

ISTRUTTORIA SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, SCOLASTICA E TRASPORTI

Prot. 9749 del 17/03/2023

Classifica 07-04-05 fascicolo 2869

COMUNE DI MODENA

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

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

Aspetti amministrativi e procedurali

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

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

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

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

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

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

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

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

Pareri e Osservazioni

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

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

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

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

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

Sintesi del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC

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

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

Unità 1

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

Unità 2

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

Unità 3

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

Unità 4

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

Unità 5

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

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

Unità 6

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

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

Unità 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visti i contenuti del PUA;

Vista la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta;

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

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

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

CONCLUSIONI AMBIENTALI

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

* * *

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

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

Il Dirigente

Ing. Daniele Gaudio