

II.1b Relazione di controdeduzioni

**Assessorato alla Programmazione,
Gestione del Territorio, Infrastrutture**
Assessore Ing. Gabriele Giacobazzi

Settore

Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia

Dirigente Responsabile

ing. Giovanni Villanti (fino al 30/04/2012)

Servizio Piani Urbanistici Attuativi

Dirigente Responsabile

ing. Marcello Capucci

Consulenza generale

prof. ing. Celestino Porrino

Gruppo di lavoro

arch. Maria Cristina Fregni

geom. Catia Rizzo

add. prog. Pietro Santi

Collaboratori

add. prog. Elena Alietti

Stefania Campioli (*stage*)

geom. Giulia Malagoli

add. prog. Anna Tavoni

Settore

Pianificazione Territoriale ed Edilizia privata

Dirigente Responsabile

arch. Marco Stancari

Servizio Procedure ed Atti Amministrativi Urbanistica

Dirigente Responsabile

dott.ssa Claudia Giovanardi

Altri contributi specifici:

Servizio Pianificazione

Reti e Traffico

Responsabile

ing. Stefano Savoia (fino al 31/12/2012)

Unità Specialistica

Impatto Ambientale

Responsabile dott.ssa Daniela Campolieti

adozione n° 3 del 30/01/2012
approvazione n° del

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Capo 1.Osservazioni	pervenute
3	
1.1 Dati di riferimento	3
1.2 Osservazioni e controdeduzioni	3
1.2.1 Osservazione n.1 - prot. 22158 del 24 febbraio 2012 cat VI cl 2	3
1.2.2 Osservazione n. 2 - prot. 45634 del 23/04/2012 cat VI cl 2	4
1.2.3 Osservazione n. 3 - prot. 45672 del 23/04/2012 cat VI cl 04	5
1.2.4 Osservazione n. 4 - prot. 45288 del 23/04/2012 cat VI cl 02	8
1.2.5 Osservazione n. 5 - prot. 45294 del 23/04/2012 cat VI cl 02	8
1.2.6 Osservazione n. 6 - prot. 45028 del 20/04/2012 cat VI cl 03 Fas 01. 9	
1.2.7 Osservazione n. 7 - prot. 46679 del 26/04/2012 cat VI cl 01	10
1.2.8 Osservazione n. 8 - prot. 47974 del 02/05/2012 cat VI cl 02	10
1.2.9 Osservazione n. 9 - prot. 47083 del 27/04/2012 cat VI cl 02	11
1.2.10 Osservazione n. 10 - prot. 23226 del 21/02/2013 cat VI cl 02	12
Capo 2.Parere	ARPA
12	
2.1 Dati di riferimento	12
2.2 Osservazioni e controdeduzioni	12
2.2.1 Analisi delle attività produttive esistenti.....	12
2.2.2 Analisi per tematica ambientale	13
2.2.3 Inquinamento atmosferico e qualità dell'aria	14
2.2.4 Inquinamento acustico e rumore ambientale	14
2.2.5 Impatto indotto dalla viabilità e dalle sue trasformazioni	15
2.2.6 Inquinamento elettromagnetico	16
2.2.7 Fognature e carico idraulico.....	16
2.2.8 Siti contaminati e bonifiche	16
2.3 Analisi situazione futura.....	17

Capo 3.	Parere	ASL
18		
3.1	Dati di riferimento	18
3.2	Osservazioni e controdeduzioni	18
Capo 4.	Parere	Provincia di Modena
20		
4.1	Dati di riferimento	20
4.2	Osservazioni e controdeduzioni	20

Capo 1. Osservazioni pervenute

1.1 Dati di riferimento

Sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Gruppo CRP Meccanica s.r.l. - osservazione del 24/02/2012
2. Saccomandi e Malagoli S.p.A. - osservazione del 23/04/2012
3. CUP Comitato Unico Permanente - osservazione del 23/04/2012
4. Panini S.p.A. - osservazione del 23/04/2012
5. Gaspari Guido e Figlie s.r.l. - osservazione del 23/04/2012
6. AUTODROMO s.r.l. - osservazione del 20/04/2012
7. ZERO59 s.r.l. - osservazione del 26/04/2012 - fuori termine
8. via Emilio Po - osservazione del 02/05/2012 - fuori termine
9. Ditta Socfeder S.p.A. - osservazione del 27/04/2012 - fuori termine
10. Bellentani Mauro - osservazione del 21.0'2/2013 - fuori termine

Le osservazioni dalla 1 alla 9 sono state tutte inviate per conoscenza alla Provincia, con trasmissione prot. 76710 del 29/06/2012. La osservazione n. 10 non è stata inviata perché pervenuta successivamente, l'osservazione non contiene alcun aspetto incidente su valutazioni di carattere ambientale, in quanto si riferisce alla perimetrazione amministrativa del comparto di proprietà.

1.2 Osservazioni e controdeduzioni

1.2.1 Osservazione n.1 - prot. 22158 del 24 febbraio 2012 cat VI cl 2

Proponente: GRUPPO CRP Meccanica s.r.l.

Individuazione area: via Cesare della Chiesa n° 21 e 150 / foglio 105 mappale 186 e foglio 122 mappali 22, 227

1.2.1.a Sintesi dell'osservazione

L'osservazione riguarda lo studio di fattibilità della viabilità del Villaggio Artigiano, nello specifico verte sulla previsione dei sensi unici per via Cesare della Chiesa dal momento che la ditta ha due sedi distaccate nella stessa via e per la propria logistica il senso unico comporterebbe un allungamento dei tragitti.

1.2.1.b Controdeduzioni

Lo studio di fattibilità relativo all'assetto della viabilità dell'area del Villaggio Artigiano - elaborato II.A.3 - allegato al POC MO.W non ha carattere normativo, essendo appunto una valutazione di fattibilità e di confronto tra scenari differenti.

Non compete pertanto al POC la disciplina effettiva del traffico, ed in tal senso l'osservazione non è pertinente.

Ciò premesso, nel momento di una successiva definizione di un piano della mobilità per l'area, sarà certamente cura dell'Amministrazione il tenere in considerazione e valutare questa richiesta, ed altre a questa analoghe, con l'obiettivo di minimizzare gli effetti negativi di eventuali modifiche, nella necessità di contemperare le esigenze

delle varie aziende insediate con un miglioramento delle condizioni di fruibilità ed utilizzo della viabilità esistente.

1.2.2 Osservazione n. 2 - prot. 45634 del 23/04/2012 cat VI cl 2

Proponente: Saccomandi e Malagoli S.p.A.

Individuazione dell'area: via Zarlatti, via Della Chiesa, foglio 122 mappali 90,91,70

1.2.2.a Sintesi dell'osservazione:

Viene messa in discussione la legittimità dell'intera variante, relativamente a seguenti punti:

1. Contrasto della variante con la LR 24 marzo 2000, n° 20, articolo 43 comma 5 (nello specifico per l'ampliamento delle destinazioni dell'uso);
2. Contrasto con la Normativa degli ambiti di PSC approvata con deliberazione consiliare n° 93 del 22/12/2003 (nel PSC l'area è fra gli ambiti da riqualificare);
3. Carenza di motivazioni urbanistiche in ordine alla localizzazione sull'area di parcheggio pubblico;
4. Rilevante danno alla proprietà conseguente alla localizzazione del parcheggio pubblico ("la sottrazione di oltre metà del lotto per destinarlo a parcheggio pubblico implica una perdita di valore molto più che proporzionale per la parte rimanente, sulla quale con la costruzione dei tipi edilizi produttivi resterebbe impossibile utilizzare solo metà circa dell'edificabilità assegnata dalle norme. Il danno per la proprietà è di tutta evidenza e non è colmabile e rimediabile con misure compensative e/o perequative");
5. Indeterminatezza e non vincolatività per il Comune di Modena delle modalità di trasferimento delle capacità edificatorie;
6. Inutilità della formazione di piano urbanistico attuativo sull'area.

La richiesta conclusiva è quella di ripristinare e confermare la pregressa destinazione dell'area in questione.

1.2.2.b Controdeduzioni

1. Il PSC vigente classifica le aree oggetto del POC MO.W come ambito di riqualificazione urbana. La relazione illustrativa, alla quale si rimanda, (elaborato II.1, art. 2.1) argomenta ampiamente come vi sia assoluta coerenza rispetto agli obiettivi delineati dal PSC per tali ambiti. In particolare vi è perfetta corrispondenza tra gli intenti delle norme del POC MO.W e la Normativa degli Ambiti (PSC, elaborato 2.r, Capo II, art. 2, punto j, espressamente dedicato al Villaggio Artigiano);
2. Si rimanda alle considerazioni di cui al punto precedente; si aggiunge inoltre che gli interventi di trasformazione di tipo L3 ed L4 non si possono certo ritenere attuabili "senza alcuna norma o criterio limitativo", intrinseci invece nella articolazione normativa delle tipologie di intervento citate.
3. I parcheggi di extra standard richiesti nella trasformazione del comparto sono da intendersi come parcheggi di urbanizzazione secondaria: i quali sopperiscono ad un generale deficit dell'area, dovuto alle sue origini ed alla sua evoluzione urbanistica. Non è chiara l'affermazione secondo cui la carenza deriverebbe esclusivamente da un "deficit di parcheggi interni ad attività private";
4. Non è oggettivamente sostenibile che la norma prevista possa arrecare danno economico alla proprietà, dal momento che l'indice di utilizzazione fondiaria è riferito alla intera area, parcheggio incluso, e consente destinazioni d'uso più

vantaggiose rispetto a quelle precedenti. In particolare, per la superficie fondiaria da adibirsi a parcheggio di extra standard è ulteriormente ammesso il trasferimento delle potenzialità edificatorie, secondo le modalità stabilite dalle norme per gli ambiti di tipo A.3, in una chiara ed incentivante logica perequativa, volta ad assicurare il raggiungimento dell'obiettivo pubblico all'Amministrazione, ed il minor danno economico al proprietario.

Si fa inoltre presente come nel parere ARPA si faccia espressamente riferimento ad una destinazione assolutamente congrua, stante il fatto che l'area risulta bonificata ai soli fini industriali.

5. Il POC individua precisamente le aree e le modalità su cui è possibile effettuare operazioni di trasferimento delle potenzialità edificatorie, per il lotti su cui è ammessa tale possibilità. Anche in relazione alla presente osservazione, la norma ammette (art. 4.3) ipotesi di trasferimento anche al di fuori dei limiti del presente POC, in questo caso mediante stipula di Accordo e conseguente variante urbanistica sulla nuova area di destinazione.
6. Si accoglie la richiesta, ammettendo anche la possibilità di intervento diretto con permesso di costruire convenzionato. Si annota, in relazione a quanto riportato nell'osservazione, che il PUA va riferito alla superficie territoriale del comparto: non rileva quindi la estensione della rimanente superficie fondiaria, esito proprio della attuazione del PUA. Inoltre, la formazione (comunque sempre possibile su base volontaria) di un PUA con la proprietà limitrofa consente di agevolare e favorire le trasformazioni e le ricomposizioni fondiarie: sia dal punto di vista del reperimento degli standard (che non è detto sia possibile reperire all'interno di trasformazioni riferite ai singoli lotti) sia dal punto di vista della fiscalità. Peraltro, all'interno del PUA stesso è sempre possibile individuare sub comparti attuativi che garantiscano la massima flessibilità degli interventi.

1.2.3 Osservazione n. 3 - prot. 45672 del 23/04/2012 cat VI cl 04

Proponente: CUP - Comitato Unico Permanente degli ordini e collegi professionali della Provincia di Modena - Sezione Tecnica

1.2.3.a Sintesi dell'osservazione

Sui principi e le finalità generali

art 1.2.2, comma 6 - Usi ammessi: eliminazione del vincolo di collocazione a piano terra della quota minima obbligatoria di usi produttivi

art 1.2.4, comma 5 - Standard Urbanistici: Nell'ambito di ciascuna singola trasformazione è sempre fatta salva la possibilità, all'Amministrazione, di richiedere la cessione di porzioni del lotto per tutta la estensione sul fronte stradale funzionali alla migliore realizzazione di spazi per la mobilità pedonale o per la sosta."

Sugli interventi di tipo L1:

art 2.2.3 - Criteri di intervento: non computare nel "mantenimento del volume" gli abbaini, pensiline, i locali tecnici e tecnologici, ossia tutte le lievi modifiche necessarie a garantire i rapporti si/sa. Si può fare riferimento a tutti gli interventi riconducibili al privo di rilevanza strutturale ai fini sismici.

Sugli interventi di tipo L2:

art 2.3.2 - Campo di applicazione: "L'unità minima di intervento per le trasformazioni conservative di tipo L2 è l'unità edilizia l'unità immobiliare";

art 2.3.3, comma 2 - Criteri di intervento: “all'interno di volumetria e sagoma esistenti è consentito aumentare la superficie utile interna anche oltre la capacità edificatoria base (art. 1.2.1), ove questo sia possibile, purché sempre nel rispetto dei requisiti di abitabilità per il tipo di ambiente e di uso di cui si tratta.”

art 2.3.5b, comma 2 - Parcheggi privati: è dovuta la differenza TRA (parola mancante) il 50% degli standard previsti dal RUE vigente per le destinazioni insediate e i parcheggi oggettivamente realizzati in quanto la seconda componente è sempre inferiore;

Art. 2.3.6, comma 2 - Modalità di attuazione: “Gli oneri concessori contributo di costruzione sono dovuti in relazione alle quote di superficie utile effettivamente realizzata, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.”

Sugli interventi di tipo L3

art 2.4.5b Parcheggi privati (L3) e 2.5.5b (L4): scrivere invertito come al punto 6

Sugli interventi di tipo L4

art 2.5.3, comma 6 - Criteri di intervento: “Le destinazioni residenziali non sono collocabili alloggi al piano terra sul fronte stradale principale sui fronti stradali”

A2 - Aree di trasformazione con esigenze di disegno urbano coordinato

art 3.1.2, comma 3 - Criteri di intervento: Le destinazioni residenziali non sono collocabili alloggi al piano terra sul fronte stradale principale sui fronti stradali”

A3 - Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali

art 4.1.1, punto 2 comma 5: - Criteri di intervento: “la superficie fondiaria acquisita al patrimonio pubblico delle aree di origine non dovrà essere di valore economico inferiore a quella permutata nelle aree di destinazione”

Oneri di riqualificazione e criteri premiali

art. 5.1, comma 6 - modalità di applicazione nelle aree A.1: Eliminazione del sesto comma perché ritenuto non pertinente con lo spirito delle norme tecniche attuative, “Ai soli fini dell'applicazione delle modalità di calcolo dell'art. 14.1 del RUE vigente, ed in particolare del comma 2, si considerano “precedenti previsioni di PRG” quelle vigenti anteriormente al POC MO.W, riportate all'elaborato II.3 A e B facente parte integrante della presente variante”

Art. 5.3 , comma 3 - Modalità di applicazione nelle aree A.3: nell'ultima frase aggiungere anche gli “standard richiesti” - “Detto accordo potrà contenere patti ed obbligazioni specifiche per disciplinare diversamente oneri di riqualificazione e criteri premiali dello specifico intervento, senza che ciò comporti varianti al presente POC; ferme restando le previsioni urbanistiche contenute al capo 4 e successivi, relativamente a capacità edificatorie, standard richiesti, e usi ammessi in ciascun specifico comparto

Sugli aspetti ambientali

art. 6.2 - 6.3 - 6.3.1: Acustica: dubbio sulla realizzabilità di quanto previsto perché le attività possiedono autorizzazioni ambientali in corso di validità.

art. 6.4 - Interventi per la qualificazione ecologico ambientale: sono rivolti al miglioramento generale del tessuto urbano del villaggio artigiano, a titolo esemplificativo possono essere riconducibili a:

- riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo
- introduzione di tecnologie per il verde pensile e per il verde verticale
- potenziamento del verde tradizionale
- miglioramento dei microclimi
- regimazione idrica e ciclo dell'acqua

- abbattimento dei rumori
- comfort termico
- incremento della biodiversità
- riduzione dell'utilizzo delle fonti energetiche non rinnovabili
- ottimizzazione delle soluzioni di efficienza energetica
- aumento spazi fruibili.

In generale, aspirando al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori a quelle prescritte dai requisiti minimi al momento in vigore, attraverso la realizzazione di disciplinari o regolamenti ad hoc, anche creando percorsi incentivanti (bonus volumetrici, sconti sugli oneri, ecc...)

Ulteriori suggerimenti:

- allacciamenti alla rete di teleriscaldamento
- impianto centralizzato dotato di gruppi di cogenerazione (vedi quelli ultimamente installati da HERA)

Restano da definire meglio gli oneri di riqualificazione, relativamente a criteri di calcolo ed importi e struttura e algoritmo di calcolo del BAF.

1.2.3.b Controdeduzioni

1.2.2 - Parzialmente accolta. Rimane vincolante solo negli interventi di tipo L4

1.2.4 - Accolta, ma irrilevante

2.2.3 - Non pertinente. La definizione degli elementi che non comportano alterazioni del volume è già definita nel RUE vigente

2.3.2 - Per come è strutturata la norma, in particolare prevedendo essa il reperimento di una superficie minima a destinazione produttivo/artigianale, essa non è applicabile a singole unità immobiliari, perché di fatto - pur comportando interventi edilizi anche ammissibili sulle singole unità - non consentirebbe un più profondo processo di riqualificazione del tessuto edilizio. Sulle unità immobiliari è sempre ammesso l'intervento di tipo L1.

2.3.3 - Accolta

2.3.5.b - Accolta

2.3.6 - Non accolta. Con il termine "oneri concessori" si intende l'insieme degli oneri normalmente dovuti nelle trasformazioni edilizie: oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo di costruzione

2.4.5.b e 2.5.5.b - Accolta

3.1.2 - Accolta

4.1.1 Non accolta - Obiettivo prioritario per le aree di tipo A3 è quello di acquisire al patrimonio pubblico aree densamente edificate all'interno del Villaggio Artigiano. Per fare questo, la norma individua aree di possibile destinazione delle capacità edificatorie non esprimibili nelle aree di origine. Le aree di destinazione individuate appartengono al patrimonio di aree pubbliche: lo "scambio" deve comunque avvenire almeno a parità di superficie, per non incidere negativamente sul dimensionamento complessivo, ed ottenendo al contempo un miglior rendimento delle aree di urbanizzazione secondaria.

5.1 Non accolta - L'attuale struttura dell'art. 14.1 e del suo regolamento attuativo, su cui il Capo 5 delle norme discende, si fonda sul valore del terreno dato dalla norma urbanistica.

5.3 Non pertinente - Gli standard urbanistici sono conseguenza delle capacità edificatorie e dagli usi ammessi nello specifico comparto.

Relativamente alle osservazioni al Capo 6, si condivide la preoccupazione sulla difficoltà nell'azione pratica su questi contesti; difficoltà che in primo luogo origina da una normativa sovraordinata poco chiara e che soprattutto non si occupa prioritariamente delle modalità di attuazione di quanto previsto. La norma del POC MO.W, viceversa, tenta di indicare alcuni criteri di intervento proprio in tal senso, con tutti i rischi e limiti che questo comporta.

Si segnala inoltre che l'art. 6.4 è stato implementato e meglio definito.

1.2.4 Osservazione n. 4 - prot. 45288 del 23/04/2012 cat VI cl 02

Proponente: Panini S.p.A.

Individuazione dell'area: Via Emilio Po, via Biondo - foglio 122 mappali 46, 73, 75, 76, 81, 93, 94

1.2.4.a Sintesi dell'osservazione

1. Osservazione sullo studio di fattibilità della viabilità del Villaggio Artigiano, nello specifico si chiede che resti chiusa via N. Biondo e che nei tratti prospicienti i fronti di loro pertinenza non vengano previsti parcheggi. Studio dei sensi di marcia di via Della Chiesa e via Bruini tenendo in considerazione la movimentazione degli autoarticolati.
2. La classificazione acustica prevista nel POC potrebbe comportare l'incompatibilità dell'attività (hanno già effettuato le misurazioni) - Si chiede che l'area di loro pertinenza venga stralciata dalla variante alla classificazione acustica, e quindi resti classificata in V classe.

1.2.4.b Controdeduzioni

- Si rimanda a quanto riportato nel § 1.2.1.b, sottolineando come sia noto all'Amministrazione il problema specifico relativamente alla interruzione attuale di via Biondo, e siano altrettanto note le motivazioni che hanno portato a questa soluzione: saranno quindi esaminate e valutate con estrema attenzione eventuali ipotesi di diversi assetti.
3. L'assegnazione alla classe IV per l'area deve intendersi come classificazione di progetto, cui si dovranno certamente attenere eventuali nuovi insediamenti. Gli adeguamenti delle aziende già insediate saranno necessari nel momento in cui dovessero insediarsi ricettori sensibili (ipotesi peraltro già plausibile anche nello stato attuale e nel regime urbanistico previgente, essendo comunque presenti all'interno dell'area delle residenze). La norma, con particolare riferimento al superamento dei limiti differenziali, introduce meccanismi di ripartizione degli oneri di risanamento, incentivanti per le attività causa del problema stesso.

1.2.5 Osservazione n. 5 - prot. 45294 del 23/04/2012 cat VI cl 02

Proponente: Gaspari Guido e Figlie s.r.l.

Individuazione dell'area: Via Nobili - foglio 122 mappale 92 foglio 104 mappale 47

1.2.5.a Sintesi dell'osservazione

1. Osservazione alla variante alla classificazione acustica che potrebbe portare all'incompatibilità dell'attività; si richiede stralcio delle aree.
2. Viene richiesto lo stralcio dall'area A2.5 perché considerato penalizzante dal punto di vista economico, considerando che l'area di loro pertinenza non è interessata direttamente dalla realizzazione dei parcheggi pubblici.

1.2.5.b Controdeduzioni

1. L'assegnazione alla classe IV per l'area deve intendersi come classificazione di progetto, cui si dovranno certamente attenere eventuali nuovi insediamenti. Gli adeguamenti delle aziende già insediate saranno necessari nel momento in cui dovessero insediarsi ricettori sensibili (ipotesi peraltro già plausibile anche nello stato attuale e nel regime urbanistico previgente, essendo comunque presenti all'interno dell'area delle residenze). La norma, con particolare riferimento al superamento dei limiti differenziali, introduce meccanismi di ripartizione degli oneri di risanamento, incentivanti per le attività causa del problema stesso.

Si nota inoltre che, come è stato ampiamente illustrato negli accordi intercorsi, sussistono le condizioni per addivenire ad una sostanziale mitigazione del problema, derivante nello specifico caso dalla presenza in orario notturno dei mezzi. In particolare, la realizzazione del parcheggio previsto sull'area retrostante è già di per sé un elemento positivo, consentendo ai mezzi di non dovere necessariamente sostare su strada come accade oggi. In secondo luogo, nell'ambito della trasformazione del comparto, è possibile ampliare l'area cortiliva attuale tanto da poter ospitare i mezzi in attesa di carico, e provvedere a mitigazioni acustiche a confine.

Si accoglie la richiesta, ammettendo anche la possibilità di intervento diretto con permesso di costruire convenzionato. Si segnala come la formazione (comunque sempre possibile su base volontaria) di un PUA con la proprietà limitrofa consente di agevolare e favorire le trasformazioni e le ricomposizioni fondiari: sia dal punto di vista del reperimento degli standard (che non è detto sia possibile reperire all'interno di trasformazioni riferite ai singoli lotti) sia dal punto di vista delle fiscalità. Peraltro, all'interno del PUA stesso è sempre possibile individuare sub compartimenti attuativi che garantiscano la massima flessibilità degli interventi. Non si condivide l'affermazione secondo la quale la norma prevista possa arrecare danno economico alla proprietà, dal momento che l'indice di utilizzazione fondiaria è identico a quello previsto per le altre aree ricomprese nel POC e consente destinazioni d'uso più vantaggiose rispetto a quelle precedenti.

1.2.6 Osservazione n. 6 - prot. 45028 del 20/04/2012 cat VI cl 03 Fas 01

Proponente: Ingegneri Riuniti per conto della società AUTODROMO SRL

Individuazione dell'area: Cavalcavia, via Emilia ovest /via Tabacchi - foglio 82 mappali 50, 52

1.2.6.a Sintesi dell'osservazione

Si chiede:

1. di consentire un percorso autorizzativo che preveda una progettazione definitiva da sottoporre a richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato;

2. di non vincolare la progettazione agli esiti del concorso di progettazione.

1.2.6.b Controdeduzioni

1. La richiesta è accolta. Considerate infatti le dimensioni dell'area, ed il fatto che la proprietà è unica, il controllo del risultato progettuale è garantito anche attraverso la presentazione di un permesso di costruire convenzionato, nella cui convenzione saranno disciplinate opere ed oneri connesse alla trasformazione.
2. Non essendo attualmente preventivabili tempi e modalità della attuazione di procedure concorsuali, la richiesta è accolta. Lo schema di progetto, e la sua definizione ulteriore, vista la particolare importanza dell'area rispetto agli obiettivi generali del progetto, dovranno comunque essere esito di un confronto diretto con gli uffici competenti.

1.2.7 Osservazione n. 7 - prot. 46679 del 26/04/2012 cat VI cl 01

Proponente: ZERO59 s.r.l.

Individuazione dell'area: via Nobili 190 - foglio 122 mappale 139 sub 14,15,20

1.2.7.a Sintesi dell'osservazione

1. Avendo già stipulato un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1 prima dell'adozione del POC MO.W, si chiede che la compensazione economica stabilita venga adeguata alla normativa del POC MO.W;
2. Considerando che sono già state realizzate, a cura e spese del soggetto attuatore, opere di urbanizzazione primaria correlate al PdC 487/2010, si chiede che per le future trasformazioni edilizie dell'immobile in oggetto non debbano essere corrisposti ulteriori oneri di urbanizzazione.

1.2.7.b Controdeduzioni

3. L'osservazione non è pertinente: l'accordo cui viene fatto riferimento non fa parte del presente strumento urbanistico, pertanto non è qui possibile procedere a sue eventuali revisioni o modifiche.
4. Gli oneri concessori sono disciplinati dalle normative vigenti in relazione alle trasformazioni attuate. Esse sono applicate dalla presente variante secondo le consuete modalità, non potendo essere disciplinate diversamente. Non è evidentemente possibile valutare a priori possibili ed eventuali trasformazioni "future".

1.2.8 Osservazione n. 8 - prot. 47974 del 02/05/2012 cat VI cl 02

Proponente: ing. C. Premi per conto di alcuni proprietari dell'immobile sito in via E. Po 72,76

Individuazione dell'area: via Emilio Po 72, 76 - foglio 82 mappale 86

1.2.8.a Sintesi dell'osservazione

Si chiede:

1. di inserire nei casi particolari (art 2.6) il riferimento all'unità edilizia anziché al lotto

2. di poter applicare alle unità edilizie trasformabili in abitazioni e collocate nei sottotetti esistenti i parametri della legge Reg. E.R. N°11 del 06/04/1998 sull'uso dei sottotetti
3. di fissare la superficie minima per unità residenziale, di cui all'art.2.3.4 comma 2, in mq 45
4. di riconoscere il fabbricato di cui ai sub 18-19-20-21-22-23-24-25 del mappale 86, foglio 82, come unità di intervento a destinazione urbanistica residenziale ed uffici *distinguendolo* dai restanti capannoni di cui al medesimo mappale ed individuato dai sub 14-15-17.

1.2.8.b Controdeduzioni:

5. L'articolo in questione disciplina alcuni casi particolari, riferiti a limitate situazioni riscontrabili nel tessuto esistente. Se fosse riferito alle singole unità edilizie anziché agli interi lotti altererebbe in modo significativo l'intera struttura delle norme, alterandone gli obiettivi e l'efficacia.
6. La L.R. 11/1998 è applicabile secondo quanto previsto dal RUE vigente all'art. 22.9. L'osservazione non è pertinente al presente Piano.
7. La dimensione minima dell'alloggio è riportata a mq. 40, che è la dimensione già prevista dal RUE vigente al REQ.C.N°XXVIII.5.2.: DISPONIBILITA' DI SPAZI MINIMI
8. La richiesta non può essere accolta, in quanto la norma urbanistica non può che assegnare superfici e destinazioni alle aree (lotti), e non a porzioni di immobili su questo insistenti. Si ricorda, come è già stato segnalato nel corso degli incontri intercorsi, come la norma nelle sue possibili articolazioni consenta la risoluzione delle problematiche esposte nella osservazione, a condizione di una azione organica sul lotto da parte delle diverse proprietà.

1.2.9 Osservazione n. 9 - prot. 47083 del 27/04/2012 cat VI cl 02

Proponente: Ditta Socfeder S.p.A.

Individuazione dell'area: via S. Cataldo 107

1.2.9.a Sintesi dell'osservazione

Si chiede:

1. che, per poter continuare a svolgere l'attività, sia lasciata invariata l'attuale superficie utile. Si segnala come non sia attualmente nei piani dell'azienda un trasferimento delle attività perché troppo costoso
2. che resti immutata la situazione, in particolare l'accesso da via San Cataldo
3. di essere informati quando verranno redatti i piani particolareggiati.

1.2.9.b Controdeduzioni

La approvazione della norma non obbliga in alcun modo ad un trasferimento forzoso delle attività esistenti. La previsione urbanistica, viceversa, consente riutilizzi dell'area con destinazioni d'uso diversificate e vantaggiose rispetto alla situazione attuale, nonché condizioni di priorità nella eventuale decisione di rilocalizzazione della azienda in aree PIP. Tale decisione è di esclusiva competenza della proprietà: la norma urbanistica tende esclusivamente a cercare di creare condizioni favorevoli a una trasformazione coerente dell'area. Non è prevista alcuna alterazione della superficie utile disponibile, in quanto l'indice fondiario rimane invariato. Si precisa che l'eventuale PUA è di iniziativa privata.

1.2.10 Osservazione n. 10 - prot. 23226 del 21/02/2013 cat VI cl 02

Proponente: Mauro Bellentani

Individuazione dell'area: Via Cabassi, foglio 105 mappali 6, 7, 9, 10, 11

1.2.10.a Sintesi dell'osservazione

1. Si chiede, in conformità a quanto già precedentemente accordato dall'Amministrazione, che sia mantenuta la perimetrazione di comparto previgente.

1.2.10.b Controdeduzioni

2. La perimetrazione previgente vien ripristinata, consentendo l'attuazione di intervento diretto sul comparto, anche con permesso di costruire convenzionato, al pari di quanto disciplinato anche in altre osservazioni pervenute. Lo schema di progetto, e la sua definizione ulteriore, vista la particolare importanza dell'area rispetto agli obiettivi generali del progetto, dovranno comunque essere esito di un confronto diretto con gli uffici competenti.

Capo 2. Parere ARPA

2.1 Dati di riferimento

Il parere ambientale ai sensi art. 41 LR 31/2002 è pervenuto con protocollo 18709 del 12/02/2013.

Prima della emissione del suddetto parere, nel periodo successivo alla Adozione del Piano sono intervenuti diversi incontri di approfondimento con i tecnici ARPA (in data 23/03/2012, 14/05/2012, 25/06/2012) a seguito dei quali è stata prodotta apposita documentazione integrativa, sulla base delle richieste espresse, che si allega alla presente relazione di controdeduzioni quale parte integrante del piano.

Tali integrazioni sono state trasmesse ad ARPA con nota prot. 93521 del 07/08/2012 e ulteriormente integrate in seguito con approfondimenti sul clima acustico.

2.2 Osservazioni e controdeduzioni

Il parere si articola in diverse sezioni, che di seguito verranno riportate al fine di consentire una più facile lettura comparata.

2.2.1 Analisi delle attività produttive esistenti

2.2.1.a Osservazioni

Nel parere si fa notare come già le Norme Tecniche di Attuazione, al punto 6.1, individuino alcune aziende operanti in ambiti di attività potenzialmente problematici sotto il profilo ambientale.

Il parere sottolinea come due di queste aziende siano soggette ad AIA, mentre una terza sia recentemente uscita da detto regime avendo già ridotto i propri volumi di produzione.

Questa stessa azienda risulta inoltre inserita tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, di cui al D.Lgs. 334/99.

ARPA sostiene di non essere a conoscenza se la ditta in questione abbia inviato la notifica ai sensi dell'art. 6.3 del citato D.Lgs., se abbia redatto il Rapporto di sicurezza ai sensi dell'art. 8 del medesimo D.Lgs, se abbia individuato le aree di danno esterne al perimetro aziendale e se, nel caso, il Comitato Tecnico Regionale si sia espresso in merito alla compatibilità ambientale come ai sensi del DM 09/05/2011.

2.2.1.b Controdeduzioni

Dalle verifiche eseguite, è emerso la situazione di seguito descritta.

L'azienda individuata tra quelle a rischio di incidente rilevante, cui il parere ARPA fa riferimento senza mai dare specifica individuazione, è la Ditta Cromoduro s.r.l., con sede in Via Cesare della Chiesa.

La Ditta, interpellata in merito, ha comunicato - ed ha fornito copia della documentazione in suo possesso - di avere inviato la notifica ai sensi dell'art. 6 comma 3 D.Lgs. 334/99 in data 22/03/2010 a tutti gli enti interessati, tra i quali, oltre al Comune di Modena, la Provincia di Modena e il Comitato Tecnico Regionale dei Vigili del Fuoco, che è l'autorità titolata ad esprimersi in merito. Del CTR fa parte anche ARPA Regionale.

Il D.Lgs. citato prevede che la valutazione del rapporto di sicurezza sia istruita entro un termine di 4 mesi, fatte salve eventuali sospensioni per l'acquisizione di ulteriore documentazione, per ulteriori 2 mesi. Se ne deduce il rilevante ritardo da parte del Comitato Tecnico Regionale rispetto ai tempi previsti dalla normativa vigente.

Ciò premesso, il Comune si è immediatamente attivato (prot. 33525/2013) per sollecitare la emissione del parere tecnico dovuto, sollecitando a più riprese il Comitato Tecnico Regionale, da cui tuttavia si è ricevuta unicamente comunicazione¹ nel mese di Giugno 2013 che l'istruttoria tecnica sarà avviata "quanto prima", compatibilmente ai carichi di lavoro.

Dato atto dello stato dell'arte in proposito, si fanno le seguenti considerazioni.

Dalla lettura del Piano di Rischio trasmesso in allegato alla citata notifica, emerge come siano identificate tre potenziali situazioni di pericolo, identificate nel Piano di Rischio come Top 1, Top 2 e Top 3. Nei primi due casi il rischio è correlato al pericolo di sversamenti dei prodotti di lavorazione al di fuori delle vasche, confinandosi dunque all'interno del perimetro aziendale. Il terzo caso riguarda la potenziale formazione di gas tossici, la cui probabilità di accadimento viene stimata dal Piano di Rischio tra i 5 e i 7 ordini di grandezza inferiori alla frequenza considerata come "estremamente improbabile" dal DM 09/01/2001. Tale ultima situazione, evidenziata nel Piano di rischio del 2010, risulterebbe peraltro non essere più soggetta a monitoraggio, in quanto la lavorazione connessa è stata dismessa dalla ditta in questione.

Si annota inoltre come, a causa della generale situazione economica, la Ditta abbia ridimensionato la propria produzione, ed in particolare abbia diminuito i quantitativi di stoccaggio dei materiali. Anche in conseguenza di ciò, come ricordato espressamente nel Parere ARPA, la ditta in questione è uscita dalla procedura di Autorizzazione Integrata Ambientale.

In assenza del parere di compatibilità territoriale del Comitato Tecnico Regionale ed in attesa di una sua emanazione, valutata la situazione effettiva riscontrabile *in situ*, a titolo di massima tutela, vengono introdotte limitazioni specifiche alle trasformazioni nelle aree interne al perimetro segnalato da ARPA attraverso l'inserimento di specifico articolo 6.2 al Capo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

¹ dipvvf-DIR-EMI.REGISTRO UFFICIALE.U.0009679.07.06.2013

2.3 Analisi per tematica ambientale

2.3.1 Inquinamento atmosferico e qualità dell'aria

2.3.1.a Osservazioni

Il parere sottolinea il fatto che le tre ditte citate sono responsabili di una percentuale rilevante delle emissioni registrate non solo per l'area di Modena Ovest² ma anche per l'intero Comune di Modena.

Il parere precisa inoltre che la valutazione si basa sui quantitativi autorizzati, che pertanto fanno riferimento a soglie massime di emissioni consentite, e rileva espressamente che “i sistemi di abbattimento adottati ed autorizzati sono tali da garantire effettive emissioni di inquinanti a livelli quantitativi *ampiamente inferiori* ai limiti previsti in autorizzazione”.

Si fa notare che tali emissioni tendono a concentrarsi, in senso altimetrico, in una fascia compresa tra i 15 e i 30 m. dal suolo.

Si conclude rilevando che tali aziende, trovandosi nella parte sud-ovest dell'area, rendono la stessa più critica sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico.

2.3.1.b Controdeduzioni

Si prende atto della constatazione che i livelli di emissione sono ampiamente inferiori al consentito.

Si sottolinea come l'intera struttura del POC MO.W tenda a definire minori livelli futuri di impatti ambientali complessivi. In particolare, per le aziende segnalate, sono espressamente previste politiche incentivanti di delocalizzazione, in assenza delle quali (situazione attuale) la probabilità che le stesse permangano nella localizzazione attuale è assai più elevata.

Con riguardo alle altezze, si annota come nelle trasformazioni diffuse l'altezza massima già prevista non sia mai superiore ai 15 metri, coerentemente quindi a quanto segnalato nel parere.

2.3.2 Inquinamento acustico e rumore ambientale

2.3.2.a Osservazioni

Il parere osserva che non sono presenti valutazioni in merito al rumore prodotto dal traffico veicolare determinato dalla riconnessione, in senso est-ovest, della viabilità.

Osserva inoltre che le cause principali di rumorosità presenti sono riconducibili a: la linea ferroviaria, il traffico veicolare, le sorgenti fisse connesse alle attività presenti.

Con riguardo al primo aspetto, il parere riconosce che la soluzione è insita nella prevista dismissione della ferrovia.

Con riguardo al traffico veicolare, esso viene riconosciuto come “non particolarmente elevato” essendo l'area prevalentemente interessata non da traffico di passaggio ma da traffico indotto quasi esclusivamente dalle attività presenti.

² Non è chiaro se con la definizione “Area MO Ovest” si intenda l'area delimitata dal perimetro amministrativo del POC MO.W o se piuttosto ci si debba riferire al quadrante ovest della città come rappresentato nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Con riguardo alle sorgenti fisse, si rileva come siano presenti realtà estremamente variegata e disomogenea. Si raccomanda che la situazione da esse derivanti non debba essere peggiorata.

Il parere, sulla base delle integrazioni fornite, rileva come nell'area a nord di via De' Gavasseti siano riscontrabili livelli di rumore ambientale compatibili con la classe III, mentre nella parte a sud tali livelli siano compatibili con i limiti della classe IV.

Si fa notare come, evidentemente, questa situazione definisca a nord uno scenario più favorevole all'inserimento di ricettori più sensibili quali sono le attività residenziali.

Infine si sottolinea come in determinati contesti le operazioni di bonifica acustica possano rivelarsi estremamente difficoltose, con particolare riferimento al rispetto dei limiti di immissione differenziali.

2.3.2.b Controdeduzioni

Per quanto attiene il rumore prodotto dal traffico veicolare, in relazione alle ipotesi di riconnessione est-ovest, lo studio di fattibilità allegato al Piano descrive in maniera puntuale i diversi scenari. Si ricorda che tale valutazione ha comunque valore prope-deutico, di fattibilità di massima, in quanto le riconessioni stradali, intese in quanto opere pubbliche, non sono ricomprese all'interno della presente variante.

Si prende atto della valutazione espressa in merito al fatto che la parte nord di via De' Gavasseti sia preferibile per l'insediamento di ricettori sensibili in virtù di livelli di emissioni compatibili con la classe III.

In merito alle operazioni di bonifica, il testo delle Norme Tecniche di Attuazione viene integrato ed adeguato per meglio disciplinare gli interventi di bonifica acustica, in un quadro normativo statale e regionale alquanto carente in merito alle prassi operative.

2.3.3 Impatto indotto dalla viabilità e dalle sue trasformazioni

2.3.3.a Osservazioni

Viene sottolineato come, in un riferimento temporale a medio/breve scadenza, il traffico dovuto alle attività industriali possa rappresentare un problema. Si afferma che nello studio non sia chiaramente individuata una quantificazione dei mezzi pesanti previsti, né siano fatte adeguate valutazioni sui loro percorsi.

In particolare, si evidenzia la necessità di adeguate valutazioni in relazione alle previste riconessioni delle viabilità in senso est-ovest interne al comparto.

2.3.3.b Controdeduzioni

Le valutazioni richieste paiono già riportate in maniera soddisfacente nello studio di fattibilità che accompagna ed arricchisce il quadro conoscitivo del Piano. Nelle integrazioni trasmesse, inoltre, si è provveduto ad integrare anche il dato sui mezzi pesanti, stimandone i relativi flussi.

Ulteriori modellazioni sono sempre implementabili, ma è evidente che la loro capacità predittiva è tanto più aleatoria quanto più è incerta e degrada la qualità dei dati immessi in *input*. Ed è pertanto evidente che ulteriori simulazioni di dettaglio rischiano di rimanere fini a se stesse, non essendo in grado di rappresentare scenari reali con il corretto margine di errore.

2.3.4 Inquinamento elettromagnetico

2.3.4.a Osservazioni

Si rammenta come sia opportuna, nelle singole trasformazioni, in particolare laddove siano previste variazioni di altezze o di destinazioni dell'uso, una valutazione di compatibilità rispetto all'effettiva presenza di stazioni radio base.

Si richiede inoltre che la cartografia di piano riporti indicazioni in merito alle distanze dalla linea elettrica AT presente nel comparto.

2.3.4.b Controdeduzioni

L'elaborato II.7, originariamente dedicato alla mappatura delle sole emissioni in atmosfera, viene integrato con ulteriori dati ed informazioni, al fine di ricondurlo ad essere un elaborato di Sintesi delle Criticità Ambientali presenti nell'area, con l'obiettivo dunque di costituire un quadro di riferimento costantemente aggiornato, anche con l'aiuto degli enti competenti in materia ambientale, per le trasformazioni future.

2.3.5 Fognature e carico idraulico

2.3.5.a Osservazioni

Si ricorda come la Relazione Illustrativa del Piano abbia segnalato alcune criticità riscontrabili nel Villaggio Artigiano, dovute a problemi riconducibili al sistema fognario a valle, che in alcune limitate situazioni può indurre rigurgiti nella zona in questione.

Si nota come non sia stato sufficientemente valutato il carico antropico in relazione alle ipotesi di intensificazione residenziale.

Si auspica infine siano applicati meccanismi di riequilibrio del carico idraulico e di riduzione delle acque drenate.

2.3.5.b Controdeduzioni

Come comunicato nelle integrazioni, il soggetto gestore nel 2011 ha realizzato una simulazione idraulica dell'area, all'interno della quale sono stati inseriti dati aggiornati sull'esistente e sulle previsioni.

La simulazione conferma la opportunità degli interventi già previsti ed in parte realizzati, relativamente allo scolmatore del Canal Bianco (opera in corso di ultimazione) e alla deviazione del Canale Ortigara (opera collegata alla attuazione di un comparto privato fuori dal presente perimetro di POC).

Si sottolinea inoltre che le criticità dell'area sono tutte riconducibili ai carichi meteorici, e non a quelli antropici. Gli interventi sopra descritti consentono in tal senso di dare una importante risposta.

2.3.6 Siti contaminati e bonifiche

2.3.6.a Osservazioni

All'interno dell'area è in corso di ultimazione la bonifica dell'area Saccomandi/Malagoli, con obiettivo di bonifica riferito alla concentrazione per zone industriali e commerciali. La previsione del piano (realizzazione di un parcheggio su parte dell'area e trasferimento delle capacità edificatorie) appare particolarmente congrua.

Si segnala un'altra area potenzialmente problematica, riferita ad un ex distributore di carburanti sito in Via Emilio Po, 23; del quale non è nota la situazione del sottosuolo.

Infine, si sottolinea come non risultino inseriti nelle norme meccanismi utili a verificare preventivamente la qualità del suolo e del sottosuolo, invitando a prevedere una idonea regolamentazione in grado di definire “quando e come” dette verifiche vadano espletate.

2.3.6.b Controdeduzioni

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, al Capo 6, è stato inserito l’art. 6.5 nel quale sono previste specifiche azioni in merito alla verifica della qualità dei suoli, richiesto nei casi di cambi d’uso.

2.4 Analisi situazione futura

2.4.1.a Osservazioni

Si premette come siano assolutamente condivisibili gli obiettivi di risanamento del comparto. Si osserva che le modalità con cui si prevede di raggiungere tali obiettivi possono risultare in talune situazioni problematiche.

Si osserva come la previsione di inserimento di un numero potenzialmente elevato di residenze possa indurre situazioni “di scarsa chiarezza”, collegate ai tempi non predefiniti delle delocalizzazioni più critiche, e alla potenziale limitazione dello sviluppo delle aziende presenti.

In particolare, per le aziende più impattanti, può risultare problematica la coesistenza con nuove funzioni possibili, ed in tal senso può risultare utile una programmazione che individui fasi di attuazione, incentivando prioritariamente il trasferimento delle attività.

Si nota come l’attuazione di interventi diretti, sui singoli lotti, può risultare per le aziende già insediate un fattore problematico, in relazione alle effettive possibilità di adeguamento delle emissioni ad un contesto mutato.

Si suggerisce che nell’area a sud di via De Gavasseti, che risulta caratterizzata da una maggiore concentrazione di attività produttive, sia valutata con massima attenzione l’inserimento di nuove residenze, invitando l’Amministrazione a riconsiderare e differenziare le modalità previste di trasformazione del comparto.

Relativamente alle Aree di Riequilibrio delle Dotazioni Territoriali (A3) si evidenzia:

- Area A3.4: trovandosi a sud di via De Gavasseti, valgono per essa le considerazioni generali;
- Area A3.5: non si rilevano problemi
- Area A3.6: si rileva che l’area si trova all’interno della DPA derivante dalla linea elettrica, e che pertanto la realizzazione di eventuali edifici dovrà trovarsi all’esterno della fascia, o alternativamente sia richiesto all’Ente gestore il calcolo specifico della fascia.

In ordine alle norme di attuazione, si chiede di chiarire laddove l’art. 1.2.2 ha un richiamo alle attività con rilevante impatto sul sistema ambientale. Analoghi chiarimenti sono richiesti per l’art 6.3.1 riguardante la compatibilità con le emissioni in atmosfera.

Si suggerisce, in chiusura, di prevedere azioni di monitoraggio e controllo durante la fase attuativa del Piano.

2.4.1.b Controdeduzioni

In merito alle osservazioni di carattere generale, si rimanda al Capo 6. Conclusioni.

In merito alle osservazioni sulle Aree di Riequilibrio delle Dotazioni Territoriali, per l'area A3.6 appare di assoluta evidenza che una eventuale trasformazione del comparto sia subordinata al rispetto dei limiti di legge, quindi ad una rimozione della linea elettrica, oppure al rispetto delle distanze minime in relazione alle destinazioni d'uso.

In merito alle valutazioni sull'articolo 6.3.1 Emissioni in atmosfera (divenuto 6.4 nella versione in approvazione) esso è stato parzialmente riscritto per una maggiore chiarezza applicativa.

Capo 3. Parere ASL

3.1 Dati di riferimento

Il parere 11890/2013 espresso ai sensi art. 19 LR 19/1982 e art. 41 LR 31/2002 è pervenuto con protocollo n. 20791 del 15/02/2013.

3.2 Osservazioni e controdeduzioni

3.2.1 Valutazioni introduttive

3.2.1.a Osservazioni

Nelle valutazioni di carattere generale, il parere conferma sostanzialmente le perplessità già riscontrabili nelle valutazioni fatte da ARPA, in ordine al periodo transitorio di potenziale trasformazione degli usi all'interno del Villaggio Artigiano, riportando una mappa con evidenziazione delle situazioni critiche più significative, che in realtà è la mappa già trasmessa dall'Amministrazione in seno alle integrazioni inviate ad ARPA.

La parte di valutazione generale si conclude riprendendo il dettato dell'art. 9.3 del RUE vigente, il quale detta prescrizioni specifiche per l'inserimento di attività produttive comportanti rilevanti impatti sull'ambiente. Per deduzione, si propone che non sia ammesso l'inserimento di residenze a distanze inferiori a 100 m. da attività produttive.

3.2.1.b Controdeduzioni

In merito alla conferma delle valutazioni già espresse da ARPA, si rimanda al Capo 2. della presente relazione, e relativi sotto-paragrafi.

Per quanto attiene le valutazioni circa l'art. 9.3 del RUE, esso attiene espressamente l'insediamento di attività produttive comportanti rilevanti impatti sull'ambiente, con l'obiettivo di tutelare il contesto esistente dall'inserimento di attività che potrebbero rilevarsi altamente problematiche rispetto alle esigenze di vivibilità e funzionalità già consolidate.

Il suo inverso, per deduzione, appare scarsamente sostenibile, a maggior ragione nel momento in cui gli ambiti soggetti al presente POC sono qualificati come ambiti di riqualificazione urbana, e non come ambiti a carattere industriale.

Sono comunque evidenti, e recepite dalle norme anche in seguito alle modifiche introdotte a seguito dei pareri pervenuti, le attenzioni volte a minimizzare gli impatti e gli effetti potenzialmente critici delle trasformazioni previste.

3.2.2 Verde pubblico, mobilità e trasporti

3.2.2.a Osservazioni

Si osserva come, accanto alla proposta di ridefinizione delle sezioni stradali contenuta nel Piano, al fine di garantire più adeguati livelli di mobilità per le diverse tipologie di utenze, il piano non proponga adeguate soluzioni per realizzare vie ciclopedonali, ed aree verdi “di socializzazione”.

Il parere richiama le “Linee guida per la definizione dei contenuti igienico-sanitari degli strumenti di pianificazione territoriale” dell’Assessorato alla Sanità della Regione Emilia Romagna, e ricorda come in esse sia obiettivo precipuo di una corretta pianificazione quello di favorire una mobilità alternativa all’auto, al fine di favorire gli spostamenti quotidiani e l’attività fisica.

3.2.2.b Controdeduzioni

Il POC illustra, negli elaborati, la previsione del sistema ciclopedonale previsto, attestandosi su via Emilio Po (ciclabile già esistente), su via Nobili (una delle poche strade con sezione adattabile anche a questa esigenza), e soprattutto sul percorso dismesso della ferrovia: andando così a configurare un percorso ad anello in grado di servire l’area e di riconnettersi ai percorsi esterni esistenti.

Quanto alla disponibilità di aree verdi, immediatamente oltre i limiti di comparto del presente POC, è appena il caso di citare la presenza del Parco Ferrari ad Ovest e del Parco della Fanfara Olandese ad Est, oltre alla disponibilità di ulteriori aree pubbliche al di là della Ferrovia da adibire a servizi e verde pubblico (come peraltro emerge nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana facente parte del piano).

Quanto alle osservazioni contenute in merito all’importanza degli spostamenti in bicicletta o a piedi, esse sono - oltre che pienamente condivisibili - anche uno degli elementi a cardine del progetto, che proprio nella riqualificazione delle sedi stradali (con possibilità di ricavare spazi per la mobilità pedonale, oggi negati) e soprattutto nell’incentivare il *mix* funzionale (quindi con presenza diffusa di attività, e persone) crea i presupposti necessari per una reale e capillare vivibilità pedonale dell’area.

D’altronde, è bene ricordarlo, la disponibilità di spazi per la mobilità lenta è condizione utile ma non sufficiente a che gli spazi stessi siano effettivamente usati. Occorre lavorare sulla qualità dell’ambiente urbano complessivamente inteso, affinché si sviluppino realmente buone pratiche di socialità e di movimento alternativo all’uso dell’auto.

3.2.3 Inquinamento elettromagnetico, siti contaminati e bonifiche

3.2.3.a Osservazioni

Si richiama quanto già riportato nel parere ARPA.

3.2.3.b Controdeduzioni

Si rimanda ai § 2.3.4 e 2.3.6 della presente relazione, nonché agli articoli corrispondenti al Capo 6. delle Norme Tecniche di Attuazione.

3.2.4 Valutazioni conclusive

3.2.4.a Osservazioni

In premessa, si valuta positivamente e si condivide appieno l'obiettivo ultimo dello strumento urbanistico; riconoscendo che alla fine del processo i benefici, in ordine ai fattori di pressione ambientale, saranno positivi.

Si evidenziano alcune criticità che appartengono al periodo transitorio, in relazione alla potenziale compresenza di nuovi ricettori in presenza delle aziende ambientalmente più impattanti, e per questo si sottolinea la importanza di avviare i processi di delocalizzazione, e più in generale incentivando fenomeni di aggiornamento tecnologico delle restanti attività.

Nella sostanza, pertanto, si condivide la posizione già espressa da ARPA.

Si appunta infine che la regolamentazione espressa all'art. 6.3.1 (Emissioni in atmosfera) delle Norme Tecniche di Attuazione sia eccessivamente generica e necessiti di ulteriori approfondimenti.

3.2.4.b Controdeduzioni

Per le valutazioni di ordine generale, si rimanda al Capo 6. Conclusioni.

In merito alle valutazioni sull'articolo 6.3.1 Emissioni in atmosfera (ora divenuto 6.5) esso è stato parzialmente riscritto per una maggiore chiarezza applicativa.

Capo 4. Parere Provincia di Modena

4.1 Dati di riferimento

La Giunta Provinciale, con delibera n. 200 del 03/07/2012 ha fatto propria l'istruttoria tecnica n. 70690 del 27/06/2013. Il parere è pervenuto con protocollo n. 83939 del 05/07/2013.

4.2 Osservazioni e controdeduzioni

L'istruttoria tecnica, dopo una parte iniziale dedicata ad una ricognizione delle varianti in essere del Comune di Modena relativamente ai propri strumenti urbanistici, e dopo una breve sintesi dei contenuti essenziali del piano esprime i pareri di seguito sintetizzati.

4.2.1 Riserve ai sensi art. 34 c. 6 LR 20/2000

4.2.1.a Osservazioni

Richiamando le premesse, ed in particolare riferendosi al fatto che l'attuazione del piano sarà affidata a interventi attuabili sui singoli lotti, in modalità e tempi sono rigidamente preventivabili, si osserva che non paiono recepite le disposizioni dell'art. 30 commi da 2 a 2 quinquies ed il connesso art. A-11 della LR 20/2000.

4.2.1.b Controdeduzioni

Al proposito, si fa notare quanto segue.

In primo luogo non si può condividere l'affermazione iniziale secondo cui l'attuazione del piano "*non sarà governata dall'Amministrazione pubblica*" in quanto affidata alla propensione delle singole proprietà.

Il governo della trasformazione da parte dell'Amministrazione si sostanzia, evidentemente, nella definizione stessa del sistema normativo oggetto della presente variante. Tale sistema, a cui tutti gli interventi dovranno uniformarsi, definisce alcuni elementi inderogabili lasciando un quadro d'insieme flessibile, il più possibile organico e coerente, tale per cui l'attuarsi nel tempo delle trasformazioni possa condurre ad un assetto generale anch'esso sempre organico e coerente rispetto all'impostazione del piano stesso.

E' di altrettanta evidenza, stante la complessa articolazione del problema, e la perdurante difficoltà economica del periodo attuale, che la scelta intenzionale del piano sia quella di essere attuabile "per lotti", in luogo di una alquanto improbabile attuazione "per comparti". Ciò al fine di garantire migliori e più realistiche possibilità di attuazione.

Per quanto attiene il riferimento alla rispondenza all'articolato normativo della LR 20/2000 e s.m.i., la pressoché totale assenza di motivazioni a supporto dell'affermazione riportata nel parere rende difficile una adeguata controdeduzione.

Si fa qui notare che:

- con riferimento al comma 2, tutti gli aspetti segnalati trovano una precisa corrispondenza negli elaborati di Piano, fatta salva la individuazione delle quote di edilizia residenziale pubblica che non sono ivi individuate in quanto tema affrontato a scala urbana con specifica strumentazione;
- con riferimento al comma 2 bis, 2 ter, 2 quater, tutti gli aspetti segnalati vengono trattati nel piano: nei suoi obiettivi generali (2 ter, ad esempio), nelle norme e nei relativi elaborati;
- con riferimento al comma 2 quinquies, il POC definisce i contenuti e le norme per l'attuazione degli interventi privati, costituendo per gli interventi diretti il quadro di riferimento, nonché definendo limiti e modalità attuative per gli interventi assoggettabili a convenzione urbanistica.

Si chiude ricordando che, nel periodo trascorso dalla adozione, il presente POC è stato oggetto di illustrazione in diverse sedi pubbliche, in relazione proprio ai suoi contenuti riguardo al tema della rigenerazione urbana. Si segnalano in particolare le iniziative svolte all'interno del Festival Architettura 2012, la presentazione presso i corsi di Master della Università Bocconi, su proposta ed in collaborazione con AUDIS (Associazione Nazionale Aree Urbane Dismesse) e la partecipazione di Ottobre 2013 al ciclo di seminari presso la Facoltà di Architettura di Ferrara, in collaborazione con l'Istituto Beni Culturali.

Infine, si segnala che il progetto è stato selezionato dalla Regione Emilia Romagna quale progetto pilota del Progetto Europeo UHI - Urban Heat Island, proprio in virtù delle sue caratteristiche. Lo sviluppo del progetto ha portato alla definizione di un indice di qualità ambientale che sarà implementato nel progetto, attraverso apposito regolamento.

4.2.2 Parere tecnico in merito alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio

4.2.2.a Osservazioni

Viene giudicato non sufficiente la microzonazione sismica posta a corredo del POC nel 2009.

4.2.2.b Controdeduzioni

La microzonazione sismica a corredo degli strumenti urbanistici generali è presente, ed in fase di ulteriore implementazione ed aggiornamento.

Occorre notare, al di là degli aspetti puramente formali, che l'area oggetto di studio è totalmente e da tempo urbanizzata, e che le previsioni di trasformazione afferiscano in massima parte a interventi che riguardano la scala edilizia e che, anche a prescindere dalla presente variante, nel corso del tempo sono già intervenuti ed interverrebbero comunque, in un normale processo di aggiornamento e modifica dello stock edilizio presente.

4.2.3 Parere tecnico in ordine alla VAS/VALSAT

4.2.3.a Osservazioni

Il parere assume espressamente le valutazioni espresse da ARPA ed ASL, invitando al rispetto delle prescrizioni in esse contenute.

L'assenza del parere del Comitato Tecnico Regionale viene ritenuta elemento che non consente di esprimersi in merito alla VAS/VALSAT.

Si ritiene prescrittivo che, per le aree circostanti lo stabilimento e ricomprese nel perimetro identificato dalla Ferrovia, via De Gavasseti, Via Emilio Po, via Nobili l'Amministrazione acquisisca il prescritto parere ed integri, se di necessità, la VALSAT.

Per le restanti porzioni del territorio interessate dal piano, si ribadisce il rispetto delle prescrizioni ASL / ARPA

4.2.3.b Controdeduzioni

Per quanto confermato dalla Provincia in merito ai pareri ASL/ARPA si rimanda alle specifiche osservazioni e controdeduzioni espresse nella presente relazione, in particolare al § 2.2.1, nonché al Capo 6. Conclusioni.

Limitatamente agli aspetti relativi alla VAS/VALSAT, si segnala nuovamente come la inadempienza, in merito alla espressione del parere del Comitato Tecnico Regionale non sia evidentemente riconducibile all'Amministrazione Comunale, essendo questo non di sua competenza, ed essendo abbondantemente superati i termini temporali massimi previsti dalla legge.

Si annota inoltre come, in assenza di detto parere, anche le limitazioni geografiche suggerite nei pareri ARPA / ASL e confermati dalla Provincia siano comunque ampiamente aleatorie, potendosi rivelare, almeno in linea teorica, insufficienti.

Si ritiene che le limitazioni introdotte alle trasformazioni, contenute e meglio disciplinate al Capo 6. delle Norme Tecniche di Attuazione, forniscano una adeguata ed attenta risposta alle problematiche evidenziate.

Capo 5. Sintesi delle principali modifiche apportate

In recepimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti ha comportato, oltre alla redazione della presente relazione, un aggiornamento dell'elaborato testuale II.2 Norme Tecniche di Attuazione, e degli elaborati grafici II.7 già Mappatura delle autorizzazioni agli scarichi in atmosfera e ora denominato in Sintesi delle Criticità Ambientali, nonché dell'elaborato II.5 Sistema delle regole urbanistiche (quest'ultima con modifiche conseguenti a quelle delle Norme, di seguito espresse nel dettaglio).

In particolare, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione:

- nel Capo 1. “Principi e finalità generali” sono state introdotte alcune precisazioni relativamente agli usi ammessi, in ordine alla loro compatibilità ambientale ed a quella dello specifico contesto; oltre ad alcune modifiche lessicali del testo originale;
- nel Capo 2. “A1 - Aree di trasformazione diffusa e puntuale” sono stati chiariti alcuni aspetti circa le dotazioni di parcheggi; nelle modalità di attuazione si è fatto riferimento alle categorie di intervento di legge; ed infine sono stati meglio precisati alcuni rapporti rispetto al RUE vigente (correlando alcuni degli interventi previsti alla categoria generale degli interventi di tipo conservativo già previsti);
- nel Capo 3. “A2 - Aree con esigenze di disegno urbano coordinato” è stata introdotta la possibilità di trasformazione anche tramite permesso di costruire convenzionato per alcuni comparti, anche in relazione alle osservazioni pervenute, ed il testo è stato conseguentemente modificato per recepire le osservazioni accolte;
- il Capo 4. “A3 - Aree di riequilibrio delle dotazioni territoriali” è stato oggetto di una generale riscrittura, che non ha modificato i contenuti sostanziali già previsti in adozione, ma ha meglio articolato la norma, prevedendo espressamente forme di convenzionamento ai fini della ricomposizione fondiaria prevista;
- il Capo 5. “Oneri di riqualificazione e criteri premiali” è stato rinominato in “Contributo di riqualificazione”, anche per una più omogenea nomenclatura in relazione ad altre esperienze analoghe attive in altri piani urbanistici, mantenendo per il resto inalterato l'impianto della norma. E' stato aggiunto l'art. 5.5 che prevede specifiche modalità incentivanti per un primo periodo di validità del POC (riduzione del contributo della metà per i primi tre anni);
- il Capo 6. “Aspetti ambientali” è quello in cui vengono maggiormente recepite le osservazioni dei pareri pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale, nelle quali si sollecita una particolare attenzione - peraltro già evidenziata fin dalle origini nella Relazione Illustrativa del piano - alla fase transitoria di trasformazione delle aree, durante la quale potranno convivere situazioni pregresse con nuovi interventi, si inseriscono le seguenti integrazioni. E' stata introdotta una norma transitoria di salvaguardia che limita considerevolmente la possibilità di inserire quote residenziali all'interno del perimetro indicato nei pareri; in particolare la limitazione prevede che sia ammessa un quota ridotta della metà, e la stessa sia attuabile solo negli interventi di recupero degli edifici e delle strutture esistenti. Non è ammessa, pertanto, negli interventi di pura sostituzione. I successivi articoli sono stati modificati con ulteriori e più puntuali verifiche di compatibilità delle trasformazioni proposte, in relazione alle problematiche ambientali riferibili al contesto ed alla singola area oggetto di intervento. E' stato inoltre prevista un'apposita procedura relativamente alla verifica della qualità dei suoli.

Si è inoltre modificato ed integrato l'elaborato II.7 rinominandolo in “Sintesi delle criticità ambientali”, con l'obiettivo principale di evidenziare, e mantenere aggiornate, le informazioni utili alla conoscenza dell'area in ordine agli aspetti di qualità

ambientale, affinché in ciascuna trasformazione edilizio/urbanistica queste possano essere assunte per una valutazione di compatibilità rispetto al contesto limitrofo. Tale elaborato ha valore di quadro conoscitivo ed ha necessità di aggiornamento periodico, che potrà essere attuato con semplice determina dirigenziale, non equiparandosi esso a variante essenziale al presente POC.

Capo 6. Conclusioni

I pareri degli enti competenti in materia ambientale evidenziano aspetti già ampiamente noti ed espressamente evidenziati nella relazione illustrativa di Piano.

In particolare, è evidente come sia particolarmente complesso il periodo di transizione da un tessuto che è oggi ancora fortemente vocato alla produzione (seppure con una importante presenza di residenti ed una spontanea propensione all'insediamento di ditte, aziende ed attività meno impattanti sotto il profilo ambientale) ad una situazione di progetto futuro ove è ammesso un maggiore mix funzionale, ivi inclusa la residenza.

L'obiettivo generale sotteso al Piano è quello di fare sì che questa parte di città, con una ricca storia e una forte identità, sia ancora molto vocata al fare, alla produzione artigianale materiale e immateriale, di beni e di servizi; ed al suo interno siano possibili ed ammesse quelle manifestazioni del vivere urbano quotidianamente riscontrabili nelle nostre città. Ciò, in una prospettiva di esserlo in maniera molto più marcata, in futuro, soprattutto in relazione alla dismissione del tracciato ferroviario.

Tutte le criticità e le necessarie attenzioni espresse dagli enti erano in gran parte già contenute nel Piano; nella sua versione adeguata a seguito delle controdeduzioni lo sono in maniera più esplicita ed operativa, attraverso alcune modifiche introdotte alle norme.

E' altrettanto evidente però che, se si condividono gli intenti di fondo del piano - cosa espressamente riconosciuta nei pareri espressi - che orientano le trasformazioni future ad un generale minor impatto ambientale, riqualificando così in senso ampio il territorio, è necessario che gli strumenti urbanistici creino i presupposti affinché un sistema virtuoso di trasformazioni possa avvenire.

Il Piano affronta questo percorso definendo un quadro normativo chiaro e coerente, lasciando che dentro il sistema delle regole le singole trasformazioni possano avvenire in tempi e modalità non rigidamente preordinate: il che non costituisce un limite del piano, bensì una sua precisa scelta orientata alla massima fattibilità.

In questo contesto, l'ottica di gestione e monitoraggio diviene particolarmente importante, e ad essa in più passaggi si riconduceva la Relazione Illustrativa. Si prende atto che anche nei pareri pervenuti, in particolare di ARPA, si sottolinei questo aspetto. A tale proposito l'Amministrazione si attiverà nel corso della attuazione del Piano, con un auspicato supporto operativo da parte degli enti competenti in materia ambientale.