

**ISTRUTTORIA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E CARTOGRAFICA**

**Prot. 27168 del 10/09/2020 Class. 07-04-05 fascicolo 2675**

**COMUNE DI MODENA - VARIANTE AL PUA COMPARTO CITTANOVA 2000. AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 LR24/17: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 LR 20/00, 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 comunicazione prot. n. 77740 del 17/03/20 acquisita con prot. 8817 del 19/03/2020 il Comune di Modena ha indetto una conferenza dei servizi asincrona ex art.14 L.241/90 per l'acquisizione dei pareri in merito alla variante al PUA "Comparto Cittanova 2000" APPROVATO CON dcc44/2009.

Con comunicazione prot. 9154 del 23/03/2020 la Provincia di Modena ha provveduto a chiedere integrazioni al Comune di Modena, con riferimento alla mancanza dagli atti dell'elaborato di Valsat/VAS.

In data 06/04/2020 con nota prot. 87531, acquisita agli atti provinciali con prot. 10185 del 07/04/2020, il Comune di Modena, in ottemperanza al D.L.18/2020 in materia di emergenza da COVID-19, ha provveduto a prorogare i termini per la presentazione dei pareri.

In data 23/04/2020 con nota prot. 108734, acquisita agli atti provinciali con prot. 11681 del 24/04/2020, il Comune di Modena ha provveduto ad una ulteriore proroga dei termini ed alla contestuale trasmissione degli elaborati integrativi richiesti dalla Provincia di Modena.

In data 22/07/2020 con nota prot. 181855 acquisita agli atti provinciali con prot. 21977 del 23/07/2020, il Comune di Modena ha comunicato la conclusione del periodo di deposito della variante al PUA in oggetto comunicando non essere pervenute osservazioni.

Con comunicazione prot. n. 202268 del 12/08/2020 acquisita con prot. n. 24331 del 13/08/2020 il Comune di Modena ha trasmesso il parere di Hera-Inrete.

In data 24/08/2020 con nota prot. 209933, acquisita agli atti provinciali con prot.25291 del 25/08/2020, il Comune di Modena ha trasmesso la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza dei servizi, e trasmettendo ai fini dell'istruttoria i pareri pervenuti da HERA/Inrete, Soprintendenza Archeologica, Aeronautica Militare e Comando Marittimo.

**Pareri**

Con comunicazione prot. n. 123595 del 28/08/2020 acquisita con prot. n. 25937 del 31/08/2020 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

**Contenuti della Variante al PUA "Comparto Cittanova 2000"**

Il PUA di iniziativa privata "Comparto Cittanova 2000", è stato approvato con D.C.C. n. 44 del 16/04/2009. Il comparto, avente una superficie complessiva pari a 154.157mq, è inserito nell'Ambito Polifunzionale VIa – Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione, la cui attuazione è prevista per stralci. Una parte degli interventi infrastrutturali previsti è già stata realizzata, così come una parte del primo stralcio attuativo.

La presente variante è frutto dell'accoglimento di una manifestazione di interesse presentata nel

2014 per dar corso all'attuazione di un intervento relativo ad una medio-grande struttura di vendita del settore merceologico non alimentare per concentrazione delle superfici a destinazione commerciale già prevista nel PUA approvato nel 2009.

In particolare la presente variante riguarda l'edificio contrassegnato dal n.1 nelle tavole progettuali, appartenente al primo stralcio attuativo del PUA vigente. Come si desume dalla Relazione Illustrativa le modifiche si sostanziano in:

- Eliminazione dell'elemento turrato;
- Modifica dell'edificio monoplano;
- Realizzazione di due locali di deposito.

Rispetto al comparto generale, le modifiche proposte sono:

- Ripartizione della capacità edificatoria residua (9747mq) sui rimanenti edifici;
- Realizzazione del terzo piano interrato negli edifici n. 5 e 6;
- Realizzazione del quarto piano interrato nell'edificio n.6.

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

La modifica introdotta all'edificio n.1 comporta una revisione sia nella distribuzione delle capacità edificatorie coinvolte con assegnazione di quelle ora stralciate ad altri lotti di piano che della conseguente modifica alle previsioni delle aree a parcheggio. La modifica della destinazione d'uso a medio-grande struttura di vendita comporta inoltre la necessità di reperire ulteriori 55 posti auto rispetto all'assetto approvato nel 2009.

Ciò premesso, valutati gli elaborati progettuali, che suddividono l'area in diversi subcomparti e specificatamente in relazione all'inserimento nel piano di un nuovo fabbricato ad uso commerciale, la cui realizzazione è prevista nel comparto 1 a completamento dell'esistente grande struttura, e relativamente al quale, nell'ambito del subcomparto è prevista la realizzazione di n. 112 parcheggi pertinenziali e di n. 53 parcheggi di urbanizzazione, oltre a strade e raccordi con l'esistente viabilità: considerato che negli atti non è esplicitata la corrispondenza tra le capacità edificatorie assegnate ai subcomparti e le dotazioni necessarie ad esse pertinenti:

- 1. si dovrà garantire che, in sede di rilascio del permesso di costruire relativo ad ogni subcomparto vengano previste e realizzate tutte le dotazioni di parcheggio, di verde, ecc. prescritte dalle norme vigenti in ragione delle specifiche destinazioni d'uso. Si dovrà inoltre assicurare che la realizzazione di strade, raccordi, infrastrutture e servizi garantisca una efficace fruibilità del sub comparto medesimo, sia in relazione al preesistente che alla futura implementazione del PUA.**

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

Visti i contenuti del piano.

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 del parere di ARPAE in premessa identificato che alla presente si allega per farne parte integrante e sostanziale (Allegato1)

- 2. In sede di approvazione si dovranno rispettare tutte le prescrizioni in esso contenute.**

### **CONCLUSIONI AMBIENTALI**

Si ritiene che il PUA 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 alla Variante al PUA di iniziativa privata “Comparto Cittanova 2000” del Comune di Modena **si propone che il Presidente della Provincia faccia propri i suddetti pareri tecnici sollevando le osservazioni urbanistiche di cui al punto 1 e richiamando il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 2 ai sensi degli art. 18 e 19 LR 24/2017 e art.12 D.Lgs 152/2006.**

I tecnici istruttori

Ing. Amelio Fraulini

visto

La Dirigente

Ing. Annalisa Vita

Pratica SD n° 9962/20

**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)

**Al Comune di Modena**  
**Settore Pianificazione Territoriale e Sostenibilità**  
**Urbana - Servizio Progetti urbani complessi e**  
**politiche abitative**  
[pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

**Alla Provincia di Modena**  
**Servizio Pianificazione Territoriale**  
[provinciadimodena@cert.provincia.modena.it](mailto:provinciadimodena@cert.provincia.modena.it)

**OGGETTO: Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata n. 3084/2008 denominato - Cittanova 2000 - ZE 1860 area 04 - Comune di Modena, ai sensi art.35 L.R.20/2000. Parere Ambientale**

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere Prot.n.26852 del 15/04/2020, acquisita agli atti della scrivente Agenzia con Prot.n. 55250 del 15/04/2020, inerente l'oggetto, esaminata la documentazione resa disponibile al link indicato nella comunicazione inviata dal Comune di Modena con prot.n.87531 del 06/04/2020 (acquisita agli atti con Prot.n.51384 del 06/04/2020) e quella inviata ad integrazione, unitamente alla proroga dei termini di conclusione del procedimento, con Prot.n. 108734 del 23/04/2020 (acquisita agli atti con Prot.n. 60267 del 24/04/2020),

considerato che:

- ✓ il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Cittanova 2000" è stato approvato con D.C.C. n. 44 del 16/04/2009 e dagli elaborati risulta un aggiornamento di progetto approvato con Prot.n. 2011/87574 del 18/07/2011;
- ✓ il comparto è di superficie complessiva pari a 174.157 mq ed è inserito nell'Ambito Polifunzionale Vla – Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione; l'attuazione è prevista per stralci; parte dello stralcio 1 è già stato realizzato;
- ✓ risulta inoltre effettuata una parte degli importanti interventi infrastrutturali al contorno del comparto (rotatoria via Emilia Ovest/Via Virgilio, nuovo casello autostradale Modena Nord);
- ✓ la proposta di Variante al PP adottata è finalizzata ad un nuovo insediamento, o trasferimento, o ampliamento di medie strutture commerciali, per dar corso ad una medio grande struttura di vendita

(non alimentare) per concentrazione delle superfici a destinazione commerciale (esercizi di vicinato) già presenti dal Piano approvato e, nello specifico prevede:

- la modifica radicale dell'edificio 1: l'eliminazione della torre e il mantenimento dell'edificio monopiano, che ospiterà la medio grande struttura di vendita; la SU passerà da 12.123 mq a 2000 mq + 376 mq di deposito;
  - la ripartizione della superficie residua, sugli edifici 2,3,4,5 e 6;
  - la realizzazione del 3<sup>^</sup> piano interrato a parcheggio in corrispondenza degli edifici 5 e 6 e del 4<sup>^</sup> piano interrato in corrispondenza del solo edificio 6, per soddisfare l'aumento del n° di parcheggi di pertinenza (circa 55 unità), generato dalla proposta di modifica commerciale e dal trasferimento delle potenzialità edificatorie nei relativi edifici; per l'edificio 1 sono previsti solo parcheggi a raso, è stata eliminata quindi la previsione di parcheggi in interrato e sulla copertura;
  - nel complesso saranno reperiti 2.215 p.a. di pertinenza (1.688 in interrato, 550 a raso) e 1.582 parcheggi pubblici ricavati a raso, per complessivi 3850 p.a.;
- ✓ tenuto conto che:
- la documentazione presentata a corredo della Variante del PP comprende un'integrazione alla relazione di Valsat-Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, oltre ad una Relazione Idraulica e ad una Dichiarazione acustica che conferma le valutazioni previsionali redatte nel 2008;
- ✓ richiamato il ns. parere rilasciato in sede di prima approvazione del PP (Prot.n.499 del 15/01/2009);

**in merito alle varianti proposte, la scrivente Agenzia per quanto di competenza, esprime le seguenti considerazioni ed osservazioni di carattere ambientale, che si richiede vengano formalizzate nelle Norme Tecniche di Piano o in Convenzione.**

### **Aspetti generali**

Per quanto concerne l'**introduzione di funzioni diverse da quelle ora previste** nel PUA, possibili senza costituire modifica sostanziale allo stesso, si precisa nuovamente che, oltre a recuperare le dovute dotazioni territoriali, sarà necessario qualora ci si riferisca ad attività acusticamente influenti (es. C4,D3,D6,G1,G6) supportarne l'inserimento con uno Studio Previsionale di Impatto Acustico che valuti complessivamente l'impatto diretto e quello indotto (traffico veicolare).

### **Rumore**

Nella documentazione acustica presentata viene esaminata come variante di progetto la modifica radicale dell'edificio monopiano del lotto 1 con riduzione consistente della superficie.

La documentazione consiste nella relazione datata 15 dicembre 2008 allegata al PP di iniziativa privata del comparto di intervento n.354/2007 – Cittanova 2000 (approvato con delibera del Consiglio comunale n.44 del 16/04/2009); tale documento viene aggiornato dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nella quale il tecnico competente in acustica, estensore degli studi acustici precedenti, esprime le considerazioni in base alle quali non sarebbe necessario l'aggiornamento dello studio del 2008, in quanto la variante in corso di presentazione risulta a "*saldo zero e non determina variazione all'emissione sonora complessiva dell'intero comparto. L'emissione sonora che sarà prodotta dal lotto*

1, in funzione della consistente riduzione delle funzioni insediate sarà invece sensibilmente inferiore a quella prevista.”.

Esaminata la documentazione acustica presentata e valutato che su quel lato del comparto non sono presenti residenze, si ritiene di poter considerare tali modifiche acusticamente compatibili.

### **Piani interrati e acque sotterranee**

Dall'integrazione del Rapporto di verifica di assoggettabilità a VAS emerge che: *“la falda superficiale si trova ad una profondità tale da essere interessata dalla massima quota di scavo prevista per la realizzazione dei piani interrati, individuata in circa 13 m dal p.c., ovvero circa 27.5 m s.l.m., con un battente d'acqua pari a circa 10 m”.* **Occorrerà pertanto rispettare gli interventi indicati nella Relazione stessa e necessari a salvaguardare le acque sotterranee, sia in fase di cantiere che in fase di post-realizzazione, rendendoli cogenti per l'attuazione del comparto, inserendoli nelle NTA o in Convenzione.**

Nel riprendere quanto indicato dalla stessa Relazione in merito agli elementi di mitigazione, *“per prevenire il rischio di un potenziale evento contaminante e consentirne l'immediato accertamento, dovrà essere predisposta una rete di controllo piezometrico ed idrochimico locale mediante l'utilizzo, in considerazione del verso di flusso della falda idrica, dei piezometri e dei pozzi a monte e a valle dell'area”* e **dovrà essere presentato alla scrivente Agenzia il relativo Piano di monitoraggio.**

### **Reti fognarie acque bianche**

Per il drenaggio delle acque meteoriche, si prende atto delle soluzioni progettuali concordate con il Comune di Modena ed in parte già collaudate che, rispetto quanto previsto negli atti del Piano approvato nel 2009, prevedono un diverso recapito delle reti acque bianche, ovvero il loro invio al sistema del Canale di Marzaglia, tramite la deviazione del Rio Pellicciari, in regime di invarianza idraulica, da realizzarsi attraverso una laminazione “in linea” con il sovradimensionamento delle condotte fognarie di comparto.

Nel merito, si prende anche atto del parere di Hera Prot.n.68189-23116 del 10/08/2020, trasmesso via e-mail e si rimanda all'Ente proprietario e Gestore del corpo idrico ricettore la verifica del corretto dimensionamento del sistema di drenaggio e laminazione delle acque meteoriche.

Si precisa tuttavia il **Soggetto Attuatore che realizza le opere di urbanizzazione (Gestore Pro-Tempore), dovrà richiedere ad ARPAE-SAC, l'Autorizzazione allo scarico della rete fognaria acque bianche in corso d'acqua superficiale**, come indicato dalla DGR n. 569/19 – Allegato 2 *“Direttive per i procedimenti di autorizzazione allo scarico ..omissis... – Ulteriori chiarimenti in merito all'autorizzazione delle reti per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento interne ad agglomerato”* e solo dopo la cessione delle infrastrutture fognarie, l'autorizzazione dovrà essere volturata all'Ente Gestore (Hera).

Nel rispetto delle indicazioni della DGR 286/05 e con l'obiettivo di **ridurre il consumo idrico** e limitare il drenaggio delle acque avviate alla rete scolante, **si riprende e si precisa quanto già prescritto nel ns. precedente parere**, circa l'invito ad individuare soluzioni che consentano la raccolta delle acque meteoriche delle coperture “non suscettibili di essere contaminate” ed il loro recupero per usi non pregiati, (es. irrigazione delle aree verdi, lavaggi piazzali, antincendio, etc) e, se possibile, il loro successivo smaltimento in loco, prevedendo il recapito su suoli permeabili, alle seguenti condizioni:

- verifica preliminare dell'idoneità dei suoli/sottosuoli superficiali a ricevere queste acque, al fine di evitare impaludamenti;

- confinamento degli impianti tecnologici posti in copertura per evitare che eventuali sversamenti di fluidi, anche accidentali, dagli impianti stessi possano contaminare le acque meteoriche di tutte le coperture; invio in rete fognaria acque nere delle sole acque meteoriche ricadenti sull'area confinata, previa conferma del gestore della rete fognaria (HERA);
- recupero per usi non pregiati delle acque incontaminabili raccolte e invio delle sole acque eccedenti, allo scarico in loco, (trincee drenanti o altri sistemi) o alla rete bianca di comparto;
- inserimento negli atti/documentazioni/rogiti ecc., a futura memoria, della condizione che modifiche alla collocazione degli impianti o aggiunta di altri impianti in copertura potranno essere realizzati solo nel rispetto di quanto sopra.

Si invita infine ad adottare soluzioni utili ad evitare che eventuali sversamenti nelle aree di carico e scarico e di sosta mezzi pesanti, vengano dilavati e possano contaminare le acque bianche, attraverso l'adozione, ad esempio, di specifica vasca di prima pioggia collegata alla rete acque nere.

### **Reti fognarie acque nere**

Per quanto concerne la gestione delle acque nere, viene stimato in almeno 3.120 ab/eq il carico organico prodotto complessivamente dal comparto. Lo scarico delle reti fognarie era stato inizialmente previsto nella rete esistente che ragg di Tre Olmi, previo adeguamento impiantistico necessario a sostenere l'ampliamento urbanistico; nel frattempo, tuttavia, l'impianto frazionale è stato dismesso e le acque nere sono state collettate al depuratore di Modena, attraverso una nuova condotta.

Si rimanda pertanto al parere di Hera sopracitato, che individua gli oneri a carico del Soggetto attuatore, previsti in sostituzione degli interventi di adeguamento del depuratore frazionale a suo tempo indicati.

### **Irrigazione aree a verde**

Si riprende quanto prescritto nel parere precedente relativamente alla progettazione dell'impianto a goccia alimentato da acquedotto con centralina di controllo, invitando a predisporre soluzioni che prevedano l'alimentazione dell'impianto con acque diverse e provenienti dalla raccolta dei tetti e/o dall'eventuale drenaggio naturale delle acque di falda freatica.

Distinti saluti

**Il Tecnico**  
**Zombini Marcella**

**Il Tecnico Competente in acustica**  
**Barchi Alessandra**

**Il Dirigente Responsabile del Distretto**  
**Dr.ssa Paola Rossi**

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

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

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

Data ..... Firma .....