

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E CARTOGRAFICA
Prot. 11619 del 8/4/2019. class. 07-04-05 fascicolo 2594**

COMUNE di FORMIGINE

Piano urbanistico Attuativo di iniziativa privata “Area ex Maletti” in variante al POC

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR 24/2017:

OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 34 e 35 della L.R. 20/2000

PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 Norme per la riduzione del rischio sismico

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, e della LR 9/2008.

PREMESSE

Inquadramento amministrativo

Il Comune di Formigine è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n.8 del 07.03.2013,
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera C.C. n.9 del 07.03.2013, modificato con successive Varianti approvate con delibera C.C. n.63 del 21.11.2013 e delibera C.C. n.92 del 11.12.2014,
- il primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera C.C. n.93 del 11.12.2014, successivamente variato con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016.
- POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 19/04/2018.

Il presente PUA in variante al POC è stato trasmesso dal Comune con prot.1031 del 10/01/2019 per le eventuali osservazioni di competenza e per la verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ed assunto agli atti provinciali con prot.981, 983, 986 e 987 del 11/01/2019.

In data 20/03/2019 con prot.9128, acquisito agli atti provinciali con prot.9583 del 21/03/2019, il Responsabile del Servizio Pianificazione del Comune di Formigine ha provveduto alla trasmissione di integrazioni volontarie inerenti la valutazione previsionale del clima acustico.

Il presente PUA in variante al POC risulta corredato dal Rapporto Ambientale Preliminare.

Pareri ed osservazioni

Con comunicazione prot.1165 del 14/01/2019 è stato richiesto il parere geologico geotecnico sismico di cui all'art. 5 LR19/2008, pervenuto in data 30/01/2019 con prot.3282 ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

In ordine alla presente variante sono pervenuti altresì i seguenti pareri:

- ATERSIR prot.1386 del 22/02/2019, acquisito agli atti provinciali con prot. 5890 del 25/02/2019;
- A.R.P.A.E. prot. n. 50650 del 29/03/2019 acquisito con prot. 10650 del 01/04/2019 che al presente atto si allega quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2);
- A.U.S.L. prot. n. 26449 del 29/03/2019 acquisito con prot. 10652 del 01/04/2019.

In data 02/04/2019 con prot.10684, acquisito agli atti provinciali con prot.11092 del 03/04/2019, il Responsabile del Servizio Pianificazione del Comune di Formigine ha provveduto a trasmettere i pareri del Consorzio della Bonifica Burana, di SNAM Rete Gas, di ATERSIR, della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, del Servizio Trasporti Ferroviari della Regione Emilia Romagna, di Hera, di ARPAE e di AUSL. Contestualmente alla presente trasmissione il Responsabile del Servizio Pianificazione del Comune di Formigine ha provveduto a dichiarare che nel corso del periodo di deposito sono pervenute n.5 osservazioni al piano adottato. Di dette osservazioni è stata trasmessa una bozza di controdeduzione.

Sintesi del Piano Urbanistico Attuativo

Il presente PUA di iniziativa privata in variante al POC interessa gli ambiti del PSC denominati: ANS_B2.1, ANS_3.5 ed AAP. L'intervento proposto, oggetto di accordo ex art.18 LR20/2000 coi privati riguarda la riqualificazione dell'area ex Salumificio Maletti posta a Casinalbo, per la quale si prevede la costruzione di 3 fabbricati commerciali a nord del comparto e 13 nuovi edifici residenziali (85 alloggi teorici di cui 18 di ERS) nell'area posta a sud del comparto ed attualmente non urbanizzata. Il piano prevede altresì la realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile, spazi verdi e parcheggi volti a soddisfare le esigenze derivanti dall'insediamento di nuove strutture commerciali. E' altresì prevista la realizzazione di un centro polifunzionale culturale.

L'attuazione del comparto è prevista tramite due stralci funzionali.

Tutto ciò premesso

si formulano i seguenti pareri

OSSERVAZIONI ai sensi degli artt. 34 e 35 della LR 20/2000

Dall'esame degli elaborati cartografici del presente PUA in variante al POC si evince che una porzione del comparto, oggetto di nuova edificazione, interessa una "complesso archeologico" di cui al comma 2, lettera a) dell'articolo 41A del PTCP, la cui rappresentazione cartografica è contenuta nella tavola 1.1.4 del PTCP stesso.

Ai sensi del citato articolo di PTCP i complessi archeologici definiscono i "*complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture, ivi compresi i complessi archeologici sui quali vige uno specifico decreto di tutela*".

Il PTCP, in recepimento delle disposizioni regionali del PTPR inerenti le zone archeologiche (art.21) assoggetta i complessi archeologici a "*Vincolo archeologico di tutela*" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni.

In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Più in generale è prescritta, per i grandi interventi in aree di interesse storico-archeologico, la programmazione anticipata di sondaggi preventivi e sopralluoghi in diversi periodi dell'anno".

Il PSC del Comune di Formigine, nelle tavole delle tutele, recepisce fedelmente la rappresentazione cartografica del complesso archeologico operata dal PTCP (Tav. 2.1.a) e parimenti le NTA del PSC recepiscono e danno attuazione alle norme del Piano sovraordinato con l'articolo 2.10.

Tutto ciò premesso e preso atto del parere nel merito espresso dalla competente Soprintendenza, si osserva che le previsioni urbanistiche introdotte dal POC/PUA in oggetto sono in contrasto sia con il PTCP, sia con il PSC comunale, venendo a generare una situazione di non conformità urbanistica.

- 1) Alla luce di quanto sopra deve rilevarsi una sostanziale non conformità del piano ai sovraordinati PSC e PTCP e pertanto appare prescrittivo lo stralcio delle previsioni edificatorie del PUA che interferiscono con la presenza del complesso archeologico, ovvero una modifica dell'assetto urbanistico proposto dal PUA, tale per cui le aree interessate dal suddetto complesso archeologico, come individuato dal PSC/PTCP rimangano libere dall'edificazione e destinate esclusivamente a "*parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti*".**

Resta ferma la possibilità per l'Amministrazione Comunale di avanzare, nelle forme di legge, modifica al Piano Strutturale e contestualmente al PTCP2009.

PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico

Di seguito si riportano gli esiti derivanti dal parere in premessa citato, allegato alla presente quale parte integrante e cui si rimanda integralmente (Allegato 2).

*"Le analisi e considerazioni contenute nella relazione, antecedenti all'entrata in vigore della DRG 2193/2015, alle NTC 2018 ed alla redazione del Piano di Microzonazione Sismica approvato con delibera C.C. n. 68 del 26/7/2018, documentano parzialmente le caratteristiche geologiche, geotecniche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento e ottemperano solo in parte a quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata. Pertanto la documentazione geologica, geotecnica e sismica della proposta di trasformazione urbanistica del terreno identificato: POC in Variante PUA "Ex salumificio Maletti" (ANS B 2.1 e ANS 3.5) è **parzialmente assentibile**"*

- 2) Preventivamente al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati si dovranno eseguire gli approfondimenti prescritti nel presente parere e nella relazione geologica, geotecnica e sismica del dott. Franchi. Nella fase attuativa la documentazione andrà inoltre aggiornata in base alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e alla DGR 2193/2015.**

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.)

A) Si richiamano innanzitutto le riserve urbanistiche sollevate nel punto 1 della presente istruttoria, per tutto quanto inerente gli aspetti legati alla conformità del POC/PUA in oggetto con la pianificazione sovraordinata PSC/PTCP, riserve che qui si fanno proprie e che potranno essere considerate superate solamente con il recepimento delle prescrizioni impartite.

B) Si richiamano poi il parere di ARPAE in premessa richiamato ed allegato alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2) di cui si fanno proprie le valutazioni e conclusioni ed alle quali ci si deve adeguare in sede di approvazione.

Nel merito delle valutazioni ambientali, si rammenta che ai fini del raggiungimento della sostenibilità energetica degli insediamenti trova applicazione il comma 2 dell'articolo 85 del PTCP:

C) in sede di PUA [...] con una superficie utile totale superiore a 1.000 mq. deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, c. 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

Nel merito del rischio alluvione si esprimono le seguenti attenzioni ambientali.

L'intero Comune di Formigine ricade entro il limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del PTCP 2009 per il quale è prescritta l'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico ed alla corretta gestione del ciclo idrico e l'applicazione per i nuovi insediamenti e le infrastrutture del principio di invarianza idraulica e per gli interventi di riqualificazione il principio di attenuazione idraulica.

Con riguardo agli aspetti connessi alla gestione del Rischio Alluvioni, alla luce della approvazione:

- del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), avvenuta nella seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016, con Deliberazione n.2/2016, e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 ottobre 2016;
- della Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) – Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione) e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Delta del fiume Po (PAI Delta) – Integrazioni all'Elaborato 5 (Norme di Attuazione)", avvenuta DPCM 22 febbraio 2018 il cui avviso è stato pubblicato nella GURI del 25 maggio 2018,
- di un quadro normativo e regolamentare ancora in itinere: la DGR 1300/2016 è stata confermata dalla Regione Emilia Romagna con DGR 970 del 03/07/2017;

Considerato che parti del comune ricadono in zone P2 del reticolo secondario di pianura del PGRA, ed in particolare l'area interessata dal PUA oggetto di istruttoria ricade entro una zona P2 a media

probabilità di alluvione;

Preso atto dell'elaborato “R24: Relazione idraulica” e delle conclusioni ivi riportate:

D) si fa presente che la relazione idraulica prende in considerazione esclusivamente gli aspetti inerenti le acque bianche, la laminazione, le acque nere. Non è riportata nessuna indicazione relativamente ai limiti ed agli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità ed al livello di esposizione locale, per quanto riguarda il rischio alluvione. Si chiede pertanto di adeguare l'elaborato a quanto richiesto dalla DGR 1300/2016, indicando idonee misure ed accorgimenti al fine di garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità rilevate.

Osservazioni

Con riguardo alla osservazioni complessivamente pervenute allo strumento urbanistico nel periodo di deposito ed in premessa identificate voglia l'Amministrazione Comunale considerare che l'accoglimento totale o parziale delle osservazioni deve essere subordinato alla pertinenza delle medesime e non deve risultare in contrasto con ambiti/norme di tutela del PTCP, né in contrasto o incoerenti rispetto al Piano Strutturale Comunale e né quanto espresso nel presente atto.

CONCLUSIONI

Viste le disposizioni di cui all'art.5 della LR 20/2000 ss.mm.ii.,
Visti gli elaborati costitutivi il Piano Urbanistico attuativo in variante al POC,
Visti i contenuti del Rapporto Ambientale Preliminare,
Viste le osservazioni pervenute;

Per quanto precede, si ritiene che il PUA in variante al POC proposto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica nel presupposto del rispetto delle precedenti riserve urbanistiche di cui al punto 1, delle prescrizioni del parere sismico di cui al punto 2 e delle prescrizioni ed attenzioni ambientali di cui ai precedenti punti A), B), C) e D). Si rammenta quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 11 del D.Lgs 152/2006 in caso di non rispetto di prescrizioni di sostenibilità ambientale.

* * *

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata “Area ex Salumificio Maletti” in variante al POC si propone che il Presidente faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando la riserva di cui al punto 1) ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000;
- prescrivendo il rispetto di quanto riportato al punto 2) in merito al rischio geologico sismico ai sensi della LR19/2008;
- facendo proprie le Conclusioni ambientali di cui sopra, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000. e art.12 D.Lgs 152/2006 e loro s.m.i.

La Dirigente
Arch. Antonella Manicardi





Provincia di Modena

Lavori Speciali e Manutenzione opere pubbliche

Telefono 059 209 623 - Fax 059 343 706

Viale Jacopo Barozzi 340, 41124 Modena - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Servizio Certificato UNI EN ISO 9001:2015 - Registrazione N. 3256 -A-

Classifica 07-04-05 fasc. 2594/2019

Modena, 30/01/2019

Oggetto: COMUNE DI FORMIGINE – PUA PRIVATO AREA EX SALUMIFICIO MALETTI CON EFFETTO DI VARIANTE POC – PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO

PREMESSA

L'analisi della documentazione geologica e sismica è stata sviluppata in riferimento al quadro bibliografico/legislativo di seguito esposto:

- Circ.RER n.1288 del 11/03/1983 “Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre per i piani urbanistici”;
- Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico (P.A.I.) – Autorità di Bacino Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss. mm. e ii.;
- L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 “Norme per la riduzione del rischio sismico” e ss. mm. e ii. (Testo Coordinato LR 6/7/2009 n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”);
- O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. e ii.;
- D.M. (infrastrutture) 14 gennaio 2008 recante “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni” (G.U. n. 29 del 4 febbraio 2008);
- Circolare esplicativa 02 febbraio 2009 n. 617/C.S.LL.PP.;
- D.M. (infrastrutture e trasporti) 17 gennaio 2018 recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” (G.U. n. 42 del 20 febbraio 2018) in vigore dal 20 marzo 2018;
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1661 del 02.11.2009 recante “Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”;
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 – oggetto “Art. 16 della LR 20/2000 Approvazione aggiornamento dell’atto di coordinamento tecnico denominato “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”, di cui alla Deliberazione dell’Assemblea Legislativa 2 maggio 2007, n. 112.”;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio della Provincia di Modena n. 46 del 18 marzo 2009, che ha assunto anche determinazioni in merito al rischio sismico con la “Carta delle aree suscettibili di effetti locali”;
- Deliberazione del Consiglio Provinciale di Modena n. 82 del 18/04/2012 che ha per oggetto: Aggiornamento e integrazione della direttiva di cui alla deliberazione di Consiglio Provinciale n. 124 del 11/10/2006, che assume la seguente denominazione “Direttiva contenente indirizzi e criteri per la ridefinizione delle zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e delle zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell’art. 15 e 16 delle norme di attuazione del PTCP”.

Il Comune di Formigine ha realizzato uno studio di Microzonazione sismica di I e II livello recepito nel P.S.C. con D.C.C. n. 8 del 7/03/2013 e successivamente modificato (approvazione C.C. n. 68 del 26/7/2018).

DATO ATTO infine che il territorio del comune di Formigine, ai sensi della normativa vigente in materia sismica, è attualmente classificato in zona 2.

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

La documentazione, allegata agli elaborati tecnici del PUA privato area Ex salumificio Maletti con effetto di Variante POC, in località Casinalbo, del Comune di Formigine, assunta agli atti con prot. 981 del 11/1/2019 (Fasc. 2594), è costituita da una relazione geologica, geotecnica e sismica redatta a firma del Dott. Geol. Valeriano Franchi e datata 18/03/2014. La relazione geologica, geotecnica e sismica esegue uno studio di Microzonazione Sismica a supporto della variante al PUA (Ambiti ANS B2.1 e ANS 3.5) rifacendosi alle indicazioni della DAL 112/2007 e non della più aggiornata DGR 2193/2015. Lo stesso elaborato specialistico, al paragrafo 2.1, prevede la realizzazione di n. 3 edifici commerciali e l'edificazione di n. 13 nuovi alloggi residenziali, diversamente da quanto descritto nelle Norme di Attuazione che indicano, per la previsione del POC, diritti edificatori assegnati con una S.U. Residenziale pari a 6.120 mq (85 alloggi) e S.U. non residenziale pari a 2.470 mq.

Le indagini geognostiche presentate si avvalgono di n. 4 prove penetrometriche statiche CPT (marzo 2014) spinte ad una profondità variabile da 3,2 m e 5,6 m dal p.c..

La falda acquifera, non rilevata in occasione delle indagini, è stata comunque indicata ad una profondità di -22÷-23 m dal p.c..

Dall'elaborazione delle indagini risulta un sottosuolo costituito da un primo livello di materiale limo-sabbioso e limo-argilloso, con un singolo livello sabbioso, fino alla profondità di -3,20÷-5,60 m dal p.c. con caratteristiche meccaniche discrete. Al di sotto di questi depositi sono presenti le ghiaie delle quali però non viene indicato lo spessore.

In fase di progettazione attuativa andranno realizzate ulteriori e più approfondite indagini geognostiche e geotecniche tali da indagare l'intero lotto, oggetto della trasformazione urbanistica, sia planimetricamente sia su un volume di terreno più rappresentativo (maggiore profondità), in modo da valutare lo spessore e le caratteristiche del livello ghiaioso intercettato.

L'indagine geofisica, eseguita nel mese di marzo 2014, riguarda una registrazione di sismica attiva di tipo MASW dalla quale è stato determinato il valore di Vs30 pari a 524 m/s.

In funzione di tale risultato è stata definita la categoria dei terreni di fondazione (categoria B).

Il Piano di Microzonazione Sismica comunale esegue, per l'area di studio, approfondimenti di II livello definendo, nella Tavola GEO-1, l'area come "Limi e argille di piana alluvionale (amplificazione e possibili cedimenti)". I fattori di amplificazione proposti per il II livello dall'approfondimento dello studio comunale (Tavole GEO-5, GEO-6 e GEO-7, indicano per la porzione del lotto ricadente nell'ambito di Pianura 1: FAPGA= 1,4; FAIS1= 1,5; FAIS2=1,6; e per la restante porzione appartenente all'ambito Appennino: FAPGA= 2,0; FAIS1= 1,7; FAIS2=1,4. L'approfondimento eseguito nella relazione allegata alla Variante PUA, aggiornato con i termini della DAL 112/2007, indica i seguenti valori: FAPGA= 1,4; FAIS1= 1,5; FAIS2=1,6.

Occorre verificare ed aggiornare i fattori di amplificazione in base alla più recente DGR 2193/2015 individuando eventuali variazioni all'interno degli ambiti oggetto della trasformazione urbanistica.

La relazione, analizzando le condizioni litologiche e di falda, esclude la possibilità che si verifichino fenomeni legati alla liquefazione dei livelli sabbiosi presenti.

In fase attuativa andranno eseguite verifiche sui possibili cedimenti indotti dai fabbricati in relazione alle differenti tipologie fondazionali.

Le analisi e considerazioni contenute nella relazione, antecedenti all'entrata in vigore della DRG 2193/2015, alle NTC 2018 ed alla redazione del Piano di Microzonazione Sismica approvato con delibera C.C. n. 68 del 26/7/2018, **documentano parzialmente** le caratteristiche geologiche, geotecniche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento e **ottemperano solo in parte** a quanto previsto dalla normativa tecnica aggiornata.

Pertanto la documentazione geologica, geotecnica e sismica della proposta di trasformazione urbanistica del terreno identificato: POC in Variante PUA "Ex salumificio Maletti" (ANS B 2.1 e ANS 3.5) **è parzialmente assentibile.**

Preventivamente al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati si dovranno eseguire gli approfondimenti prescritti nel presente parere e nella relazione geologica, geotecnica e sismica del dott. Franchi. Nella fase attuativa la documentazione andrà inoltre aggiornata in base alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e alla DGR 2193/2015.

L'Istruttore Direttivo GATTI ANTONIO

Pratica n. 2703/19/MO

Al Comune di Formigine
Area Tecnica Territorio e Sviluppo Economico
Via Unità d'Italia, 62
41043 – Formigine (MO)
area3@cert.comune.formigine.mo.it

All' Azienda U.S.L. di Modena - Dipartimento di Sanità
Pubblica - Servizio Igiene Pubblica - Distretto di
Sassuolo - Via Cairoli, 19 - 41049 – Sassuolo (MO)
dsp@pec.ausl.mo.it

Alla Provincia di Modena
Servizio Pianificazione Territoriale
Via Martiri della Libertà, 34
41121 – Modena
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato “Area Ex Maletti” a Casinalbo con effetto di variante al POC (Variante 2 al POC 2014).
Adozione D.C.C. n.119 del 20/12/2018 ai sensi art. 22, 34, 35 L.R. 20/2000.
Parere ambientale**

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere, Prot.n.1031 del 10/01/2019, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n. 5022 del 11/01/2019, esaminati gli elaborati trasmessi e le integrazioni documentali volontarie inviate in data 20/03/2019, acquisite con Prot.n. 45322, nonché i pareri degli Enti Gestori (Consorzio di Bonifica Burana e Hera), pervenuti rispettivamente in data: 11/03/2019 ed in data 28/03/2019, acquisiti agli atti con: Prot.n.39337 e con Prot.n. 49699;

considerato che:

- trattasi di PUA di iniziativa privata, relativo all'attuazione dell'Ambito H a Casinalbo, denominato “ Ex Maletti”, ANS_B2.1, ANS_3.5, AAP, con effetto di variante al POC vigente;
- l'intervento proposto, oggetto di Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.18 LR n.20/2000, di ST pari a 42.038 mq, riguarda il Progetto di riqualificazione dell'area “Ex salumificio Maletti” che prevede il recupero del sito, fino ad oggi sede delle attività produttive del salumificio, attraverso la costruzione di tre fabbricati commerciali posti a nord del comparto e, parallelamente, l'edificazione di 13 nuovi edifici residenziali nell'area attualmente verde non urbanizzata all'interno dell'ambito ANS 3.5, posta a sud;

- è inoltre prevista la realizzazione di opere di interesse pubblico quali:
 - nuovi tratti di piste ciclabili, spazi verdi e attrezzature a verde pubblico, parcheggi in grado di soddisfare le necessità date dall'insediarsi di nuove strutture commerciali e un nuovo assetto viario che consentirà di creare una nuova centralità per la frazione di Casinalbo;
 - un centro polifunzionale - culturale comprendente spazi e attività pubbliche, un ristorante a scopo didattico e uno spazio polivalente a servizio della collettività;
- complessivamente è prevista la realizzazione di 85 nuovi alloggi teorici, dei quali 18 alloggi ERS, in edifici di altezza massima variabile prevalentemente di 4 piani fuori terra, con la possibilità di realizzarne 5, oltre a funzioni non residenziali (commerciali, terziarie, uffici pubblici) in edifici di altezza variabile da 1 a 3 piani fuori terra;
- sono possibili piani in interrato nei nuovi edifici residenziali, mentre nella parte commerciale/terziaria verrà mantenuto il piano interrato solo nell'edificio oggetto di recupero (ex ghiacciaia), mentre non sarà presente al di sotto della piazza e dell'edificio commerciale. I parcheggi pertinenziali e pubblici saranno fuori terra e adiacenti le attività commerciali, nonché lungo le strade sia a pettine che in linea.



preso atto che, le proposte di variante al POC non prevedono modifiche dei diritti edificatori assegnati agli ambiti, né delle dotazioni territoriali previste, ma riguardano:

- l'inserimento della tipologia "Galleria commerciale di vicinato" tra gli usi commerciali consentiti, unitamente a medio-piccole strutture di vendita già previste, per affiancare anche esercizi di vicinato e pubblici esercizi alla struttura di vendita principale;
- possibilità di attuazione del comparto con 2 stralci funzionali, prevedendo la realizzazione della quota di alloggi ERS suddivisa tra gli stessi;
- specificazione della SP minima del 30% rispetto alla SF dei lotti, con possibilità di deroga al ritrovamento della stessa limitatamente all'area con funzioni non residenziali (Isolato A di progetto) anche a fronte della realizzazione della nuova piazza come centralità urbana, trattandosi di ambito urbano consolidato oggetto di riqualificazione urbana assimilabile al tessuto storico;
- possibilità di deroga alle obbligazioni previste dal RUE vigente per gli ambiti di espansione in riferimento alla dotazione di autorimesse interrato, in considerazione del complesso archeologico presente su parte dell'area;
- aggiornamento della dimensione della fascia di rispetto dal tracciato del Canale di Corlo, che all'interno del territorio urbanizzato (in cui ricade l'ambito ANS B2.1) è prevista in 4 metri, come da 1^ variante di PSC;

vista:

- la documentazione presentata a corredo del PUA in Variante al POC comprendente: la Relazione di Valsat-Vas, redatta ai sensi dell'art.5 della L.R.20/2000, il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/06, oltre a Relazione Geologica, Relazione di Pre-Caratterizzazione ambientale, Relazione idraulica, Analisi della mobilità, Valutazione Previsionale di Clima e Impatto Acustico e successive integrazioni;

richiamati i precedenti pareri rilasciati dalla scrivente Agenzia, rispettivamente:

- in sede di adozione del POC, con Prot.n.12102 del 24/9/2014;
- in sede di adozione della 1^a Variante allo stesso, con Prot.n. 27940 del 28/09/2016;

la scrivente Agenzia, per gli aspetti di competenza, esprime parere favorevole, in merito al PUA in variante al POC adottato, con le seguenti osservazioni di carattere ambientale.

Qualità dei suoli, sottosuoli e acque sotterranee e Indagine geoambientale del sito

Nella scheda di Valsat dell'ambito ANS B2, tra le condizioni di attuabilità e indirizzi di mitigazione si prescrive che: *"In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geoambientale del sito, ai sensi delle disposizioni normative vigenti, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati di tale indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpae, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le riqualificazioni previste per gli ambiti."*

Agli atti viene presentata una **Relazione di pre-caratterizzazione ambientale**, che partendo dalla ricostruzione storica delle attività svolte nello stabilimento e dal censimento delle possibili fonti di contaminazione, sviluppa un programma di indagine con verifiche geognostiche e successivo campionamento dei terreni da sottoporre ad analisi chimica; i punti di potenziale contaminazione individuati sono circa una quindicina. Vengono individuati diversi profili analitici finalizzati a differenziare le analisi in ragione delle ipotizzate contaminazioni connesse con gli stoccaggi o le attività svolte nelle singole aree. Oltre a ciò vengono previsti campionamenti di acque sotterranee dai pozzi presenti nell'area. Le indagini di cui sopra, allo stato attuale, non risultano ancora eseguite.

Nel merito nel confermare il piano di indagine proposto, si evidenzia tuttavia che tra i profili analitici viene indicato anche un "Profilo E" (profilo A + grassi animali e vegetali), ma non viene inserito nella tabella riassuntiva delle indagini. Con la premessa che questo profilo potrà avere un carattere squisitamente conoscitivo, in quanto non è previsto un valore limite (CSC) per il parametro grassi e oli animali e vegetali, si segnala tuttavia l'opportunità di indicare le aree dove verrà attuato questo profilo analitico.

Si sottolinea tuttavia che la Relazione di pre-caratterizzazione assolve solo in parte a quanto prescritto nella scheda di POC e allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di qualità dei suoli, sottosuoli ed acque sotterranee, il tenore dell'eventuale contaminazione se presente e, se siano necessari interventi di bonifica, pertanto si prescrive quanto segue:

- preventivamente al rilascio dei PdC delle opere di urbanizzazione e degli edifici è necessario che siano completate le indagini geo-ambientali (da eseguirsi previa rimozione di tutte le cisterne ed impianti interrati) e le eventuali opere di bonifica (qualora si rilevi il superamento dei valori di CSC della Tab 1 Allegato V - Parte Quarta - D.Lgs.152/06, in relazione alle destinazioni d'uso delle aree);
- dovrà essere data comunicazione ad Arpae – Distretto Area Centro Modena, con preavviso di almeno 7 gg., dell'inizio delle indagini e dei lavori di rimozione degli impianti e cisterne interrati;
- tali prescrizioni dovranno essere inserite nelle NTA del PUA ed anche nell'art 20 "Opere di bonifica", della proposta di Convenzione.

Pozzi esistenti

Dalla Relazione di Pre-Characterizzazione Ambientale, risulta che sull'area insistono tre pozzi per il prelievo di acqua con caratteristiche e profondità diverse, due dei quali saranno utilizzati per le indagini sulla qualità delle acque sotterranee.

In relazione a ciò, terminate le indagini ambientali e gli eventuali interventi di bonifica, è necessario:

- confermare o meno l'utilizzo dei tre pozzi nel futuro assetto, aggiornando nel caso la specifica denuncia ad ARPAAE-SAC (ex Servizio tecnico di bacino della RER);
- segnalare la presenza dei pozzi nelle tavole del PUA e del PdC;
- qualora uno o più pozzi venissero dismessi, sarà necessario provvedere alla loro chiusura secondo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento Regionale n.41/2001;
- queste prescrizioni dovranno essere inserite nelle NTA del PUA ed anche nell'art 20 "Opere di bonifica", della proposta di Convenzione.

Demolizione edifici

- Non avendo proceduto in questa fase di PUA a verificare la presenza di materiali contenenti amianto sia in matrice compatta che friabile, negli edifici ed impianti da demolire/ristrutturare, sarà indispensabile, **preliminarmente alle demolizioni, procedere a verificare la consistenza dell'eventuale presenza di amianto nel sito, con certificazione analitica dei materiali sospetti e a presentare una relazione dettagliata in tal senso;**
- **questo obbligo dovrà essere inserito nelle NTA del PUA ed anche nell'art 20 "Opere di bonifica", della proposta di Convenzione.**

Terre e rocce da scavo

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 DPR 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;**
- **queste prescrizioni dovranno essere inseriti nelle NTA del PUA ed anche nell'art 20 "Opere di bonifica", della proposta di Convenzione.**

Traffico indotto - Analisi mobilità

Dalla Relazione di analisi della mobilità risulta che con la trasformazione urbanistica in questione si ipotizza un numero complessivo di residenti ed addetti totali attesi pari a 285 ed una decina di conferimenti di merci giornalieri, oltre a 455 fruitori. Il flusso teoricamente aggiuntivo per il tratto di Via S.Ambrogio maggiormente interessato dal traffico (quello verso via Giardini) è valutabile in 109 veicoli equivalenti, del tutto compatibili con gli attuali livelli di traffico della strada.

Per quanto riguarda lo Studio della mobilità e della compatibilità dei flussi di traffico indotti dal nuovo comparto, con le infrastrutture in essere ed in progetto, si rimandano all'Amministrazione comunale le opportune verifiche di competenza.

I dati riferiti ai flussi di traffico, inerenti le trasformazioni urbanistiche in questione, riportati nello studio della mobilità vengono ripresi ed esaminati nella Relazione acustica commentata nel capitolo specifico sotto riportato.

Nel Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (pg 23), ma anche nella Relazione delle opere di urbanizzazione (pg.4), si precisa inoltre che: *"il PUA propone di riconvertire l'intervento programmato e già avviato nel primo tratto di Via S.Ambrogio ad est di Via Palazzi, introducendo un doppio senso di marcia. L'attuazione di tale proposta è possibile sfruttando l'allargamento previsto per tale tratto di Via S.Ambrogio e l'attuale percorso ciclo-pedonale, per il quale si è ipotizzato un percorso diverso collocato all'interno del nuovo comparto."*

Queste trasformazioni non risultano invece analizzate nello Studio della mobilità e nella Valutazione acustica presentati e pertanto non sono state oggetto di valutazione nel presente parere.

Si ricorda pertanto che, in generale le modifiche alla viabilità dovrebbero essere soggette a valutazioni di carattere ambientale, soprattutto acustiche, allo scopo di evidenziare ed eventualmente mitigare le relative potenziali problematiche.

Premesso ciò, rimane tuttavia importante precisare che, al fine di limitare l'impatto atmosferico dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova trasformazione urbanistica, ma più in generale dalle modifiche alla viabilità in previsione è necessario che le infrastrutture viabilistiche vengano progettate in modo da garantire elevati livelli di servizio, tali da limitare condizioni di marcia discontinua e formazione di code, situazioni che entrambe potrebbero contribuire ad emissioni aggiuntive.

Inquinamento acustico

L'intervento proposto è inserito all'interno di un'area per la quale la classificazione acustica vigente (approvata con D.C.C.n.62 del 21/11/2013) prevede la terza classe acustica (60 dBA in periodo diurno e 50 dBA in periodo notturno) anche in prossimità dell'adiacente infrastruttura ferroviaria Modena-Sassuolo. Non viene infatti prevista la fascia di rispetto in classe IV, ammessa dalla DGR 2053/2001 per le infrastrutture, ribadendo la volontà di mantenere l'obiettivo normativo dei valori associati alla III classe acustica in prossimità delle residenze.

Viene svolta una valutazione del clima acustico attuale utilizzando riscontri fonometrici ottenuti sul perimetro dell'area e riportando lo stato di fatto in un modello previsionale successivamente utilizzato per simulare lo stato di progetto.

Nella simulazione di progetto viene riportato l'intervento edilizio previsto e lo scenario futuro del traffico veicolare e ferroviario verificando per tutti i futuri fronti edificati il rispetto dei valori limite della classe III.

In merito alla previsione dell'impatto determinato dal nuovo centro commerciale sulle future abitazioni si osserva l'impossibilità di compiere una valutazione puntuale (ammessa dallo stesso tecnico acustico), per carenza di informazioni specifiche sugli impianti tecnologici che si andranno a installare e la conseguente necessità di rimandare tale esame in sede di permesso di costruire.

Tuttavia, già in questa fase viene previsto che:

- sopra al supermercato non sia previsto l'uso residenziale;
- l'edificio frontistante alla zona di scarico/carico merci non preveda affacci diretti (finestre e balconi) di ambienti abitativi su tale area potenzialmente rumorosa;
- il piazzale di carico/scarico merci sia perimetrato da un elemento murario continuo e sopra la baia di scarico per l'accesso merci al magazzino della struttura di vendita sia munita di tettoia con rivestimento interno di materiale fonoassorbente.

Pertanto, valutate le condizioni progettuali descritte, si ritiene che, se mantenute, sussistano i presupposti per considerare l'intervento acusticamente compatibile a condizione che il permesso di costruire della struttura commerciale sia vincolato alla presentazione di una valutazione previsionale di impatto acustico nella quale si dimostri che la sua realizzazione non determinerà il superamento dei limiti di immissione differenziale presso le abitazioni future ed esistenti o nel caso individui gli eventuali interventi di mitigazione necessari al rispetto dei su detti valori limite.

Reti fognarie - Carico idraulico

La Relazione Idraulica allegata descrive un sistema fognario diverso da quello che risulta nelle tavole R24 10.1 e 10.2 delle reti fognarie bianche e nere; analoga incongruenza si rileva anche nella Relazione di Assoggettabilità a VAS e nell'art.11.3 – Rete Fognante, delle NTA del PUA. In particolare differiscono le aree di drenaggio, i punti di recapito e la previsione di una vasca di laminazione unica a cielo aperto per le acque meteoriche, sostituita con un sovradimensionamento dei condotti finali, inserendo scatolari in c.a..

Nel merito si invita pertanto a rendere coerenti gli elaborati di Piano.

Considerato che anche i pareri degli Enti Gestori, Hera e Consorzio di Burana, prendono a riferimento le tavole di progetto, più che la Relazione Idraulica e gli altri elaborati, analogamente ci si riferirà alla cartografia presentata.

L'area in esame è attraversata, nella sua porzione centrale, dal tratto tombato del Canale di Corlo, mentre il suo confine orientale risulta pressoché parallelo al corso del Canale di Formigine, che scorre tombato in corrispondenza di Via Giardini Nord, circa 60 m ad est dell'area di studio. Il Piano prevede il rifacimento del tratto tombato ed il tombamento di un ulteriore tratto di canale.

La rete delle acque bianche viene prevista recapitare nel Canale dei Mulini a sud del comparto, con due scarichi in prossimità del tratto di nuova copertura; viene prevista la laminazione delle portate di piena, attraverso il sovradimensionamento dei condotti finali, inserendo due scatolari in c.a.

Il parere del Consorzio di Burana conferma i due punti di scarico, nel rispetto del principio di invarianza idraulica, tale da non determinare un aumento della portata di piena del corpo idrico ricevente, fissando una portata idrica non superiore a 20 l/sec.

Premesso che non si entra nel merito del corretto dimensionamento della rete fognaria acque bianche e delle opere necessarie per il rispetto del principio di invarianza idraulica, si prescrive quanto segue:

- **si ritiene sia necessario adottare tutte le soluzioni utili a limitare il drenaggio delle acque da avviare alla rete scolante, impermeabilizzando le sole aree di carico e scarico merci e sosta mezzi pesanti, oltre ovviamente a strade, piazza, ecc. mantenendo il più possibile permeabili le aree dei parcheggi;**
- **in merito alla possibilità di derogare al ritrovamento della SP minima del 30% rispetto alla SF dei lotti, limitatamente all'area con funzioni non residenziali (Isolato A di progetto) anche a fronte della realizzazione della nuova piazza come centralità urbana (trattandosi di ambito urbano consolidato oggetto di riqualificazione urbana assimilabile al tessuto storico), si evidenzia che questa proposta, oltre a limitare la ricarica delle falde, porterà ad un aumento**

dei volumi di acque da gestire; pertanto diventerà fondamentale garantire l'applicazione del principio di invarianza idraulica, conteggiando tutte le aree del comparto che risulteranno impermeabilizzate e non solo quelle riferite alle nuove aree introdotte;

- oltre a quanto sopra è opportuno che le acque meteoriche di dilavamento dell'area di carico e scarico vengano separate e gestite con vasca di prima pioggia; in uscita, queste potranno essere avviate alla rete acque nere, previa conferma da parte di Hera, oppure dopo opportuno trattamento di disoleazione, scaricate nella rete bianca;
- dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

Per quanto riguarda la **rete acque nere** sono previsti tre distinti recapiti in tratti di pubblica fognatura mista, tutti posti a nord del comparto: il primo stralcio attuativo avrà recapito in Via Redipuglia, mentre la condotta a servizio dell'area commerciale/terziaria (UMI 2), che manterrà una connotazione privata, verrà collettata alla fognatura di Via Sant'Ambrogio, il secondo stralcio attuativo sarà anch'esso recapitato su Via Sant'Ambrogio, ma in prossimità dell'incrocio con la nuova strada "1".

Si prende atto si quanto sopra proposto.

Inquinamento elettromagnetico

Nella Valsat ed in parte anche nella scheda normativa di POC viene segnalata la presenza nell'ambito ANS B 2.1 di una linea elettrica a media tensione interrata lungo la viabilità di accesso fino alla cabina di trasformazione che verrà mantenuta. Sarà realizzata anche una nuova linea a MT interrata sotto la viabilità, per l'alimentazione elettrica generale del comparto, oltre a due cabine elettriche di trasformazione.

Si prende atto della dichiarazione che verranno rispettate le DPA.

Sostenibilità energetica

In merito alle energie rinnovabili, all'art.10 delle NTA del PUA, si rendono possibili vari sistemi di produzione di energia o calore, compresi impianti di cogenerazione, riferiti sia al singolo edificio, che all'intero isolato, rimandando in termini generici a normative vigenti in materia di risparmio energetico nazionali e comunali.

Si ritiene che questa tematica debba essere meglio argomentata anche con una specifica Relazione sulla sostenibilità energetica che, con riferimento anche al comma 2 dell'art.85 del PTCP 2009, valuti la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, in relazione anche all'analisi del sito e agli aspetti microclimatici.

Inoltre, qualora venga previsto un impianto di co/trigenerazione a servizio di tutti o di parte dei lotti attuativi, dovrà esserne indicata la collocazione sulle tavole di Piano e valutato il relativo impatto acustico sul contesto.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il Tecnico

Zombini Marcella

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

Data Firma