

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E CARTOGRAFICA
Prot 46134 del 06/12/2018 class. 07.04.05 fasc. 2557- 2558**

COMUNE di FIORANO MODENESE. COMUNE di SASSUOLO. Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato AR(S-F) EX CISA CERDISA - SUB comparto C. Ai sensi art. 4 LR 24/2017. Osservazioni ai sensi art.35 LR 20/2000. Parere ai sensi art. 5 della LR n. 19/2008. VAS/VALSAT ai sensi art. 5 LR 20/2000 e D.Lgs 152/2006

PREMESSE

Aspetti amministrativi e procedurali

Trattandosi di Ambito di riqualificazione di rilievo intercomunale si provvede, nel seguito, a considerare il presente procedimento di Variante al PUA come un unico intervento attuativo sulle aree interessate e contigue dei due Comuni interessati: Fiorano Modenese e Sassuolo.

Si dettaglia separatamente quanto inerente gli aspetti amministrativi della procedura.

Comune di Fiorano Modenese

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è stato approvato con DCC. n. 32 del 09/06/2005. Con successiva DCC n. 107 del 29/11/2007 il PSC approvato è stato integrato con l'approvazione, in coordinamento con il PSC di Sassuolo, della scheda inerente l'Ambito AR(SF) ex Cisa Cerdisa. Il PSC così conformato è poi stato modificato con variante adottata con DCC. n. 37 del 11/07/2013 e approvato con DCC n.21 del 27/03/2014¹.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato approvato con DCC. n. 19 del 14/04/2005, modificato con successive numerose varianti.

Con DCC n. 15 del 30/03/2017 il Consiglio Comunale di Fiorano Modenese ha approvato il POC per l'ambito AR(SF) ex CISA CERDISA con valenza di PUA per il sub ambito C ai sensi degli art. 34 e 35 della LR 20/2000.

Con comunicazione prot. n. 14344 del 17/07/2018 acquisita con prot. 27012 del 17/07/2018 il Comune di Fiorano Modenese ha trasmesso la presente Variante al PUA con richiesta di parere ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000.

Comune di Sassuolo

Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.86 del 23/10/2007. Il PSC è stato quindi oggetto di modifiche approvate con DCC n.25

¹ Si segnala in merito a ciò, per opportuna collaborazione, la necessità di procedere al coordinamento degli elaborati del PSC posti in pubblicazione sul sito del Comune di Fiorano Modenese.

del 11/06/2013, con DCC 2 del 04/02/2016, con DCC 60 del 15/11/2016.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato approvato con DCC 87 del 23/10/2007, modificato con successive numerose varianti.

Con DCC n. 19 del 30/03/2017 il Consiglio Comunale di Sassuolo ha approvato il POC per l'ambito AR(SF) ex CISA CERDISA con valenza di PUA per il sub ambito C ai sensi degli art. 34 e 35 della LR 20/2000.

Con comunicazione prot. n. 26938 del 17/07/2018 acquisita con prot. 27192 del 18/07/2018 il Comune di Sassuolo ha trasmesso la presente Variante al PUA con richiesta di parere ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000. Con successiva comunicazione prot. 29887 del 15/03/2017 acquisita con prot. 30539 del 13/08/2018 ha inoltre trasmesso l'allegato A della Determinazione n.366 del 12/07/2018 di autorizzazione alla pubblicazione della Variante al PUA contenente la Relazione tecnico-illustrativa redatta dal Servizio Urbanistica e Cartografico.

Procedura di verifica di assoggettabilità a VIA (screening)

Si evidenzia che la Regione Emilia Romagna Servizio Valutazione impatto ambientale, con prot.57724 del 13/09/2018, acquisito agli atti della Provincia di Modena con nota prot.34242 del 14/09/2018, ha trasmesso il provvedimento relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) riguardante un progetto di *“Nuovo centro commerciale Coop. di Sassuolo da realizzare nell'ambito del programma di riqualificazione, Area ex-Cisa Cerdisa, nei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese”*, che esclude il progetto dalla successiva procedura di VIA.

Acquisizione di pareri e Osservazioni

Sono pervenuti i seguenti pareri che alla presente si allegano per farne parte integrante e sostanziale:

- parere ARPAE: prot. n.19630 del 25/09/2018 acquisito agli atti dell'amministrazione provinciale con prot. 35763 del 26/09/2018 (ALLEGATO 1)
- parere AUSL: per il Comune di Sassuolo prot. n.90271 del 27/11/2018 acquisito agli atti dell'amministrazione provinciale con prot. 45053 del 28/11/2018 (ALLEGATO 2); per il Comune di Fiorano prot. n.91096 del 29/11/2018 acquisito agli atti dell'amministrazione provinciale con prot. 45320 del 29/11/2018 (ALLEGATO 3).

Con nota prot.41564 del 12/11/2018, acquisita agli atti della Provincia di Modena con prot. 42657 del 13/11/2018, l'Amministrazione Comunale di Sassuolo ha comunicato che alla decorrenza dei termini fissati per la pubblicazione del piano sono pervenute 8 osservazioni agli atti del Comune di Sassuolo e 2 osservazioni agli atti del Comune di Fiorano. Con la medesima nota sono state trasmesse le copie delle osservazioni, la proposta di controdeduzione alle stesse ed al parere di

ARPAE.

Con prot. 43156 del 22 novembre 2018 acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. 44426 del 22/11/2018, l'Amministrazione Comunale di Sassuolo ha inviato la documentazione tecnica del Piano modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e pareri degli enti.

Contenuti della Variante

La Variante al PUA consta nella *“rielaborazione tipologica e architettonica del complesso commerciale che occupa la maggior parte dell’area; il nuovo progetto prevede la suddivisione degli interventi in tre stralci funzionali:*

- il primo stralcio comprende la realizzazione del nuovo asse infrastrutturale e delle rotatorie di innesto dello stesso con la viabilità esistente, la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico comprese nel Comparto C, degli interventi edilizi sul lotto 1 (in Comune di Sassuolo) per una quantità di SC pari a 14.433 mq (sulla SC totale di 20.000), di quelli interventi previsti nel lotto 3 (in massima parte in comune di Fiorano) e corrispondenti alla realizzazione dell’accesso carraio alle aree carico scarico merci del supermercato, la realizzazione della quota di dotazioni territoriali di parcheggi pubblici corrispondenti alla sola SC impegnata (14.433 su 20.000): il lotto 3 non ha capacità edificatoria assegnata;*
- il secondo stralcio prevede la realizzazione degli interventi ricompresi nel lotto 2, in territorio del Comune di Fiorano, per una SC massima di 1000 mq e le relative dotazioni territoriali;*
- il terzo stralcio comprende la realizzazione della SC residua (5.567 mq), quale ampliamento degli immobili destinati ad attività commerciale del lotto 1 e la realizzazione della relativa quota di parcheggi pubblici e pertinenziali interrati (L’intervento comporta la demolizione delle aree già destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali e realizzate nello stralcio 1 per la parte interessata dagli interrati).”*

si formulano i seguenti pareri

<i>PARERE TECNICO in merito all’espressione di OSSERVAZIONI ai sensi dell’art. 35 LR 20/2000</i>

Preliminarmente si richiama l'Atto del Presidente n.61 del 24/03/2017 e la relativa istruttoria prot. 12353 del 24/03/2017 nell'ambito della procedura di approvazione del POC per l'ambito AR(SF) Ex Cisa Cerdisa con valenza di PUA per il sub ambito C.

In particolare il parere di ARPAE allegato alla suddetta istruttoria prot. n. 5291 del 12/03/2017 e acquisito agli atti della Provincia di Modena con prot. 11562 del 21/03/2017, evidenziava per il sub-ambito C una piccola area ancora da bonificare per la quale era stato presentato dalla proprietà il piano di bonifica.

Considerate le conclusioni della Valsat di Piano in merito alla Bonifica: *“Per garantire che la*

trasformazione territoriale derivante dall'attuazione della Variante al PUA mantenga gli impatti sull'ambiente come non significativi è necessario: [...] in fase di realizzazione dei lavori di costruzione, e prima di qualsiasi intervento, la bonifica ambientale dell'area sottesa alla linea elettrica che attraversa il comparto;" si richiamano le NTA del POC che all'art. 6 prescrivono: "I lavori di urbanizzazione del sub ambito C potranno essere avviati con esclusione delle parti interessate dallo Stralcio I bis sopradDETTO, sulle quali si potrà intervenire solo ad avvenuto collaudo di bonifica dello stesso. Ad esclusione dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione, gli altri titoli abilitativi degli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis non potranno essere rilasciati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio" .

1. le NTA del PUA dovranno esplicitare le richiamate disposizioni del POC in merito al completamento della bonifica della aree.

Per quanto inerente la suddivisione delle previsioni ammesse dal POC nel comparto C in tre stralci temporali tutti previsti dalla presente variante al PUA si deve evidenziare quanto segue.

Si richiama innanzitutto quanto previsto all'art. 2 delle NTA del POC che prevede: *"I PUA relativi ai sub ambiti devono comprendere gli interventi relativi all'intero sub ambito corrispondente, con particolare riferimento alla definizione dell'assetto infrastrutturale secondario interno allo stesso e all'assetto delle ulteriori dotazioni territoriali dovute oltre alla localizzazione di quelle già presenti nella scheda di POC, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche indicate nella specifica scheda normativa d'ambito."*

2. Il POC approvato individua come sub ambito l'intero comparto C sul quale, contestualmente, è stato approvato il PUA. La presente Variante al PUA procede individuando invece tre stralci funzionali che in realtà non fanno altro che suddividere ulteriormente il comparto in tre subambiti da realizzare in tempi diversi. La particolarità che gli interventi previsti nello stralcio 1 e nello stralcio 3 siano da realizzarsi sullo stesso sedime (lotto1) in ampliamento del fabbricato che si costruirebbe con lo stralcio 1 ed in interrato ai relativi parcheggi pubblici/pertinenziali, di fatto non realizza la coerenza con la prescrizione del POC sopra richiamata in quanto anche considerando unitamente gli stralci 1 e 2 si pone ora in realizzazione solo una parte del sub ambito C (mq 15.433 e relative dotazioni) e non l'intero (mq 21.000 e relative dotazioni).

Si richiama quindi la Determina RER n. 13781 del 29/08/2018 relativa allo screening del progetto di *"Nuovo centro commerciale Coop. di Sassuolo da realizzare nell'ambito del programma di riqualificazione, Area ex-Cisa Cerdisa, nei comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese"*, in premessa citato. Nel quadro di riferimento progettuale viene sinteticamente descritto il progetto oggetto dello screening: *"il progetto oggetto della Verifica di Assoggettabilità alla VIA riguarda il primo stralcio funzionale dell'intervento che prevede la realizzazione di due strutture commerciali separate e*

collegate tra loro per una superficie complessiva di 14.050 mq e per una superficie complessiva di vendita di 6.640 mq”.

Considerata la proposta di Variante al PUA oggetto della presente istruttoria, per quanto riguarda il centro commerciale, da realizzarsi con il primo stralcio (interventi previsti nel lotto 3 e nel lotto 1 avente SC di 14.433 mq), e con il terzo stralcio (ampliamento di 5567 mq di SC e parcheggi interrati), si rileva l'incoerenza tra il presente PUA e il progetto sottoposto a screening. Infatti nella procedura di screening viene considerato solo un centro commerciale avente SC di 14.050 mq e relativi parcheggi a raso, mentre non viene preso in considerazione né l'ampliamento del centro commerciale né i parcheggi interrati previsti nello stralcio 3.

Nel merito specifico delle opere comprese nello stralcio 3 (ampliamento del centro commerciale e costruzione dei relativi parcheggi pubblici/pertinenziali) si evidenzia che l'area di sedime di tali interrati coincide con una porzione dei parcheggi pubblici/pertinenziali realizzati per assicurare la conformità del comparto già attuato, peraltro realizzando l'unico accesso a tali interrati in corrispondenza della porzione pubblica. La quota dei parcheggi di urbanizzazione coinvolta, quando realizzata, non sarebbe più nella disponibilità della proprietà, ma in quella del Comune, in quanto dovrebbe essere stata ceduta, almeno in uso, contestualmente al rilascio dell'agibilità di quanto realizzato con lo stralcio 1. Se ne ha quindi che l'approvazione ora di tale previsione costituisce da una parte una ipoteca sull'utilizzo dei parcheggi di urbanizzazione da parte del Comune che, approvando ora, non potrà poi rifiutarsi di acconsentire alla realizzazione degli interrati. In secondo luogo la previsione di acquisire parcheggi di urbanizzazione interrati comporterebbe implicitamente l'aggravio di tale specificità (costi di custodia, manutenzioni, ascensori, sicurezza pubblica, ecc.) rispetto all'acquisizione di equivalenti parcheggi a raso e, preferibilmente senza interrati pertinenziali sotto. In terzo luogo si evidenzia che qualora si andassero a costruire tali interrati, si produrrebbe l'impossibilità temporanea di utilizzo dei parcheggi pubblici/pertinenziali già realizzati coinvolti dall'opera, e quindi verrebbe a mancare al comparto la coerenza urbanistica che deve garantire la sostenibilità e l'utilizzabilità della struttura commerciale.

Tutto quanto in precedenza considerato deve rilevarsi che la VAS della presente Variante al PUA prende in considerazione le opere comprese negli stralci 1 2 e solo parzialmente quanto previsto nello stralcio 3 in quanto non considera in alcun modo i relativi parcheggi interrati e quindi non analizza e risolve alcuno dei problemi sopra evidenziati.

3. Deve pertanto rilevarsi che, considerata la suddivisione temporale della realizzazione delle opere ammissibili nel comparto C, e il fatto che la VAS della presente variante al PUA non prende in considerazione la realizzazione della quota di parcheggi da realizzarsi con il terzo stralcio, non appare possibile esprimersi in merito alla valutazione di sostenibilità dell'intero terzo stralcio. Pertanto la previsione di tale terzo stralcio dovrà essere rimandata a specifica Variante al PUA, da accompagnarsi a specifica valutazione di sostenibilità.

In merito alla realizzazione di parcheggi interrati si fa presente che l'area del sub comparto C dell'ambito sovracomunale di riqualificazione AR(S-F) ex Cisa Cerdisa ricade entro una zona di pericolosità P2 del Reticolo secondario di pianura del Piano di gestione del Rischio Alluvione (PGRA).

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,

e di un quadro normativo e regolamentare ancora in itinere (DGR 1300/2016), preso atto di quanto dichiarato nella Relazione di compatibilità idraulica – Elaborato 9 della Variante al PUA, oggetto della presente istruttoria e della Relazione di compatibilità idraulica (aggiornamento novembre 2018): *“Per quanto riguarda il rischio idraulico connesso con i corsi d’acqua del reticolo idrografico principale e di bonifica, secondo il PGRA l’area è interessata da una pericolosità media, in relazione al pericolo di esondazioni dei corsi d’acqua del reticolo secondario di pianura, che per l’area è rappresentato dai canali di Modena e Rio Corlo e, per la rete di bonifica, dal Canale di Fiorano. In tempi storici non si conoscono problemi di officiosità connessi coi suddetti corsi d’acqua, che abbiano interessato l’area in esame. Pertanto, considerata l’assenza di riscontri storici in merito a situazioni di criticità idraulica dei corsi d’acqua del reticolo secondario e di bonifica che abbiano avuto ripercussioni sull’area in oggetto, considerati gli interventi di miglioramento dell’officiosità della deviazione del Canale di Corlo, ottenuti sia attraverso una rettificazione del percorso che attraverso interventi di sgombrò del tracciato, viste le condizioni di esecuzione degli interventi nel rispetto del principio di attenuazione idraulica che comporteranno una diminuzione minima del 50% della portata attualmente inviata in scarico, unitamente alle quote altimetriche progettate per la realizzazione dei nuovi edifici, si possono ritenere assenti problemi idraulici sul comparto in oggetto legati ai corsi d’acqua”.*

4. Si ritiene necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui alla DGR 1300/2016

Con riferimento alla realizzazione del parcheggio a raso e del verde, incluse le alberature del parcheggio, e con particolare riguardo alla tematica legata alla qualità degli spazi pubblici e del paesaggio urbano, ai cambiamenti climatici e agli impatti negativi che questi possono generare, si suggerisce di fare riferimento agli indirizzi progettuali ed alle soluzioni tecniche, illustrate nella guida

“Rigenerare la città con la natura - Strumenti per la progettazione degli spazi pubblici tra mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici”, elaborata dal Servizio Pianificazione, Urbanistica, Uso sostenibile del territorio della Regione Emilia-Romagna, con il Politecnico di Milano.

<i>PARERE TECNICO in merito alla VALSAT/VAS di cui all'art. 5 LR 20/2000 e all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.</i>

5. Si richiama innanzitutto quando espresso nel precedente - PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 - Osservazioni n. 1,2,3,4 in ordine alla necessità che, al fine di garantire la sostenibilità del piano, si assicuri la conformità della presente Variante al PUA ai vigenti e sovraordinati disposti legislativi, pianificatori e normativi.

6. Appare poi necessario richiamare in questa sede, i pareri di ARPAE ed AUSL, in precedenza dettagliati, che alla presente si allegano per farne parte integrale e sostanziale (ALLEGATO 1, ALLEGATO2 E ALLEGATO 3) a cui ci si dovrà conformare in sede di approvazione al fine di garantire la sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni.

Si richiamano inoltre alcuni ulteriori aspetti ambientali.

Rischio idraulico

L'intero comparto 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. In particolare *“per gli interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente”*

Nella Relazione di compatibilità idraulica- Elaborato 9 (nella versione adottata aggiornamento marzo 2018), allegata alla documentazione della Variante al PUA in relazione alla fattibilità idraulica del PUA viene dichiarato che: *“Nell'ambito della riqualificazione è stata prevista l'applicazione del principio di attenuazione idraulica, come prescritto dalle NTA dei PSC di Sassuolo e Fiorano (art. 78 bis e 10), attraverso la riduzione della portata al colmo del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa; in particolare è stata prevista una riduzione della portata specifica in uscita del 50% rispetto a quella della situazione ante-operam che, come detto, in parte si genera per effetto dell'aumento della permeabilità, in parte dal recupero delle acque delle coperture per utilizzi compatibili ed in parte sarà ottenuta mediante l'impiego di sistemi di laminazione e riduzioni delle sezioni di chiusura delle condotte fognarie. A tal fine, è stato progettato*

un sistema di raccolta delle acque meteoriche tale da garantirne la laminazione per un volume di almeno 200 mc per Ha di superficie impermeabilizzata afferente al sistema di drenaggio, definendo un volume complessivo di laminazione pari a 1.200 m², che sarà ricavato con il sovradimensionamento dei condotti fognari; al fine di consentire il transito della sola portata ammessa in scarico, pari a 900 l/sec, è stato previsto l'impiego di manufatti scatolari delle dimensioni ipotizzabili 300x150 cm² posati al di sotto della viabilità principale per una estensione di circa 250 m. Nella sezione di valle del manufatto di laminazione verrà installato un regolatore di portata a galleggiante in grado di mantenere costante la portata di scarico una volta raggiunto il limite massimo indipendentemente dal battente idrico a monte della stessa bocca tarata. Per approfondimenti sul sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche si rimanda alla Relazione Idraulica-Idrologica a corredo del PUA.”

La relazione idraulica – idrologica presente tra gli elaborati di POC conclude dichiarando che: *“Data l'estensione dell'intervento (ben superiore ai 2 Ha) l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica richiede una riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente); il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto: $T_{rete} = 20$ anni; il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della vasca di laminazione delle portate meteoriche: $T_{vasca} = 100$ anni. In accordo con l'ente gestore del reticolo fognario, HERA, e del Canale di Fiorano, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, si valuterà nelle successive fasi progettuali se mantenere i 3 recapiti attuali o è preferibile modificare i punti di recapito in funzione di un riequilibrio idraulico dell'intero sistema nel caso occorra”.*

Nella Relazione di compatibilità idraulica- Elaborato 9, nella versione trasmessa a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (aggiornamento novembre 2018), vengono confermate le considerazioni relative all'applicazione del principio di attenuazione idraulica mentre le considerazioni relative al sistema di laminazione vengono modificate come di seguito riportate: *“A tal fine, è stato progettato un sistema di raccolta delle acque meteoriche tale da garantirne la laminazione attraverso il sovradimensionamento dei condotti fognari e l'installazione, nella sezione di valle del manufatto di laminazione, di un regolatore di portata a galleggiante in grado di mantenere costante la portata di scarico una volta raggiunto il limite massimo indipendentemente dal battente idrico a monte della stessa bocca tarata. Per approfondimenti sul sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche si rimanda alla Relazione Idraulica-Idrologica a corredo del PUA.”*

Verificati gli elaborati cartografici allegati alla variante adottata e

preso inoltre atto di quanto dichiarato nella Valsat: *“Per garantire che la trasformazione territoriale*

derivante dall'attuazione della Variante al PUA mantenga gli impatti sull'ambiente come non significativi è necessario: [...] – in fase di progetto esecutivo la verifica della compatibilità idraulica dell'incremento di portata delle acque meteoriche derivante dall'impermeabilizzazione dell'area con la capacità ricettiva del sistema fognario”

7. si ritiene necessario, in sede di approvazione del PUA, il coordinamento degli elaborati cartografici con quanto riportato nelle relazione tecnica relativamente al rischio idraulico e gestione del ciclo idrico.

Settore di ricarica della falda

L'ambito AR(SF) ex Cisa Cerdisa – sub comparto C, ricade in un settore di ricarica di tipo B con grado di vulnerabilità dell'acquifero alta. (classe di sensibilità 2)

Ai sensi di quanto disposto dall'art.12 A comma 2.1, punto 2.1.a, lettera a.5 “deve essere applicata, ed eventualmente approfondita con particolare riferimento agli ambiti definiti a classi di sensibilità 1 e 2 (Carta n. 3.1), la disciplina relativa alle “misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all’art. 45, comma 2 lett. a.2 delle Norme del PTA” riportata nell’omonimo Allegato 1.4 alle presenti Norme;”

Con riferimento all'area di distribuzione del carburante e allo stoccaggio interrato di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione degli stessi, ai piazzali adibiti a parcheggi e strade ed alle fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane

8. si chiede l'applicazione delle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o di riduzione del rischio di cui all'allegato 1.4 del PTCP.

Osservazioni pervenute e modifiche d'ufficio

Come citato in premessa sono pervenute nella fase di deposito 8 osservazioni agli atti del Comune di Sassuolo e 2 osservazioni agli atti del Comune di Fiorano. Si ricorda che, in caso di accoglimento delle stesse, si rende necessario che innanzitutto venga stabilita la loro pertinenza in relazione alle modifiche al PUA proposte con la presente variante, e, a verifica positiva effettuata, qualora l'accoglimento delle medesime comportasse modifiche sostanziali al Piano dal punto di vista urbanistico ed ambientale, il loro inserimento nel piano comporterebbe la necessità della relativa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

Si ricorda inoltre che è necessario in sede di approvazione della variante al PUA il coordinamento di tutti gli elaborati cartografici e testuali.

Nello specifico con riferimento all'Elaborato 2 – Norme tecniche di attuazione (Gennaio 2018 -22 Novembre 2018) trasmesso con prot. 43156 del 22 novembre 2018, acquisito agli atti della

Provincia di Modena con prot. 44426 del 22/11/2018, si osserva quanto segue.

L'art.3 - *Parametri edilizi ed urbanistici* riporta la definizione dell'area commerciale prevista dal PUA: *“l'area commerciale integrata programmata dal POIC ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq; la struttura commerciale definita dal PUA è classificabile ai sensi della D.C.R. 1253/1999 come “centro commerciale di attrazione di livello inferiore”, quindi comprensivo di medie strutture e/o di grandi strutture con Superficie di Vendita alimentare inferiore a 4.500 mq e Superficie di Vendita non alimentare inferiore a 10.000 mq”.*

9. Tale definizione non è coerente con quanto previsto dal POIC, dal POC e dall'Accordo territoriale, si prescrive pertanto di ripristinare la definizione specificata dal POIC/Accordo territoriale ed indicata nell'allegato alla Relazione tecnico-illustrativa redatta dal Servizio Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo trasmessa con comunicazione prot. 29887 del 15/03/2017 acquisita con prot. 30539 del 13/08/2018 e che costituisce l'allegato A della Determinazione n.366 del 12/07/2018 di autorizzazione alla pubblicazione della Variante al PUA: “L'area commerciale integrata ricompresa nel lotto 1 del comparto e programmata dal POIC, ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq, di cui: superficie ammessa per grandi strutture: SV = 7.500 mq, suddivisa in Alimentare SV = 3.550 mq; Non alimentare SV = 3.950 mq;

la SV residua (12.000 - 7.500 = 4.500 mq) e destinata all'insediamento di medie strutture di vendita non alimentare. Le medie strutture di vendita non alimentari dovranno avere una SV minima non inferiore a 400 mq.”

In merito alla Superficie permeabile (SP) lo stesso art. 3 riporta in merito alla Superficie permeabile: *“La quota complessiva di superficie permeabile attribuita dal POC al Comparto C è pari a 23.155 mq; il PUA suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:*

- aree destinate a verde pubblico = 13.888 mq;
- aree permeabili di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 5.454mq;
- aree permeabili interne ai lotti edificabili = 3.031 (lotti 1+3) + 782 (lotto 2)”

Si rileva che nella versione adottata dell'allegato alla Relazione tecnico-illustrativa redatta dal Servizio Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo, sopra citata, viene indicata:

“La quota complessiva di superficie permeabile attribuita dal POC al Comparto C è pari a 23.155 mq; il PUA suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:

- aree destinate a verde pubblico = 13.888 mq;
- aree permeabili di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 5.802 mq;
- aree permeabili interne ai lotti edificabili = 3.465.”

Tale variazione comporta sia una riduzione delle aree permeabili di cessione da 5.802 mq a 5.454 mq sia una ridistribuzione delle aree permeabili interne ai lotti edificabili dei due Comuni fra i lotti 1, 2 e 3 e fra le fasi I e II; mentre nella versione adottata la permeabilità interna ai lotti edificabili era da ritrovare solo nel comune di Sassuolo e nella fase I. La quota complessiva di superficie permeabile rimane invariata (23155 mq).

Tale modifica non pare trovare nessuna motivazione derivante dall'accoglimento di osservazioni o di pareri di Enti .

10. Si ritiene necessario che tale modifica sia supportata da una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, eventualmente precisando se deriva dall'accoglimento di osservazioni, e che siano coordinati di conseguenza gli elaborati cartografici.

Sulla base del Rapporto Ambientale costituito dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.), tenuto conto dei pareri espressi dalle autorità ambientali si esprime parere favorevole sulla Variante al PUA per l'ambito AR(SF) ex CISA CERDISA; relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT-VAS), di cui all'art. 5 della LR 20/2000 ed all'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006, **nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti da 5 a 10.**

-*-

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla Variante al PUA per l'ambito AR(SF) ex CISA CERDISA si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i suddetti pareri tecnici:

- **sollevando le riserve alla Variante al PUA di cui ai precedenti punti da 1 a 4 ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000.**
- **facendo proprie le valutazioni ambientali di cui ai precedenti punti da 5 a 10, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000.**

il Dirigente
Arch. Antonella Manicardi



ALLEGATO 1

**parere ARPAE: prot. n.19630 del 25/09/2018 acquisito
agli atti dell'Amministrazione Provinciale con prot. 35763 del 26/09/2018**

Prat. SinaDOC n° 22896/2018

SPETT.

Comune di Sassuolo

Servizio Urbanistica e Cartografico

Comune di Fiorano Modenese

Servizio Urbanistica Edilizia e Ambiente

e p.c.

Provincia di Modena

**Servizio Pianificazione Urbanistica e
Cartografia**

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato “AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa sub Ambito C”
in variante. Invio parere ai sensi art. 18 comma 1 lettera h LR 4/5/82 n° 19 e D.Lgs 152/06.**

Si riscontrano con la presente le vs. richieste di parere prot. nn° 26948 del 17/07/2018 (Comune di Sassuolo) e 14310 del 17/07/2018 (Comune di Fiorano Modenese) relativamente al PUA in variante di cui all'oggetto.

Il PUA in oggetto è stato approvato contestualmente al POC Ambito AR S-F ex Cisa Cerdisa con Delibere consiliari nn° 19 e 15 del 30/03/2017 rispettivamente del Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese, successivamente sottoposto a verifica di assoggettabilità per la parte inerente alla realizzazione di centro commerciale Coop conclusasi positivamente con nota del Comune di Sassuolo prot. 27440 del 20/07/2018. Sul PUA del Sub-Ambito in esame la scrivente si è già espressa positivamente in merito con nota di contributo intermedio reso congiuntamente al Comune di Sassuolo trasmesso con prot. n° 5291 del 20/3/17, oltre al contributo istruttorio sulla verifica ex art. 19 c1 D.Lgs 152/06 ed art. 10 comma 2 L.R.E.R. 4/2018, limitatamente al progetto di un centro commerciale proposto da Coop Alleanza 3.0, inoltrato con prot. PGMO/2018/14766 DEL 23/07/2018.

La variante proposta si rende necessaria in seguito ad esigenze sorte in fase di progettazione esecutiva, e, da quanto si rileva nella relazione di piano urbanistico attuativo – Elaborato 1 a firma del gruppo di progettazione, non comporta variazioni nelle tabella dei parametri urbanistici di piano né modifiche rilevanti planovolumetriche ma solamente cambiamenti dello stile architettonico dei corpi di fabbrica previsti per il centro commerciale e per i MSV. Inoltre si suddivide l'attuazione del piano in tre stralci funzionali, di cui il primo e più rilevante comporta la costruzione dei fabbricati del centro commerciale e degli MSV, la viabilità

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Sede legale: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | posta cert.: dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Sezione di Modena

Viale A. Fontanelli 23, 41121 Modena | tel 059 433611 | Fax 059 433658 | urpmo@arpa.emr.it | posta cert.: aoomo@cert.arpa.emr.it

Servizio Territoriale Distretto Area Sud, sede di Maranello | Via V. Veneto 7, 41053 Maranello | tel 0536930511 | Fax 0536930500

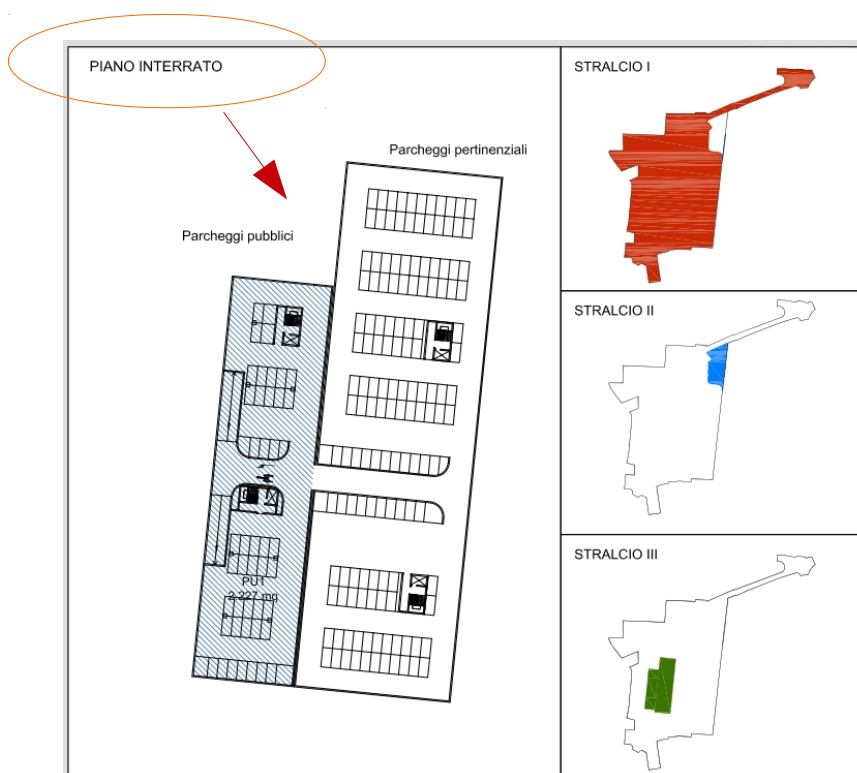
pubblica prevista e gli accessi alle aree private, il secondo la costruzione di un edificio ad uso ristorazione collettiva e il terzo la costruzione di un parcheggio interrato ubicato al di sotto dei parcheggi previsti a raso.

In linea generale, si osserva primariamente che il terzo stralcio funzionale non era previsto nel PUA approvato nel marzo 2017, ma neppure nel progetto del centro commerciale coop Adriatica sottoposto a screening, nel quale si illustrava la situazione dei parcheggi come predisposti completamente a raso:



Planimetria tratta dal
"Rapporto ambientale
preliminare" ai sensi
LR 4/2018

Figura 4: Articolazione dei lotti della variante di PUA (immagine tratta dalla Relazione Piano Urbanistico Attuativo)



Stralci funzionali PUA
in variante

La configurazione dello stato di progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità **non è pertanto coerente con quello relativo alla variante proposta, per la presenza di una infrastruttura interrata da adibire a parcheggio al servizio delle strutture commerciali**. Pertanto, se il proponente intende effettivamente realizzare tale ulteriore stralcio costituito da un parcheggio interrato si ritiene necessario integrare la pronuncia di verifica negativa con l'**attivazione di una nuova procedura di assoggettabilità che abbia ad oggetto la versione progettuale più recente presentata**.

Dal punto di vista dell'analisi ambientale di competenza della scrivente, si richiamano integralmente le considerazioni già espresse nei documenti inviati da questa Agenzia, tuttavia, anche a motivo di alcune imprecisioni/lacune rilevate tra parti della documentazione di progetto successivamente inviate, si formulano alcune osservazioni esposte di seguito.

Il parere degli Enti Gestori delle reti scolanti ha imposto al proponente di effettuare l'allaccio alla fognatura mista di Via S. Francesco limitatamente alle acque meteoriche di dilavamento raccolte dal nuovo tronco di viabilità pubblica previsto per garantire gli accessi ai parcheggi e agli esercizi previsti nel sub-ambito. La rete meteorica di dilavamento del centro commerciale verrà invece collettata al Canale di Fiorano nella sezione al confine nord del sub-ambito, così come le acque meteoriche di dilavamento del punto di distribuzione di carburante. Relativamente a quest'ultimo, si sottolinea come non sia presente, né nella relazione di variante, né nella relazione di Valsat come in quella di compatibilità idraulica, alcun cenno sulla rete di smaltimento acque meteoriche del PV; si evidenzia come tale rete dovrebbe garantire il trattamento in continuo ("Caso 2" di cui al par. 8.1.1. III della DGR 14 febbraio 2005 n° 286) delle acque raccolte dal piazzale di erogazione del carburante, delimitato da griglie e circoscritto all'area opportunamente identificata in sede di progettazione definitiva. Il trattamento deve garantire una capacità di trattamento di 200 l/sec*ha come prescritto dalla DGR 18 dicembre 2006 n° 1860 e dovrà preventivamente essere autorizzato secondo l'art. 124 D.Lgs 152/06 e DPR 59/2013. La qualità costruttiva dei piazzali e le modalità di installazione dei serbatoi interrati dovranno garantire una adeguata protezione del sottosuolo in considerazione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero.

Riguardo alla tematica della rete di smaltimento acque meteoriche nel lotto 1 del primo stralcio, cioè centro commerciale e parcheggio, il proponente esclude lo smaltimento sul suolo permeabile in considerazione della scarsa permeabilità della copertura limoso-argillosa dei primi metri del suolo. Nel PUA approvato veniva previsto, con uno studio analitico, un volume di 1425 mc di vasca volano per la laminazione delle portate meteoriche con t_r di 20 anni. La laminazione veniva identificata in uno scatolare di sezione 300x100 per una lunghezza di 476 metri, dei quali non si indicava lo sviluppo in pianta. Tale configurazione e dimensionamento viene riproposto nella relazione preliminare ambientale allegata alla domanda di verifica di assoggettamento, mentre nella relazione di compatibilità idraulica allegata alla documentazione trasmessa assieme al PUA in variante, anche in questo caso priva di elementi planimetrici definiti, si descrive il sistema di laminazione come costituito da uno scatolare di 300 x 150 cm per una lunghezza di 250 m, per complessivi 1125 mc, senza allegare alcuna motivazione analitica a supporto di tale ridimensionamento. Si presuppone che la diminuzione debba derivare dalla decisione di aumentare la volumetria della vasca per la raccolta di acqua piovana destinata al riutilizzo, passando dai 70 mc della vasca prevista nel progetto assoggettato a screening ai 150 mc indicati nella Valsat del progetto in variante, per il riuso nella serra idroponica prevista nel tetto del centro commerciale. Tuttavia l'aumento di 80 mc di invaso non giustifica la riduzione della laminazione meteorica, **pertanto è necessario integrare la documentazione presentata con uno studio organico del dimensionamento della rete di smaltimento delle acque bianche**. Inoltre, l'area presunta pari a 1400 mq nella zona di carico-scarico merci la cui estensione dovrebbe essere attrezzata con vasca di prima pioggia, non è indicata nella planimetria generale né nella tavola fognature; la vasca di prima pioggia è descritta in una sede come avente volume minimo di 7 mc ed in altra sede come costituita da due vasche distinte di 8 e 5 mc (par. 3.4.2.2 e 3.4.1 del rapporto preliminare ambientale).

Inoltre, non è chiaro se anche i corpi di fabbrica MSV risultano essere serviti dalla raccolta separata delle

acque meteoriche di dilavamento, indicata dalla Valsat come fattore di rilevanza per la sostenibilità ambientale dell'ambiente idrico, tenuto conto che la DGR 286/2005 al punto 8.1 C stabilisce che "non rientrano nella esenzione" degli obblighi circa la separazione delle acque di prima pioggia" gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" con superfici inferiori di larga misura a quelle degli edifici del lotto 1.

Si ritiene che debbano essere chiarite le dimensioni dei manufatti e la loro ubicazione e logica di funzionamento inclusa la rappresentazione delle aree da servire. In sede di progetto esecutivo deve essere assegnata adeguata pendenza per circoscrivere l'area di invaso e delimitata con idonea cordolatura ovvero con griglie di raccolta.

L'area del comparto è stata interessata da un importante procedimento di bonifica e disinquinamento con la rimozione di rifiuti ceramici accumulati durante l'esercizio delle attività produttive in passato. Le relative operazioni sono state estese alla maggior parte del sub-ambito C, con l'eccezione della stretta fascia ad andamento N-S sede di un elettrodotto interrato. Le opere di bonifica andranno quindi concluse durante le operazioni di scavo per lo spostamento dell'elettrodotto ENEL, concordando con lo scrivente distretto i tempi per permettere gli opportuni controlli..

In termini di impatti acustici, si concorda sui contenuti dello studio presentato dal proponente e non si esprimono osservazioni di rilievo. Le barriere acustiche da realizzarsi dovranno essere conformi a quanto previsto dallo studio di impatto acustico.

Valutati complessivamente gli interventi di cui al PUA in variante di cui all'oggetto si esprime parere favorevole a condizione del rispetto delle seguenti prescrizioni dedotte dalle osservazioni sopraindicate:

- La variante al PUA dovrà essere coerente con il progetto descritto nella procedura di verifica di assoggettabilità espletata, ovvero legittimata secondo le procedure di legge con le previsioni proposte.
- La gestione delle acque meteoriche dovrà essere chiarita negli elaborati progettuali illustrando, come evidenziato nelle considerazioni esposte, le soluzioni previste per il PV carburante, per le aree di scarico merci del centro commerciale e delle MSV - in termini di dimensionamento e di aree servite - e fornendo le valutazioni mancanti per il ridimensionamento dei volumi imposti all'invarianza idraulica del progetto.
- La ditta esecutrice dovrà attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nel piano per il riutilizzo delle terre e rocce da scavo.
- La progettazione definitiva ed esecutiva dovrà prevedere le barriere fonometriche come prescritto nella relazione di impatto acustico. I risultati dei collaudi sulle opere per la mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere inoltrati al Comune ed allo scrivente Servizio Territoriale.
- In fase di cantiere dovranno essere adottate idonee misure per il contenimento delle polveri, in special misura qualora la cantierizzazione degli scavi sia programmata durante periodi di clima secco.
- Gli uffici dello scrivente Servizio Territoriale dovranno essere avvisati con un anticipo di 5 gg lavorativi dell'inizio delle operazioni di scavo per la rimozione dell'elettrodotto interrato, per permettere il controllo sulle operazioni di bonifica.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono cordiali saluti

Il Tecnico Arpae

Il Dirigente Responsabile del distretto

Dott. Lorenzo Marchesini

Dott.ssa Elena Ori

Il Tecnico competente in acustica ambientale

TdP Giovanni Vandelli

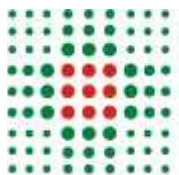
Elementi contabili:

8.5.6	<i>Impatto acustico per attività industriali, commerciali e ricreative superiori a 2000 mq e per infrastrutture di trasporto</i>	580,00
-------	--	--------

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

ALLEGATO 2

**parere AUSL: per il Comune di Sassuolo prot. n.90271 del 27/11/2018
acquisito agli atti dell'Amministrazione Provinciale con prot. 45053 del 28/11/2018**



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

DIPARTIMENTO di SANITA' PUBBLICA
Servizio Igiene Pubblica
Igiene del Territorio e Ambiente Costruito
Area Sud

OGGETTO: COMUNE DI SASSUOLO. Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il Sub Ambito C) Ambito Sovracomunale"AR (S-F) ex CISA-CERDISA "Determina 366 del 12/07/2018. Richiesta di parere ex art. 19 lettera h, della L.R. n°19/8 2 e succ. mod.e integr. (art.41 della L.R. n°31/0 2).

Spett.le COMUNE DI SASSUOLO

c.a. Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica
DIRETTORE II Settore
Arch. Andrea ILLARI
SASSUOLO

Alla Provincia di Modena
Area Programmazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT

E p.c. Al Dirigente ARPAE
Distretto Sassuolo-Vignola

Esaminata a cura dei Servizi del Dipartimento di Sanità Pubblica la documentazione allegata alla Vs. richiesta di parere prot. n°26948 del 17/07/2018, e la successiva integrazione del 10/08/2018, documentazione relativa allo Strumento Urbanistico specificato in oggetto;
acquisito il parere della competente Sezione dell'ARPAE in data 27/11/2018;
si esprime il seguente parere:

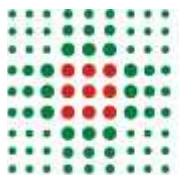
- FAVOREVOLE per gli aspetti igienico-sanitari di competenza a condizione del recepimento delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nei pareri ambientali della competente sezione dei Servizi Territoriali di ARPAE prot. PGMO/19630/2018 del 25/09/2018 (Sinadoc_22896/2018).

A disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

**IL Dirigente Medico Delegato
del SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
(dr.Antonio Fusco)**

ALLEGATO 3

**parere AUSL: per il Comune di Fiorano prot. n.91096 del 29/11/2018
acquisito agli atti dell'Amministrazione Provinciale con prot. 45320 del 29/11/2018**



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

DIPARTIMENTO di SANITA' PUBBLICA
Servizio Igiene Pubblica
Igiene del Territorio e Ambiente Costruito
Area Sud

OGGETTO: COMUNE DI FIORANO. Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il Sub Ambito C) Ambito Sovracomunale"AR (S-F) ex CISA-CERDISA "Determina 315 del 16/07/2018. Richiesta di parere ex art. 19 lettera h, della L.R. n°19/8 2 e succ. mod.e integr. (art.41 della L.R. n°31/0 2).

Spett.le COMUNE DI FIORANO

c.a. Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica
Responsabile del Servizio
Arch.Roberto Bolondi
FIORANO

Alla Provincia di Modena
Area Programmazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT

E p.c. Al Dirigente ARPAE
Distretto Sassuolo-Vignola

Esaminata a cura dei Servizi del Dipartimento di Sanità Pubblica la documentazione allegata alla Vs. richiesta di parere prot. n°14310 del 17/07/2018, relativa allo Strumento Urbanistico specificato in oggetto; acquisito il parere della competente Sezione dell'ARPAE in data 27/11/2018; si esprime il seguente parere:

- FAVOREVOLE per gli aspetti igienico-sanitari di competenza a condizione del recepimento delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nel parere ambientale della competente sezione dei Servizi Territoriali di ARPAE prot. PGMO/19630/2018 del 25/09/2018 (Sinadoc_22896/2018).

A disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

**IL Dirigente Medico Delegato
del SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
(dr.Antonio Fusco)**