servizio GAS**

- “SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS”

### **Servizio ENERGIA ELETTRICA**

- “SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI EE”

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza. Le modalità per formalizzare la successiva richiesta di parere per opere di urbanizzazione sono esclusivamente le seguenti:

- invio all'indirizzo PEC [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) degli appositi moduli debitamente compilati disponibili nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)
- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it).

La modulistica per l'invio della richiesta di parere tramite PEC e il link per l'accesso alla nuova piattaforma WEB sono disponibili sul sito [http://www.gruppohera.it/progettisti\\_tecnici/](http://www.gruppohera.it/progettisti_tecnici/) nella sezione “Richieste multiservizio\Pareri e preventivi per opere di urbanizzazione, spostamento/estensione reti\Domanda pareri per opere di urbanizzazione”.

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti ed alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il S.A. dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il S. A. dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo “Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati” disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione “Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio”.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.





L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del **nuovo WEBform** disponibile sul sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".
- invio all'indirizzo PEC [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Nell'esecuzione dei lavori si dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S. A. o alla D. L. da esso incaricata, limitate varianti opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che potrebbero insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S. A., o della D. L. da esso incaricata, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri e cura a carico del S. A. l'esecuzione delle opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S. A. ma con realizzazione a cura di HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S. A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto.

Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S. A. andrà ad eseguire direttamente, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S. A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S. A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune.



Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Sarà cura del S. A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente l'attestazione di conformità e la richiesta di affido della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi.

Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto HERA S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A..

La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

### **ACQUA**

#### ➤ Rete Acqua (Rif. TAV-J1 Rete idrica+gas).

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

➤ Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto; per la risoluzione delle interferenze dovrà essere richiesta valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

#### ➤ Allacciamenti d'utenza acqua

➤ Si evidenzia che, stante l'altezza dei futuri fabbricati, il regime di pressione di funzionamento della rete di distribuzione idrica, non garantisce il corretto approvvigionamento idrico ai piani più alti.

Questa condizione porta a suggerire alla futura utenza, l'istallazione di impianti privati per la sopraelevazione della pressione (autoclavi) a servizio dei piani più alti dei fabbricati.



Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante, previa la succitata approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza acqua.

Si ricorda che il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua deve essere realizzato sul confine di proprietà, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.

Le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.

Si segnala che la recente introduzione da parte di ARERA (Autorità di Regolazione Energia Risorse e Ambiente) della tariffa pro-capite, da applicare alle utenze del servizio idrico integrato, comporta la necessità di installare esclusivamente un misuratore per ogni unità immobiliare servita, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono riportati nel documento "Informativa HERA SpA: installazione contatori acqua individuali" presente nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione progettisti e tecnici al seguente link:

[https://www2.gruppohera.it/binary/hr\\_progettisti\\_tecnici/acq\\_mo\\_allacciamento/MD.HTC.03\\_01.35\\_Rev0\\_Info\\_contatori\\_acqua\\_individuali.1612177531.pdf](https://www2.gruppohera.it/binary/hr_progettisti_tecnici/acq_mo_allacciamento/MD.HTC.03_01.35_Rev0_Info_contatori_acqua_individuali.1612177531.pdf)

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio, si ricorda:

- Che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio,
- Che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio – in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica.
- Che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;
- Che, sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica.

**Pertanto, 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 in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

La realizzazione di allacciamento ad uso antincendio è subordinata all'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) del modulo "Richiesta parere per allaccio acquedotto/antincendio" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Acquedotto\Parere allacciamento antincendio".

Il Gestore, in risposta a questa richiesta, indicherà anche la pressione di funzionamento della rete.

## FOGNATURA

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

### ➤ Acque reflue "nere" (Rif. TAV-J2 Rete fognaria)

La fognatura per acque "nere" con le tubazioni previste in allegato è confermata e il punto di recapito finale del comparto è individuato nel collettore fognario di tipo "misto" denominato Canale "Soratore" presente in fregio a via Finzi.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto.

### ➤ Acque meteoriche "Bianche" (Rif. TAV-J2 Rete fognaria)

Per il drenaggio delle acque di origine meteoriche, in riferimento alle caratteristiche idrologiche individuate per la zona nonché delle pendenze previste per i collettori, **si conferma quale recapito del comparto il Cavo "Levata" (condotta fognaria "bianca"), non il Canale "Soratore" (condotta fognaria "mista")** come indicato nell'elaborato trasmesso, posto anch'esso in via Finzi angolo via Gerosa.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto.

L'intera rete di drenaggio, all'interno del comparto sarà dimensionata per attuare il sistema della laminazione delle portate meteoriche da rilasciare allo scarico nel Cavo "Levata"; viene recepito il principio della attenuazione idraulica, dettato dal R.U.E. del comune di Modena, che riduce la portata specifica allo scarico almeno del 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam, fissando per il comparto una portata massima ammessa allo scarico pari a 600 litri/sec.

Il volume di invaso destinato alla laminazione è stato ricavato mediante la costruzione di una vasca interrata di 4150 metri cubi nel corso dei primi interventi di attuazione del comparto, è provvista di impianto di sollevamento per il suo svuotamento e di impianto per la sua pulizia interna.

Ad oggi non risulta ancora in esercizio e collegata alla pubblica fognatura.



➤ Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura".

Per gli sportelli SUAP dei Comuni ed Enti è stato creato il canale dedicato tramite l'indirizzo pec [istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it](mailto:istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it).

Per i progettisti che intendono presentare domanda tramite gli sportelli SUAP la modulistica da compilare è disponibile sul sito web. Si sottolinea l'importanza di richiedere il "parere per scarichi domestici" durante la fase di progettazione dei fabbricati in modo da poter recepire le prescrizioni sui dispositivi di pre-trattamento (degrassatore, imhoff, ecc...), così come previsto dalla specifica tecnica "103207 - ALLACCIAMENTI FOGNARI A GRAVITA".

## **GAS**

### ➤ Rete Gas (Rif. TAV-J1 Rete idrica+gas)

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

➤ Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto; per la risoluzione delle interferenze dovrà essere richiesta valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

Nel caso sia prevista la costruzione di condotte gas in materiale metallico, quale ad esempio l'acciaio, eventuali potenziamenti del sistema di protezione catodica saranno posti a carico del Soggetto Attuatore e verranno computati nella fase di predisposizione del preventivo per posa/collegamenti reti gas.

### ➤ Allacciamenti d'utenza gas

Saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante, previa la succitata approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza gas.

## **ENERGIA ELETTRICA**

### (Rif. TAV-J3 Rete Elettrica)

Considerando il ridimensionamento del comparto in termini di unità abitative e considerando che le cabine attuali di via Forghieri, via del Mercato, via Finzi sono nuove e



piuttosto scariche, si approva la tavola allegata relativamente allo schema dei percorsi delle condutture di MT e BT, nonché al numero e collocazione delle cabine elettriche.

La definizione dei percorsi dei nuovi allacci è solo qualitativa.

I particolari costruttivi verranno meglio precisati in fase definitiva/esecutiva, previo contatto con la struttura di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Dove non presenti o non idonee, i committenti dovranno realizzare nuove polifore secondo lo standard di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A., che fornirà i materiali occorrenti.

Gli spostamenti di rete MT/BT dovranno essere richiesti sul portale INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. sezione Energia Elettrica – Clienti Finali/Tecnici.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

- Gli elettrodotti esistenti e di progetto indicati, rispondono al perseguimento dell'obiettivo di qualità richiesto dalla vigente legislazione in materia di salvaguardia dall'inquinamento elettromagnetico.
- Le polifore del servizio elettrico di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. non dovranno essere posate in scavi comuni con altri sottoservizi e dovranno essere mantenute da essi ad una distanza minima di 30-50 cm a seconda del sottoservizio.
- I materiali (tubi, pozzetti, camerette, sellette di posa e corda di traino) saranno forniti da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. (2 mesi per l'approvvigionamento).
- Dovranno essere evitate piantumazioni arboree sulle percorrenze delle condutture elettriche fino a una distanza di 3 m.
- In fase esecutiva, sarà cura dell'Attuatore contattare INRETE S.p.A. per prendere visione delle tipologie costruttive e per il ritiro dei materiali a fornitura INRETE S.p.A. da utilizzarsi.
- Dovrà inoltre contattare i reparti competenti per le opportune indicazioni relative alla eventuale presenza di impianti esistenti.
- Per la posa delle nuove reti, si dovrà fare riferimento al disciplinare che invieremo in fase esecutiva. Si anticipa che tutti i tubi delle nuove polifore saranno a doppia parete in verghe semirigide da 6 metri in PE diam. 160 mm e nella posa dovranno essere protetti da bauletto in cls.
- Si vuol fa presente che qualora all'interno del nuovo fabbricato vi fossero più soggetti o ragioni sociali diverse con necessità di allacciamento, ogni soggetto dovrà essere dotato di punto di connessione distinto; inoltre, ogni utenza di potenza in prelievo o/e in immissione superiore a 100 kW dovrà essere alimentata in MT (ovvero realizzazione di idonea cabina di consegna e polifora di collegamento con la rete elettrica esistente).
- Eventuali assetti diversi potranno essere presi in considerazione solamente quando saranno noti i valori di assorbimento energetico richiesto.
- Relativamente alle predisposizioni edili del servizio elettricità si comunica che è obbligatorio ottenere il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici prima dell'inizio degli scavi relativi alla rete MT.
- Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito a quanto sopra indicato, si invita il S.A. ad interfacciarsi direttamente con i referenti di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. Ing. Simone Nipoti tel. 051.2814160 email: [simone.nipoti@inretedistribuzione.it](mailto:simone.nipoti@inretedistribuzione.it) e Ing. Pier Giorgio Ballanti tel. 051.287212 email: [piergiorgio.ballanti@inretedistribuzione.it](mailto:piergiorgio.ballanti@inretedistribuzione.it)





## **TELERISCALDAMENTO**

(Rif. TAV-J4 Rete teleriscaldamento)

È stata verificata la presenza di una rete di teleriscaldamento a meno di 1.000 metri dall'area dell'intervento di progetto. Si ricorda che in questo caso, il DM MiSE 26/06/2015 e la DGR ER 1715/2016 sull'efficienza energetica degli edifici, in presenza di valutazioni tecnico-economiche favorevoli, rende obbligatoria la predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche necessarie al collegamento alla rete di teleriscaldamento.

Si segnala che, in base al D.Lgs. 28/2011 e alla DGR ER 1715/2016, con il collegamento ad una rete di teleriscaldamento, che copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria, si intendono assolti gli obblighi sull'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica dell'edificio.

La Direzione Teleriscaldamento di Hera S.p.A. rimane a disposizione per fornire gli elementi tecnici ed economici al fine della predisposizione delle valutazioni di cui sopra. Sono riportati di seguito i contatti dei referenti della Direzione Teleriscaldamento disponibile per approfondimenti:

Paola Mari, [paola.mari@gruppohera.it](mailto:paola.mari@gruppohera.it),

Giulia Farina, [giulia.farina@gruppohera.it](mailto:giulia.farina@gruppohera.it)

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il nostro tecnico sig. Vincenzo Gualtieri ai seguenti recapiti: tel. 059 407765, e-mail [vincenzo.gualtieri@gruppohera.it](mailto:vincenzo.gualtieri@gruppohera.it), pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto e l'eventuale OdL indicato nonché la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

**Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtech S.r.l.**

**Procuratore speciale Hera S.p.A. e INRETE S.p.A.**

**Dott. Ing. Luca Migliori**

*Firmato digitalmente*

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.

Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

### Allegati:

TAV-J1 Rete idrica+gas

TAV-J2 Rete fognaria

TAV-J3 Rete Elettrica

TAV-J4 Rete teleriscaldamento





Comune di Modena  
Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio  
NUM. 74072 DEL 24.02.2023 - VERBALE N. 8

SI SONO RIUNITI TRAMITE WEB CONFERENCE ALLE ORE 9:00 DEL 24.02.2023 I SOTTOELENCATI COMPONENTI LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO PER L'ESAME DI RICHIESTE DI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI (Art.30.2 R.U.E.).

Componente	Presenza
Anna Allesina - Presidente	presente
Jessica Facchini - Vicepresidente	presente
Elisa Abati	presente
Cristiano Ferrari	Assente
Alberto De Giovanni	presente

SONO PRESENTI SENZA DIRITTO DI VOTO:

- IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRASFORMAZIONI EDILIZIE ARCH. CORRADO GIANFERRARI
- IL SEGRETARIO DELLA C.Q. (Designato dal Dirigente) Arch. Marcella Garulli
- I TECNICI ISTRUTTORI: Geom. Bacchi - Arch. Botti - Geom. Ferragina - Geom. Varini - Geom. Venturi - Le pratiche dell'arch. Sola sono presentate dalla geom. Varini e arch. Garulli;
- La pratica n.5641/2021 è presentata dai tecnici progettisti;
- Per titoli edilizi con inizio lavori differito all'ottenimento del parere della CQAP - se il parere espresso nel verbale è favorevole sono efficaci alla data dell'espressione del parere - se oltre al parere della CQAP, sono differiti all'acquisizione di altri pareri o subordinati a controlli, i titoli sono efficaci al momento dell'ottenimento dei pareri richiesti con esito favorevole. In tal caso sarà inviata specifica comunicazione di efficacia alla conclusione delle verifiche di controllo

La commissione suddetta, risultata validamente costituita, ha espresso i pareri riportati nell'elenco che segue:

Numero Pratica	
Ubicazione	COMPARTO EX MERCATO BESTIAME
Referente Tecnico	ING. MICHELE TROPEA/ARCH. ISABELLA TURCHI
Progettista	
Richiedenti	COMUNE DI MODENA
Oggetto della domanda	APPROVAZIONE PUA EX MERCATO BESTIAME
Esito	FAVOREVOLE
Parere	Si esprimono comunque le seguenti considerazioni: che venga ridotta la quota di pavimentazione a favore di maggior verde nell'area con verde attrezzato compresa tra la palazzina ex mercato bestiame e il nuovo data center. Andrà inoltre valutata la possibilità di creare una mitigazione tra il comparto residenziale e la porzione di area industriale/artigianale posta nord.

Numero Pratica	
Ubicazione	5234 / 2021 del 02.12.2021
Referente Tecnico	VIALE GAETANO MOREALI 245
Progettista	SOLA ROBERTA
Richiedenti	ARCH. SALERNO CARMELO
Oggetto della domanda	SOC. SAFIM SRL -
Esito	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E IN DEROGA PER LA COSTRUZIONE DI 2 PALAZZINE RESIDENZIALI PREVIA DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI. PALAZZINA 1
Parere	FAVOREVOLE

Numero Pratica	
	5235 / 2021 del 02.12.2021



**Comune di Modena**

## **FRONTESPIZIO PROTOCOLLO**

L'originale del presente documento redatto in formato elettronico è conservato dall'ENTE secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3 c4-bis D. Lgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ad inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs 39/1993.

**PROTOCOLLO N. 491945/2022 DEL 23/12/2022**

**CLASSIFICAZIONE 06 - /**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI - PIANO EX MERCATO BESTIAME**

### **Allegati:**

- TestodelMessaggio.html  
0DDD1436AA3D58D31B0A78FA0B1E73A816B8F663A933AAF125B7D98A6FC243225E6BB954D24F5F  
FAC36C3F40002B78299193A3ABFE508A3AB37B274A0C6EFB55
- Osservazioni - PIANO EX MERCATO BESTIAME-signed.pdf  
5E1B8A68B0E408FAAFC1B2157F718E856DCCAAE64AEAF4ECAC44F0EC34F614A77560F791AA65CE  
72FB40320801AD399E4D53A60E33D3A081506AA852F909B9B2

Oggetto: Osservazioni – PIANO EX MERCATO BESTIAME

Il sottoscritto, **Paolo Meschiari**, in qualità di Presidente pro-tempore e legale rappresentante della “Cooperativa Edilizia UNIONCASA – Soc. Coop. a r.l.”, con sede in Modena, via Emilia Ovest n.101, **soggetto attuatore dei lotti 1d e 1e dell'unità di attuazione 1** del comparto “Ex Mercato Bestiame”; in riferimento al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato, in variante al POC e al RUE, con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 29/09/2022;

FORMULA LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

1. Al fine di rendere sostenibili gli interventi dal punto di vista economico-finanziario, si chiede, in analogia a quanto previsto a favore dei soggetti attuatori dell'unità di attuazione 2, **il cambio di destinazione dei n.17 alloggi da realizzare sul lotto 1d, da edilizia residenziale agevolata a edilizia residenziale convenzionata**, pervenendo al seguente **nuovo** assetto degli interventi residenziali previsti sul lotto 1d:

- n.6 alloggi di edilizia convenzionata destinati all'assegnazione in proprietà (S.U. mq.430);
- **n.17 alloggi di edilizia convenzionata destinati all'assegnazione in proprietà, eventualmente anche attraverso patti di futura vendita** (S.U. mq.1.250), con recepimento nell'Accordo di programma per la riqualificazione urbana del comparto stipulato il 30/06/2033 e sue successive mm. e ii., **nonché con la conseguente riconversione del finanziamento regionale di competenza di Unioncasa** in base a detto Accordo, attualmente finalizzato alla realizzazione di n.17 alloggi di edilizia agevolata;
- n.20 alloggi di edilizia libera (S.U. mq.1.800)

Il suddetto nuovo assetto degli interventi sul lotto 1d richiede, pertanto, **che siano modificate e rese conformi**:

- la “Tabella riassuntiva Unità 1: Nuova Previsione residenziale” di cui all'art.4 della tav. L – Norme urbanistiche ed edilizie;
- la descrizione degli “Obiettivi generali”, per i lotti 1d e 1e ancora da attuare, contenuti nella tav. N – Relazione illustrativa.

2. Tav. L – Norme urbanistiche ed edilizie

- a) Art.3, punto 3.1 - Dimensionamento generale: nella tabella **aggiungere** la destinazione **“B/1 – struttura socio-assistenziale”**;
- b) Art.4 - Stato di attuazione e nuove previsioni
  - per i lotti ancora da attuare relativi all'unità di attuazione 1, occorre **precisare** che l'eventuale inserimento, nel lotto 1e), di struttura socio-assistenziale (B/1) è “..... in alternativa alla

realizzazione di **n.10** alloggi di edilizia libera;”, laddove, invece, è scritto “..... in alternativa alla realizzazione di alloggi di edilizia libera;”;

- nella “Tabella riassuntiva Unità 1: Nuova Previsione residenziale” deve essere **corretta** l’indicazione della S.U. dei n.18 alloggi di edilizia residenziale libera previsti nel lotto 1e: S.U.= **mq.1.395** (anziché mq.650); inoltre, nel richiamo della stessa tabella, occorre precisare che la possibilità di inserire la struttura socio-assistenziale (B/1) è “..... in alternativa alla realizzazione di **n.10** alloggi di edilizia libera con le modalità indicate ai successivi punti.”, laddove, per contro, è scritto “..... in alternativa alla realizzazione di alloggi di edilizia libera con le modalità indicate ai successivi punti.”;
- analogamente a quanto consentito per l’unità attuativa 2 (interamente non attuata), si chiede di prevedere, **anche per l’unità attuativa 1**, che “**Nella fase attuativa dei lotti 1d e 1e, ancora da attuare, potranno essere apportate variazioni non sostanziali ai singoli lotti nel limite del 10% della S.U. di ogni singolo edificio, fermo restando la S.U. complessiva.**”.

c) Art.6 – Modalità d’attuazione

- Punto 6.1 - Varianti progettuali, relativamente al paragrafo “Modifiche alle destinazioni d’uso - insediamento di funzioni”:
  - l’eventuale “..... conversione della funzione a servizi (D/4) in funzione residenziale (A/0) di cui al precedente punto 1., afferente il lotto 2d, .....”, a nostro parere, non genera n.70 alloggi complessivi, **bensì n.40 alloggi** (= mq.3.000 della funzione CRA/mq.75);
  - **il parametro corretto** da applicarsi “Per l’eventuale conversione della funzione residenziale (A/0) in funzione a servizi (B/1) di cui al precedente punto 1 (**rectius: 2**)., afferente il lotto 1e, .....”, così come indicato nella richiesta inoltrata da Unioncasa, è il seguente: “**UNITA’ 1: lotto 1e: 10 alloggi complessivi e 800 mq. di S.U. a servizi.**” e non 8 alloggi;
  - integrazione al quartultimo periodo: “Non costituiscono altresì Variante allo strumento urbanistico, le variazioni agli schemi progettuali conseguenti alla conversione di cui ai punti 1, **2, 3 e 4**, in considerazione della natura non prescrittiva .....”;
  - integrazione all’ultimo periodo: “In particolare, quando le variazioni interessino lotti **e/o unità attuate** diversi, dovranno essere coinvolti i diversi soggetti attuatori .....”.

d) Allegato Tabella 3 – Dotazioni territoriali – standard di parcheggio per Unità di attuazione a funzione prevalentemente residenziale

In riferimento ai dati e parametri **affidenti all’unità di attuazione 1**, si sono rilevate le seguenti **discrepanze**:

- S.U. residenza (A/0) = **mq.11.700**, anziché mq.11.755, corrispondenti a mq.12.500 (vedi Tabella riassuntiva Unità 1 di cui all’art.4) – mq.800 relativi alla destinazione B/1 (struttura socio-assistenziale);

- P765 uffici (A/10) = n.**7**, anziché n.6; PP uffici (A/10) = n.**7**, anziché n.6;
- P765 esercizi di vicinato-pubblici esercizi (C/1) = n.**16**, invece di n.15; PP esercizi di vicinato-pubblici esercizi (C/1) = n.**4**, invece di n.3;
- P765 magazzini-laboratori (C/2-C/3) = n.**4**, anziché n.3; PP magazzini-laboratori (C/2-C/3) = n.**2**, anziché n.3;
- Totale fabbisogno parcheggi PP = n.**98**, invece di n.97;
- Totale parcheggi di fruizione pubblica (P765 esterni al lotto + PP pubblici) = n.**184**, anziché n.180, corrispondenti al numero totale dei parcheggi riportati nella “Planimetria comparto con localizzazione posti auto”.

### 3. Tav. C – Stralcio dello strumento urbanistico – Variante al POC

Nella “Relazione illustrativa di variante al POC-RUE”, aggiungere nella tabella relativa al “Dimensionamento generale” la destinazione “**B/1 – Struttura socio-assistenziale**”.

### 4. Tav. N – Relazione illustrativa

Nel paragrafo “Obiettivi generali”, oltre al recepimento dell’osservazione 1 di cui sopra, occorre **precisare** che la possibilità di inserire (nel lotto 1e) una struttura socio-assistenziale (B/1) è “..... in alternativa alla realizzazione di n.10 alloggi di edilizia libera;”, laddove, invece, è scritto “..... in alternativa alla realizzazione di alloggi di edilizia libera;”.

Si fa notare, inoltre, all’alinea finale di pag.21, un refuso riguardante la “.... riduzione della capacità edificatoria per usi diversi e complementari alla residenza .....”, che passa da mq. 3.950 a **mq.3.342**, invece di mq.342, come indicato all’art.4 delle Norme urbanistiche ed edilizie (Tav. L).

### 5. Tav. R – Relazione sul soddisfacimento delle esigenze energetiche

I dati riguardanti la S.U. residenziale, non residenziale e totale dei **lotti 1d e 1e**, riportati nella tabella di cui al punto 2 (Caratterizzazione dell’area) della Relazione, nonché negli Allegati C, D ed E, **risultano leggermente difforni** da quelli riportati nella “Tabella riassuntiva Unità 1: Nuova Previsione residenziale” di cui all’art.4 delle Norme urbanistiche ed edilizie (tav. L) e non in linea con quelli indicati nella richiesta presentata da Unioncasa. Si ritiene, pertanto, che le risultanze corrette siano le seguenti:

- lotto 1d: S.U. residenziale = mq.**3.480**, anziché mq.3.545; S.U. non residenziale = mq.**300**, anziché mq.299; S.U. totale = mq.**3.780**, invece di mq.3.844;
- lotto 1e: S.U. residenziale = mq.**1.395**, anziché mq.1.484; S.U. totale = mq.**1.395**, invece di mq.1.484.

6. Tav. A1 – Schema di convenzione Unità n.1

Nell'Allegato 3 (Crono-programma-Attuazione delle Unità n.1 e n.2), e più precisamente al punto 3 (Tempi per l'attuazione del Social housing ed edilizia convenzionata), si stabilisce che **la completa esecuzione degli alloggi di edilizia convenzionata**, fruanti o meno di contributi pubblici, nonché degli alloggi destinati alla locazione/godimento a termine (social housing), assistiti dai finanziamenti del Bando Periferie o altri finanziamenti pubblici, **deve avvenire entro e non oltre 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica**. Detta prescrizione, tuttavia, **confligge con quella contenuta nel quadro riassuntivo** che, per l'Attuazione del social housing e dell'edilizia convenzionata, stabilisce un **termine massimo di 4 anni e 6 mesi dall'efficacia del Piano**.

Tenuto conto della profonda crisi e incertezza che sta attraversando il settore edilizio, con ingenti ed eccezionali incrementi dei costi dei materiali e delle materie prime, e quindi con corrispettivi di appalto soggetti ad aumenti che non si registravano da decenni, **siamo a richiedere la fissazione dei seguenti termini univoci per la completa esecuzione degli interventi residenziali**, o almeno per quelli che competono alla cooperativa sui lotti 1d e 1e:

- Alloggi di edilizia convenzionata e destinati alla locazione/godimento a termine (social housing):  
**n.5 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica, salvo proroghe** per forza maggiore, adeguatamente motivate dal soggetto attuatore, **con conseguente modifica anche dell'art.14 dello schema di convenzione urbanistica;**
- Alloggi di edilizia libera: **n.7 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica, salvo proroghe** per forza maggiore, adeguatamente motivate dal soggetto attuatore.

In coerenza con quanto sopra, al fine di non appesantire i soggetti attuatori di operazioni premature e di costi non immediatamente ammortizzabili, **si richiede, inoltre, la cancellazione del termine massimo per la presentazione delle richieste di Permesso di Costruire relative agli interventi di edilizia residenziale;** detto termine è attualmente fissato, nel quadro riepilogativo, in 6 mesi dalla stipula della convenzione, senza precisare, tra l'altro, se esso è riferito alla data di presentazione della richiesta o di rilascio del P. di C..

Modena, lì 22/12/2022

Il Presidente  
(geom. **Paolo Meschiari**)



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO VIALE MARCELLO FINZI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 22, COMMA 1 LETTERA B), ART. 31, COMMA 2, LETTERA A) E ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 945/2023, 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, 23/03/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO VIALE MARCELLO FINZI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 22, COMMA 1 LETTERA B), ART. 31, COMMA 2, LETTERA A) E ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 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. 945/2023.

Modena li, 23/03/2023

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



## COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO VIALE MARCELLO FINZI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 22, COMMA 1 LETTERA B), ART. 31, COMMA 2, LETTERA A) E ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 945/2023, 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, 24/03/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## **COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO VIALE MARCELLO FINZI - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 22, COMMA 1 LETTERA B), ART. 31, COMMA 2, LETTERA A) E ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 945/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 24/03/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale