



COMUNE DI MODENA

# 2 P P O R O G G 3



Relazione illustrativa di controdeduzione





## Comune di Modena

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

### **Relazione illustrativa di controdeduzione**

#### **Variante al PSC – POC - RUE**

Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)

“Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga”

Via Fanti, Via Canaletto

#### **Variante approvata**

**con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/2019**

#### **Comune di Modena:**

Ing. Maria Sergio

(Responsabile Settore Pianificazione Territoriale  
e Sostenibilità Urbana)

Ing. Michele Antonio Tropea

(Responsabile Servizio Progetti Urbani Complessi  
e Politiche Abitative)

Arch. Morena Croci

(Responsabile Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti)

#### **Gruppo di lavoro:**

Ing. Filippo Bonazzi

Arch. Giovanna Palazzi

#### **Contributi**

Dott. Silvia Sitton

Add. Prog. Elena Alietti

Istr. Tecn. Sonia Corradi

Geom. Barbara Ballestri

Geom. Tania Federzoni

Istr. Tecn. Mauro Giovetti

Dicembre 2019



**Relazione illustrativa di controdeduzione**  
**Variante al PSC – POC - RUE**  
Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)  
“Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga”  
Via Fanti, Via Canaletto

**Indice**

Parte 1°: Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) - Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12):

1. Contenuti generali della Variante al PSC – POC - RUE:
  - 1.1 I contenuti della variante al PSC
  - 1.2 La variante al Piano Regolatore: PSC - POC - RUE
  - 1.3 Elaborati della proposta di Variante al PSC – POC – RUE
  - 1.4 Modifiche alla Carta della Classificazione acustica.
2. Osservazioni
3. Controdeduzione alle osservazioni e riserve della Provincia di Modena
4. Controdeduzione al parere ARPAE
5. Controdeduzione al parere AUSL
6. Contributi pervenuti da altri Enti e da altri Settori del Comune di Modena

Allegati:

1. Inquadramento generale Comparti “Ex Mercato Bestiame” e “Ex Consorzio Agrario - Esselunga”;
2. Foto aerea ed estratto catastale con individuazione del perimetro del Comparto denominato “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”;
3. Accordo tra la Società Esselunga S.p.a. e Comune di Modena, ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e dell’art. 11 L.R. 241/1990 e s.m.  
Proposta di Riqualficazione e Recupero delle aree ricomprese nella Zona Elementare n. 891 aree nn. 03 – 08 – 12, site in Via Fanti e via Canaletto, Comparto denominato “ex Consorzio Agrario – Esselunga”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.
4. Stralcio Piano Vigente e Variante: Zona Elementare 891 area 03 (ex area 03 parte - 08 - 12) e area 12 (ex area 03 parte).

Parte 2°: Documento di VALSAT e Rapporto Preliminare di Assoggettività a VAS:  
- Variante Specifica al PSC - Zona Elementare 891 area 03 – 12 (ex aree 03-08-12) - “Comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga”, Via Canaletto, Via Fanti, Via Montessori e Via Montalcini

Parte 3°: Dichiarazione di Sintesi (L.R. 24/2017, art. 46, comma 1, e comma 7, lettera b).



## Variante al PSC – POC - RUE

Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)

“Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga”

Via Fanti, Via Canaletto

Parte 1°

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC)

Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)





# Relazione illustrativa di controdeduzione

## 1) **Contenuti generali della Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC):**

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio.

L'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale 24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ...;
- i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica".

In data 20/02/2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 – Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996).

La Circolare Regionale del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4, Legge Regionale 12/2017).

Per quanto chiarito con la sopracitata Circolare Regionale del 14/03/2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione Comunale ed Esselunga S.p.a. hanno proceduto alla definizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

Con il presente procedimento è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 una Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), in recepimento dei contenuti urbanistici dell'Accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000, relativo alla riconfigurazione e Riqualificazione urbana del Comparto denominato "ex Consorzio Agrario – Esselunga", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

L'oggetto della presente Variante di PSC consiste nella previsione urbanistica per l'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia medio-grande strutture di vendita, settore merceologico: alimentare, nell'area 03 (ex aree 03 – 08) Zona elementare 891. Comparto da disciplinarsi con Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga, andando quindi a ridefinire la localizzazione delle medio – gradi strutture di vendita nel vigente PSC ai sensi del comma 2 dell'art.28 della L.R. 20/2000.

Per cui una Variante urbanistica al PSC si rende necessaria per consentire la previsione all'interno del Comparto di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a 2.500 mq, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana.

Procedimento attivato per l'elaborazione e l'approvazione della variante al Piano Strutturale Comunale, art.32 bis L.R.20/2000:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Modena con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Modena è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 mediante Conversione del Piano Regolatore Generale vigente, negli attuali strumenti urbanistici: Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE); conversione effettuata ai sensi del comma 5 dell'Art. 43 della L.R.20/2000. E' stato quindi oggetto di attuazione mediante numerosi varianti, anche contestuali, sia al Piano Operativo Comunale (POC) che al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

L'art. 13 "Metodo della concertazione istituzionale" della LR 20/2000 e s. m. e i., nel disciplinare il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e sue Varianti prevede che il Comune, nella fase di formazione dello strumento urbanistico, conformi la propria attività al metodo della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, tramite gli strumenti della conferenza e degli accordi di pianificazione.

Procedimento unico semplificato per l'approvazione della variante di PSC (art. 36-octies – art. 32 LR 20/00): Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2019 è stato approvato l'Accordo per la redazione di una variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l'area ubicata tra Via Canaletto e Via Fanti-Zona elementare n. 891 aree nn. 03 -08 -12.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 38 del 29/01/2019 è stato approvato il Documento Preliminare per finalizzato all'adozione del PSC e la proposta integrata di Variante al PSC-POC-RUE relativamente alla "Proposta di Riqualificazione e Recupero funzionale delle aree dismesse nella Zona Elementare n. 891 Aree nn. 03 – 08 -12, site in Via Fanti, Via Canaletto- Comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – Esselunga".

I principali contenuti della Variante di PSC consistono nell'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia medio-grande strutture di vendita, settore merceologico: alimentare nel Comparto da disciplinarsi con Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga, andando quindi a ridefinire la localizzazione delle medio – gradi strutture di vendita nel vigente PSC, ai sensi del comma 2 dell'art.28 della L.R. 20/2000.

Il Comune di Modena ha, quindi, indetto una Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'art. 14 LR 20/2000, per l'esame congiunto del Documento Preliminare finalizzato all'Adozione della variante al vigente PSC.

Il Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione sottoscritto in data 26/02/2019, con allegati i pareri inviati dai partecipanti alla Conferenza, sono stato acquisiti agli atti del Comune con Prot. 59922 del 26/02/2019.

La Provincia di Modena, come riportato nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, ha manifestato la disponibilità alla formazione e sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione con il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 32, comma 3 e art. 14, comma 7 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., al fine di ridurre i tempi di formazione ed alla approvazione della Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l'area ubicata tra Via Canaletto e Via Fanti- Zona elementare n. 891 aree nn. 03 -08 -12.

Il Comune di Modena e la Provincia di Modena non hanno proceduto alla definizione dell'Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 32 della L.R.20/2000, subordinando pertanto l'approvazione della presente variante all'acquisizione dell'Intesa con la Provincia.

Con il presente procedimento, per quanto di competenza del Comune di Modena, è stato adottato, ai sensi dell'art. 32 comma 4 della Legge regionale n. 20/2000 e successive modificazioni, una specifica variante al PSC – POC -RUE attraverso la redazione degli elaborati di Piano Regolatore (elaborati di PSC-POC-RUE-QC), nel rispetto dei documenti di riferimento dell'Accordo di Pianificazione e nel recepimento della seguente documentazione:

- Accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000, relativo alla riconfigurazione e Riqualificazione urbana del Comparto denominato "ex Consorzio Agrario – Esselunga", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018;
- gli elaborati testuali (Documento preliminare) illustrati nella seduta di Conferenza di Pianificazione del 19/02/2019 (verbale Prot. 53376 del 19/02/2019);
- il verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, sottoscritto dai partecipanti, prot. 159922 del 26/02/2019, con allegati i relativi pareri.

La documentazione in formato digitale è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Modena, con le modalità previste dalla legislazione vigente, dal 17/04/2019 al 17/06/2019, per consentire la formulazione di osservazioni e proposte da parte di Enti, organismi pubblici, associazioni economiche e sociali costituite per la tutela di interessi diffusi, singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni del piano Adottato sono destinate a produrre effetti diretti.

Con delibera di Consiglio Comunale n.        del ../12/2019, è stata richiesta l'intesa alla Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 32, comma 10, della L.R n. 20/2000 e s.m., nell'ambito del procedimento di approvazione di Variante al PSC POC RUE, per la riqualificazione e recupero funzionale delle aree ricomprese nella Zona Elementare 891 - Aree nn. 03 - 08 - 12, site in Via Fanti, Via Canaletto, comparto denominato "Ex Consorzio Agrario-Esselunga.

La Provincia di Modena con Decreto Presidenziale n. 111 del 11/07/2019, per quanto riguarda l'aspetto ambientale, ha precisato che la valutazione ambientale sarà espressa unitamente all'Intesa di cui all'art. 32, L.R. n. 20/2000.

## 1.1) I contenuti della variante al PSC

L'area in oggetto è attualmente classificata nell'Ambito IV.a – Ambito per nuovi insediamenti – Aree di sostituzione di tessuti urbani e disciplinata quale Programma di Riqualificazione Urbana - PRU”.

Gli obiettivi di PSC per tale ambito sono descritti nell'elaborato 2.r, all'art. 2.9, ed in particolare per l'Ambito IV.a - Aree di sostituzione di tessuti urbani:

- Le aree soggette a politiche per i nuovi insediamenti definite di sostituzione, comprendono le aree già edificate, da riqualificare, nelle quali sono previste consistenti sostituzioni al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; sono inoltre finalizzate ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
- Tali aree devono essere caratterizzate da una equilibrata compresenza di residenza ed attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili.  
Le quote di standard di servizi di interesse collettivo devono essere obbligatoriamente realizzate.
- Per quanto attiene le aree da riqualificare gli interventi sono attuati anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana, predisposti ed approvati ai sensi della legge regionale 3 luglio 1998, n.19.

La Variante al PSC, relativa alla modifica dell'art. 20.5 “Insediamento di medie strutture di vendita” del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, specifica la puntuale previsione, nella disciplina di Zona Elementare 891 nell'area attinente il Comparto denominato “Consorzio Agrario – Esselunga”, di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a 2.500 mq, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana.

Dal punto di vista delle caratteristiche del PSC vigente e della valutazione di sostenibilità ambientale della trasformazione proposta, appare evidente come la stessa non incida, se non in minima parte e non in negativo, sulle previsioni vigenti del Piano Strutturale Comunale.

Nella 2° parte della presente relazione illustrativa di controdeduzione è allegata la *Valsat*, integrata in recepimento di contributi espressi nella sopracitata Conferenza di Pianificazione e alle osservazioni pervenute da ARPAE e da AUSL, che, con riferimento agli strumenti pianificatori sovraordinati, al quadro conoscitivo, ed agli obiettivi del PSC vigente, evidenzia opportunità, criticità e mitigazioni conseguenti alle scelte attuate.

Nella 3° parte della presente relazione illustrativa di controdeduzione è allegata la Dichiarazione di Sintesi (L.R. 24/2017, art. 46, comma 1, e comma 7, lettera b).

## 1.2) La variante al Piano Regolatore: PSC - POC - RUE

La presente Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) precisa la disciplina dell'area 03 (ex area 03 – 08 – 12) e dell'area 12 ( ex area 03) Zona Elementare 891, e attraverso la progettazione urbanistica unitaria elaborerà un unico Piano Urbanistico Attuativo identificato dal Comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – Esselunga", al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del Comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta", nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con i contenuti urbanistici precisati nell'Accordo "Proposta di Riqualificazione e Recupero funzionale delle aree comprese nella Zona Elementare 891 aree 03 – 08- 12 , site in Via Fanti, Via Canaletto, Comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – Esselunga", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2019.

A) Di seguito si riporta in sintesi la disciplina vigente delle aree 03 – 08 – 12 della Zona Elementare 891 e la proposta di modifica urbanistica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 **e non oggetto di modifica a riscontro dell'accoglimento delle osservazioni/pareri pervenuti.**

### 1) Piano regolatore vigente area 03 area 08 area 12 Zona Elementare 891:

Cartografia integrata di PSC – POC – RUE - Tavola 4.13 – Zona Elementare 891 disciplinata dal Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

#### Zona Elementare 891 area 03

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 2159 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza è di mq 13.000.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :130 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 10.323 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 18.240 mq

E' ammesso l'insediamento di un "Impianto di distribuzione carburanti" di progetto.

#### Zona elementare 891 area 08

Area disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq 1.400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuità con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03.

Fino ad un massimo di mq 1.600 della superficie utile per attività produttive può essere convertita a destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni è 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata è di mq 80.

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :5 p+pt  
Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :3000 mq  
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 1.400 mq

#### Zona Elementare 891 area 12

Area disciplinata dal RUE

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza è di mq 1.900.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :19 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 1.534 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 2.665 mq

#### 2) Proposta di Variante al PSC-POC-RUE area 03 (ex aree 03 parte -08 – 12) e area 12 (ex area 03 parte) Zona Elementare 891

Variante urbanistica per ricomposizione "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga" area 03 – area 12 Zona Elementare 891.

Cartografia integrata di PSC – POC – RUE - Tavola 4.13 – Zona Elementare 891 disciplinata dal Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

Superficie Territoriale (St) di mq. 54.294 dato dalla sommatoria delle vigenti aree 03 - 08 - 12 della Zona Elementare 891.

#### Zona elementare 891 area 03 (ex area 03 parte – 08 - 12)

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 12.

La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'area in data --/--/2019 rep. n. ---/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.

Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

Fino ad un massimo del 10% di superficie utile per residenza può essere convertita per funzioni C/1 limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi da localizzarsi al piano terra degli edifici residenziali.

La quantità di aree da cedere gratuitamente per Servizi di Interesse Collettivo è disciplinato dall'art. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme.

La superficie utile massima per la tipologia medio-grande alimentare è di mq 5.200 con superficie di vendita di mq 2.500.

La superficie utile massima per residenza è di mq 13.000 (mq 75/abitazione, art. 15.6 punto 2 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE)

E' ammesso l'insediamento medie strutture di vendita.

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :9 p+pt  
Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt  
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza :174 abitazioni  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive; 13.323 mq  
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 13.000 mq

#### Zona elementare 891 area 12 (ex area 03 parte)

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 03.

La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'area in data --/--/2019 rep. n.--/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.

La quota di superficie utile per funzioni produttive può essere convertita in superficie utile per residenza espressa in numero di abitazioni.

La superficie utile massima per residenza è di mq 1.900 (mq 75/abitazione, art. 15.6 punto 2 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE).

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a

Altezza Massima per Residenza :9 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 25 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 1.534 mq

Nella proposta di ridefinizione grafica (proposta di Variante di PSC-POC-RUE) delle aree elementari distinte tra proprietà pubblica (area 12 ZE 891) e privata (area 08 ZE 891) l'assetto previsto (allegato 3) si discosta in maniera non sostanziale rispetto agli allegati grafici che, seppur indicativi, erano allegati all'Accordo art. 18 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 91 del 17/12/2018.

La modifica grafica risulta necessaria per rendere possibile un riallineamento del fronte degli edifici su via Canaletto, conseguente a valutazioni più accurate relativamente al clima acustico del comparto ed al rispetto dei limiti acustici massimi sulle facciate degli edifici residenziali.

Con il nuovo assetto proposto nella presente variante l'area in cessione al Comune avrà una dimensione di circa 5.300 mq, maggiore delle dimensioni dell'area prevista in cessione come da allegati grafici all'Accordo art. 18.

A seguito della delibera di Consiglio Comunale di adozione della Variante, con contestuale presa d'atto dell'organo consiliare della necessità di modifica dell'assetto proprietario del comparto, si provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo con gli allegati e le descrizioni dimensionali opportunamente modificate.

Si allega tavola comparativa tra Zona Elementare 891 vigente e la proposta di variante urbanistica: "Comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" (Allegato 4).

Conseguentemente alla ridefinizione del "Comparto ex Consorzio Agrario – Esselunga" si procede all'allineamento della cartografia di Piano Regolatore per le seguenti rettifiche/aggiornamenti che interessano le Zone Elementari 891 – 894 - 900:

- Rettifica della numerazione delle aree identificate nella Zona Elementare 891 a seguito dell'inglobamento delle aree 08 e 12 nel nuovo perimetro dell'area 03, per seguenti aree:

- area 03 (ex area 03 parte – 08)
- area 08 (ex area 13)
- area 12 (ex area 03 parte)

- Rettifica della localizzazione della previsione ed pianificazione della destinazione urbanistica "Area stradale" del tratto di previsione viaria tra Viale del Mercato e Via Montalcini, in recepimento della riorganizzazione del Comparto "Ex Consorzio Agrario – Esselunga (Zona Elementare 891);

- Allineamento cartografico (Zona Elementare 891 – 894 – 900) in recepimento della riqualificazione di un tratto stradale di Via Fanti posto ad a Sud ed a Ovest del Comparto "Ex Consorzio Agrario – Esselunga" (Planimetria con riqualificazione assi stradali e parcheggi - Allegato 1):

- Tratto stradale di Via Fanti, riconfigurato e realizzato, rinominato come Via Montessori e Via Montalcini (destinazione urbanistica: area stradale);
- Rotatoria realizzata nell'incrocio stradale tra Via della Mirandola tra Via Fanti e Via Montessori (ex tratto Via Fanti) e Via Montalcini ( ex tratto Via Fanti) - (destinazione urbanistica: area stradale);
- Sistema dei parcheggi e delle aiuole (destinazione urbanistica: area Servizi di Interesse Collettivo - area 09 Zona Elementare 891).

- Allineamento cartografico e normativo dell'area 08 (ex area 13) Zona Elementare 891 per l'inserimento del riferimento del Piano particolareggiato denominato "Area Ex Officine Rizzi" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 513 del 11/10/2016 e Convenzione Urbanistica stipulata in data 30/12/2016. Tali atti (PUA) disciplinano la trasformazione edilizia dell'area.

B) Di seguito si riporta l'art. 20.5 del Testo Coordinato delle Norme di PSC- POC- RUE vigente e la proposta di modifica riguardante la presente Variante Specifica al PSC, che individua l'insediamento delle medio – gradi strutture di vendita (ultimo comma art. 6 e art. 7) e specifica l'insediamento delle medio – piccole (punti 5 - 6).

1) Piano regolatore vigente art. 20.5 "insediamento di medie strutture di vendita".

#### ART. 20.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (RUE)

1. L'insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore, è sempre ammesso. In particolare, l'insediamento di medio - grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.

2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.

Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza, senza possibilità di monetizzazione, salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico, senza possibilità di monetizzazione salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;

d soppresso;

e soppresso.

3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;



b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

4. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare, in unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, è sempre subordinato all'integrale reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, senza possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 20/02/2014 esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.

5. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.

6. La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari), è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:

nel caso di medie strutture di vendita alimentari:

a. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;

b. negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;

c. negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cognento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino;

nel caso di medie strutture di vendita non alimentari:

d. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti IIa e IIa1);

e. nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;

f. nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.

7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è comunque mai ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, del settore merceologico alimentare, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500. Per le medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare il limite massimo di superficie di vendita, riferito sia al singolo esercizio che alle aggregazioni commerciali di cui alla D.C.R. 1253/99 e s.m., coincide con quello delle medie strutture ed è pari a 2500 mq.

8. L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante a un piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati.

9. La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).

10. L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite dalla DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali,

al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.

2) Proposta di Variante al Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE art. 20.5 "insediamento di medie strutture di vendita".

ART. 20.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (RUE)

1. L'insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore, è sempre ammesso. In particolare, l'insediamento di medio - grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.
2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.

Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza, senza possibilità di monetizzazione, salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico, senza possibilità di monetizzazione salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;

d soppresso;

e soppresso.

3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

4. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare, in unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, è sempre subordinato all'integrale reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, senza

possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 20/02/2014 esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.

5. L'insediamento di medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.

6. La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari), è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:

nel caso di medio-piccola struttura di vendita alimentari:

a. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;

b. negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;

c. negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cogento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino;

nel caso di medie strutture di vendita non alimentari:

d. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti IIa e IIa1);

e. nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;

f. nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.

La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medio-grande strutture di vendita alimentari è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale e accordo di pianificazione, fermo restando le modalità previste dall'art. 14.1, solo nell'ambito di PSC: IVa "Ambiti per i nuovi insediamenti – Aree di sostituzione di tessuti urbani" nel quadrante territoriale della Porta Nord e nei limiti indicati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è ~~comunque mai~~ ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, del settore merceologico alimentare, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500, ad eccezione di quanto previsto al precedente comma. Per le medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare il limite massimo di superficie di vendita, riferito sia al singolo esercizio che alle aggregazioni commerciali di cui alla D.C.R. 1253/99 e s.m., coincide con quello delle medie strutture ed è pari a 2500 mq.

8. L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante a un piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati.

9. La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).

10. L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite dalla DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali, al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.

C) Nel seguito viene riportato la proposta di aggiornamento dell'elaborato 2r "Normativa degli ambiti", in particolare degli artt. 4.0 – 4.2 del Capo IV "Dimensionamento Residenziale, Produttivo, per Servizi" modificati a seguito della presente Variante al POC con sottolineate, le modifiche ed integrazioni apportate.

Tabella di sintesi dei parametri del dimensionamento Ambito IV "Ambito per nuovi insediamenti", Zona Elementare 891, conformati con la presente proposta di variante.

ZE 891	Area 03	Area 08	Area 12	ZE 891	Area 03 (ex aree 03p -08- 12)	Area 12 (ex area 03p)	differenza
Vigente				Variante			
Residenza (mq)	13.000		1.900		13.000	1.900	0
Abitazioni n. (100 mq/ab)	130		19	Abitazioni n. (75 mq/ab)	174	25	+ 50
Produttivo (mq)	10.323	3.000	1.534		13.323	1.534	0
Servizi Interesse Collettivo (mq)	18.240	1.400	2.665		13.000		- 9.305

#### **ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

1. Il dimensionamento residenziale del PRG è stabilito in 106.000 abitazioni, di cui 85.500 esistenti e 20.500 di nuova previsione.

Di queste ultime ne sono precisamente individuate sul territorio 10.000, mentre 10.500 non sono localizzate direttamente nelle aree elementari, ma solo negli ambiti e saranno da assegnare a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso) o RUE nel caso di recupero di edifici ex agricoli. Sono infatti previste **9.500** abitazioni in territorio urbano e **1.000** in territorio extraurbano.

Poiché queste 9.500 abitazioni urbane sono state introdotte nel PRG con variante ai sensi dell'art.14 LR 47/78 (delibera n. 143 del 03/12/2001) e sono aggiuntive rispetto al precedente dimensionamento, il 40% di tale quantità - pari a 3.800 abitazioni - sarà localizzato in area soggetta a PEEP, in conformità a quanto già previsto dalla prassi locale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **218** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **41** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **1.384** abitazioni in territorio urbano (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 1.154 abitazioni, di cui **1.093** in territorio urbano (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" in variante al POC che localizza ulteriori **170** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/07/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "Santa Caterina" in variante al POC che localizza ulteriori **11** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369 (6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che localizza ulteriori **354** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.878 (5.232-354), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che localizza ulteriori 87 abitazioni, di cui **78** in territorio urbano (36 nell'ambito II, 7 nell'ambito III, -8 nell'ambito IV e 43 nell'ambito V) e **9** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.800 (4.878-78), mentre nel territorio extraurbano sono 549 (558-9) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **35** abitazioni in territorio urbano (30 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.765 (4.800-35), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che localizza ulteriori **50** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono **4.715** (4.765-50), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quote residenziali, ora assegnate solo agli ambiti, avverrà con variante POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote PEEP.

Il dimensionamento è suddiviso negli ambiti urbani secondo il seguente schema:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)  
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);  
6.800 abitazioni nel territorio extraurbano;  
106.000 totale abitazioni.

3. Ognuno degli ambiti individuati dal PRG è di seguito dimensionato.

L'ambito delle zone storiche è così dimensionato:

### **I – Centri Storici**

In totale Abitazioni 8.000, di cui 7.800 nel centro cittadino e n. 200 nei centri frazionali (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 7.986)

Il dimensionamento delle abitazioni nei centri storici è dato dalle trasformazioni possibili all'interno degli edifici e dei complessi a destinazione polifunzionale oltre che in relazione agli effetti del processo di diminuzione della dimensione media delle abitazioni nelle zone prevalentemente residenziali.

Ognuno dei 5 ambiti individuati nel territorio urbano (comprensivi delle quote poste in territorio extraurbano) è così dimensionato:

### **II – Ambiti urbani consolidati = Abitazioni 55.500**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 50.824).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 52.500 (da localizzare con varianti di POC n. **3.000**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	n. <b>218</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94	n. <b>41</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. <b>964</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. <b>605</b> ;
abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina" in variante POC approvato il 12/07/2010 C.C.43	n. <b>11</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	n. <b>214</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")	n. <b>125</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280 approvata il 15/07/2013 C.C.51	n. <b>14</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. <b>36</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/10/2015 C.C.84	n. <b>30</b> .

Localizzate abitazioni n. **2.258**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **742** (3.000-2.258).

### **III – Ambiti da riqualificare = Abitazioni 25.200**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 23.166).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 23.700 (da localizzare con varianti di POC n. **1.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. <b>310</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. <b>325</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	n. <b>200</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. <b>7</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	n. <b>2</b> .

Localizzate abitazioni n. **844**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **656** (1.500-844).

#### **IV – Ambiti per nuovi insediamenti = Abitazioni 7.500**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.415).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 3.000 (da localizzare con varianti di POC n. **4.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n. **110**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **144**;

abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato

“ex Mercato Bestiame” in variante POC approvato il 14/06/2010 C.C.39 n. **170**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 n. **743**;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)

abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230

approvata il 13/11/2014 C.C.82 n. **354**;

abitazioni “ripristinate” con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **– 8**;

abitazioni localizzate con variante PSC-POC-RUE adottata il 21/03/2019 C.C.27 n. **50**.

(accordo “Ex Consorzio Agrario-Esselunga” approvato con del. C.C. 91/2018)

Localizzate abitazioni n. **1.563**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **2.937** (4.500-1.563).

#### **V – Ambiti specializzati per attività produttive = Abitazioni 2.400**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.609).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 2.000 (da localizzare con varianti di POC n. **400**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **19**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **43**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 n. **3**.

Localizzate abitazioni n. **65**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **335** (400-65).

#### **VI – Poli funzionali = Abitazioni 600**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 574).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 500 (da localizzare con varianti di POC n. **100**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.52 n. **55**.

Localizzate abitazioni n. **55**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **45** (100-55).

I tre Ambiti nel territorio extraurbano sono così dimensionati:

#### **VII – Aree di valore naturale e ambientale**

#### **VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

#### **IX – Ambiti agricoli periurbani**

In totale Abitazioni 6.800

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 4.669).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 5.800 (da localizzare con varianti di POC n. **1.000**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132 n. **3**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94 n. **13**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n. **320**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **61**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 n. **45**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **9**.

Localizzate abitazioni n. **451**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **549** (1.000-451).

## **ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**

1. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi, definiti nelle norme come “servizi di interesse collettivo”, corrisponde agli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, sia quando questi fanno parte del patrimonio di aree pubbliche, sia quando ne è prevista l’acquisizione a seguito di intervento in convenzione.
2. Il dimensionamento complessivo delle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse collettivo, consolidato con la variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 15/12/2005, è pari a mq 12.106.391 suddivisi negli ambiti.

Al dimensionamento complessivo sono da aggiungersi aree eccedenti per mq **1.080.000** già individuate nella cartografia di PRG, la cui destinazione può essere modificata a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **208.500**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **871.500** (1.080.000-208.500).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **99.357**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **772.143** (871.500-99.357).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **22.471**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **749.672** (772.143-22.471).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE “Perequazione Zone F”) è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq + **47.154**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.826** (749.672+47.154).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che modifica le aree eccedenti di mq **-225** . Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.601** (796.826-225).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che modifica le aree eccedenti di mq + **27.306**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **823.907** (796.601+27.306).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che modifica le aree eccedenti di mq + **179.657**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.564** (823.907+179.657).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq **-50**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.514** (1.003.564-50).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190) che modifica le aree eccedenti di mq **-4.170**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **999.344** (1.003.514-4.170).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell’accordo ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000 denominato “Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga” approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che modifica le aree eccedenti di mq - **9.305**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **990.039** (999.344-9.305).

3. Le quantità minime assegnate agli ambiti sono:

**I – Centri storici** = mq 488.770

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi nei centri storici può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, solamente per adeguamenti funzionali alle



previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

**II – Ambiti urbani consolidati** = mq 7.445.563, interamente individuati sul territorio;  
aree eccedenti la dotazione minima mq **570.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-134.228;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	-74.422;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C. 34	mq	-19.771;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	-24.504.

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in diminuzione con variante POC con valore ed effetti di PUA - ZE 280 approvata il 15/07/2013 C.C.51	mq	-225;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	-9.047;

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **307.803** (570.000-262.197).

**III – Ambiti da riqualificare** = mq 587.695, interamente individuati sul territorio;  
aree eccedenti la dotazione minima mq **185.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-13.836;
aree in aumento con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	+2.124.
aree in diminuzione con prog. ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59	mq	-4.170.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **169.118** (185.000-15.882).

**IV – Ambiti per nuovi insediamenti** = mq 625.018, interamente individuati sul territorio;  
aree eccedenti la dotazione minima mq **120.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-9.820;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	-14.508;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 2.700;
aree in aumento con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	+71.658;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in aumento con variante di POC con valore ed effetti di PUA - ZE 230 approvata il 13/11/2014 C.C.82	mq	+27.306;
aree in aumento con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	+200.081;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	-50;
<u>aree in diminuzione con variante PSC-POC-RUE adottata il 21/03/2019 C.C. 27</u> <u>"Ex Consorzio Agrario-Esselunqa" approvato con del. C.C. 91/2018)</u>	mq	<u>- 9.305.</u>

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **382.662** (120.000+262.662).

**V – Ambiti specializzati per attività produttive** = mq 967.644, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **90.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-25.674;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	-12.551;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	-11.377.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **40.398** (90.000-49.602).

**VI – Poli funzionali** = mq 1.979.840, interamente individuati sul territorio;  
aree eccedenti la dotazione minima mq **115.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-24.942.
---	----	----------

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **90.058** (115.000-24.942).

**VII – Aree di valore naturale e ambientale**

## VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

### IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale = mq 11.861.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti extraurbani può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

4. Aggiuntivamente alle quantità stabilite per i servizi di interesse collettivo, la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.466.710 a mq 6.474.813, che pur non costituendo vincolo al dimensionamento, concorre alla definizione qualitativa delle dotazioni territoriali.

Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali è di mq **6.474.813** a seguito dell'approvazione della variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010.

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") di mq **-198.499**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.474.813 a mq **6.276.314** (6.474.813-198.499).

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) di mq **-10.980**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.265.334** (6.276.314-10.980).

Variazione in diminuzione con la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 di mq **-82.858**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.265.334 a mq **6.182.476** (6.265.334-82.858).

Variazione in diminuzione, con la variante al PSC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2015 (ZE 2050) di mq **-5.299**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.182.476 a mq **6.177.177** (6.182.476 -5.299).

Variazione in diminuzione con la variante al POC-RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 di mq **-189.681**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.177.177 a mq **5.987.496** (6.177.177-189.681).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 di mq **-17.507**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 5.987.496 a mq **5.969.989** (5.987.496-17.507).

### 1.3) Elaborati di Piano Regolatore modificati a seguito della proposta di Variante al PSC – POC – RUE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 è stata adottata la Variante al PSC-POC-RUE, con cui si è proposta la modifica dei seguenti elaborati di Piano Regolatore.

**Tali elaborati di Variante al PSC-POC-RUE non sono stati oggetto di modifica a riscontro dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti.**

- Elaborati di PSC:
- Elaborato 2r "Normativa degli ambiti" – Capo IV Il dimensionamento Residenziale, Produttivo e Servizi;
  - Tav. 2.s4A "Tavola dell'intero territorio comunale redatta su base catastale, in scala 1:10.000, e relativa legenda".
- Elaborati di Quadro Conoscitivo: Tav. 1.K.4A "Aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo ed Attrezzature Generali", in scala 1:10.000, e relativa legenda".
- Elaborato di POC:
- Tav. 3.4A "Tavola del territorio comunale interessata dal POC redatta su base catastale, in scala 1:10.000, e relativa legenda".
  - Tav. 3.w.4A "Localizzazione dei Servizi di Interesse Collettivo: individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie", in scala 1:10.000, e relativa legenda".
- Elaborati RUE:
- Tav. 4.13 "Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda.
  - Stralcio Elaborato 4z "Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari - Zona Elementare 891 – 894 -900, scala 1:2.000, e relativa legenda.
  - Stralcio Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE: art. 20.5 "Insediamento di medie strutture di vendita".

## 1.4) Modifiche alla Carta della Classificazione acustica

Le trasformazioni urbanistiche proposte dalla presente Variante al POC hanno implicato una valutazione preliminare tesa a verificare la compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte rispetto alla tutela dell'inquinamento acustico.

Tale valutazione prevede la necessità di procedere all'adeguamento della Classificazione Acustica del territorio comunale soggetto a trasformazione urbanistica secondo i criteri fissati dalla Delibera di G. R. 2001/2053 del 09/10/2001.

Nel merito, le proposte di variante alla suddetta Classificazione, sono nel dettaglio specificate e motivate negli elaborati grafico/illustrativi predisposti, parte integrante della presente proposta di Variante al PSC-POC-RUE.

Con il presente procedimento amministrativo è stata adottata anche la variante alla Classificazione acustica comunale, con gli allegati di seguito elencati, parte integrante della presente deliberazione del Consiglio Comunale:

- Relazione Illustrativa;
- Tav. 1
- Tav. 1.1
- Tav. 1.2
- Tav. 1.3
- Tav. 1.4

**Gli elaborati della variante alla Classificazione acustica comunale, non sono stati oggetto di modifica a riscontro dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti.**

## 2) Osservazioni

La presente variante al PSC è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019. La delibera di cui sopra e i relativi allegati, in modalità digitale, sono stati depositati e pubblicati per sessanta giorni consecutivi, dal 17/04/2019 al 17/06/2019 sul sito istituzionale - Albo Pretorio informatizzato del Comune di Modena, sito liberamente consultabile.

I medesimi elaborati sono stati altresì depositati presso il Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, per la libera visione, nelle medesime date.

Del deposito si è dato Avviso tramite affissione all'Albo Pretorio telematico (registro n. 2019/219) e sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (BURERT) n. 120 del 14/04/2019 (periodico Parte II).

Contemporaneamente al deposito, ai sensi dell'art. 32 comma 4 della L.R. 20/2000, gli elaborati della presente variante sono stati trasmessi a tutti i soggetti partecipanti e convocati, anche se non intervenuti, alla Conferenza di Pianificazione.

Nel periodo della fase di deposito compreso tra il giorno 17/04/2019. ed il giorno 17/06/2019 (60 gg), non sono pervenute osservazioni nei termini di cui all'art. 34 LR 20/2000 e smi.

I pareri ed i contributi pervenuti dagli Enti esterni, che peraltro avevano rilasciato anche i loro contributi istruttori in sede di Conferenza di Pianificazione, sono stati puntualmente istruiti nei punti nn. 3, 4, 5, 6 della presente relazione.

La Valsat (parte 2° del presente documento) è stata integrata in recepimento dei pareri e contributi degli Enti esterni e dei soggetti convocati alla Conferenza di Pianificazione.

Gli elaborati di Piano Regolatore e della Carta della Classificazione Acustica vengono riproposti all'approvazione senza variazioni rispetto all'adozione, in quanto non sono intervenute osservazioni e pareri di Enti che ne modificano i contenuti urbanistici.

### **3) Controdeduzione alle osservazioni e riserve della Provincia di Modena**

Con Decreto del Presidente n. 111 del 11/07/2019, avente ad oggetto "Variante al PSC del Comune di Modena adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019 ai sensi dell'Art. 4 LR 24/2017: Riserve ai sensi Art.32 L.R.20/2000", la Provincia di Modena ha disposto quanto segue:

- 1) di non sollevare Riserve alla Variante al PSC, adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Modena n. 27 del 21/03/2019 ai sensi dell'art.4 della LR 24/2017 e dell'art. 32 della L.R. 20/2000;
  
- 2) di approvare l'istruttoria tecnica Prot. 22784 del 08/07/2019, allegata al presente atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale.  
Tale istruttoria tecnica si riferisce all'espressione di parere sulla Valsat-VAS, di cui all'art. 5 LR 20/2000 e art. 15 D.Lgs. 152/2006. La valutazione ambientale unitamente all'intesa (ai sensi dell'art. 32, comma 10, LR 20/2000), verrà espressa a seguito della richiesta del Comune di Modena, una volta acquisiti anche i prescritti pareri ambientali di ARPAE e AUSL.
  
- 3) di inviare il presente atto al Comune di Modena, alla Regione Emilia Romagna-Servizio Urbanistica, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia Romagna sezione di Modena, all'AUSL di Modena - Servizio Igiene Pubblica.

## 4) Controdeduzione al parere ARPAE

In data 08/11/2019 Prot. 332451 l'ARPAE (Agenzia Prevenzione Ambiente Energia dell'Emilia Romagna), Servizio Provinciale di Modena, Servizio Territoriale, ha espresso parere ai sensi dell'art. 15 del D.lgs n.152/06, come modificato al D.lgs n.4/2008, relative alla variante adottata, formulando le seguenti valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale della Variante proposta ed al Documento VAS-Valsat.

In data 24/06/2019 Prot. 189401, ARPAE ha richiesto integrazioni di carattere ambientale in merito alle seguenti tematiche: traffico indotto, rumore, qualità dell'aria, qualità dei suoli, sostenibilità energetica, indicatori e piano di monitoraggio della Valsat.

In data 11/09/2019 Prot. 269041 sono state predisposte e trasmesse le integrazioni richieste, composte da una nota tecnica riassuntiva, da note tecniche predisposte dal Soggetto attuatore (Note assunte agli atti con Prot. 67001 del 03/07/2019 e con Prot. 230012 del 31/07/2019), da relazioni specifiche predisposte per la fase di PUA (Relazione di impatto e clima acustico, Relazione Geologica e Geotecnica, Caratterizzazione dei terreni, Relazione Energetica) e da una nota tecnica fornita dalla Società HERA in merito alla nuova Centrale Termica in fase di studio per la rete di teleriscaldamento del comparto ex Mercato Bestiame (Nota assunta agli atti con Prot. 220667 del 25/07/2019).

Di seguito si procede alle controdeduzioni/valutazioni in merito alle integrazioni richieste:

### Osservazione n. 1: Traffico indotto e viabilità

La richiesta di integrazioni era finalizzata ad inquadrare il complesso contesto infrastrutturale e urbanistico in evoluzione. Al fine di verificare la correttezza delle stime, si ritiene importante che vengano eseguiti rilievi del traffico in punti significativi al contorno del comparto, sia sul medio periodo che a completamento degli interventi, integrando di conseguenza il piano di monitoraggio degli effetti ambientali.

### Controdeduzione all'osservazione n. 1: (Accolta)

La richiesta richiede integrazioni da attuarsi in una fase temporale di medio periodo ed al completamento degli interventi, da integrarsi nel piano di monitoraggio degli effetti ambientali. Si prescrive quindi che il documento di Valsat del Piano Urbanistico Attuativo includa tali adempimenti tra quelli previsti nel piano di monitoraggio dello stesso.

### Osservazione n. 2: Rumore

La valutazione acustica degli impatti determinati dall'attuazione della variante analizza il rispetto dei limiti di immissione differenziale e il rispetto dei limiti associati alla classe IV ad una altezza pari a 8 metri dal suolo. Non vengono fornite simulazioni ai piani superiori, a fronte di un'altezza massima consentita per gli edifici residenziali che da quella già autorizzata di 6 piani fuori terra, con la variante in corso, viene portata a 9 piani fuori terra. Considerando la complessità infrastrutturale del contesto non è possibile esprimersi sulla compatibilità acustica relativa all'aumento dell'altezza degli edifici residenziali.

### Controdeduzione all'osservazione n. 2: (Accolta)

Le previsioni della Variante sono state declinate in una proposta progettuale allegata all'Accordo tra la Società Esselunga S.p.a. e il Comune di Modena (Delibera Consiglio Comunale n. 91/2018), riproposta con adeguamenti funzionali in occasione dell'adozione della Variante (Delibera Consiglio Comunale 27/2019). La rettifica grafica relativa alla riproposta, si è resa necessaria "per rendere possibile un riallineamento del fronte degli edifici su via Canaletto, conseguente a valutazioni più accurate relativamente al clima acustico del Comparto ed al rispetto dei limiti acustici massimi sulle facciate degli edifici residenziali".

La verifica dei livelli sonori con l'analisi di aspetti tecnici di dettaglio deve essere predisposta nella relazione acustica che accompagnerà il Piano Urbanistico Attuativo.

Si sottolinea fin da ora che, nell'attuazione delle previsioni oggetto di Variante, il Soggetto Attuatore è sempre tenuto a garantire il rispetto di tutte le norme vigenti sovraordinate. In particolare, le soluzioni architettoniche a destinazione residenziale dovranno essere compatibili con i livelli di rumore dell'area e dovrà essere verificata e comprovata la compatibilità acustica dei ricettori di ogni piano fuori terra.

### Osservazione n. 3: Sostenibilità energetica

Alla luce dell'intenzione dichiarata dal Soggetto Attuatore di servirsi/allacciarsi all'impianto di teleriscaldamento del comparto ex Mercato bestiame, e dell'intenzione del soggetto gestore (HERA) di realizzare una nuova centrale termica a servizio di tale rete, viene richiesto, per definire la sostenibilità ambientale dell'intervento impiantistico, oltre alla valutazione previsionale di impatto acustico, anche l'analisi della ricaduta delle emissioni prodotte.

#### Controdeduzione all'osservazione n. 3: (Accolta)

Come già evidenziato con l'invio delle integrazioni richieste (Prot. 269041/2019), "l'attuale impianto situato all'ex Mercato Bestiame è stato autorizzato con Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) e tale autorizzazione assume formalmente il ruolo di strumento di verifica della sostenibilità. In caso di nuova realizzazione, di modifica sostanziale o rinnovo dei titoli abilitativi in materia ambientale (di cui all'art.3 del D.P.R. n. 59/2013), è necessario presentare nuova domanda di AUA. Tale domanda viene presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive, SUAP, mentre la competenza in materia ambientale rimane in capo ad ARPAE."

Alla luce di tali premesse, le valutazioni in merito alla centrale termica esulano dai temi oggetto della variante e fanno riferimento ad un procedimento specifico, al quale si rimanda per competenza.

Si prende comunque atto delle richieste e dell'opportunità delle stesse e, come già anticipato con l'invio delle integrazioni richieste (Prot. 269041/2019), "l'Amministrazione Comunale si impegna ad istituire un tavolo di confronto tecnico con il gestore dell'impianto (Hera) e con l'Ente competente in materia ambientale (ARPAE) al fine di giungere all'approvazione di scelte condivise".

#### Osservazione n. 4: Qualità dei suoli - Caratterizzazione dei terreni

Le analisi preliminari condotte nel 2015 dovranno essere integrate con l'esecuzione quantomeno delle seguenti attività:

- rimozione delle potenziali sorgenti di contaminazione costituite da:
  - cisterna interrata ad uso contenimento gasolio da riscaldamento;
  - terreni che presentano evidenze organolettiche di idrocarburi in L5, L6, H7, B18 e I29;
  - infrastrutture del vecchio impianto di distribuzione carburanti;
- integrazione delle indagini sulle seguenti aree:
  - area di nuovo inserimento nel perimetro di comparto, comprendente gli edifici su via Fanti;
  - area al centro del comparto con presenza di canneto;
  - area a sud dello stesso, adiacente alla nuova strada di comparto;
- verifica della qualità delle acque sotterranee costituenti la falda sospesa e intercettata durante le indagini da circa -3 a -7 metri dal piano di campagna, mediante l'esecuzione di un numero di piezometri idoneo a determinare la direzione prevalente monte-valle e le caratteristiche chimico/fisiche delle acque circolanti nel sito.

Occorrerà inoltre definire e indicare su planimetria, in relazione alla diversa destinazione urbanistica delle aree del comparto, gli obiettivi ambientali da raggiungere, riferiti alle CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) fissate nelle tabelle 1A (aree destinate ad uso verde pubblico, privato e residenziale) o 1B (aree ad uso commerciale e industriale), in allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora dagli accertamenti già eseguiti, o da quelli futuri emergano nei suoli, nei riporti o nelle acque sotterranee concentrazioni che superano le Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) sopracitate in base alla futura destinazione, dovrà essere inviata notifica di potenziale sito contaminato ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs n.152/06.

Il Distretto di ARPAE Area Centro-Modena richiede di essere informato con almeno sette giorni lavorativi di anticipo delle date di esecuzione delle future indagini ambientali.

#### Controdeduzione all'osservazione n. 4: (Accolta)

Si prescrive che le richieste vengano integralmente recepite in fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo e nel corso del suo iter di approvazione.

#### Osservazione n. 5: Carico idraulico e reti fognarie

La gestione delle acque meteoriche dovrà avvenire secondo il principio di invarianza idraulica e sarà opportuno ipotizzare invasi interrati e non a cielo aperto, onde evitare problematiche di carattere igienico-sanitario.

#### Controdeduzione all'osservazione n. 5: (Accolta)

Si prende atto delle indicazioni, che dovranno essere sviluppate e valutate in fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.

#### Osservazione n. 6: Piani interrati.

Si richiede di rendere cogente la dichiarazione riportata nella relazione di Valsat, secondo la quale "per quanto riguarda la possibilità di realizzare piani interrati, si conferma che non verranno installati impianti di pompaggio funzionali all'allontanamento delle acque di falda attraverso il sistema di drenaggio".

#### Controdeduzione all'osservazione n. 6: (Accolta)

Si prescrive che in fase di predisposizione e attuazione del comparto si intervenga nel rispetto di tale condizione.



Osservazione n. 7: Principali Indicatori e Piano di Monitoraggio degli effetti ambientali.

Preso atto di quanto argomentato nella nota tecnica di trasmissione delle integrazioni e del fatto che le preliminari analisi ambientali verranno approfondite nel PUA, definendo meglio la stima degli impatti e delle relative mitigazioni, si ribadisce comunque la necessità di individuare un limitato set di indicatori finalizzati a monitorare nel tempo il perseguimento degli obiettivi strategici di Piano e gli effetti della sua attuazione, consentendo di valutare la correttezza delle stime e degli interventi di mitigazione.

Controdeduzione all'osservazione n. 7: (Accolta)

A perfezionamento degli indicatori individuati dalla Valsat, parte integrante della Variante al PSC-POC-RUE, si procede all'integrazione e modifica in adempimento degli approfondimenti evidenziati da ARPAE (rif. Prot. 89401/2019 e Prot. 69041/2019). Si prescrive che nell'ambito della Valsat del Piano Urbanistico Attuativo venga approfondito un set di indicatori compatibile con quello richiesto.

## 5) Controdeduzione al parere AUSL

In data 29/11/2019 Prot 352749 l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena Dipartimento Sanità Pubblica, Servizio Igiene Pubblica (AUSL) ha espresso parere relativo alla variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27/2019 , formulando le seguenti osservazioni di cui di seguito si procede alla controdeduzione.

### Osservazione n. 1: Aspetti igienico sanitari

Contestualmente alla valutazione della contaminazione ambientale dell'area, si sottolinea la necessità di estendere i campionamenti a tutta l'area, e di verificare infine la conformità dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) che si risconteranno, con la Tabella 1A per la futura zona residenziale e per le aree verdi e con la Tabella 1B per la zona ove sorgerà l'attività commerciale.

Inoltre, prima di ogni intervento, si dovrà provvedere all'adeguato smaltimento degli eventuali materiali contenenti amianto ivi presenti.

Si constata che nell'area vi è una cisterna interrata, probabilmente un tempo contenente gasolio da riscaldamento, pertanto si dovrà procedere alla rimozione sicura della stessa cisterna, con conseguente valutazione dello stato di contaminazione del terreno.

Infine, a nord del lotto, ove in passato era allocato il distributore carburanti, le cui fondamenta sono ancora presenti, si dovrà verificare l'eventuale contaminazione ambientale dell'area, considerando la tipologia di attività che vi sorgeva.

### Controdeduzione all'osservazione n. 1: (Accolta)

Si condivide la valutazione e si prescrive che le richieste vengano integralmente recepite in fase di predisposizione e attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

### Osservazione n. 2: Piani interrati

Sarà necessaria l'adozione di idonee soluzioni tecniche atte a garantire l'efficace e permanente impermeabilizzazione degli ambienti nonché evitare la conseguente risalita dell'umidità.

### Controdeduzione all'osservazione n. 2: (Accolta)

Si condivide la prescrizione e si prescrive che la precisazione delle necessarie soluzioni tecniche atte a garantire l'efficace e permanente impermeabilizzazione degli ambienti nonché evitare la conseguente risalita dell'umidità, vengano integralmente recepite in fase di predisposizione e attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

### Osservazione n. 3: Impatto acustico e traffico veicolare

Sarà necessario verificare in fase progettuale il rispetto dei limiti atti a garantire i requisiti acustici passivi e l'attendibilità delle previsioni acustiche effettuate, considerando i numerosi fattori sinergici che interferiscono con il comfort acustico, essenziale per il benessere degli abitanti del nuovo complesso residenziale.

Nello specifico, considerando la vicinanza tra il Nuovo parcheggio coperto di via Fanti e l'edificio F ed in parte anche l'edificio E, destinati a residenze, negozi e servizi, al fine di ridurre la loro esposizione al rumore generato dal continuo flusso giornaliero di auto, si consiglia di effettuare scelte progettuali nella realizzazione dello stesso parcheggio, che consentano di attutire il rumore che andrà ad impattare le abitazioni limitrofe.

Per quel che concerne invece, il traffico e gli impatti ad esso connessi quali rumore, emissioni diffuse e sicurezza stradale, risulta essenziale in fase attuativa la realizzazione, come riportato nella documentazione presentata, di zone 30, rotatorie e la predisposizione di dissuasori, che consentano di ridurre la velocità di percorrenza dei mezzi lungo le arterie stradali che costeggiano il comparto.

Dovranno inoltre essere previsti attraversamenti pedonali e piste ciclabili sicure, che incentivino la mobilità dolce.

### Controdeduzione all'osservazione n. 3: (Accolta)

Si prescrive che le richieste relative al rispetto degli aspetti normativi vengano integralmente recepite in fase di predisposizione e attuazione del Piano Urbanistico Attuativo. In merito, in sintesi, al rapporto tra residenza e nuovo parcheggio coperto, interventi sulla viabilità e mobilità dolce, si prescrive che le richieste vengano valutate e argomentate in fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.

### Osservazione n. 4: Rischio idraulico

Per la gestione delle acque meteoriche, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, il proponente, considerata la complessità dell'area, dovrà optare per invasi chiusi, i quali dovranno essere adeguatamente gestiti, al fine di garantire adeguate condizioni igienicosanitarie.

Controdeduzione all'osservazione n. 4: (Accolta)

Si prescrive che le richieste vengano integralmente recepite in fase di predisposizione e attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

## 6) Contributi pervenuti da altri Enti e da altri Settori del Comune di Modena

In riferimento ai contributi pervenuti da altri Enti (Gruppo HERA – INRETE Distribuzione Energia; ATERSIR; SNAM; RFI) e da altri Servizi del Comune di Modena (Settore Ambiente, Protezione Civile, Patrimonio e Sicurezza del Territorio; Servizio Mobilità e Traffico) relativi alla variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27/2019, si riportano in sintesi i relativi pareri e le controdeduzioni di merito.

### A) Gruppo HERA – INRETE Distribuzione Energia, Prot. 261187 del 04/09/2019.

Si esprime parere favorevole; la valutazione di dettaglio relativa ai servizi idrico integrato, gas, elettricità e teleriscaldamento viene rimandata alla successiva presentazione degli elaborati di progetto del piano particolareggiato, ma si anticipa quanto segue.

#### Contributo n. 1: ACQUA

Si conferma che il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dalla riqualificazione del comparto è subordinata alla realizzazione di un intervento di potenziamento extra-comparto (per le specifiche tecniche si rimanda al testo integrale del parere) per il quale si prescrive di partecipare alla spesa versando un contributo quota parte di euro 50,000.

L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire gli adeguati livelli di servizio.

#### Contributo n. 2: TELERISCALDAMENTO

Il Comparto potrà essere alimentato dalla nuova centrale cogenerativa che HERA S.p.a. realizzerà all'interno dell'adiacente comparto "Ex Mercato Bestiame", non appena individuata l'area idonea in accordo con il Comune di Modena.

#### Controdeduzione 1 – 2: (Accolte)

Si prende atto del parere favorevole e delle anticipazioni in merito al tema del fabbisogno idrico e del teleriscaldamento, che saranno di supporto nelle successive fasi di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto riguarda la prescrizione di potenziamento della rete idrica sarà necessario definire di concerto tra Soggetto Attuatore, Comune di Modena e gestore (Società HERA), l'opportunità e le modalità di finanziamento dell'opera e la relativa ripartizione dei costi.

Per quanto riguarda il teleriscaldamento, sono in corso valutazioni tra Hera ed il Comune di Modena per la definizione della localizzazione di una nuova Centrale Termica al servizio della rete di teleriscaldamento che possa garantire adeguati livelli di efficienza e l'eventuale ampliamento della rete.

### B) ATERSIR - Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, Prot. 219741 del 23/07/2019.

Contributo: Esaminata la documentazione trasmessa, si evidenzia che:

- la richiesta non è stata presentata utilizzando il Modello di presentazione della domanda;
- non risulta acquisito il parere del Gestore del S.I.I. (Sistema Idrico Integrato);
- il percorso di formazione della Valsat deve essere necessariamente condiviso dall'Ente procedente con il Gestore del S.I.I. (Sistema Idrico Integrato) al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché definire la stima sommaria dei relativi costi;
- le indicazioni del Gestore devono essere recepite dandone atto esplicitamente.

Qualora dal confronto con il Gestore, in base ai criteri sopra richiamati, emerga la necessità del parere ATERSIR, la richiesta deve essere formulata mediante il Modello di presentazione della domanda allegato alla Circolare ATERSIR - PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018.

Alla luce di quanto sopra, si comunica che ATERSIR non è in grado di esprimere il parere di competenza.

Si richiamano le circolari trasmesse con note PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017 e PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018, che riportano indicazioni sulla predisposizione dei documenti al fine dell'espressione del parere ATERSIR.

Si ricorda che ATERSIR e il Gestore del S.I.I. (Sistema Idrico Integrato) sono competenti in materia ambientale nell'ambito della procedura di Valsat qualora Comuni, la Città Metropolitana di Bologna e Province predispongano piani che disciplinano ambiti di nuovo insediamento, o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana riguardanti nuovi agglomerati o modifiche degli esistenti. Nello specifico ATERSIR è chiamata ad esprimersi qualora risultasse, dal parere del Gestore del S.I.I. (Sistema Idrico Integrato): la necessità di realizzare nuove infrastrutture del Servizio Idrico Integrato o di adeguare quelle esistenti, oppure l'incidenza delle previsioni urbanistiche sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano. Nei procedimenti di formazione e approvazione di PSC, POC e loro varianti, nonché varianti ai PRG, ATERSIR esprime parere sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del S.I.I.

Nello specifico ATERSIR si esprime valutando il documento di Valsat, ove deve essere prevista una sezione dedicata al S.I.I. (Sistema Idrico Integrato), contenente le schede di ogni ambito di trasformazione. Per tali contenuti si rimanda al testo integrale del parere e alle circolari di cui sopra.

Controdeduzione: (Accolta)

A quanto si apprende dal parere espresso dal Gestore del Sistema Idrico Integrato (Parere Gruppo HERA – IN-RETE Distribuzione Energia (PG 261187 del 04/09/2019), nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico non sono richiesti interventi e solo contestualmente all'attuazione del comparto si prevede un intervento di potenziamento della rete finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno idrico aggiuntivo generato dalla riqualificazione del comparto. Sulla scorta di tali valutazioni sono state svolte verifiche con i tecnici di Atersir con il seguente esito: come emerge dal parere del Soggetto Gestore del Sistema Idrico Integrato (HERA) non sono previsti interventi sulla rete funzionali al miglioramento del sistema acquedottistico esistente tali da richiedere l'inserimento di nuovi interventi nella programmazione del Sistema Idrico Integrato, quindi Atersir ritiene sufficiente il solo parere del Soggetto Gestore del Sistema Idrico Integrato (HERA).

In conclusione, i contenuti del parere del Soggetto Gestore del Sistema Idrico Integrato (HERA) rendono evidente come non si ricada nelle casistiche che comportano la richiesta di parere all'Agenzia Atersir.

**C) SNAM Rete Gas S.p.a.**, Prot. 133575 del 08/05/2019 e Prot. 254623 del 27/08/2019.

Contributo:

Le opere interferiscono con i preesistenti metanodotti di competenza e richiede picchettamento dei metanodotti e successivamente invio di materiale in formato digitale/vettoriale con aspetti tecnici di progetto (per i quali si rimanda al testo integrale del parere).

Con integrazione PG 169194 del 07/06/2019 il Comune di Modena ha trasmesso una nota a SNAM Rete Gas S.p.a. informandola di aver notificato le richieste ai soggetti privati attuatori dell'intervento, che hanno fornito una planimetria e specifiche, secondo le quali la linea Snam è localizzata lungo strada Canaletto Sud all'esterno del perimetro di comparto. In planimetria viene indicato il perimetro di comparto, il perimetro dei piani interrati, il picchettamento SNAM su Via Canaletto e la fascia di rispetto SNAM di 2 metri. La fascia di rispetto SNAM interseca il perimetro di comparto su una porzione perimetrale che si estende per poche decine di metri; nella comunicazione si segnala inoltre che Via Canaletto sarà oggetto di un altro intervento di riqualificazione stradale nel contesto del cosiddetto Bando Periferie e si è quindi provveduto a trasmettere la comunicazione di SNAM al RUP di tale intervento stradale.

Controdeduzione: (Accolta)

Nel contesto del procedimento di variante in corso, è allegato uno schema progettuale indicativo che potrà consentire maggiori approfondimenti tecnici solo con gli sviluppi contestuali alla predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo. Il livello di dettaglio richiesto potrà quindi essere soddisfatto nelle successive fasi di attuazione, quando sarà presentata una proposta di Piano Particolareggiato.

Alla luce dello schema progettuale, in questa fase, si è potuto evidenziare come l'interferenza con il comparto sia posta lungo una limitata porzione perimetrale dello stesso. Sulla scorta dei pareri SNAM, comunque non ostativi in merito ai temi oggetto di variante, si prescrive che in fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo vengano predisposti gli adempimenti e le documentazioni richieste al fine del rilascio del parere di competenza.

**D) RFI -Rete Ferroviaria Italiana**, Prot. 164570 del 03/06/2019

Contributo:

Si esprime parere favorevole con le seguenti condizioni vincolanti:

- Per gli interventi previsti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria dettata dall'art.49 del DPR 753/80 è necessario richiedere specifica autorizzazione in deroga;
- La realizzazione di qualsiasi opera in ambito ferroviario non potrà mai dare luogo ad alcuna richiesta di risarcimento né di realizzazione di qualsivoglia opera mitigativa;
- Per la realizzazione di fabbricati all'interno della fascia di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria stabilita dal DPR 759/98, dovranno essere rispettati i valori limite indicati dal medesimo DPR in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario e qualora vengano superati dovrà essere realizzata specifica opera mitigativa fuori dalla proprietà ferroviaria;
- Le condotte di gas e le centrali termiche dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a 20 metri dalla più vicina rotaia (come da DM 137 del 04 aprile 2014) (vedi allegato 5).
- L'installazione di sorgenti luminose artificiali non dovranno confondersi con i segnali ferroviari;
- La costruzione di strade, canali o condotte d'acqua, elettrodotti, gasdotti, oleodotti o qualunque altra opera di pubblica utilità in attraversamento ad impianti ferroviari o ad una distanza che possa creare interferenze, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione di RFI.

Controdeduzione: (Accolta)

Si prende atto del parere favorevole e si prescrive che nelle successive fasi di progettazione vengano rispettate le condizioni vincolanti di cui al parere.

Nell'allegato grafico n. 5 è indicata la distanza di m 20 dal limite di occupazione della più vicina rotaia (DM 137 del 04 aprile 2014) e la distanza di 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia (art.49 del DPR 753/80).

**E) Settore Ambiente, Protezione Civile, Patrimonio e Sicurezza del Territorio, Prot. 198731 del 02/07/2019.**

Contributo n. 1: Rumore

Al fine di assicurare la sostenibilità acustica della variante urbanistica proposta, si ritiene necessario che il documento di Valsat sia integrato con misure di rumore presso l'area volte a comprendere i livelli di rumorosità attualmente presenti nell'area e da valutazioni/stime dei livelli di rumore relativi sia allo scenario inerente alla realizzazione della riqualificazione stradale prevista dal Bando Periferie (stato ante operam) che a quello determinato dalla realizzazione del comparto in oggetto (stato post operam) presso i recettori presenti in prossimità dell'area oggetto della trasformazione urbanistica che sentiranno gli effetti della variazione dei flussi di traffico indotti dalla variante stessa.

Considerato poi che la Variante di PSC-POC-RUE prevede l'incremento delle altezze massime per residenza del comparto dagli attuali 6 piani a 9 piani oltre il piano terra, dovranno essere valutati anche i livelli di rumore attesi alle nuove quote massime per verificarne la compatibilità acustica.

Controdeduzione: (Accolta)

La verifica dei livelli sonori con l'analisi di aspetti tecnici di dettaglio deve essere predisposta nella relazione acustica che è un elaborato costitutivo il Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Gli aspetti segnalati devono essere prescritti tra i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo PUA.

Contributo n. 2: Matrice energetica.

Si ritiene strategico l'allacciamento del Comparto "Ex Consorzio Agrario – Esselunga" alla rete di teleriscaldamento del Comparto limitrofo denominato "Ex Mercato Bestiame", come in effetti il proponente si è detto disponibile a fare. L'impianto di generazione termica, della società Hera, dovrà però essere ristrutturato in modo da conseguire adeguati livelli di efficienza e in questo senso Hera si è detta disponibile a procedere parallelamente per realizzare un impianto adeguato, la cui strategia progettuale sarà condivisa con il Comune.

Controdeduzione n. 2: (Accolta)

Per quanto riguarda il teleriscaldamento, sono in corso valutazioni tra la Società Hera ed il Comune di Modena per la definizione della localizzazione di una nuova Centrale Termica al servizio della rete di teleriscaldamento che possa garantire adeguati livelli di efficienza e l'eventuale ampliamento della rete.

Contributo n. 3: Bonifiche

Lo studio dell'anno 2015 effettuato sulla base dei n. 28 sondaggi con escavatore, evidenzia il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per i siti ad uso industriale; saranno quindi necessarie le ulteriori verifiche, in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, di tutte le parti dell'area. Occorreranno indagini sulle acque, non investigate nell'anno 2015. Inoltre, risulta presente nell'area una cisterna, che dovrà essere opportunamente bonificata. In sintesi, occorrerà una caratterizzazione completa dell'area, riguardante suoli, sottosuoli, acque sotterranee, ai fini delle verifiche degli eventuali stati di contaminazione, con le eventuali conseguenti operazioni di bonifica (D.Lgs. 152/2006).

Controdeduzione n. 3: (Accolta)

Nel corso dell'iter di adozione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, che farà seguito al presente iter per l'approvazione della Variante, si richiederà al Soggetto Attuatore di predisporre un Piano di Caratterizzazione e di sottoporlo all'Ente competente per l'approvazione.

Contributo n. 4: illuminazione pubblica e raccolta differenziata.

Nelle tavole depositate e pubblicate non vi sono elementi tali da consentire il rilascio di pareri di competenza. Risulta quindi necessaria una valutazione congiunta con i progettisti per approfondire e sviluppare entrambi gli argomenti da riportare poi negli elaborati progettuali.

Controdeduzione n. 4: (Accolta)

L'approfondimento tecnico/progettuale dei temi relativi all'illuminazione pubblica e alla raccolta differenziata è da sviluppare nella fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.

Contributo n. 5: Acque reflue e invarianza idraulica.

Parere favorevole, per quanto di competenza. Quando verrà presentato il Piano Particolareggiato (PUA) si provvederà alle specifiche valutazioni.

Controdeduzione n. 5: (Accolta)

L'approfondimento tecnico/progettuale dei temi relativi alle acque reflue e l'invarianza idraulica è da sviluppare nella fase di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.

Contributo n. 6: Aspetti geologici-geotecnici.

La Relazione geologica-geotecnica inviata per l'istruttoria, a seguito della disponibilità attestata durante l'incontro del 14/06/2019, ma Relazione facente parte degli elaborati da predisporre per il Piano Urbanistico Attuativo, è stata acquisita solo in via informale e si rileva una sostanziale conformità degli aspetti geologici-geotecnici trattati.

Controdeduzione n. 6: (Accolta)

Il parere sugli aspetti geologici-geotecnici sarà acquisito, per competenza procedurale, all'interno dell'iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

F) **Servizio Mobilità e Traffico**, Prot. 183456 del 18/06/2019.

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole ai contenuti della variante.