



## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

**Atto numero 192 del 26/10/2023**

**OGGETTO: COMUNE DI MODENA - PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI. OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 LR 20/00, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI CUI ALL'ART.5 L.R.19/2008, PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ART. 18 E 19 LR 124/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006..**

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

Il Comune di Modena ha assunto il PUG con DCC n.86 del 29/12/2021, lo ha adottato con DCC n.78 del 22/12/2022 e lo ha definitivamente approvato con DCC n.46 del 22/06/2023.

Il PUG è in vigore dal 02/08/2023, data di pubblicazione sul BUR.

Ai sensi dell'articolo 7.3 delle Norme del PUG *"I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima della data di approvazione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza"*.

Gli elaborati progettuali Piano di Recupero sono pervenuti agli Atti della Provincia di Modena con nota prot. 22839 del 22/06/2023 e all'interno della nota di trasmissione è indicato che esso è stato presentato al Comune di Modena in data 08/05/2023.

Con nota prot. 24719 del 05/07/2023 la Provincia di Modena ha provveduto a chiedere integrazioni.

Il Comune di Modena ha provveduto a sospendere i termini con comunicazione acquisita agli atti provinciali con nota prot. 25353 del 11/07/2023.

Le integrazioni sono state formalizzate con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 27505 del 26/07/2023.

Si dà atto che la procedura di approvazione dei Piani di Recupero Urbani è disciplinata dall'art.35 della L.R. 22/2000 e la Provincia può sollevare eventuali osservazioni al Piano, rispetto a previsioni che contrastino con dispositivi di legge e rispetto a contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, tra i quali si richiama, in particolare, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente, approvato dal Consiglio Provinciale di Modena con deliberazione n. 46 del 18 Marzo 2009.

In merito alla valutazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si richiamano anche le disposizioni vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui al Decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii, la L.R. 9/2008, l'art. 5 L.R. 20/2000 e gli artt. 18 e 19 della LR 24/2017, nonché quelle relative alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

Si richiama altresì l'atto di organizzazione interna dell'Ente di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 229 del 21 giugno 2011 avente per oggetto *“Valutazione Strumenti Urbanistici Comunali. Aggiornamento gestione procedimenti VAS e Verifica di Assoggettabilità di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 in coordinamento alla L.R. 20/2000 e loro successive modificazioni e integrazioni”*.

Si richiama l'istruttoria del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti assunta agli atti con prot. n. 37705 del 25/10/2023.

Si considera infine che, ai sensi dell'art.35 LR20/2000:

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

Il responsabile del procedimento è Ing. Daniele Gaudio.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto precede,

### **IL PRESIDENTE DISPONE**

- 1) di sollevare osservazioni ai sensi dell'art.35 LR20/2000 e disporre il rispetto delle prescrizioni contenute nell'istruttoria tecnica prot. 37705 del 25/10/2023 in merito al Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Recupero abitativo del Complesso Immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore” del Comune di Modena.
- 2) di inviare il presente atto al Comune di Modena, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia-Romagna, all'ASL - Servizio Igiene Pubblica.

Il Presidente

**BRAGLIA FABIO**

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

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

**Prot. 37705 del 25/10/2023**

**Class. 07-04-05**

**fascicolo 2904**

### **COMUNE DI MODENA**

**PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI.**

**Osservazioni ai sensi dell'art.35 LR 20/00, Parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 L.R.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.

Il Comune di Modena ha assunto il PUG con DCC n.86 del 29/12/2021, lo ha adottato con DCC n.78 del 22/12/2022 e lo ha definitivamente approvato con DCC n.46 del 22/06/2023.

Il PUG è in vigore dal 02/08/2023, data di pubblicazione sul BUR.

Il presente PUA è soggetto all'7.3 comma 5 della disciplina del PUG e pertanto è soggetto alla "salvaguardia a seguito dell'approvazione del PUG".

Gli elaborati progettuali Piano di Recupero sono pervenuti agli Atti della Provincia di Modena con nota prot. 22839 del 22/06/2023 e all'interno della nota di trasmissione è indicato che esso è stato presentato al Comune di Modena in data 08/05/2023.

Con nota prot. 24719 del 05/07/2023 la Provincia di Modena ha provveduto a chiedere integrazioni.

Il Comune di Modena ha provveduto a sospendere i termini con comunicazione acquisita agli atti provinciali con nota prot. 25353 del 11/07/2023.

Le integrazioni sono state formalizzate con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 27505 del 26/07/2023.

### **Pareri**

Sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere favorevole con prescrizioni di ARPAE, prot. 35176 del 05/10/2023 (Allegato 1);
- parere favorevole con prescrizioni di AUSL prot. 32765 del 15/09/2023 (Allegato 2).

Con comunicazione acquisita agli atti provinciali con prot.30162 del 23/08/2023, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a dichiarare che non sono pervenute osservazioni al piano durante il periodo di deposito.

Con comunicazione acquisita agli atti provinciali con prot. 34435 del 29/09/2023 sono pervenuti i pareri di:

- Regione Aerea

- Comando militare esercito Emilia Romagna
- Comando Interregionale Marittimo nord (Ufficio infrastrutture e Demanio).
- Ausl
- Ufficio Impatto Ambientale del Comune di Modena
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

Con ulteriore comunicazione acquisita agli atti con prot. 35737 del 10/10/2023 il Comune ha ulteriormente trasmesso i pareri già pervenuti con nota prot. 34435 del 29/09/2023, inviando inoltre:

- Determinazione di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
- Parere Hera – Inrete
- Parere ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni del Comune di Modena.

### **Contenuti del Piano di Recupero**

Il presente piano prevede il recupero del complesso immobiliare dell'Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore, ubicato nel centro storico di Modena, con mutamento della destinazione d'uso da scuola-convitto, ad uso polifunzionale con prevalenza residenziale.

È previsto il recupero di una SU pari a 4525,62 mq, di una superficie accessoria pari a 1364,06 mq, oltre a 1019,39 mq di superficie esclusa dalla SU.

Viene prevista la realizzazione di n.31 unità abitative a destinazione residenziale, oltre ad una ulteriore unità a destinazione polifunzionale (atelier).

Viene prevista la realizzazione di un volume interrato destinato e la demolizione di fabbricati di servizio esistenti (depositi e legnaia). Viene prevista inoltre la realizzazione di un volume interrato destinato ad autorimesse e di tettoie a copertura dei parcheggi presenti nella corte.

È previsto il recupero storico filologico del giardino alberato

L'accesso carrabile al complesso sarà da viale Fontanelli, mentre come accessi pedonali saranno mantenuti quelli di Viale Fontanelli, Via Ganaceto e via della Cerca; sarà creato un nuovo accesso pedonale su Via Ganaceto, verso l'angolo di Via Cavour, attraverso la trasformazione di un portone già esistente.

### **OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000**

Si rileva che il perimetro del presente piano di recupero differisce dal perimetro dell' "area 03 della zona elementare n. 3009" individuata e disciplinata dal POC.

**Risulta necessario, in sede di approvazione del Piano, verificare la piena coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale con particolare riferimento al perimetro del comparto oggetto di piano.**

Si rileva che all'interno degli elaborati è stato dichiarato che il piano di recupero dovrà essere conforme sia al PUG, sia al PSC-POC-RUE. Il vigente PUG disciplina la realizzazione di interventi in centro storico, prevedendo che è "vietato aumentare le volumetrie pre-esistenti", inoltre, in coerenza con l'art. 32 della L.R. 24/2017 viene indicato che "non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici".

**Si demanda al Comune la verifica in merito alla conformità con le norme della disciplina del PSC-POC-RUE e del PUG relativamente al centro storico.**

Si rileva che negli elaborati del piano (ad es. nelle Norme Tecniche di Attuazione) viene fatto riferimento a possibilità di modifica del numero di unità immobiliari previste, delle superfici previste (anche in aumento delle SU) e all'introduzione di usi diversi da quelli previsti in progetto (ad es. strutture ricettive, alberghi, ristoranti ecc.). Viene previsto inoltre l'utilizzo a laboratori, studi professionali ecc. di spazi individuati negli elaborati grafici come "cantine" e computati nelle superfici accessorie. Tali modifiche rispetto a quanto previsto in progetto, comportanti incrementi di carico

urbanistico, non sono state considerate all'interno della Valsat.

**Risulta necessario verificare la coerenza tra le destinazioni e gli interventi previsti nel piano di recupero con le valutazioni di sostenibilità effettuate nella Valsat, aggiornando di conseguenza gli elaborati normativi del presente piano.**

Si rileva che all'interno degli elaborati allegati al Piano di Recupero non è presente una quantificazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e delle dotazioni territoriali necessarie o di cui è prevista la monetizzazione sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

**Risulta necessario, in sede di approvazione del piano, garantire la coerenza con i vigenti strumenti urbanistici in merito alle dotazioni territoriali e di parcheggi pertinenziali.**

#### **Parere in merito alla riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 della LR 19/2008**

Per quel che concerne il parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico di cui all'Art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss. mm. e ii, le analisi e le considerazioni contenute nelle relazioni complessivamente presentate **documentano adeguatamente** le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed **ottemperano** a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata al Piano di Recupero di iniziativa privata n. 1/2023, denominato "Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore di Gesù" in Comune di Modena (MO), **è assentibile**

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

Si rileva che l'intervento ricade all'interno del "Limite delle aree soggette a criticità idraulica" di cui alla tav. 2.3 del vigente PTCP

**Si richiama il rispetto del principio di attenuazione idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP.**

L'area di intervento ricade in parte all'interno delle "aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche" di cui all'art. 12A del vigente PTCP. Si evidenzia inoltre che il presente piano prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento a geotermia.

**Si richiamano a tal proposito le disposizioni di cui all'art. 12 A del vigente PTCP, con particolare riferimento all'art. 2.7. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di cui all'allegato 1.4 del PTCP.**

Si rileva che nel Rapporto Ambientale di Valsat è stata prevista la realizzazione di una vasca di recupero di acque meteoriche da riutilizzare per l'irrigazione. Non è stata specificata tuttavia la quantificazione di tali volumetrie, né la collocazione di tali manufatti.

**Risulta necessario, in sede di approvazione, individuare le caratteristiche dei manufatti volti al risparmio idrico, in coerenza con le disposizioni di cui all'allegato 1.8 del vigente PTCP.**

**Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia di predisposizione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (D. Lgs n. 48/2020).**

Visti i contenuti del Piano di Recupero;

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

Valutato che non sono pervenute osservazioni all'Amministrazione comunale;

Visti i contenuti dei pareri favorevoli con prescrizioni complessivamente pervenuti, compresi quelli di Arpae ed AUSL allegati alla presente istruttoria quale parte integrante e sostanziale (Allegati 1 e 2)

si ritiene che il Piano di Recupero "Recupero abitativo del complesso immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore" posto tra via Ganaceto, via della Cerca, via Fontanelli", non abbia necessità di successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica,

**a condizione del rispetto delle prescrizioni riportate sopra, nonché delle prescrizioni contenute nei pareri complessivamente pervenuti ed in premessa richiamati, che qui si condividono e si fanno propri.**

\* \* \*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito al Piano di Recupero di iniziativa privata per il "Recupero abitativo del complesso immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore" posto tra via Ganaceto, via della Cerca, via Fontanelli", si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando i rilievi urbanistici di cui ai precedenti punti, ai sensi degli artt. 34 e 35 L.R. 20/2000;
- richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura geologica e sismica formulate ai sensi dell'art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e ss. mm. e ii.
- richiamando il rispetto delle prescrizioni di natura ambientale formulate ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017.

Il Dirigente  
*Ing. Daniele Gaudio*

Pratica n. 25886/23

**Al Comune di Modena**  
**Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**  
**Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione**  
**urbana e Politiche abitative**  
[pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

**All' Azienda U.S.L. di Modena - Dipartimento di Sanità**  
**Pubblica - Servizio Igiene Pubblica Area Disciplinare**  
**Igiene del Territorio e dell'Ambiente costruito**  
[dsp@pec.ausl.mo.it](mailto:dsp@pec.ausl.mo.it)

**Alla Provincia di Modena**  
**Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e**  
**Trasporti**  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**Oggetto:** **Piano di Recupero di Iniziativa Privata (n.1/2023) - denominato "Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore di Gesù"** per Restauro e Risanamento Conservativo del Complesso Immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore posto a Modena tra la Via Ganaceto 97-99-101, Via Della Cerca 41-43, Via Fontanelli 33-35 - ZE 3009 area 03-02.

**Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare srl**

Convocazione Conferenza dei Servizi Decisoria ex art.14 co.2 - Forma semplificata modalità asincrona ai sensi art. 14bis L.241/90.

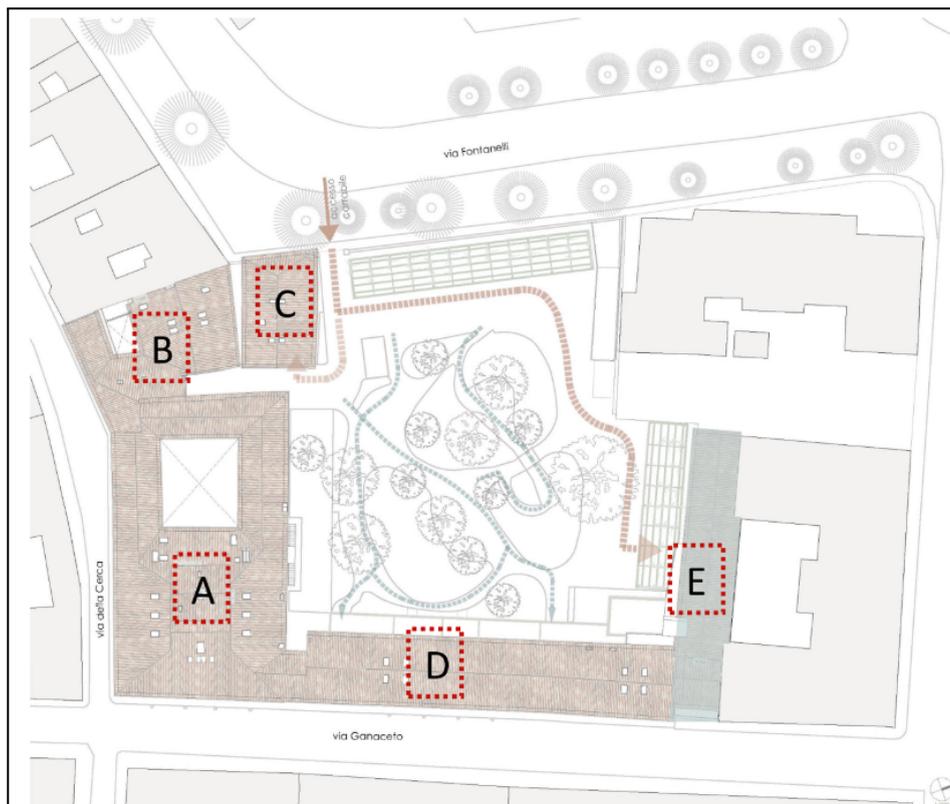
**Parere Ambientale ai sensi art. 19 L.R.n. 24/2017 e art. 41 L.R.n. 31/2002**

In merito alla comunicazione del Comune di Modena, Prot.n.108619 del 21/06/2023 (acquisita agli atti con Prot.n.108616 del 21/06/23), di avvio della Conferenza dei Servizi decisoria relativa all'approvazione della proposta del Piano di Recupero di iniziativa privata indicato in oggetto, esaminata la documentazione resa disponibile al *link* indicato nella comunicazione stessa,

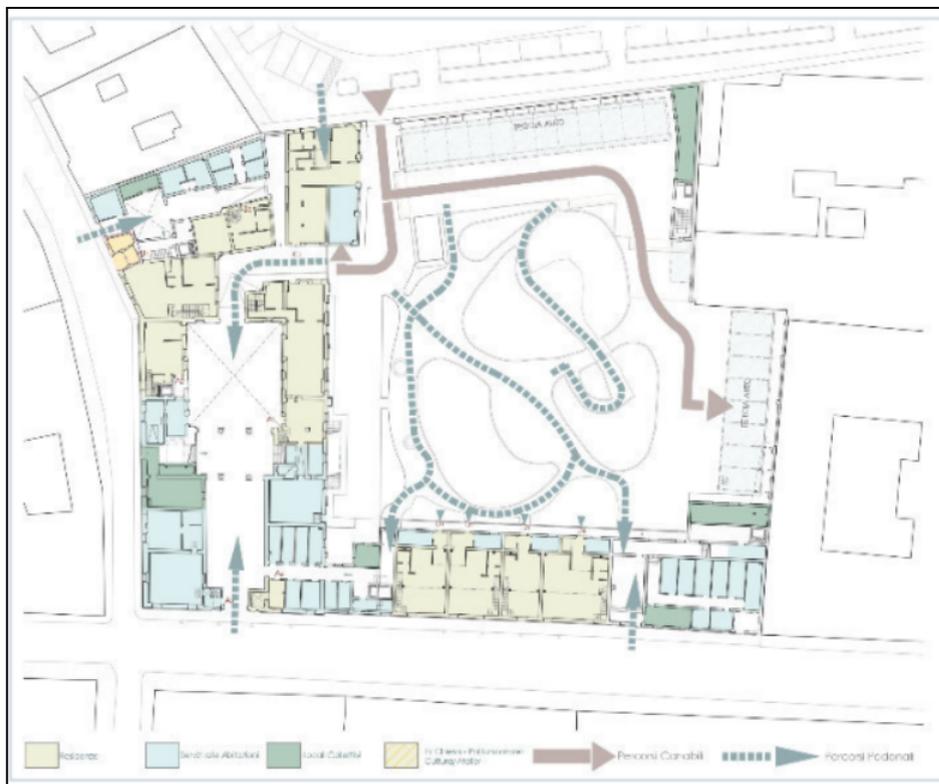
considerato che, come risulta dalle Relazioni di Progetto:

- trattasi principalmente del recupero del complesso immobiliare dell'Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore, ubicato nel centro storico di Modena, nel rispetto dei vincoli conservativi, con mutamento della destinazione d'uso da scuola-convitto, ad uso polifunzionale con prevalenza residenziale;
- è previsto il recupero di una SU pari a circa 4.600 mq e di una superficie accessoria pari a circa 1.700 mq, oltre a circa 1.050 mq di superficie destinata a servizi ed aree comuni;

- saranno possibili n.32 unità abitative, con varie tipologie residenziali, garage interrato per autorimesse e il recupero storico filologico del giardino alberato;
- una parte dei locali e delle unità potranno essere destinati a piccoli laboratori artigianali o ad attività di terziario private (studi, uffici, atelier, ecc...);
- compatibili con il Piano, sono individuabili anche destinazioni a scopo ricettivo: alberghi, studentati e ristoranti, come previsto nella Disciplina di ZE n° 3009;
- il progetto non prevede modifiche al POC\_RUE, vigenti al momento della presentazione dell'istanza e viene dichiarato conforme anche al nuovo PUG, assunto con norme in salvaguardia, in data 29/12/2021, ma che allo stato attuale risulta approvato con D.C.C. n° 46 del 22/06/23 e in vigore dal 02/08/2023;
- l'accesso carrabile al complesso sarà da viale Fontanelli, mentre come accessi pedonali saranno mantenuti quelli di Viale Fontanelli, Via Ganaceto e via della Cerca; sarà creato un nuovo accesso pedonale su Via Ganaceto, verso l'angolo di Via Cavour, attraverso la trasformazione di un portone già esistente che verrebbe ampliato;



Planivolumetrico dell'area oggetto di recupero -  
 I corpi di fabbrica sono identificati secondo criteri il più possibile omogenei per tipo edilizio ed epoca storica.



Planivolumetrico di progetto e viabilità

in merito alla sostenibilità ambientale degli interventi proposti è stato elaborato un Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/06, oltre ad una Relazione di Clima Acustico e una Relazione Geologica;

**la scrivente Agenzia, considerati gli interventi proposti, esprime PARERE FAVOREVOLE al Piano di Recupero in oggetto, con le considerazioni/prescrizioni di carattere ambientale di seguito indicate.**

### **Bonifiche ambientali**

Preliminarmente alla ristrutturazione degli edifici dovranno essere **rimossi e correttamente smaltiti gli eventuali i materiali contenenti amianto** (es. lastre in cemento amianto, canne fumarie, isolanti di impianti di produzione calore, comprese eventuali tubazioni interrato, ecc.) nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'AUSL territorialmente competente piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008.

Si chiede che, in sede di presentazione del progetto esecutivo, venga verificata la presenza di eventuali **cisterne interrate utilizzate in passato per contenere combustibili per il riscaldamento.**

Qualora se ne rilevi la presenza si dovrà procedere alla loro rimozione comprese le tubazioni interrato, fatte salve eventuali problematiche connesse alla staticità dei fabbricati; nel caso si dovrà comunque verificare le condizioni del suolo sottostante e laterale alle stesse.

Al riguardo si anticipa inoltre che:

- prima di procedere agli scavi dovrà essere data comunicazione ad ARPAE – Presidio Territoriale di Modena, Viale Fontanelli, 23 – Modena, Tel. 059/433611, con almeno 7 gg. di preavviso, della data in cui verrà effettuata la rimozione;
- successivamente dovranno essere inviati ad ARPAE: la dichiarazione di fine lavori, la certificazione analitica attestante le condizioni dei terreni/acque sotterranee sottostanti i serbatoi e le tubazioni interrati, con riferimento ai parametri di qualità espressi (CSC) in relazione alla destinazione d'uso dell'area (zone residenziali - colonna A - Tabella 1 dell'Allegato 5 – Titolo V Parte IV del D.Lgs.152/2006);
- in caso di contaminazione dei suoli/ sottosuoli/ acque sotterranee si dovrà procedere alla bonifica del sito e dovrà essere inviata ad ARPAE la documentazione relativa allo smaltimento dei fondami della/e cisterne bonificate, delle cisterne stesse e dell'eventuale terreno contaminato.

Infine si richiede di verificare, in sede di presentazione del progetto esecutivo, se all'interno del complesso immobiliare siano presenti **pozzi scavati nel passato**. Nel caso venissero rilevati, sarà necessario verificarne lo stato di conservazione e confermarne o meno l'utilizzo nel futuro assetto:

- qualora si intendesse mantenerli in esercizio si dovrà segnalarne la presenza nelle tavole di progetto ed aggiornare la denuncia all'ex Servizio Tecnico di Bacino della RER, ora ARPAE-SAC;
- qualora si intendesse dismetterli, si dovrà provvedere alla loro chiusura definitiva, secondo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del Regolamento Regionale n 41/2001.

### **Clima acustico**

L'area interessata dall'intervento è delimitata da Corso Cavour, via Ganaceto, via della Cerca e via Fontanelli, è inserita in classe IV dalla vigente classificazione acustica comunale e le principali sorgenti di rumore sono costituite dalla attività antropica e dal traffico veicolare.

La valutazione di clima acustico viene effettuata sulla base di misure di rumore di 24 ore che mostrano livelli ampiamente inferiori ai limiti previsti dalla zonizzazione acustica. In particolare si osserva che all'interno della corte/area cortiliva del complesso sono presenti valori compatibili con la classe II e sul fronte stradale con la classe III; fa eccezione il lato di via Ganaceto dove si riscontra per il solo periodo notturno un valore di 1,5 dBA superiore al limite di 50 dBA previsto per la classe III.

**Sulla base di quanto descritto nella valutazione di clima si ritiene l'area compatibile con la funzione abitativa e, pertanto, l'intervento proposto acusticamente compatibile.**

### **Sistema fognario**

Dal Rapporto preliminare di verifica di Assoggettabilità VAS e dalla Tav. 7.3a - Reti e sottoservizi - Stato di progetto, si rileva che l'area è attraversata dalla Cloaca Cappuccini, che converge nel Canale Tabacchi posto sotto Via Ganaceto che, come allo stato attuale, raccoglierà gli scarichi acque

domestiche e bianche. Una parte delle acque piovane, raccolte dalle tettoie dei posti auto esterni, verrà convogliata in una cisterna sotterranea per essere poi riutilizzata per l'irrigazione.

- Si invita ad **aumentare le superfici delle coperture per le quali si prevede la raccolta delle acque meteoriche incontaminate** per il loro riutilizzo a scopi non pregiati, quali l'irrigazione (essendo peraltro presente un ampio giardino).
- **Si rimanda al parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera)**, la valutazione dell'eventuale necessità di gestire le acque meteoriche secondo un principio di attenuazione idraulica, **che si richiede venga inviato alla scrivente Agenzia.**

### **Sostenibilità Energetica**

L'intervento di recupero prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento a geotermia; le sonde saranno posizionate nella porzione di giardino prospiciente via Fontanelli e raggiungeranno la profondità di 80-100 metri.

#### **Per l'installazione dell'impianto geotermico alle profondità indicate:**

- sarà necessario rispettare almeno quanto indicato all'art.12 A comma 2.7 del PTCP 2009, oltre ad adottare le specifiche disposizioni di carattere geologico in merito alle sonde geotermiche, riportate dal Decreto 30/09/2022 all'art.5 (Prescrizioni tecniche per la perforazione);
- per quanto riguarda l'aspetto Autorizzativo e procedurale si rimanda ai percorsi amministrativi in via di definizione, tra il Comune di Modena e Arpae-SAC - Unità Demanio acque, a seguito dell'emanazione di nuove normative nazionali finalizzate alla semplificazione delle procedure amministrative;
- qualora non fosse possibile procedere all'installazione dell'impianto geotermico, sarà necessario adottare altre soluzioni finalizzate a raggiungere la percentuale minima di utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili, richiesta dall'art.85 del PTCP 2009 o da più recenti normative nazionali.

### **Terre e rocce da scavo**

All'interno del complesso è prevista la realizzazione dei garage interrati e, per quel che concerne la gestione dei terreni derivanti dalle operazioni di scavo, nel Rapporto Preliminare VAS si dichiara che si farà riferimento al DPR n.120/2017.

Si ricorda che, qualora si decidesse **di riutilizzare il terreno in un altro sito fuori dal cantiere, il produttore o proponente dovrà presentare, almeno 15 gg. prima dell'inizio dei lavori di scavo, la Dichiarazione di utilizzo di cui all'articolo 21 (allegato 6) del DPR 120/2017**, con allegate le indagini ambientali previste dalla norma; eventuali prescrizioni potranno essere rilasciate in quella sede.

Qualora durante gli scavi **emergessero materiali particolari o evidenze visive o olfattive** di contaminazione, sarà necessario verificarne analiticamente la natura e il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione fissate nell'Allegato 5 parte Quarta del D.Lgs. 152/06.

**I rifiuti prodotti dall'attività di ristrutturazione dei fabbricati** dovranno essere gestiti e smaltiti conformemente alla vigente normativa in materia (D.Lgs. 152/06), privilegiandone per quanto possibile, il recupero e il riutilizzo piuttosto che lo smaltimento.

**I materiali di riporto, derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito,** dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Distinti saluti

**Il Tecnico  
Zombini Marcella**

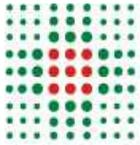
**Il Tecnico Competente in Acustica  
Barchi Alessandra**

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

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

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

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



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

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

**Comune di Modena**

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

**Provincia di Modena**

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

e p.c. **ARPAE Area Centro ST Modena**

Distretto Area Nord Carpi  
*aoomo@cert.arpa.emr.it*

**OGGETTO: Piano di recupero (P. di R.) n. 1/2023 relativo al comparto edificatorio denominato "recupero abitativo del complesso immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore" zona elementare n. 3009 area 03-02, posto tra via Ganaceto, via della Cerca, via Fontanelli – identificazione catastale: foglio 124, mappali: 93 (parte)-96-97-98-99. Parere igienico sanitario.**

Facendo riferimento alla vostra richiesta in oggetto del 21/06/2023 prot. n. 234544, a noi pervenuta in data 21/06/2023 con ns. prot. 48916/23;

esaminati gli elaborati presenti nel *link* riportato nella vostra richiesta sopra indicata, composti da Convenzione Urbanistica, Norme Tecniche di Attuazione, Rapporto Preliminare di verifica Assoggettabilità a VAS, Relazione Descrittiva, Relazioni tecniche e Tavole specifiche;

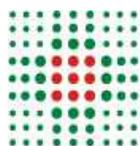
a seguito delle integrazioni presentate allo scrivente servizio in data 26/07/2023 con ns. prot. 58902/23;

considerato che il progetto urbanistico in esame prevede il recupero di una SU pari a circa 4.600 mq e di una superficie accessoria pari a circa 1.700 mq, oltre a circa 1.050 mq di superficie destinata a servizi ed aree comuni. L'assetto tipologico attuale prevede n° 32 unità con la previsione anche di autorimesse interrato. È previsto inoltre il recupero storico filologico del giardino alberato;

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

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

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



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

- che siano installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, come previsto dal D.Lgs. 48/2020. Si raccomanda inoltre l'installazione di almeno un punto di ricarica di veicoli elettrici.

Distinti saluti,

**Il Dirigente Medico**  
Dott.ssa Nausicaa Berselli  
*[Firmato Digitalmente]*

**Elementi contabili AUSL**

<b>Codice tariffa</b>	<b>Ragione sociale e indirizzo</b>	<b>P. IVA</b>	<b>SDI</b>	<b>Importo</b>
SP11407	M&G Immobiliare srl, via Quattro Passi 29, 41043 Formigine (MO)	08975970016		67*2 EURO

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

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



Provincia di Modena

**Area Tecnica**  
**Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti**  
**Programmazione urbanistica**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI MODENA - PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI. OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 LR 20/00, PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI CUI ALL'ART.5 L.R.19/2008, PARERE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ART. 18 E 19 LR 124/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006.**

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 4269/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. .

Modena li, 26/10/2023

Il Dirigente  
GAUDIO DANIELE

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



Provincia di Modena

**ATTO DEL PRESIDENTE**

L' Atto del Presidente n. 192 del 26/10/2023 è pubblicato all'Albo Pretorio di questa Provincia, per 15 giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 26/10/2023

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