

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFIA
prot. n. 8267 del 13/03/2019 CI 07.04.05 fasc. 2593**

**COMUNE DI MODENA. PRU IN VARIANTE AL POC/RUE Comparto "EX SEDE
AMCM" PARCO DELLA CREATIVITA' adottato con DCC n. 90 del 17 dicembre 2018.
RISERVE - OSSERVAZIONI: artt. 34 e 35 LR 20/2000 - art. 4 LR 2472017.
VALUTAZIONE AMBIENTALE: art. 5 LR 20/2000 - art. 39 LR 24/2017**

PREMESSE

Aspetti amministrativi e procedurali

Il Piano Strutturale del Comune di MODENA (PSC) è stata approvato, con Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/03, mediante Conversione del Piano Regolatore Generale vigente, negli attuali strumenti urbanistici: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.); conversione effettuata ai sensi del comma 5 dell'Art.43 della L.R.20/2000.

Successivamente alla approvazione del PSC sono state approvate diverse varianti specifiche al POC/RUE.

Riguardo l'oggetto della presente istruttoria si ricorda che l'area è già stata oggetto di pianificazione urbanistica attuativa in momenti precedenti, di seguito riassunti per estremi amministrativi:

- adozione di PUA in variante al POC giusta DCC 33 del 21/05/2007, sulla base della quale è stata formalizzata l'istruttoria prot. 91052 (fasc. 1497) del 26/07/2007 approvata con DGP n. 308 del 07/08/2007. Il PUA venne approvato con DCC 87 del 07/08/2007, annullata a seguito di ricorso al TAR, giusta sentenza n. 00753/2012 Reg. Prov. Coll. (00911/2010 Reg. Ric) del 21/11/2012;
- adozione di PRU in variante al POC adottato con Delibera del Consiglio Comunale di MODENA n. 67 del 31/10/2013, sulla base del quale è stata formalizzata l'istruttoria prot. 16225 (fasc. 2198) del 13/02/2014 approvata con DGP n. 71 del 18/02/2014 (non pervenuta approvazione).

Gli elaborati relativi alla presente Variante al POC, adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Modena n. 90 del 17/12/2018 sono stati acquisiti agli atti della Provincia di Modena con prot. 697 del 09/01/2019 su comunicazione avente protocollo del Comune di Modena n. 6908 del 09/01/2019. Il PRU è in variante al POC ed al RUE (ZE 421 area 01), rispetto quanto approvato con D.C.C. n.10 del 02/02/2004 (rel. ill. p.14).

Nel febbraio 2019 sono pervenute anche alla Provincia le integrazioni allo strumento urbanistico in relazione alla richiesta formulate da ARPAE.

Sintesi dei contenuti della Variante al Piano Operativo Comunale

Il Comune di Modena procede con la presente Variante ad apportare alcune specifiche modificazioni allo strumento vigente al fine di assicurare la conformità urbanistica del PRU che si vuole realizzare sull'area ex AMCM in Modena, sita in Modena all'interno del quadrilatero compreso tra Viale C. Sigonio, Via Buon Pastore, Via Peretti, via Morane; area censita alla tavola 4Z della normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari come zona elementare n. 421.area 01.

In particolare vengono espunte dagli elaborati di POC/RUE tutte le prescrizioni di piano inerenti dimensionamento, altezze, destinazioni e si inserisce unicamente il riferimento al futuro atto consiliare che provvederà all'approvazione del Piano. In tal modo il piano sarà coerente solo ed esclusivamente con se stesso, ed ogni successivo intervento urbanistico non potrà che essere in variante alla pianificazione che lo ha approvato.

Pareri / Osservazioni

In merito all'oggetto è pervenuto il parere ARPAE prot. 34559 del 04/03/2019 acquisito con prot. 7003 del 5 marzo 2019.

Il Comune di Modena ha infine trasmesso, con comunicazione prot. 69352 del 11/03/2019 acquisita in atti provinciali con prot. 7910 del 11 marzo 2019, quattro Osservazioni pervenute nel periodo di deposito e più precisamente:

- Osservazione n. 1 Prot. 60078 del 26/02/2019 – Movimento 5 Stelle di Modena
- Osservazione n. 2 Prot 60085 del 26/02/2019 – Italia Nostra – Sezione di Modena
- Osservazione n. 3 Prot. 59451 del 26/02/2019 – Società Cooperativa CMB
- Osservazione d'Ufficio Prot. 59249 del 25/02/2019.

Si formula quanto segue.

RISERVE / OSSERVAZIONI (art. 35 LR 20/2000)

1) Considerato che il PRU è strumento attuativo in variante al Piano operativo oltre che al RUE, è evidente che tra i contenuti devono opportunamente emergere anche tutti i limiti e le condizioni (vincoli), quali elementi costitutivi degli strumenti di attuazione, come derivanti da art. 19 LR 20/2000 - Carta Unica del Territorio, ed oggi art. 37 LR 24/2017 - Tavola dei Vincoli.

PARERE in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte, rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (art. 5 LR 19/2008)

Non è stato richiesto. Si ritiene utile ricordare che con la precedente procedura fasc. 2198/2013 si era acquisito parere favorevole del Servizio Geologico, prot. 5111 del 17/01/2014, allegato alla DGP 71/2014.

PARERE in merito alla VALSAT (art. 5 LR 20/2000)

Il PRU in oggetto costituisce l'elaborazione della pianificazione attuativa in variante al POC e RUE comunali, ed è corredato dalla VALSAT/VAS.

Si prende atto del deposito degli elaborati di Piano per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 27/12/2018 fino a tutto il 25/02/2019, come risulta da avviso in atti.

Nella redazione della presente istruttoria si deve tenere conto delle valutazioni del parere ARPAE identificato in premessa ed alla presente allegato quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), in ordine ai temi della Qualità dei suoli ed acque sotterranee, Clima acustico e impatto acustico, Campi elettromagnetici, per ognuno dei quali detto parere evidenzia specifiche criticità.

Qualità dei suoli ed acque sotterranee: si riporta quanto espresso nel parere allegato:

Per quanto riguarda la qualità del suolo e sottosuolo, l'area complessiva del sito è stata oggetto di tre campagne di indagini, la prima fra il 2006 ed il 2010, la seconda nel 2017 e la terza nel 2018. Nel 2010 sette sondaggi vennero attrezzati a piezometro e precisamente i numeri: 27, 29, 30, 3, 31, 26 e 7, approfonditi in modo diverso da -10 m fino a -30 metri dal piano campagna. I risultati analitici dei campioni di acque sotterranee prelevati nel 2010 dai sette piezometri hanno evidenziato concentrazioni inferiori ai limiti di rivelabilità strumentale in tutti i piezometri indagati per tutti i parametri. Nell'anno 2017 sono stati eseguiti otto sondaggi fino alla profondità di -6 metri. Viene precisato nella relazione che nel corso della realizzazione dei sondaggi non è stata evidenziata la presenza di falda. Nei sondaggi denominati 2, 13, A, B, C, E, in alcuni campioni sono stati rilevati superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) riferite all'uso residenziale, verde pubblico/privato (Tab.1a Allegato V Titolo V, Parte IV del D.Lgs.152/06). Nell'anno 2018 sono stati effettuati tre ulteriori

sondaggi, uno denominato G all'interno dell'edificio ex filovia, il 2B posto in prossimità del sondaggio B, e il sondaggio F posto fra i sondaggi 15 e 16 dell'anno 2010. Dai risultati delle analisi chimiche è emerso che nel materiale di riporto prelevato dallo strato più superficiale (0-1 m di profondità) dei sondaggi S-G e S-F si sono riscontrate concentrazioni superiori alle CSC di Tabella 1A per il parametro Piombo; per il solo campione del sondaggio S-F, si sono riscontrate concentrazioni superiori ai limiti di Tabella 1A anche per Zinco e Idrocarburi pesanti. **Sulla base delle risultanze delle diverse indagini fornite alla Scrivente si ritiene che i risultati delle analisi sui suoli debbano essere riassunti in un unico elaborato di sintesi e le aree interessate da superamenti della Tabella 1A debbano essere sovrapposte con la cartografia riportante le destinazioni d'uso che l'Amministrazione intende attribuire alle diverse aree, al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di bonifica e garantire la compatibilità delle funzioni individuate per le diverse aree, con le caratteristiche dei relativi suoli. Per quanto riguarda le acque sotterranee dovrà essere completata la caratterizzazione ricercando e ripristinando i sette piezometri campionati nel 2010 e ripetendo le analisi sulle acque sotterranee."**

Non appare quindi compiutamente dimostrato che le destinazioni d'uso attribuite dal PRU corrispondano ad aree le cui caratteristiche sono compatibili con tali destinazioni, o se siano necessarie le prescritte operazioni di caratterizzazione/bonifica affinché lo siano.

Clima acustico e impatto acustico: si riporta quanto espresso nel parere allegato:

"Nella valutazione di impatto acustico emerge una potenziale criticità per gli edifici di 6 piani "Residenze Peretti" (Lotto E), determinata dall'attività del Cinema Estivo in periodo notturno, per i quali si ipotizza un valore differenziale tra gli 8 e i 12 dBA, contro un valore limite ammesso di 3 dBA. In merito al traffico veicolare indotto dall'attuazione del piano, la previsione mostra che non vi saranno modifiche significative dei livelli acustici già presenti, al momento compatibili con l'uso residenziale. Pertanto allo stato attuale l'intervento, ad eccezione della realizzazione delle palazzine del Lotto E "Residenze Peretti", appare acusticamente compatibile a condizione che le sorgenti sonore abbiano le caratteristiche e siano collocate coerentemente con quanto riportato nella documentazione acustica presentata. **In merito agli edifici residenziali del Lotto E, prima di procedere alla loro realizzazione, sarà necessario valutare in modo specifico l'impatto del cinema estivo e realizzare le opere di bonifica che verranno individuate come necessarie, per garantire il rispetto dei valori limite di immissione differenziale presso tutti i ricettori abitativi."**

Campi elettromagnetici: Si richiama quanto espresso nel parere allegato:

"Per quanto riguarda la cabina esistente denominata "SIGONIO" in gestione a INRETE, viene indicata una DPA pari a 8 m, essendo assimilata ad una cabina primaria (come da comunicazione trasmessa da INRETE - Distribuzione Energia, in data 24/01/2019, Prot.n. 2601). La palestra risulta in progetto alla distanza di 4.9 m dalla cabina stessa, rientrando quindi nelle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità dei 3 µT, riferibile alla progettazione di nuovi insediamenti. A tale proposito il proponente cita genericamente la possibilità di effettuare degli interventi di schermatura alla cabina o all'immobile in progetto (palestra), per i quali si prevede inoltre il coinvolgimento di un Ente certificatore (CESI). **Allo stato attuale la documentazione fornita non consente di verificarne l'effettiva fattibilità. Si rileva, infine che le operazioni di schermatura risultano efficaci se effettuate in prossimità della sorgente (cabina), per la quale il proponente non ha titolo per intervenire, né ha presentato Nulla Osta da parte del gestore. **Sulla base di quanto sopra esposto, la realizzazione dell'immobile in progetto (palestra) così come descritto, non risulta al momento compatibile con la presenza della cabina esistente."****

Si prende atto infine della comunicazione del Comune di Modena in premessa identificata e relativa alle quattro osservazioni pervenute.

Richiamati i contenuti del presente PRU in variante al POC, in precedenza descritti;

Visto il Rapporto di VALSAT redatto ai sensi della LR 20/2000 e del DLgs 152/2006 e s.m. ;

Visto il parere di ARPAE formulato anche sulla base delle integrazioni comunali ed in premessa identificato;

si formulano le seguenti

CONCLUSIONI

La proposta del comparto attuativo non appare ancora compiutamente sostenibile con particolare riferimento alla distribuzione compositivo-progettuale delle funzioni indicate dal PRU, anche in relazione delle caratteristiche indicate all'art. 2.3 delle norme del Piano Strutturale comunale.

Le funzioni proposte devono corrispondere ad aree le cui caratteristiche, riferite alla qualità dei suoli ed acque sotterranee, devono risultare positivamente accertate e/o rese compatibili rispetto a tali destinazioni. Inoltre il fabbricato adibito a palestra deve anche risultare - ovvero reso compatibile mediante gli opportuni interventi e/o soluzioni tecniche - rispetto alla sorgente di campi elettromagnetici oggi presente.

Per assicurare la sostenibilità del PRU si ritiene prescrittivo il superamento delle problematiche sopra indicate, pertanto l'Amministrazione Comunale è richiesta di sviluppare gli approfondimenti secondo quanto espresso nel parere di ARPAE e di riacquisirne la valutazione.

La compatibilità acustica degli edifici residenziali segnalati nel parere di ARPAE dovrà essere assicurata, preventivamente la loro realizzazione, anche rispetto alle sorgenti di rumore presenti.

Si ritiene che il PRU in variante al POC/RUE adottato con atto consiliare n. 90 del 17 dicembre 2018, presenti criticità che dovranno risultare superate prima dell'approvazione dello strumento urbanistico. L'Amministrazione Comunale dovrà quindi dare corso a quanto sopra richiesto, recependo / modificando / perfezionando nelle forme opportune gli elaborati costitutivi del PRU in relazione agli esiti di tali necessari approfondimenti.

* * *

Per quanto argomentato, in merito al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), del Comune di Modena, e relativo all'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana del COMPARTO "EX SEDE AMCM" - PARCO DELLA CREATIVITA', adottato con deliberazione consiliare n. 90 del 17 dicembre 2018,

si propone che il Presidente faccia propri i pareri contenuti nella presente istruttoria

- sollevando il rilievo urbanistico di cui al precedente punto 1) ;**
- facendo proprie le CONCLUSIONI della valutazione ambientale espressa dall'Autorità competente ai sensi delle leggi vigenti.**

Il Dirigente

Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografia

arch. Antonella Manicardi

Pratica n. 1132/19

- Alla Azienda U.S.L. di Modena**
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene Pubblica
Area Disciplinare Igiene del Territorio e
dell’Ambiente costruito
Strada Martiniana, 21
41126 Baggiovara – Modena
dsp@pec.ausl.mo.it
- Al Comune di Modena**
Settore Pianificazione Territoriale e
Rigenerazione Urbana
Via Santi, 60
41123 – Modena
trasformazioneurbana@cert.comune.modena.it
- Alla Provincia di Modena**
Servizio Pianificazione Territoriale
Via Martiri della Libertà, 34
41121 – Modena
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

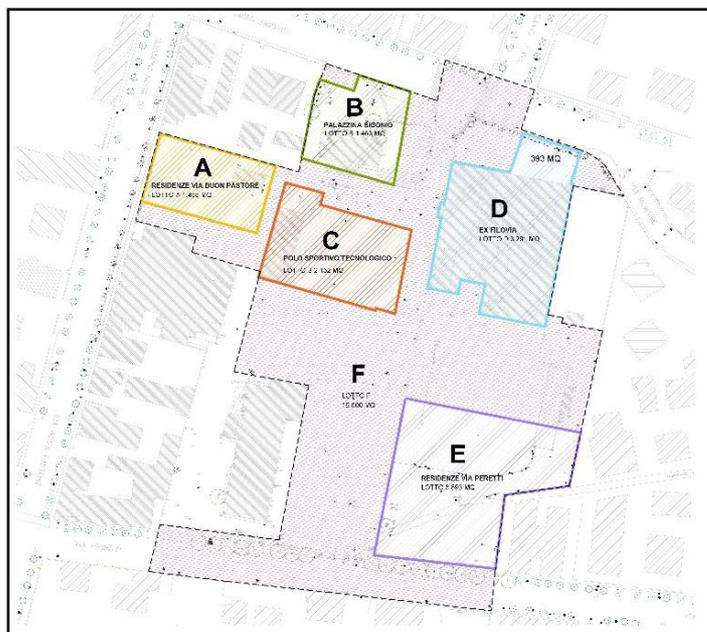
Oggetto: Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante al POC ed al RUE relativo all’intervento di Riqualificazione, Recupero e Rigenerazione Urbana del comparto “EX SEDE AMCM” - PARCO DELLA CREATIVITA’ - Via Sigonio-Viale Buon Pastore-Via Peretti – Adozione – Deliberazione C.C. n.90 del 17/12/2018. Parere ambientale

Con riferimento alla Vs richiesta di parere, Prot.n. 2912 del 14/01/2019, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n. 6016 del 14/01/2019 inerente l’oggetto, valutata la documentazione inviata su supporto CD-ROM, unitamente alla comunicazione del Comune di Modena Prot.n. 6475 del 09/01/2019, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n.2972 del 09/01/2019 e le integrazioni pervenute in data 8 e 22 Febbraio 2019, acquisite rispettivamente con i Prot.n. 20963 e n. 29119,

preso atto che:

- il Programma di Riqualificazione Urbana del comparto “EX SEDE AMCM” in questione, posto tra le Vie Sigonio, Buon Pastore, Peretti, rientra in un più ampio Ambito di Riqualificazione Urbana meglio definito nel Documento di Indirizzo per il “Programma di Rigenerazione Urbana - Area ex Sede AMCM - Parco della creatività”, volto all’insediamento di funzioni pubbliche (per servizi culturali e sportivi), residenziali, commerciali e terziarie;

- l'area del PRU in questione, di estensione di circa 28.250 mq, esclude gli edifici "ex ENEL" (nuova sede ERT, nuova sede Teatro delle Passioni e nuovi spazi teatrali e per spettacolo) e "Ex AEM" (spazi per laboratori e attività culturali), oggetto già di interventi edilizi di recupero per l'insediamento delle funzioni sopra richiamate;
- il Piano in oggetto è suddiviso in 6 lotti di intervento, come definiti dall'art. 5 NTA dello stesso PRU:



<p>LOTTO A – Residenze Buon Pastore</p> <p>Destinazioni uso ammesse: A/0 SU: 1660 mq (max 18 alloggi) Altezza massima: 6 piani + pt + piano int</p>	<p>LOTTO B – Palazzina Sigonio</p> <p>Destinazioni uso ammesse: A/0/10 SU: 550 mq (max 4 alloggi) Altezza massima copertura edificio esistente: 10.1 mt.</p>
<p>LOTTO C – Polo sportivo e tecnologico</p> <p>Destinazioni uso ammesse: C/4 SU: 1200 mq Superficie accessoria: 1000 mq (centrali tecnologiche) Altezza massima copertura: 11 m + piano semi-interrato</p>	<p>LOTTO D – edificio ex- Filovia</p> <p>Destinazioni uso ammesse: C/1 media struttura di vendita alimentare SU: 1600 mq (di cui SV massima 900 mq) Destinazioni uso ammesse: A10/C/1/2/3/4 (compresi C/1 Locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) SU: 860 mq Comune di Modena P.R.U. "Area ex Amcm" Superficie accessoria: 800 mq Altezza massima copertura edificio esistente: 10.9 m</p>
<p>LOTTO E – Residenze Peretti</p> <p>Destinazioni uso ammesse: A/0 SU: 4080 mq (max 42 alloggi) Altezza massima: 6 piani + pt + piano in semi-interrato.</p>	<p>LOTTO F – Spazi pubblici</p> <p>Destinazioni uso ammesse: G/1/4/5/6/15/16/17/18/19 Parcheggio pubblico in semi-interrato</p>

- Il PRU è in variante al POC ed al RUE (ZE 421 area 01), rispetto quanto approvato nel Piano Particolareggiato, con D.C.C. n.10 del 02/02/2004, in merito alle modalità attuative, alle destinazioni d'uso (dall'art.5 NTA del PRU, risultano ammesse le seguenti destinazioni d'uso: A/0/10, C/1/2/3/4, D/3/6/; E/3/9; G/1/4/5/6/15/16/17/18/19), all'altezza massima per residenza (da 4 p+pt a 6p+pt), mantenendo inalterata la capacità insediativa per residenza, pari a 65 alloggi.

considerato che è stato sviluppato un nuovo Programma di Riqualificazione Urbana che prevede:

- residenze di nuova realizzazione per un massimo di 65 alloggi;
- quote di commercio e terziario, tra le quali una media struttura di vendita alimentare e non alimentare, ambulatori ed uffici;
- una nuova palestra pubblica;
- spazi aperti pubblici per aggregazione e attività culturali temporanee;
- riconfigurazione dell'ingresso e dei servizi del Cinema Estivo;
- parcheggi ad uso pubblico interrati-seminterrati per 243 posti auto, parcheggi uso pubblico a raso per 90 p.a. e parcheggi privati per 118 p.a.

lo scrivente Distretto esprime le seguenti considerazioni ed osservazioni di carattere ambientale in merito al Programma di Riqualificazione Urbana adottato in variante al POC.

Aspetti Generali

Ai fini procedurali è stato chiarito che nel comparto non saranno presenti strutture di vendita identificabili come "Centri Commerciali", secondo quanto definito dal D.Lgs.114/98, ma "Gallerie commerciali", per le quali non risulta necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VIA, secondo quanto indicato dalla L.R. n.4/2018 e dalla Determinazione regionale n.15158 del 21/9/2018 e successiva modifica (n.17169 del 25/10/2018).

Analogamente, per quanto riguarda il parcheggio ad uso pubblico inserito nel comparto, vista la dichiarazione inserita nella nota di trasmissione, non sarà soggetto a Verifica di assoggettabilità a VIA.

Qualità dei suoli ed acque sotterranee

Nel sito sono ancora presenti le dotazioni interrate di **due impianti di distribuzione carburanti attualmente dismessi e non individuabili visivamente in superficie** costituiti da cisterne di carburanti e, probabilmente, anche dalle relative tubazioni interrate. Nella relazione non è stato tuttavia chiarito se queste cisterne siano state svuotate e bonificate o se invece contengano ancora residui di carburanti o loro morchie.

Pertanto, preliminarmente all'avvio degli interventi di riqualificazione e di scavo, sarà necessario procedere ad una serie di interventi finalizzati alla verifica e alla rimozione delle potenziali sorgenti di contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee:

- le cisterne interrate dovranno essere intercettate, verificate e, se del caso, svuotate e bonificate;
- dovranno essere rimosse le cisterne interrate e tutte le attrezzature e manufatti sottosuolo, afferenti agli impianti di distribuzione di carburanti dismessi;
- dovrà essere data comunicazione ad Arpae – Distretto Area Centro Modena, con preavviso di almeno 7 gg., dell'inizio dei lavori di rimozione degli stessi;
- dovranno essere verificate le condizioni dei terreni circostanti e sottostanti i serbatoi e le tubazioni interrate con relativa certificazione analitica;
- i terreni eventualmente rimossi dovranno analizzati e classificati ai fini del loro avvio a smaltimento/recupero;
- qualora risulti uno stato di contaminazione si dovrà procedere alla bonifica del sito secondo quanto previsto dallo stesso D.Lgs. 152/06;
- dovrà infine essere inviata ad Arpae la documentazione relativa allo smaltimento dei fondami delle cisterne bonificate, delle cisterne stesse e dell'eventuale terreno contaminato.

Per quanto riguarda la qualità del suolo e sottosuolo, l'area complessiva del sito è stata oggetto di tre campagne di indagini, la prima fra il 2006 ed il 2010, la seconda nel 2017 e la terza nel 2018. Nel 2010 sette

sondaggi vennero attrezzati a piezometro e precisamente i numeri: 27, 29, 30, 3, 31, 26 e 7, approfonditi in modo diverso da -10 m fino a -30 metri dal piano campagna. I risultati analitici dei campioni di acque sotterranee prelevati nel 2010 dai sette piezometri hanno evidenziato concentrazioni inferiori ai limiti di rivelabilità strumentale in tutti i piezometri indagati per tutti i parametri.

Nell'anno 2017 sono stati eseguiti otto sondaggi fino alla profondità di -6 metri. Viene precisato nella relazione che nel corso della realizzazione dei sondaggi non è stata evidenziata la presenza di falda.

Nei sondaggi denominati 2, 13, A, B, C, E, in alcuni campioni sono stati rilevati superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) riferite all'uso residenziale, verde pubblico/privato (Tab.1a Allegato V Titolo V, Parte IV del D.Lgs.152/06).

Nell'anno 2018 sono stati effettuati tre ulteriori sondaggi, uno denominato G all'interno dell'edificio ex filovia, il 2B posto in prossimità del sondaggio B, e il sondaggio F posto fra i sondaggi 15 e 16 dell'anno 2010.

Dai risultati delle analisi chimiche è emerso che nel materiale di riporto prelevato dallo strato più superficiale (0-1 m di profondità) dei sondaggi S-G e S-F si sono riscontrate concentrazioni superiori alle CSC di Tabella 1A per il parametro Piombo; per il solo campione del sondaggio S-F, si sono riscontrate concentrazioni superiori ai limiti di Tabella 1A anche per Zinco e Idrocarburi pesanti.

Sulla base delle risultanze delle diverse indagini fornite alla Scrivente si ritiene che i risultati delle analisi sui suoli debbano essere riassunti in un unico elaborato di sintesi e le aree interessate da superamenti della Tabella 1A debbano essere sovrapposte con la cartografia riportante le destinazioni d'uso che l'Amministrazione intende attribuire alle diverse aree, al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di bonifica e garantire la compatibilità delle funzioni individuate per le diverse aree, con le caratteristiche dei relativi suoli.

Per quanto riguarda le acque sotterranee dovrà essere completata la caratterizzazione ricercando e ripristinando i sette piezometri campionati nel 2010 e ripetendo le analisi sulle acque sotterranee.

Inoltre a seguito della **demolizione della cabina elettrica** sarà necessario verificare la qualità dei suoli/sottosuoli ivi presenti, ricercando anche i parametri PCB e PCT e procedere di conseguenza.

Terre e rocce da scavo

Considerato che nel comparto sono previsti interrati, le terre da scavo potranno essere gestite nell'ambito di quanto previsto dalle Norme vigenti come sottoprodotti o rifiuti.

Qualora si intenda avviarle a recupero ai sensi del DPR 120/17, dovranno essere redatte dai produttori ed inviate alla Scrivente le dichiarazioni di riutilizzo. Preliminarmente all'avvio degli scavi i terreni dovranno essere caratterizzati in base alle superfici e profondità di scavo, come previsto dal D.Lgs 120/17. I terreni scavati nelle aree che presentano superamenti della tabella 1A dovranno essere accantonati e gestiti in modo separato, senza mescolarli ai terreni puliti.

Qualora durante gli scavi emergessero ulteriori materiali o terreni di dubbia qualità, questi dovranno essere analizzati e trattati secondo le normative vigenti, dando comunicazione preventiva ad Arpae - Distretto Area Centro Modena. In tal caso dovrà essere inoltre valutata la necessità di effettuare indagini aggiuntive.

Clima acustico e Impatto acustico

Nell'elaborato acustico, aggiornato al 18/02/2018, viene effettuata la verifica di coerenza della classificazione acustica, la valutazione dell'attuale clima acustico dell'area e la valutazione degli impatti determinati dalle sorgenti sonore (esistenti e future) sui ricettori abitativi (esistenti e futuri).

L'attuale classificazione acustica pone l'area di interesse in classe acustica IV "aree ad intensa attività umana", in adiacenza ad altre aree residenziali poste in classe acustica III "aree di tipo misto". Nell'elaborato

viene svolto il calcolo della UTO, secondo il metodo indicato dalla D.G.R.2053/2001, mostrando un punteggio compatibile con l'assegnazione alla classe III; tuttavia, viene ribadita la scelta dell'Amministrazione di mantenere l'attuale attribuzione alla classe IV, mediante assegnazione diretta, a causa del richiamo di pubblico determinato dalla struttura commerciale e dalle attività di servizio previste nel PRU.

Il clima acustico attuale viene descritto essere determinato essenzialmente dal traffico veicolare di via Carlo Sigonio, via Peretti, via Buon Pastore e via Morane. Non vengono individuate specifiche sorgenti sonore fisse ad eccezione del Nuovo Cinema Estivo. Vengono eseguite misure di rumore in posizione baricentrica tra le future residenze previste nel Lotto B di via Sigonio e nel Lotto A di via Buon Pastore e presso il condominio esistente in via Peretti 21 al primo, quarto e sesto piano; non è stato misurato il contributo del cinema estivo, in quanto al momento non è attivo, visto il carattere stagionale dell'attività.

I risultati fonometrici mostrano, allo stato attuale, livelli di rumore compatibili con i limiti di immissione associati alla classe acustica III (60 dBA di giorno e 50 dBA di notte) e permettono di individuare presso i ricettori abitativi valori di rumore residuo in periodo notturno tra i 36 e i 40 dBA.

Nella valutazione previsionale di impatto acustico vengono individuate le sorgenti sonore afferenti al nuovo comparto:

- sorgenti tecnologiche esterne installate sul tetto dell'edificio ex filovia;
- carico scarico merci della struttura commerciale previsto su via Carlo Sigonio;
- parcheggio seminterrato;
- traffico veicolare indotto dal comparto;

a queste si aggiunge l'impatto del cinema estivo esistente.

I ricettori vengono individuati nei nuovi edifici residenziali e nelle abitazioni esistenti poste in prossimità dei lati del comparto.

Tramite l'uso di un modello previsionale viene svolta la simulazione della situazione futura, che restituisce il potenziale rispetto dei limiti di immissione assoluti (classe III) e differenziali in facciata ai ricettori abitativi (esistenti e futuri) alle seguenti condizioni:

- gli impianti fissi esterni siano installati solo nell'area tecnologica individuata sulla copertura della struttura di vendita (lotto D), in un numero massimo di cinque sorgenti sonore con livello di potenza (L_w) pari a 74 dBA;
- ulteriori quattro sorgenti sonore potranno essere installate nella stessa posizione, a condizione che posseggano un livello di potenza sonora massima (L_w) pari a 59 dBA;
- l'area di carico scarico merci della struttura commerciale e l'accesso fornitori sia su via Carlo Sigonio.

Nella valutazione di impatto acustico emerge una potenziale criticità per gli edifici di 6 piani "Residenze Peretti" (Lotto E), determinata dall'attività del Cinema Estivo in periodo notturno, per i quali si ipotizza un valore differenziale tra gli 8 e i 12 dBA, contro un valore limite ammesso di 3 dBA.

In merito al traffico veicolare indotto dall'attuazione del piano, la previsione mostra che non vi saranno modifiche significative dei livelli acustici già presenti, al momento compatibili con l'uso residenziale.

Pertanto allo stato attuale l'intervento, ad eccezione della realizzazione delle palazzine del Lotto E "Residenze Peretti", appare acusticamente compatibile a condizione che le sorgenti sonore abbiano le caratteristiche e siano collocate coerentemente con quanto riportato nella documentazione acustica presentata.

In merito agli edifici residenziali del Lotto E, prima di procedere alla loro realizzazione, sarà necessario valutare in modo specifico l'impatto del cinema estivo e realizzare le opere di bonifica che

verranno individuate come necessarie, per garantire il rispetto dei valori limite di immissione differenziale presso tutti i ricettori abitativi.

Campi elettromagnetici

L'analisi della documentazione presentata è stata condotta con la collaborazione del Servizio Sistemi Ambientali - Area Centro della scrivente Agenzia.

Per quanto riguarda la componente campi magnetici, dalla documentazione presentata si rileva che risultano in progetto due cabine elettriche per le quali, allo stato attuale, non è possibile esprimere parere, in quanto il progetto presentato non riporta l'ubicazione del passaggio dei cavi per il collegamento della cabina, né la disposizione interna alla cabina stessa delle parti in tensione; mancano pertanto gli elementi indispensabili per poter valutare secondo le vigenti disposizioni, i livelli di esposizione ai campi magnetici della popolazione residente. In tal senso l'Agenzia sarà chiamata ad esprimersi quando il gestore, ovvero il soggetto richiedente l'autorizzazione, ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale n°10/93, presenterà il progetto definitivo della cabina, indicante le tipologie e le caratteristiche impiantistiche delle opere elettriche per l'allacciamento della cabina stessa e le relative DPA (Distanze di Prima Approssimazione).

Per quanto riguarda la cabina esistente denominata "SIGONIO" in gestione a INRETE, viene indicata una DPA pari a 8 m, essendo assimilata ad una cabina primaria (come da comunicazione trasmessa da INRETE - Distribuzione Energia, in data 24/01/2019, Prot.n. 2601). La palestra risulta in progetto alla distanza di 4.9 m dalla cabina stessa, rientrando quindi nelle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità dei 3 μ T, riferibile alla progettazione di nuovi insediamenti. A tale proposito il proponente cita genericamente la possibilità di effettuare degli interventi di schermatura alla cabina o all'immobile in progetto (palestra), per i quali si prevede inoltre il coinvolgimento di un Ente certificatore (CESI). **Allo stato attuale la documentazione fornita non consente di verificarne l'effettiva fattibilità.** Si rileva, infine che le operazioni di schermatura risultano efficaci se effettuate in prossimità della sorgente (cabina), per la quale il proponente non ha titolo per intervenire, né ha presentato Nulla Osta da parte del gestore.

Sulla base di quanto sopra esposto, la realizzazione dell'immobile in progetto (palestra) così come descritto, non risulta al momento compatibile con la presenza della cabina esistente.

Sostenibilità Energetica

Si prende atto che nella "Relazione su Impianti, Infrastrutture e Strutture", inviata ad integrazione (pag. 3), si precisa che non verrà adottato alcun impianto di cogenerazione, teleriscaldamento o impianto alimentato a biomassa, tuttavia risulta di rilevante importanza la volontà di ricorrere all'installazione di Fonti Energetiche Rinnovabili, in conformità al DGR 1275/2015 della Regione Emilia Romagna, per quanto riguarda la prestazione energetica degli edifici.

Nella medesima relazione si precisa inoltre che, la massima attenzione nel processo progettuale sarà rivolta all'ottimizzazione dell'involucro edilizio, al fine di ridurre al massimo il fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo, sfruttando sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, laddove la resa risulti ottimale e conveniente.

Reti fognarie e carico idraulico

Si richiama e conferma quanto indicato all'Art.6.2 – Requisiti di tipo ambientale - delle NTA del PRU, in merito al sistema di gestione delle reti fognarie in generale a servizio del comparto, fatto salvo quanto verrà prescritto nel parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera).

Acque sotterranee

In merito alla progettazione dei parcheggi in interrato e semi-interrato, occorrerà verificare le possibili interferenze con il piano della falda e le sue escursioni stagionali, al fine di evitare l'installazione di impianti di pompaggio funzionali all'allontanamento delle acque di falda attraverso il sistema di drenaggio urbano.

Distinti saluti

I Tecnici

Zombini Marcella

Checchi Lella

Selmi Enrico

Il Tecnico Competente in Acustica

Barchi Alessandra

Il Dirigente Responsabile del Distretto

Dr.ssa Paola Rossi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

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

Documento assunto agli atti con protocollo n. del