



COMUNE DI MODENA

2POROG3



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Comune di Modena

Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

Relazione illustrativa

Variante al PSC – POC - RUE

Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)

“Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga”

Via Fanti, Via Canaletto

adozione

Comune di Modena:

| | |
|-----------------------------|--|
| Ing. Maria Sergio | (Responsabile Settore Pianificazione Territoriale e Riqualificazione Urbana) |
| Ing. Michele Antonio Tropea | (Responsabile Servizio Progetti Complessi) |
| Arch. Morena Croci | (Responsabile Servizio Urbanistico) |

Gruppo di lavoro :

Ing. Filippo Bonazzi
Arch. Giovanna Palazzi

Collaboratori:

Geom. Barbara Ballestri
A.p. Sonia Corradi
A.p. Francesco D'Alesio
Geom. Tania Federzoni
Geom. Mauro Giovetti
Geom. Catia Rizzo

Marzo 2019

Indice

Parte 1°: Relazione illustrativa:

- Premessa
- L'evoluzione urbanistica del contesto urbano:
“Area Nord della Città - Fascia Ferroviaria”
- I contenuti della variante al PSC
- La variante al Piano Regolatore: PSC - POC – RUE
- Elaborati della proposta di Variante al PSC – POC – RUE
- Modifiche alla Carta della Classificazione acustica

Allegati:

1. Inquadramento generale Comparti “Ex Mercato Bestiame” e “Ex Consorzio Agrario - Esselunga”;
2. Foto aerea ed estratto catastale con individuazione del perimetro del Comparto denominato “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”;
3. Accordo di Pianificazione per la formazione della Variante al Piano strutturale comunale (PSC) del Comune di Modena:
Accordo tra la Società Esselunga S.p.a. e Comune di Modena, ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e dell’art. 11 L.R. 241/1990 e s.m.
Proposta di Riqualificazione e Recupero delle aree ricomprese nella Zona Elementare n. 891 aree nn. 03 – 08 – 12, site in Via Fanti e via Canaletto, Comparto denominato “ex Consorzio Agrario – Esselunga”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.
4. Stralcio Piano Vigente e Variante: Zona Elementare 891 area 03 (ex area 03 parte - 08 - 12) e area 12 (ex area 03 parte).

Parte 2°: VALSAT

area ubicata tra Via Canaletto, Via Fanti
Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03-08-12).

Parte 1°: Relazione illustrativa

- Premessa

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio.

L'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ...;
- i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica".

In data 20/02/2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 – Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996).

La Circolare Regionale del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4, Legge Regionale 12/2017).

Per quanto chiarito con la sopracitata Circolare Regionale del 14/03/2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione Comunale ed Esselunga S.p.a. hanno proceduto alla definizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

Con il presente procedimento, per quanto di competenza del Comune di Modena, si propone l'adozione di una Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC), in recepimento dei contenuti urbanistici dell'Accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000, relativo alla riconfigurazione e Riqualificazione urbana del Comparto denominato "ex Consorzio Agrario – Esselunga", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

L'oggetto della presente Variante di PSC consiste nella previsione urbanistica per l'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia medio-grande strutture di vendita, settore merceologico: alimentare, nell'area 03 (ex aree 03 – 08) Zona elementare 891. Comparto da disciplinarsi con Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga, andando quindi a ridefinire la localizzazione delle medio – grandi strutture di vendita nel vigente PSC ai sensi del comma 2 dell'art.28 della L.R. 20/2000.

Per cui una Variante urbanistica al PSC si rende necessaria per consentire la previsione all'interno del Comparto di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a 2.500 mq, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana.

Procedimento attivato per l'elaborazione e l'approvazione della variante al Piano Strutturale Comunale, art.32 bis L.R.20/2000:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Modena con riguardo al proprio territorio, per

delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Modena è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 mediante Conversione del Piano Regolatore Generale vigente, negli attuali strumenti urbanistici: Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE); conversione effettuata ai sensi del comma 5 dell'Art. 43 della L.R.20/2000. E' stato quindi oggetto di attuazione mediante numerosi varianti, anche contestuali, sia al Piano Operativo Comunale (POC) che al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

L'art. 13 "Metodo della concertazione istituzionale" della LR 20/2000 e s. m. e i., nel disciplinare il procedimento per l'elaborazione e l'approvazione del PSC e sue Varianti prevede che il Comune, nella fase di formazione dello strumento urbanistico, conformi la propria attività al metodo della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, tramite gli strumenti della conferenza e degli accordi di pianificazione.

Procedimento unico semplificato per l'approvazione della variante di PSC (art. 36-octies – art. 32 LR 20/00): Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2019 è stato approvato l'Accordo per la redazione di una variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l'area ubicata tra Via Canaletto e Via Fanti- Zona elementare n. 891 aree nn. 03 -08 -12.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 38 del 29/01/2019 è stato approvato il Documento Preliminare per finalizzato all'adozione del PSC e la proposta integrata di Variante al PSC-POC-RUE relativamente alla "Proposta di Riqualificazione e Recupero funzionale delle aree dismesse nella Zona Elementare n. 891 Aree nn. 03 – 08 -12, site in Via Fanti, Via Canaletto- Comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – Esselunga".

I principali contenuti della Variante di PSC consistono nell'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia medio-grande strutture di vendita, settore merceologico: alimentare nel Comparto da disciplinarsi con Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga, andando quindi a ridefinire la localizzazione delle medio – gradi strutture di vendita nel vigente PSC, ai sensi del comma 2 dell'art.28 della L.R. 20/2000.

Il Comune di Modena ha, quindi, indetto una Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'art. 14 LR 20/2000, per l'esame congiunto del Documento Preliminare finalizzato all'Adozione della variante al vigente PSC.

Il Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione sottoscritto in data 26/02/2019, con allegati i pareri inviati dai partecipanti alla Conferenza, sono stato acquisiti agli atti del Comune con prot. 59922 del 26/02/2019.

La Provincia di Modena, come riportato nel sopracitato verbal conclusivo della Conferenza di Pianificazione, ha manifestato la disponibilità alla formazione e sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione con il Comune di Modena, ai sensi dell'art. 32, comma 3 e art. 14, comma 7 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., al fine di ridurre i tempi di formazione ed approvazione della Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l'area ubicata tra Via Canaletto e Via Fanti- Zona elementare n. 891 aree nn. 03 -08 -12.

Con il presente procedimento, per quanto di competenza del Comune di Modena, si adotta, ai sensi dell'art. 32 comma 4 della Legge regionale n. 20/2000 e successive modificazioni, una specifica variante al PSC – POC - RUE attraverso la redazione degli elaborati di Piano Regolatore (elaborati di PSC-POC-RUE_QC), nel rispetto dei documenti di riferimento dell'Accordo di Pianificazione e nel recepimento della seguente documentazione:

- Accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241/1990 e dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000, relativo alla riconfigurazione e Riqualificazione urbana del Comparto denominato "ex Consorzio Agrario – Esselunga", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018;
- gli elaborati testuali (Documento preliminare) illustrati nella seduta di Conferenza di Pianificazione del 19/02/2019 (verbale Prot. 53376 del 19/02/2019);
- il verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, sottoscritto dai partecipanti, prot. 159922 del 26/02/2019, con allegati i relativi pareri.

- L'evoluzione urbanistica del contesto urbano "Area Nord della Città - Fascia Ferroviaria"

L'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" finalizzato alla "realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati".

In ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il "Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta " (di seguito, "il Bando"),

Il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017.

Verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi:

- (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale);
- (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente;
- (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale;
- (iv) sicurezza della città e dei cittadini,

facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

Tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto.

L'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria, in cui è compresa la Zona Elementare 891, presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione.

Nell'area oggetto del presente procedimento (Zona Elementare 891 area 03 – 08 - 12), gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo.

Il Comune nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il Bando, ha richiesto a Esselunga S.p.a., con atto in data 22 agosto 2016, la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali da allocarsi nell'Area Nord della Città di Modena - Fascia Ferrovia, afferenti la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e un collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria riferito all'approvazione del PUA

denominato "Ex Consorzio Agrario – Zona Elementare 891", avviato su iniziativa della medesima Esselunga S.p.a..

Esselunga, con proprio atto in data 24 agosto 2016, ha confermato il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa e alla prosecuzione del dialogo e dell'attività istruttoria in relazione al Comparto "Ex Consorzio Agrario".

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario; ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità" di "riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopeditone che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30", di "sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto"; ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento tra gli altri, di Esselunga S.p.a.", per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopeditone tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del Comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà".

In data 20 febbraio 2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 - Area dell'ex Consorzio Agrario (Protocollo n. 2015/22996).

In ragione di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della Legge Regionale n. 24/2017 e di quanto chiarito con circolare regionale del 14.3.2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione comunale ed Esselunga S.p.a. sono state legittimate alla sottoscrizione dell'accordo precisato ai sensi dell'art. 18 della previgente Legge Regionale n. 20/2000, ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

Nel sopracitato Accordo sono stati precisati i termini per l'intesa sui contenuti per un nuovo accordo di pianificazione che consentirà di raggiungere i rispettivi obiettivi.

In particolare per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale, come da ultimo definiti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", e riguardanti soprattutto il sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;

Esselunga S.p.a. ha quindi proposto una profonda revisione degli schemi progettuali del Piano urbanistico attuativo (PUA), prevedendo l'inserimento della medio grande struttura commerciale alimentare, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali e confermando la volontà di contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione delineati nel Piano delle Periferie per la sostenibilità del nuovo insediamento. In particolare Esselunga S.p.a. si è resa disponibile a finanziare, interventi per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, nonché dotazioni a carattere generale: opere infrastrutturali diffuse, entro o extra comparto, ma strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

La Proposta progettuale prevede un PUA, denominato "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga", avente un perimetro di Comparto, definito dalla ricomposizione delle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, le quali occupano una superficie territoriale nominale complessiva di circa mq 54.558 ed hanno una potenzialità edificatoria complessiva massima di mq 29.757.

La proposta progettuale del PUA, nel rispetto dei contenuti dell'Accordo, prevede una potenzialità edificatoria di mq 22.548, in riduzione rispetto alla potenzialità insediativa che rimane confermata del Piano Regolatore (mq 29.757). Tale riduzione, pari a mq 7.209, è in capo al Comparto identificato nella proposta di Variante urbanistica che identifica la ricomposizione dell'area 03 Zona Elementare 891, e più precisamente per mq 4.209 di SU nella vigente area 03 e per mq 3.000 di SU nella vigente area 08.

La potenzialità posta in riduzione con il PUA (mq 7.209), potrà essere localizzata nel Comparto attraverso specifica Variante al PUA, in conformità alla normativa vigente ed alle Previsioni di Piano Regolatore (mq 29.757).

Con il sopracitato Accordo, art. 2, si sono definiti i contenuti della Variante al PSC-POC-RUE da sottoporre al Consiglio Comunale con il presente procedimento di adozione, e finalizzati alla formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente alle aree 03 (ex area 03 parte, 08, 12) e 12 (ex area 03 parte) e derivante dalla ricomposizione delle vigenti aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891.

- I contenuti della variante al PSC

L'area in oggetto è attualmente classificata nell'Ambito IV.a – Ambito per nuovi insediamenti – Aree di sostituzione di tessuti urbani e disciplinata quale Programma di Riqualificazione Urbana - PRU”.

Gli obiettivi di PSC per tale ambito sono descritti nell'elaborato 2.r, all'art. 2.9, ed in particolare per l'Ambito IV.a - Aree di sostituzione di tessuti urbani:

1. Le aree soggette a politiche per i nuovi insediamenti definite di sostituzione, comprendono le aree già edificate, da riqualificare, nelle quali sono previste consistenti sostituzioni al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; sono inoltre finalizzate ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
2. Tali aree devono essere caratterizzate da una equilibrata compresenza di residenza ed attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili.
Le quote di standard di servizi di interesse collettivo devono essere obbligatoriamente realizzate.
3. Per quanto attiene le aree da riqualificare gli interventi sono attuati anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana, predisposti ed approvati ai sensi della legge regionale 3 luglio 1998, n.19.

La Variante al PSC, relativa alla modifica dell'art. 20.5 “Insediamento di medie strutture di vendita” del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, specifica la puntuale previsione, nella disciplina di Zona Elementare 891 nell'area attinente il Comparto denominato “Consorzio Agrario – Esselunga”, di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a 2.500 mq, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana.

Dal punto di vista delle caratteristiche del PSC vigente e della valutazione di sostenibilità ambientale della trasformazione proposta, appare evidente come la stessa non incida, se non in minima parte e non in negativo, sulle previsioni vigenti del Piano Strutturale Comunale.

Nella 2° parte della presente relazione illustrativa è allegata la *Valsat* integrata in recepimento di contributi espressi nella sopracitata Conferenza di Pianificazione, che, con riferimento agli strumenti pianificatori sovraordinati, al quadro conoscitivo, ed agli obiettivi del PSC vigente, evidenzia opportunità, criticità e mitigazioni conseguenti alle scelte attuate.

- La variante al Piano Regolatore: PSC - POC - RUE

La presente Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) precisa la disciplina dell'area 03 (ex area 03 – 08 – 12) e dell'area 12 (ex area 03) Zona Elementare 891, e attraverso la progettazione urbanistica unitaria elaborerà un unico Piano Urbanistico Attuativo identificato dal Comparto denominato “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”, al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del Comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al “Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta”, nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con i contenuti urbanistici precisati nell'Accordo “Proposta di Riqualificazione e Recupero funzionale delle aree comprese nella Zona Elementare 891 aree 03 – 08- 12 , site in Via Fanti, Via Canaletto, Comparto denominato “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2019.

A) Di seguito si riporta in sintesi la disciplina vigente delle aree 03 – 08 – 12 della Zona Elementare 891 e la proposta di modifica urbanistica.

1) Piano regolatore vigente area 03 area 08 area 12 Zona Elementare 891:

Cartografia integrata di PSC – POC – RUE - Tavola 4.13 – Zona Elementare 891 disciplinata dal Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

Zona Elementare 891 area 03

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 2159 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 13.000.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :130 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :10323 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 18.240 mq

E' ammesso l'insediamento di un “Impianto di distribuzione carburanti” di progetto.

Zona elementare 891 area 08

Area disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq 1.400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuità con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03.

Fino ad un massimo di mq 1600 della superficie utile per attività produttive può essere convertita a destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni è 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata è di mq 80.

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :5 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :3000 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 1.400 mq

Zona Elementare 891 area 12

Area disciplinata dal RUE

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13.

La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza è di mq 1.900.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :19 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1.534 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 2.665 mq

2 Proposta di Variante al PSC-POC-RUE area 03 (ex aree 03 parte -08 – 12) e area 12 (ex area 03 parte)

Zona Elementare 891

Variante urbanistica per ricomposizione "Comparto Consorzio Agrario – Esselunga" area 03 – area 12 Zona Elementare 891.

Cartografia integrata di PSC – POC – RUE - Tavola 4.13 – Zona Elementare 891 disciplinata dal Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

Superficie Territoriale (St) di mq. 54.294 dato dalla sommatoria delle vigenti aree 03 - 08 - 12 della Zona Elementare 891.

Zona elementare 891 area 03 (ex area 03 parte – 08 - 12)

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 12.

La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'area in data --/--/2019 rep. n. ---/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.

Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopeditone a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

Fino ad un massimo del 10% di superficie utile per residenza può essere convertita per funzioni C/1 limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi da localizzarsi al piano terra degli edifici residenziali.

La quantità di aree da cedere gratuitamente per Servizi di Interesse Collettivo è disciplinato dall'art. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme.

La superficie utile massima per la tipologia medio-grande alimentare è di mq 5.200 con superficie di vendita di mq 2.500.

La superficie utile massima per residenza è di mq 13.000 (mq 75/abitazione, art. 15.6 pto 2 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC.-RUE)

E' ammesso l'insediamento medie strutture di vendita.

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :9 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza :174 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :13.323 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 13.000 mq

Zona elementare 891 area 12 (ex area 03 parte)

Area disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 03.

La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'area in data --/--/2019 rep. n.--/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.

La quota di superficie utile per funzioni produttive può essere convertita in superficie utile per residenza espressa in numero di abitazioni.

La superficie utile massima per residenza è di mq 1.900 (mq 75/abitazione, art. 15.6 pto 2 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC.-RUE).

Destinazioni ammesse:

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a

Altezza Massima per Residenza :9 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 25 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1.534 mq

Nella proposta di ridefinizione grafica (proposta di Variante di PSC-POC-RUE) delle aree elementari distinte tra proprietà pubblica (area 12 ZE 891) e privata (area 08 ZE 891) l'assetto previsto (allegato 3) si discosta in maniera non sostanziale rispetto agli allegati grafici che, seppur indicativi, erano allegati all'Accordo art. 18 approvato dal Consiglio Comunale con delibera.n. 91 del 17/12/2018.

La modifica grafica risulta necessaria per rendere possibile un riallineamento del fronte degli edifici su via Canaletto, conseguente a valutazioni più accurate relativamente al clima acustico del comparto ed al rispetto dei limiti acustici massimi sulle facciate degli edifici residenziali.

Con il nuovo assetto proposto nella presente variante l'area in cessione al Comune avrà una dimensione di circa 5.300 mq, maggiore delle dimensioni dell'area prevista in cessione come da allegati grafici all'Accordo art. 18.

A seguito della delibera di Consiglio Comunale di adozione della Variante, con contestuale presa d'atto dell'organo consiliare della necessità di modifica dell'assetto proprietario del comparto, si provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo con gli allegati e le descrizioni dimensionali opportunamente modificate.

Si allega tavola comparativa tra Zona Elementare 891 vigente e la proposta di variante urbanistica: "Comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" (Allegato 4).

Conseguentemente alla ridefinizione del "Comparto ex Consorzio Agrario – Esselunga" si procede all'allineamento della cartografia di Piano Regolatore per le seguenti rettifiche/aggiornamenti che interessano le Zone Elementari 891 – 894 - 900:

- Rettifica della numerazione delle aree identificate nella Zona Elementare 891 a seguito dell'inglobamento delle aree 08 e 12 nel nuovo perimetro dell'area 03, per seguenti aree:
 - area 03 (ex area 03 parte – 08)
 - area 08 (ex area 13)
 - area 12 (ex area 03 parte)
- Rettifica della localizzazione della previsione ed pianificazione della destinazione urbanistica "Area stradale" del tratto di previsione viaria tra Viale del Mercato e Via Montalcini, in recepimento della riorganizzazione del Comparto "Ex Consorzio Agrario – Esselunga (Zona Elementare 891);
- Allineamento cartografico (Zona Elementare 891 – 894 – 900) in recepimento della riqualificazione di un tratto stradale di Via Fanti posto ad a Sud ed a Ovest del Comparto "Ex

Consorzio Agrario – Esselunga” (Planimetria con riqualificazione assi stradali e parcheggi - allegato 1):

- Tratto stradale di Via Fanti, riconfigurato e realizzato, rinominato come Via Montessori e Via Montalcini (destinazione urbanistica: area stradale);
- Rotatoria realizzata nell'incrocio stradale tra Via della Mirandola tra Via Fanti e Via Montessori (ex tratto Via Fanti) e Via Montalcini (ex tratto Via Fanti) - (destinazione urbanistica: area stradale);
- Sistema dei parcheggi e delle aiuole (destinazione urbanistica: area Servizi di Interesse Collettivo - area 09 Zona Elementare 891).
- Allineamento cartografico e normativo dell'area 08 (ex area 13) Zona Elementare 891 per l'inserimento del riferimento del Piano particolareggiato denominato “Area Ex Officine Rizzi” approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 513 del 11/10/2016 e Convenzione Urbanistica stipulata in data 30/12/2016. Tali atti (PUA) disciplinano la trasformazione edilizia dell'area.

B) Di seguito si riporta l'art. 20.5 del Testo Coordinato delle Norme di PSC- POC- RUE vigente e la proposta di modifica riguardante la presente Variante Specifica al PSC, che individua l'insediamento delle medio – grandi strutture di vendita (ultimo comma art. 6) e specifica l'insediamento delle medio – piccole (artt. 5, 6, 7).

1) Piano regolatore vigente art. 20.5 “insediamento di medie strutture di vendita”.

ART. 20.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (RUE)

1. L'insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore, è sempre ammesso. In particolare, l'insediamento di medio - grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.

2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.

Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza, senza possibilità di monetizzazione, salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico, senza possibilità di monetizzazione salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;

d soppresso;

e soppresso.

3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:

- a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;
- b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;
- c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

- 4. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare, in unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, è sempre subordinato all'integrale reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, senza possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 20/02/2014 esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.
- 5. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.
- 6. La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari), è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:
 - nel caso di medie strutture di vendita alimentari:
 - a.in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;
 - b.negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;
 - c.negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cognento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino;
 - nel caso di medie strutture di vendita non alimentari:
 - d in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti IIa e IIa1);
 - e.nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;
 - f. nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.
- 7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è comunque mai ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, del settore merceologico alimentare, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500. Per le medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare il limite massimo di superficie di vendita, riferito sia al singolo esercizio che alle aggregazioni commerciali di cui alla D.C.R. 1253/99 e s.m., coincide con quello delle medie strutture ed è pari a 2500 mq.
- 8. L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante a un piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati.
- 9. La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).

10L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite dalla DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali, al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.

2) Proposta di Variante al Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE art. 20.5 "insediamento di medie strutture di vendita".

ART. 20.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (RUE)

1. L'insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore, è sempre ammesso. In particolare, l'insediamento di medio - grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.

2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.

Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza, senza possibilità di monetizzazione, salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico, senza possibilità di monetizzazione salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;

d soppresso;

e soppresso.

3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

4. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare, in unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, è sempre subordinato all'integrale reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, senza

possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 20/02/2014 esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.

5. L'insediamento di medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.
6. La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari), è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:

nel caso di medio-piccola struttura di vendita alimentari:

- a. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;
- b. negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;
- c. negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cognento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino;

nel caso di medie strutture di vendita non alimentari:

- d. in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti IIa e IIa1);
- e. nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;
- f. nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.

La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medio-grande strutture di vendita alimentari è ammessa, previa valutazione di compatibilità ambientale e accordo di pianificazione, fermo restando le modalità previste dall'art. 14.1, solo nell'ambito di PSC: IVa "Ambiti per i nuovi insediamenti – Aree di sostituzione di tessuti urbani" nel quadrante territoriale della Porta Nord e nei limiti indicati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.

7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è ~~comunque mai~~ ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, del settore merceologico alimentare, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500, ad eccezione di quanto previsto al precedente comma. Per le medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare il limite massimo di superficie di vendita, riferito sia al singolo esercizio che alle aggregazioni commerciali di cui alla D.C.R. 1253/99 e s.m., coincide con quello delle medie strutture ed è pari a 2500 mq.
8. L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante a un piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati.
9. La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).
10. L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite dalla DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali, al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.

C) Nel seguito viene riportato la proposta di aggiornamento dell'elaborato 2r "Normativa degli ambiti", in particolare degli artt. 4.0 – 4.2 del Capo IV "Dimensionamento Residenziale, Produttivo, per Servizi" modificati a seguito della presente Variante al POC con sottolineate, le modifiche ed integrazioni apportate.

Tabella di sintesi dei parametri del dimensionamento Ambito IV "Ambito per nuovi insediamenti", Zona Elementare 891, conformati con la presente proposta di variante.

| ZE 891 | Area 03 | Area 08 | Area 12 | ZE 891 | Area 03 (ex aree 03p -08- 12) | Area 12 (ex area 03p) | differenza |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------|
| Vigente | | | | Variante | | | |
| Residenza (mq) | 13.000 | | 1.900 | | 13.000 | 1.900 | 0 |
| Abitazioni n. (100 mq/ab) | 130 | | 19 | Abitazioni n. (75 mq/ab) | 174 | 25 | + 50 |
| Produttivo (mq) | 10.323 | 3.000 | 1.534 | | 13.323 | 1.534 | 0 |
| Servizi Interesse Collettivo (mq) | 18.240 | 1.400 | 2.665 | | 13.000 | | - 9.305 |
| | | | | | | | |

ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il dimensionamento residenziale del PRG è stabilito in 106.000 abitazioni, di cui 85.500 esistenti e 20.500 di nuova previsione.

Di queste ultime ne sono precisamente individuate sul territorio 10.000, mentre 10.500 non sono localizzate direttamente nelle aree elementari, ma solo negli ambiti e saranno da assegnare a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso) o RUE nel caso di recupero di edifici ex agricoli. Sono infatti previste **9.500** abitazioni in territorio urbano e **1.000** in territorio extraurbano.

Poiché queste 9.500 abitazioni urbane sono state introdotte nel PRG con variante ai sensi dell'art.14 LR 47/78 (delibera n. 143 del 03/12/2001) e sono aggiuntive rispetto al precedente dimensionamento, il 40% di tale quantità - pari a 3.800 abitazioni - sarà localizzato in area soggetta a PEEP, in conformità a quanto già previsto dalla prassi locale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **218** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **41** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **1.384** abitazioni in territorio urbano (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 1.154 abitazioni, di cui **1.093** in territorio urbano (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" in variante al POC che localizza ulteriori **170** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/07/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "Santa Caterina" in variante al POC che localizza ulteriori **11** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369 (6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che localizza ulteriori **354** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.878 (5.232-354), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che localizza ulteriori 87 abitazioni, di cui **78** in territorio urbano (36 nell'ambito II, 7 nell'ambito III, -8 nell'ambito IV e 43 nell'ambito V) e **9** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.800 (4.878-78), mentre nel territorio extraurbano sono 549 (558-9) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **35** abitazioni in territorio urbano (30 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.765 (4.800-35), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che localizza ulteriori **50** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.715 (4.765-50), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quote residenziali, ora assegnate solo agli ambiti, avverrà con variante POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote PEEP.

Il dimensionamento è suddiviso negli ambiti urbani secondo il seguente schema:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);
6.800 abitazioni nel territorio extraurbano;
106.000 totale abitazioni.

3. Ognuno degli ambiti individuati dal PRG è di seguito dimensionato.

L'ambito delle zone storiche è così dimensionato:

I – Centri Storici

In totale Abitazioni 8.000, di cui 7.800 nel centro cittadino e n. 200 nei centri frazionali (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 7.986)

Il dimensionamento delle abitazioni nei centri storici è dato dalle trasformazioni possibili all'interno degli edifici e dei complessi a destinazione polifunzionale oltre che in relazione agli effetti del processo di diminuzione della dimensione media delle abitazioni nelle zone prevalentemente residenziali.

Ognuno dei 5 ambiti individuati nel territorio urbano (comprensivi delle quote poste in territorio extraurbano) è così dimensionato:

II – Ambiti urbani consolidati = Abitazioni 55.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 50.824).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 52.500 (da localizzare con varianti di POC n. **3.000**);

| | |
|---|-----------------|
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132 | n. 218 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94 | n. 41 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 | n. 964 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 | n. 605 ; |
| abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina" | |
| in variante POC approvato il 12/07/2010 C.C.43 | n. 11 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 | n. 214 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 | n. 125 ; |
| (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F") | |
| abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280 | |
| approvata il 15/07/2013 C.C.51 | n. 14 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 | n. 36 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/10/2015 C.C.84 | n. 30 . |

Localizzate abitazioni n. **2.258**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **742** (3.000-2.258).

III – Ambiti da riqualificare = Abitazioni 25.200

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 23.166).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 23.700 (da localizzare con varianti di POC n. **1.500**);

| | |
|--|-----------------|
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 | n. 310 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 | n. 325 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2 | n. 200 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 | n. 7 ; |
| abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 | n. 2 . |

Localizzate abitazioni n. **844**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **656** (1.500-844).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = Abitazioni 7.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.415).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 3.000 (da localizzare con varianti di POC n. **4.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n. **110**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **144**;

abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato

“ex Mercato Bestiame” in variante POC approvato il 14/06/2010 C.C.39 n. **170**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 n. **743**;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)

abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230

approvata il 13/11/2014 C.C.82 n. **354**;

abitazioni “ripristinate” con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **– 8**;

abitazioni localizzate con variante PSC-POC-RUE adottata il xx/xx/2019 C.C.xx n. **50**.

(accordo “Ex Consorzio Agrario-Esselunga” approvato con del. C.C. 91/2018)

Localizzate abitazioni n. **1.563**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **2.937** (4.500-1.563).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = Abitazioni 2.400

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.609).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 2.000 (da localizzare con varianti di POC n. **400**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **19**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **43**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 n. **3**.

Localizzate abitazioni n. **65**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **335** (400-65).

VI – Poli funzionali = Abitazioni 600

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 574).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 500 (da localizzare con varianti di POC n. **100**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.52 n. **55**.

Localizzate abitazioni n. **55**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **45** (100-55).

I tre Ambiti nel territorio extraurbano sono così dimensionati:

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale Abitazioni 6.800

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 4.669).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 5.800 (da localizzare con varianti di POC n. **1.000**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132 n. **3**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94 n. **13**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n. **320**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n. **61**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 n. **45**;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n. **9**.

Localizzate abitazioni n. **451**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **549** (1.000-451).

ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi, definiti nelle norme come “servizi di interesse collettivo”, corrisponde agli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, sia quando questi fanno parte del patrimonio di aree pubbliche, sia quando ne è prevista l'acquisizione a seguito di intervento in convenzione.
2. Il dimensionamento complessivo delle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse collettivo, consolidato con la variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 15/12/2005, è pari a mq 12.106.391 suddivisi negli ambiti.

Al dimensionamento complessivo sono da aggiungersi aree eccedenti per mq **1.080.000** già individuate nella cartografia di PRG, la cui destinazione può essere modificata a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **208.500**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **871.500** (1.080.000-208.500).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **99.357**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **772.143** (871.500-99.357).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **22.471**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **749.672** (772.143-22.471).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE “Perequazione Zone F”) è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq + **47.154**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.826** (749.672+47.154).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che modifica le aree eccedenti di mq -**225** . Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.601** (796.826-225).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che modifica le aree eccedenti di mq + **27.306**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **823.907** (796.601+27.306).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che modifica le aree eccedenti di mq + **179.657**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.564** (823.907+179.657).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq -**50**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.514** (1.003.564-50).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190) che modifica le aree eccedenti di mq -**4.170**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **999.344** (1.003.514-4.170).

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato “Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga” approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che modifica le aree eccedenti di mq - **9.305**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **990.039** (999.344-9.305).

3. Le quantità minime assegnate agli ambiti sono:

I – Centri storici = mq 488.770

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi nei centri storici può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, solamente per adeguamenti funzionali

alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

II – Ambiti urbani consolidati = mq 7.445.563, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **570.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-134.228;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-74.422;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 mq **-19.771;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 mq **-24.504.**

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in diminuzione con variante POC con valore ed effetti di PUA - ZE 280

approvata il 15/07/2013 C.C.51 mq **-225;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **-9.047;**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **307.803** (570.000-262.197).

III – Ambiti da riqualificare = mq 587.695, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **185.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-13.836;**

aree in aumento con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **+2.124.**

aree in diminuzione con prog. ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59 mq **-4.170.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **169.118** (185.000-15.882).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = mq 625.018, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **120.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-9.820;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-14.508;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 mq **- 2.700;**

aree in aumento con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 mq **+71.658;**

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in aumento con variante di POC con valore ed effetti di PUA - ZE 230

approvata il 13/11/2014 C.C.82 mq **+27.306;**

aree in aumento con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **+200.081;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 mq **-50;**

aree in diminuzione con variante PSC-POC-RUE adottata il xx/xx/2019 C.C.xx (accordo

"Ex Consorzio Agrario-Esselunga" approvato con del. C.C. 91/2018) mq **- 9.305.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **382.662** (120.000+262.662).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = mq 967.644, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **90.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-25.674;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-12.551;**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **-11.377.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **40.398** (90.000-49.602).

VI – Poli funzionali = mq 1.979.840, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **115.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-24.942.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **90.058** (115.000-24.942).

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale = mq 11.861.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti extraurbani può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

4. Aggiuntivamente alle quantità stabilite per i servizi di interesse collettivo, la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.466.710 a mq 6.474.813, che pur non costituendo vincolo al dimensionamento, concorre alla definizione qualitativa delle dotazioni territoriali.

Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali è di mq **6.474.813** a seguito dell'approvazione della variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010.

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") di mq **-198.499**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.474.813 a mq **6.276.314** (6.474.813-198.499).

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) di mq **-10.980**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.265.334** (6.276.314-10.980).

Variazione in diminuzione con la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 di mq **-82.858**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.265.334 a mq **6.182.476** (6.265.334-82.858).

Variazione in diminuzione, con la variante al PSC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2015 (ZE 2050) di mq **-5.299**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.182.476 a mq **6.177.177** (6.182.476 -5.299).

Variazione in diminuzione con la variante al POC-RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 di mq **-189.681**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.177.177 a mq **5.987.496** (6.177.177-189.681).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 di mq **-17.507**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 5.987.496 a mq **5.969.989** (5.987.496-17.507).

- Elaborati di Piano Regolatore modificati a seguito della proposta di Variante al PSC – POC - RUE

Con la presente adozione di Variante al PSC-POC-RUE si propone la modifica dei seguenti elaborati di Piano Regolatore.

Elaborati di PSC:

- Elaborato 2r “Normativa degli ambiti” – Capo IV Il dimensionamento Residenziale, Produttivo e Servizi;
- Tav. 2.s4A “Tavola dell'intero territorio comunale redatta su base catastale, in scala 1:10.000, e relativa legenda”.

Elaborati di Quadro Conoscitivo: Tav. 1.K.4A “Aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo ed Attrezzature Generali”, in scala 1:10.000, e relativa legenda”.

Elaborato di POC:

- Tav. 3.4A “Tavola del territorio comunale interessata dal POC redatta su base catastale, in scala 1:10.000, e relativa legenda”.
- Tav. 3.w.4A “Localizzazione dei Servizi di Interesse Collettivo: individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie”, in scala 1:10.000, e relativa legenda”.

Elaborati RUE:

- Tav. 4.13 “Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda.
- Stralcio Elaborato 4z “Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari - Zona Elementare 891 – 894 - 900, scala 1:2.000, e relativa legenda.
- Stralcio Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE: art. 20.5 “Insediamento di medie strutture di vendita”.

- Modifiche alla Carta della Classificazione acustica.

Le trasformazioni urbanistiche proposte dalla presente Variante al POC hanno implicato una valutazione preliminare tesa a verificare la compatibilità delle destinazioni funzionali introdotte rispetto alla tutela dell'inquinamento acustico.

Tale valutazione prevede la necessità di procedere all'adeguamento della Classificazione Acustica del territorio comunale soggetto a trasformazione urbanistica secondo i criteri fissati dalla Delibera di G. R. 2001/2053 del 09/10/2001.

Nel merito, le proposte di variante alla suddetta Classificazione, sono nel dettaglio specificate e motivate negli elaborati grafico/illustrativi predisposti, parte integrante della presente proposta di Variante al PSC-POC-RUE.

Con il presente procedimento amministrativo si adotta anche la variante alla Classificazione acustica comunale, con gli allegati di seguito elencati, parte integrante della presente deliberazione del Consiglio Comunale:

- Relazione Illustrativa;

- Tav. 1
- Tav. 1.1
- Tav. 1.2
- Tav. 1.3
- Tav. 1.4

Parte 1°: Allegati

All. 1

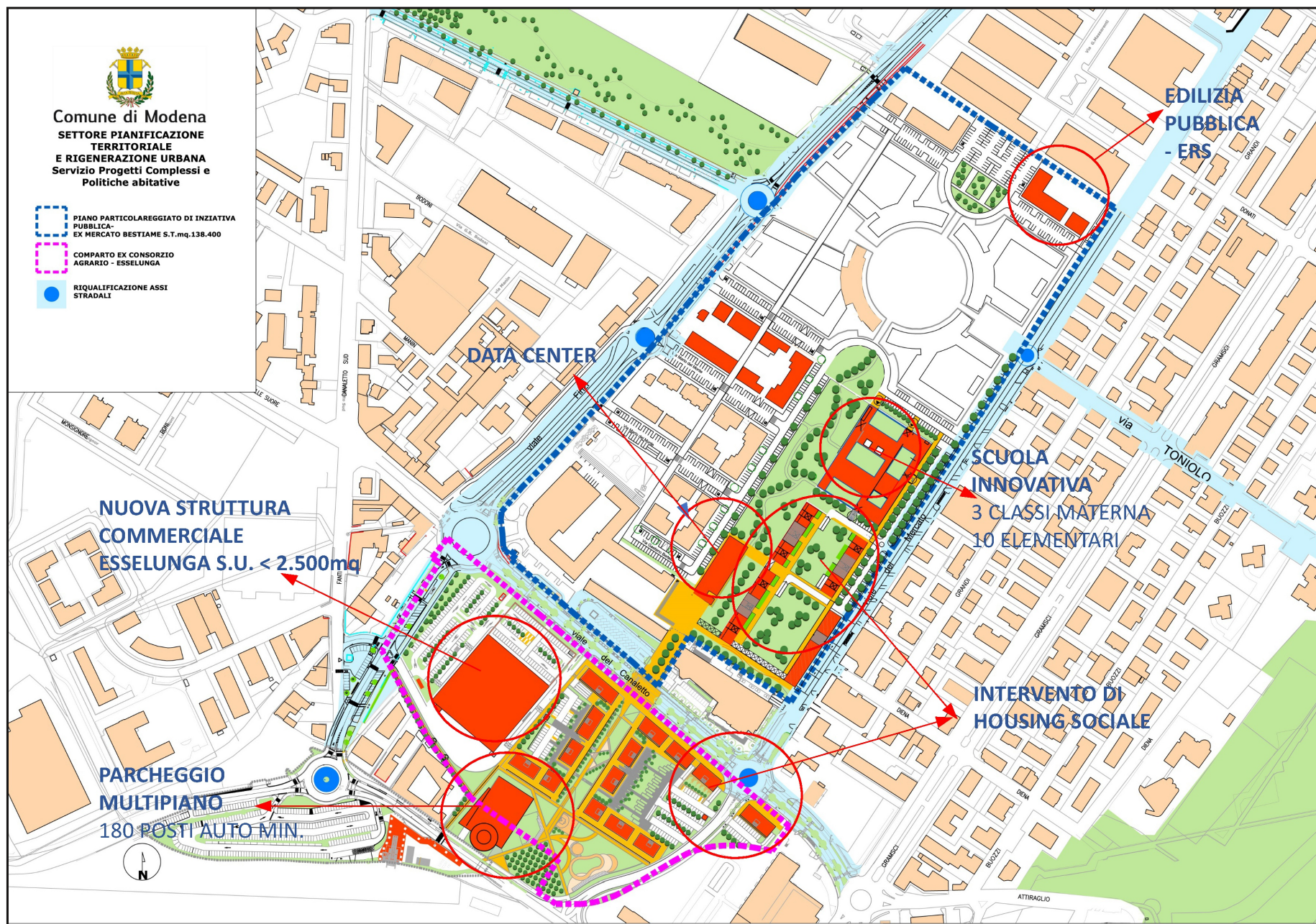
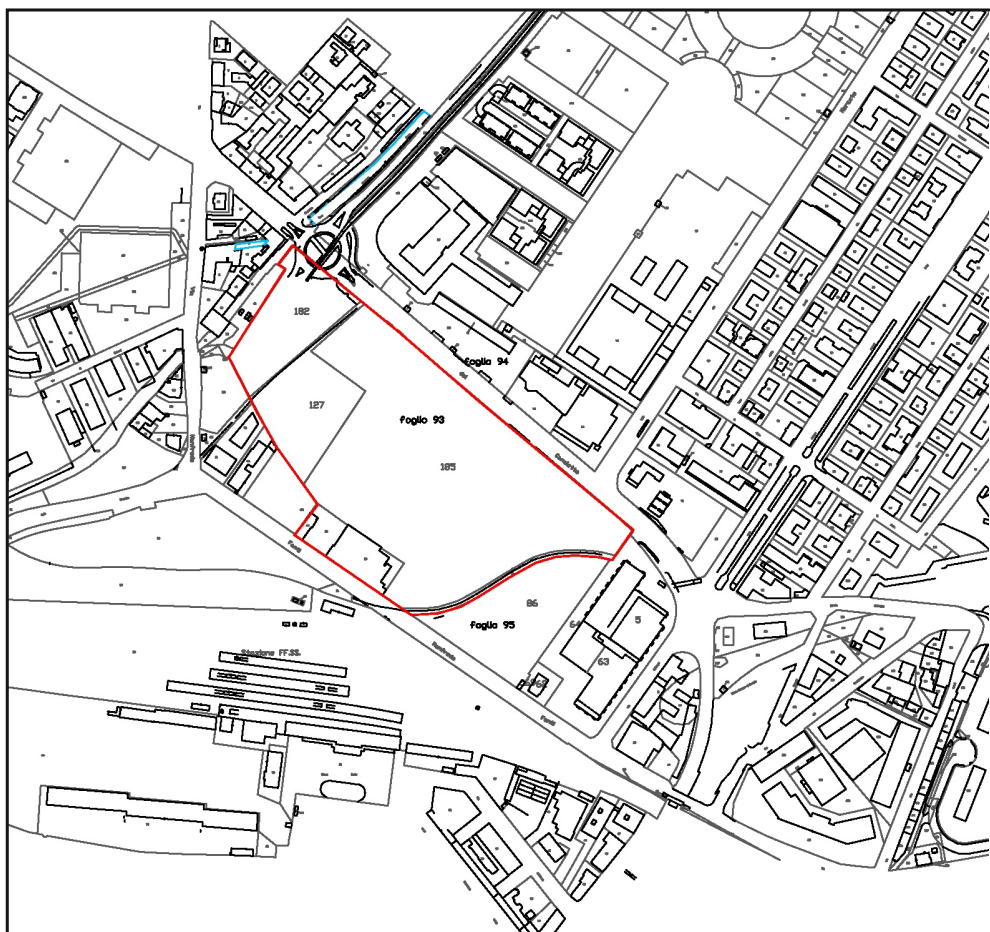


Foto aerea ed estratto catastale con individuazione degli ambiti oggetto della presente proposta di variante al PSC

All. 2



Foto aerea



Estratto catastale

COMUNE DI MODENA**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno duemiladiciotto in Modena il giorno diciassette del mese di dicembre (17/12/2018) alle ore 14:30, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

| | | | | | | |
|----|------------------------|-----------------|----|----|--------------------------|----|
| 1 | Muzzarelli Gian Carlo | Sindaco | SI | 18 | Lenzini Diego | SI |
| 2 | Maletti Francesca | Presidente | SI | 19 | Liotti Caterina Rita | SI |
| 3 | Bussetti Mario | Vice Presidente | SI | 20 | Malferrari Marco | SI |
| 4 | Arletti Simona | | SI | 21 | Montanini Antonio | SI |
| 5 | Baracchi Grazia | | SI | 22 | Morandi Adolfo | SI |
| 6 | Bortolamasi Andrea | | SI | 23 | Morini Giulia | SI |
| 7 | Bortolotti Marco | | NO | 24 | Pacchioni Chiara Susanna | SI |
| 8 | Campana Domenico Savio | | NO | 25 | Pellacani Giuseppe | SI |
| 9 | Carpentieri Antonio | | SI | 26 | Poggi Fabio | SI |
| 10 | Chincarini Marco | | SI | 27 | Rabboni Marco | SI |
| 11 | Cugusi Marco | | SI | 28 | Rocco Francesco | SI |
| 12 | De Lillo Carmelo | | SI | 29 | Santoro Luigia | SI |
| 13 | Di Padova Federica | | SI | 30 | Scardozzi Elisabetta | SI |
| 14 | Fantoni Luca | | SI | 31 | Stella Vincenzo Walter | SI |
| 15 | Fasano Tommaso | | SI | 32 | Trande Paolo | SI |
| 16 | Forghieri Marco | | SI | 33 | Venturelli Federica | SI |
| 17 | Galli Andrea | | NO | | | |

e gli Assessori:

| | | | | | |
|---|------------------------|----|---|---------------------|----|
| 1 | Bosi Andrea | SI | 5 | Filippi Alessandra | SI |
| 2 | Guadagnini Irene | SI | 6 | Guerzoni Giulio | SI |
| 3 | Cavazza Gianpietro | SI | 7 | Urbelli Giuliana | NO |
| 4 | Ferrari Ludovica Carla | SI | 8 | Vandelli Anna Maria | SI |

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune Maria Di Matteo

La PRESIDENTE Francesca Maletti pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 91

Prot. Gen: 2018 / 190563 - PT - ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. - PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO-ESSELUNGA" - APPROVAZIONE
(Relatore Assessora Vandelli)

OMISSIS

Concluso il dibattito, la PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva a unanimità di voti con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Arletti, Baracchi, Bortolamasi, Carpentieri, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morandi, Morini, Pacchioni, Pellacani, Poggi, Rocco, Santoro, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Astenuti 5: i consiglieri Bussetti, Chincarini, Fantoni, Rabboni, Scardozzi

Risultano assenti i consiglieri Bortolotti, Campana, Fasano, Galli.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

- che con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. stabilisce che l'amministrazione procedente, in accoglimento di proposte dei privati interessati, può concludere, sempre nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse, accordi al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale o in sostituzione di esso;

- che l'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000, permette agli Enti Locali di concludere accordi, adeguatamente motivati, con privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

- che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che come chiarito con la recente circolare regionale del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

Dato atto:

- che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" finalizzato alla "realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";

- che in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il "Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta " (di seguito, "il Bando"), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

- che il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria",

precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

- che verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

- che tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto;

- che il Comune, in particolare, ha considerato:

- = che nell'area di cui all'oggetto, gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;

- = che il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;

- = che l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico;

- che il Comune, nel contesto delle iniziative volte al coinvolgimento degli operatori privati nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il Bando, ha richiesto a Esselunga S.p.a., con atto in data 22 agosto 2016, la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali da allocarsi nell'Area Nord della Città di Modena - Fascia Ferrovia, afferenti la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e un collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria

riferito all'approvazione del PUA denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03", avviato su iniziativa della medesima Esselunga S.p.a.;

- che Esselunga, con proprio atto in data 24 agosto 2016, ha confermato il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa e alla prosecuzione del dialogo e dell'attività istruttoria in relazione al comparto "Ex Consorzio Agrario";

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena, tra il resto:

- = ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

- = ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità" di "riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopeditone che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30", di "sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto";

- = ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) tra gli altri, di Esselunga S.p.a., "per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopeditone tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà";

- che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 21 febbraio 2017 il Comune ha approvato lo schema di convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del Programma, schema che definisce "i soggetti partecipanti alla realizzazione degli interventi che compongono il progetto, le risorse finanziarie, i tempi di attuazione degli interventi medesimi nonché i criteri per la revoca del finanziamento in caso di inerzia". Tra i progetti richiamati dalla Convenzione vi è quello afferente la "Riconnessione dell'area con altre parti del quartiere (da nord verso sud e da ovest verso est) e all'interno del comparto da e verso le nuove attività/servizi/residenza, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili e pedonali in sede propria; riqualificazione via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Toniolo e via Triva; ...". La Convenzione è stata sottoscritta in data 6 marzo 2017;

- che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

Visto:

- che in data 20/02/2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 - Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996);

- che il procedimento - di cui al punto precedente - è stato integrato d'intesa tra le Parti in attesa di verificare la possibilità di raggiungere l'intesa sui contenuti per un nuovo accordo di pianificazione che consentisse di raggiungere i rispettivi obiettivi. In particolare per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale, come da ultimo definiti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", e riguardanti soprattutto il sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;

Considerato che in ragione di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della legge regionale n. 24/2017 e di quanto chiarito con circolare regionale del 14.3.2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione comunale ed Esselunga S.p.a. sono, dunque, legittimate alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000;

Valutato:

- che la proposta progettuale mira alla definizione e successiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Piano particolareggiato di iniziativa privata, avente all'interno del perimetro di comparto le Aree 03-08-12 della Zona Elementare n. 891 denominata area "EX consorzio Agrario", per l'attuazione di edifici residenziali e di un edificio commerciale;

- che in estrema sintesi, con la proposta progettuale, la società Esselunga, intende realizzare all'interno del comparto una medio-grande struttura di vendita commerciale alimentare a marchio Esselunga, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali e confermando la volontà di contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione delineati nel Piano delle Periferie per la sostenibilità del nuovo insediamento;

- che in particolare la società Esselunga S.p.a., oltre alla realizzazione delle dotazioni territoriali a scomputo oneri, relative al Piano Urbanistico Attuativo, per contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, di cui sopra, si è resa disponibile a finanziare, extra oneri, un importo pari a € 1.450.000,00;

- che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, Il Comune di Modena ed Esselunga, convengono che sia opportuno prevedere, una ricomposizione fondiaria attraverso una permuta gratuita tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a;

Considerato che per poter dare attuazione all'intervento privato, sinteticamente sopra descritto, il Comune di Modena s'impegna ad avviare l'iter per l'approvazione di una apposita Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) che contenga i criteri necessari alla definizione dei principali contenuti progettuali del PUA e della correlata Convenzione Urbanistica attuativa, al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta", nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con quanto richiesto da Esselunga S.p.a;

Considerato inoltre che Esselunga S.p.a., prima dell'attuazione del Piano, dovrà corrispondere oltre al contributo di costruzione al netto dello scomputo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche un contributo straordinario previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, quantificato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (prot. 162036/2018) ed formalmente concordato ed accettato dalle Parti pari a euro € 341.000,00 (trecentoquarantunomila/00);

Valutato:

- che la disciplina prevista dagli strumenti di pianificazione approvati nel tempo dal Comune è coerente con il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale, volto ad incentivare fortemente gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, perseguendo il duplice obiettivo della riduzione del consumo di suolo e del progressivo recupero di situazioni di degrado, potenziali o in atto;

- che l'interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è sancito da una pluralità di interventi normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni e ripresi, con propri provvedimenti espliciti, da parte del Comune;

- che il Comune, ha dato corso ad ulteriori approfondimenti, funzionali a verificarne la compatibilità con le previsioni e i principi sottesi al disposto dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, rilevando quanto segue:

- per quanto attiene il rispetto dei “principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento”, la Regione Emilia Romagna con propria circolare 1 febbraio 2010 P.G./2010/23900 avente ad oggetto “indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del

2009”, ha chiarito, in merito, che “tale principio di parità di trattamento degli operatori non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, in quanto l'amministrazione è chiamata a valutare discrezionalmente, da una parte, le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, sotto specificate, che possono richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica. In particolare, qualora il progetto o l'intervento del proponente si caratterizzi per la sua unicità e specificità, fornisca soluzione a specifici problemi o esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connoti per il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, appare evidente che in questo caso l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente”. Nel caso di specie risulta evidente l'unicità e la specificità del progetto sotteso alla Proposta formulata dal Proprietario, unicità e specificità che escludono la necessità e anche la stessa possibilità di attuare qualsivoglia procedura comparativa;

- per quanto attiene il rilevante interesse pubblico per la comunità locale si rilevano:

= gli importanti effetti che si prefigura derivino dall'intervento in relazione e all'ammodernamento dell'offerta di servizi commerciali, nello specifico derivanti dalla riqualificazione di un area oggetto di degrado;

= il prioritario interesse pubblico connesso all'integrale recupero di un'area dismessa, esposta a notevoli e progressivi fenomeni di degrado che affaccia lungo via Canaletto e Via Fanti e a ridosso della stazione dei treni;

= l'interesse pubblico, normativamente riconosciuto come tale, connesso ad interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e rigenerazione dei tessuti edificati esistenti;

= la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta di spazi ed attrezzature pubbliche, nonché la realizzazione di un sistema di urbanizzazioni di interesse generale, funzionale al miglioramento sia della accessibilità alle strutture già esistenti in loco, sia della mobilità sostenibile complessiva con particolare riguardo alla mobilità ciclopedonale; nonché di una migliore e più efficiente gestione del sistema della sosta;

= la previsione di un idoneo concorso da parte del Proponente all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni funzionali, per consentire il migliore inserimento delle strutture realizzando nel contesto urbano in cui si collocano;

= gli effetti rilevanti, connessi alla salvaguardia e all'incremento occupazionale, che si prefigura derivino dalla realizzazione di un nuovo punto vendita (ad insegna Esselunga);

- per quanto attiene il rispetto della legislazione vigente, le disposizioni sopra richiamate, confermano l'assoluto favore del legislatore regionale, ed inoltre relativamente alla riqualificazione del comparto, la legislazione nazionale confermano l'assoluto favore nei confronti di interventi di riqualificazione che valgano a riqualificare aree di degrado, a recuperare contenitori esistenti dismessi;
- per quanto attiene l'assenza di pregiudizio a diritti di terzi, l'intervento oggetto della Proposta verrà ad insistere esclusivamente su aree di proprietà del Comune e del

Proprietario, non coinvolgendo in alcun modo il diritto o proprietà o comunque diritti soggettivi di terzi;

- che gli approfondimenti di cui ai precedenti punti consentono al Comune di ritenere integrati i presupposti per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

- che è pertanto intenzione delle Parti definire con l'allegato Accordo, parte integrante e sostanziale del presente atto, le condizioni tutte, nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici generali;

Dato atto:

- che il Servizio Progetti Complessi e Politiche abitative, in raccordo con i servizi competenti, ha svolto approfondimenti in ordine ai profili urbanistico, ambientale, di fattibilità nonché giuridico-amministrativi mettendo a confronto diversi scenari progettuali;

- che, tenuto conto dell'opportuno equilibrio tra le esigenze di tutela e la necessità di sviluppo del territorio sono stati indicanti al proponente, i principali temi che sono stati oggetto di necessario approfondimento;

- che, all'esito del percorso, sviluppato in contraddittorio tra le parti, in ragione dell'interesse pubblico sotteso dalla riqualificazione complessiva prospettata dagli interventi, Esselunga, ha redatto ai sensi dell'articolo 10 della legge 241/1990, una Proposta per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, integrata e condivisa dal Comune, Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana, Servizio Progetti Complessi e Politiche abitative;

Valutato inoltre:

- che da quanto sopra sussistono quindi le condizioni di fattibilità per attivare un'azione di riqualificazione di una porzione di territorio particolarmente significativa, vista la posizione strategica, posta a Nord della Città di Modena;

- che la proposta presentata, comporta un indubbio beneficio alla comunità locale sotto il profilo della riqualificazione urbana e della rigenerazione del patrimonio edilizio dell'area denominata "EX Consorzio Agrario", e aree limitrofe: Stazione di treni, R-Nord, Mercato Bestiame; nonché del miglioramento della viabilità esistente in termini di mobilità sostenibile ciclopedonale, di accessibilità e di parcheggi pubblici: benefici derivanti dalla realizzazione di consistenti dotazioni territoriali, a scomputo oneri ma soprattutto extra oneri;

- che la proposta comporta altresì un indubbio beneficio anche sotto il profilo occupazionale, consentendo la realizzazione di un punto vendita a marchio Esselunga;

- che il testo di detto accordo è stato siglato dalla proprietà dell'area oggetto di intervento, per accettazione dei relativi contenuti e che una volta approvato con il presente atto si procederà alla stipula mediante scrittura privata autenticata soggetta a registrazione;

Dato atto:

- che tutte le modifiche urbanistiche contenute nell'accordo di che trattasi dovranno essere recepite tramite variante allo strumento urbanistico vigente (PSC /POC/RUE) e/o alla approvazione dei relativi schemi di convenzione urbanistica da parte dell'organo consiliare;
- che con successivo atto del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare l'entrata di €1.791.000 (1.450.000,00 +341.000,00);
- che pertanto si ravvisa nell'intervento citato l'interesse pubblico;

Visto il testo dell'accordo e ritenuto di doverlo approvare quale parte integrante della presente proposta di deliberazione;

Richiamati:

- la L.241/90;
- la Legge n. 1150/1942 e s.m.;
- la Legge Regionale 20/2000;
- la Legge Regionale 24/2017 e s.m.;
- Il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Su proposta della Giunta comunale;

Vista la disposizione di delega prot. 197121 del 29.12.2017 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione urbana ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, drsa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 11/12/2018

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, l'Accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e art. 11 della L.241/90, per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "EX Consorzio Agrario-

ESSELUNGA”, posta in Modena, Via Fanti, Via Canaletto, Zona elementare 891, Aree 03-08-12, allegato al presente atto (ALLEGATO A) quale parte integrante e sostanziale;

- di dare atto:

= che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, Il Comune di Modena ed Esselunga, convengono che sia opportuno prevedere, una ricomposizione fondiaria attraverso una permuta gratuita tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a;

= che alla stipulazione dell'Accordo, con il Comune interverrà il legale rappresentante della Società ESSELUNGA S.p.A., con sede legale a Milano, Via Vittorio Pisani 20 e sede amministrativa a Limoto di Pioltello (MI) in Via Giambologna n. 1, codice fiscale 01255720169 in qualità di proprietario e soggetto attuatore dell'intervento edilizio;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula del suddetto Accordo, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione Territoriale e rigenerazione Urbana e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio progetti complessi e politiche abitative, o altro Dirigente delegato.

= che con successivo atto del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare l'entrata di € 1.791.000;

= che con determina dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniali con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24319 “Acquisizione terreni agricoli, edificabili e nac a titolo gratuito (contabilizzazioni)” - Missione 1 programma 5 – Gestione dei beni demaniali e patrimoniali - PPI 141.107.2873 - e dell'accertamento al capitolo 4444 “contabilizzazioni per acquisizioni a titolo gratuito di aree, diritti di superficie e servitù in conto capitale” con contestuale emissione di relativi mandati e reversali;

che con determina dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniali con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24227 “Contabilizzazione opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri”- Missione 8 programma 1 – Urbanistica e assetto del Territorio - PPI 141.108.2876 - e dell'accertamento al capitolo 4443 “Altre entrate in conto capitale per opere realizzate a scomputo oneri” con contestuale emissione di relativi mandati e reversali;

= che con determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24316 “acquisizioni terreni agricoli, edificabili e n.a.c.” - Missione 1 programma 5 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali - PPI 141.107.2871 e dell'accertamento al capitolo 4457 “Permuta di beni immobili” con contestuale emissione del relativo mandato e reverseale;

= che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità entro il secondo grado sussistenti tra i titolari/soggetti attuatore, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali dell'impresa e il Dirigente Responsabile del presente procedimento, con esiti negativi, non sussistendone.

Infine la PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere, sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva a unanimità di voti con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 29

Favorevoli 29: i consiglieri Arletti, Baracchi, Bortolamasi, Bussetti, Carpentieri, Chincarini, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Fantoni, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morandi, Morini, Pacchioni, Pellacani, Poggi, Rabboni, Rocco, Santoro, Scardozzi, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Risultano assenti i consiglieri Bortolotti, Campana, Fasano, Galli.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

Il Presidente
f.to Francesca Maletti

Il Funzionario Verbalizzante
f.to Maria Di Matteo

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

=====

La presente deliberazione ♦ pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 19/12/2018

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

C O M U N E D I M O D E N A
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Progetti complessi e politiche abitative

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 17/12/2018

Oggetto: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. - PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO-ESSELUNGA" - APPROVAZIONE

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

Il Dirigente Responsabile
f.to ing. Michele Tropea

Visto di congruità.
La Dirigente Responsabile del Settore
f.to ing. Maria Sergio

Modena, 29/11/2018

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo
f.to Stefania Storti

Modena, 29/11/2018

Assessore proponente
f.to Anna Maria Vandelli

ACCORDO

ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241
e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20

tra

Comune di Modena (MO), in persona del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana _____, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Modena (MO) alla via Scudari 20, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome per conto ed in legale rappresentanza del Comune di Modena, codice fiscale 00221940364, in quanto a ciò autorizzata con delibera della Giunta Comunale n. _____ in data _____ agli atti del Comune, che si allega in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale anche se ad esso materialmente non unita da una parte

e

ESSELUNGA S.p.A., con sede legale a Milano, Via Vittorio Pisani 20 e sede amministrativa a Limoto di Pioltello (MI) in Via Giambologna n. 1, codice fiscale 01255720169, in persona del procuratore Geom. Cesare Boiocchi autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza di in forza dei poteri conferitigli con atto del 30 luglio 2018 - repertorio n.17.942 e raccolta n.6.185, ritualmente depositati in Registro Imprese, atti che si allegano in copia al presente accordo per farne parte integrante e sostanziale anche se ad esso materialmente non uniti, dall'altra parte

congiuntamente le **"Parti"**.

Premesso che

1. ESSELUNGA S.p.a. è proprietaria degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891 – Area 03**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93, mapp. 127, 185, foglio 95 mappale 1, per una superficie nominale totale di mq. **44.820 (Allegato A)**.
2. ESSELUNGA S.p.a. è, altresì, proprietaria degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891 – Area 08**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93, mapp. 80, 82 e 83 per una superficie nominale totale di mq. **3.190 (Allegato A)**.
3. Il Comune di Modena è proprietario degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891– Area 12** censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93 mappale 182, per una superficie nominale totale di mq. **6.548 (Allegato A)**.
4. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Modena, adottato ed approvato, classifica le aree e gli immobili indicati ai precedenti punti 1 2 e 3 come segue: IV – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI / a - Aree di sostituzione di tessuti urbani/ ZONA ELEMENTARE n. 891/ ex Zona Territoriale Omogenea B (articolo 16.0 delle Norme di PSC-POC-RUE).

La Zona Elementare n 891 ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e del centro edificato individuato nella cartografia del PSC.

5. Il Piano Operativo Comunale (POC), nelle Schede di Zona Elementare N. 891, disciplina l'Area 03 e l'Area 12, mentre l'Area 08 è disciplinata dal RUE.

6. In particolare, il POC prevede per l'**Area 03** la seguente disciplina:

"L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato.

Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona Elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

È consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13.

La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 2.159 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima ammessa per residenza è di mq. 13.000. È ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni Ammesse: A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E /3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza: 6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 130 abitazioni.

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 10.323 mq.

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 18.240mq"

7. Il RUE prevede per l'**Area 08** la seguente disciplina:

"Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq. 1.400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuità con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03.*
- fino ad un massimo di mq. 1.600 della superficie utile per attività produttive può essere convertita destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni è di 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata è di mq. 80.*

Destinazioni Ammesse:

A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza: 5 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 3.000mq.

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 1.400mq."

8. Il POC prevede per l'**Area 12** la seguente disciplina:

“L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato.

È consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315mq per funzioni C/1. La superficie utile massima ammessa per residenza è di mq. 1.900. È ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni Ammesse: A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza: 6p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1p+pt

Capacità Insediativa per Residenza: 19 abitazioni.

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 1.534 mq.

superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 2.665 mq.”

Dato atto che

9. L'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (**Legge di Stabilità 2016**) ha istituito il *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* finalizzato alla *"realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati"*.
10. In ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con **D.P.C.M. 25 maggio 2016**, ha approvato il *"Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* (di seguito, **"il Bando"**), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016.
11. Il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del *"Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria"*, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017
12. Verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai

fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione.

13. Tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto.
14. Il Comune, in particolare, ha considerato che:
 - Nell'area di cui al precedente punto 10) gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;
 - il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;
 - l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico di cui al precedente punto 9).
15. Il Comune, nel contesto delle iniziative volte al coinvolgimento degli operatori privati nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il Bando, ha richiesto a Esselunga S.p.a., con atto in data 22 agosto 2016, la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali da allocarsi nell'Area Nord della Città di Modena - Fascia Ferrovia, afferenti la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e un collegamento ciclopeditone tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria riferito all'approvazione del PUA denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03", avviato su iniziativa della medesima Esselunga S.p.a..
16. Esselunga, con proprio atto in data 24 agosto 2016, ha confermato il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa e alla prosecuzione del dialogo e dell'attività istruttoria in relazione al comparto "Ex Consorzio Agrario".
17. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "*Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la*

sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena, tra il resto:

- ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;
- ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di *"superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità"* di *"riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopeditone che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30"*, di *"sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto"*;
- ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) tra gli altri, di Esselunga S.p.a., *"per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopeditone tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà"*.

18. Il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al sopraesteso punto 9), approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016.
19. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 21 febbraio 2017 il Comune ha approvato lo schema di convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del Programma di cui al precedente punto 1), schema che definisce *"i soggetti partecipanti alla realizzazione degli interventi che compongono il progetto, le risorse finanziarie, i tempi di attuazione degli interventi medesimi nonché i criteri per la revoca del finanziamento in caso di inerzia"*. Tra i progetti richiamati dalla Convenzione vi è quello afferente la *"Riconnessione dell'area con altri parti del quartiere (da nord verso sud e da ovest verso est) e all'interno del comparto da e verso le nuove attività/servizi/residenza, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili e pedonali in sede propria; riqualificazione via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Toniolo e via Triva; ..."*. La Convenzione è stata sottoscritta in data 6 marzo 2017.
20. Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il *"Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria"* che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di

intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016.

21. l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*, norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;
22. l'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano *"essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica"*;
23. come chiarito con la recente circolare regionale del 14.3.2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

CONSIDERATO:

24. che la disciplina prevista dagli strumenti di pianificazione approvati nel tempo dal Comune è coerente con il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale, volto ad incentivare fortemente gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, perseguendo il duplice obiettivo della riduzione del consumo di suolo e del progressivo recupero di situazioni di degrado, potenziali o in atto;
25. che l'interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è sancito da una pluralità di interventi normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni e ripresi, con propri provvedimenti espliciti, da parte del Comune;
26. che il Comune, ha dato corso ad ulteriori approfondimenti, funzionali a verificarne la compatibilità con le previsioni e i principi sottesi al disposto dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, rilevando quanto segue:
27. per quanto attiene il rispetto dei *"principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento"*, la Regione Emilia Romagna con propria circolare 1 febbraio 2010 P.G./2010/23900 avente ad oggetto *"indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009"*, ha chiarito, in merito, che *"tale principio di parità di trattamento degli operatori non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, in quanto l'amministrazione è chiamata a valutare"*

discrezionalmente, da una parte, le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, sotto specificate, che possono richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica. In particolare, qualora il progetto o l'intervento del proponente si caratterizzi per la sua unicità e specificità, fornisca soluzione a specifici problemi o esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connoti per il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, appare evidente che in questo caso l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente". Nel caso di specie risulta evidente l'unicità e la specificità del progetto sotteso alla Proposta formulata dal Proprietario, unicità e specificità che escludono la necessità e anche la stessa possibilità di attuare qualsivoglia procedura comparativa.

28. per quanto attiene il rilevante interesse pubblico per la comunità locale si rilevano:
29. gli importanti effetti che si prefigura derivino dall'intervento in relazione e all'ammodernamento dell'offerta di servizi commerciali, nello specifico derivanti dalla riqualificazione di un'area oggetto di degrado;
30. il prioritario interesse pubblico connesso all'integrale recupero di un'area dismessa, esposta a notevoli e progressivi fenomeni di degrado che affaccia lungo via Canaletto e a ridosso della stazione dei treni;
31. l'interesse pubblico, normativamente riconosciuto come tale, connesso ad interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e rigenerazione dei tessuti edificati esistenti;
32. la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta di spazi ed attrezzature pubbliche, nonché la realizzazione di un sistema di urbanizzazioni di interesse generale, funzionale al miglioramento sia della accessibilità alle strutture già esistenti in loco, sia della mobilità sostenibile complessiva con particolare riguardo alla mobilità ciclopedonale; nonché di una migliore e più efficiente gestione del sistema della sosta;
33. la previsione di un idoneo concorso da parte del *Proponente* all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni funzionali, per consentire il migliore inserimento delle strutture realizzando nel contesto urbano in cui si collocano;
34. =gli effetti rilevanti, connessi alla salvaguardia e all'incremento occupazionale, che si prefigura derivino dalla realizzazione di un nuovo punto vendita (ad insegna Esselunga);
35. =per quanto attiene il rispetto della legislazione vigente, le disposizioni richiamate ai precedenti punti da 21-23, e successivo punto 39, confermano l'assoluto favore del legislatore regionale; ed inoltre relativamente alla riqualificazione del comparto, la legislazione nazionale conferma l'assoluto favore nei confronti di interventi di riqualificazione che valgano a riqualificare aree di degrado, a recuperare contenitori esistenti dismessi;
36. =per quanto attiene l'assenza di pregiudizio a diritti di terzi, l'intervento oggetto della Proposta verrà ad insistere esclusivamente su aree di proprietà del Comune e del Proprietario, non coinvolgendo in alcun modo il diritto o proprietà o comunque diritti soggettivi di terzi;

37. che gli approfondimenti di cui ai precedenti punti consentono al Comune di ritenere integrati i presupposti per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;
38. che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti e successivi, nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici generali;

Dato, altresì, atto che

39. in data 20 febbraio 2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 - Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996);
40. in ragione di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della legge regionale n. 24/2017 e di quanto chiarito con circolare regionale del 14.3.2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione comunale ed Esselunga S.p.a. sono, dunque, legittimate alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000;
41. il procedimento - di cui al punto precedente - è stato integrato d'intesa tra le Parti in attesa di verificare la possibilità di raggiungere l'intesa sui contenuti per un nuovo accordo di pianificazione che consentisse di raggiungere i rispettivi obiettivi. In particolare per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale, come da ultimo definiti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", e riguardanti soprattutto il sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;
42. Esselunga S.p.a. ha quindi proposto una profonda revisione degli schemi progettuali del Piano urbanistico attuativo (PUA), prevedendo l'inserimento della medio grande struttura commerciale alimentare, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali e confermando la volontà di contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione delineati nel Piano delle Periferie per la sostenibilità del nuovo insediamento. In particolare Esselunga S.p.a. si è resa disponibile a finanziare, interventi per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, nonché dotazioni a carattere generale: opere infrastrutturali diffuse, entro o extra comparto, ma strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, **con ulteriori risorse extra oneri** a titolo di contributo complementare, fino alla concorrenza dell'importo di € 1.450.000,00;

43. la Proposta progettuale prevede un PUA avente un perimetro di comparto, comprensivo delle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, le quali occupano una superficie territoriale nominale complessiva di circa mq **54.558** ed hanno una potenzialità edificatoria complessiva massima di 29.757 di SU;
44. il PUA vedrà come proprietari, sia il Comune di Modena che Esselunga S.p.a., mentre come soggetto attuatore per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione la sola società Esselunga S.p.a.;
45. in ragione del fatto che il PUA in questione verrà attuato sia da Esselunga S.p.a. che dal Comune di Modena, ciascun proprietario assumerà in sede di Convenzione del PUA, *pro quota*, gli obblighi connessi alla propria parte di intervento, fermo restando che la realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria (U1) esterne alle superfici fondiarie di proprietà comunale, come ridefinite a seguito della permuta immobiliare (di cui al successivo Art. 4), saranno interamente ed esclusivamente a carico di Esselunga S.p.a., e verranno realizzate a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulle superfici edificatorie di proprietà di Esselunga;
46. il PUA relativo alle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891 è finalizzato all'insediamento di complessivi **mq 29.757 di SU**, così ripartiti:
- **funzioni residenziali** per una capacità edificatoria pari a **mq 16.500 mq di SU** di cui 1.900 mq di SU di spettanza al Comune di Modena;
 - **funzioni produttive** per una capacità edificatoria pari a **mq 13.257 di SU** di cui 1.534 mq di SU di spettanza al Comune di Modena; nella quota di SU complessiva per funzioni produttive Esselunga S.p.a. potrà realizzare una **medio - grande struttura di vendita** per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (Sv) massima fino a **2.500 mq**, calcolati secondo i disposti dell'Art. 19.17 BIS del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena, avente una **SU di 5.200 mq circa**;
47. in sede di definizione del PUA verranno determinate le superfici fondiarie (Sf) su cui verranno realizzati gli interventi edilizi rispettivamente di proprietà del Comune di Modena e di Esselunga S.p.a.. Una volta definite le rispettive superfici fondiarie, con la stipula della Convenzione Urbanistica, verranno individuati e definiti eventuali trasferimenti di proprietà (permuta) tra le aree attualmente di proprietà del Comune di Modena e quelle di proprietà di Esselunga S.p.a. (**Allegato F**);
48. sempre in sede di definizione del PUA e della relativa Convenzione Urbanistica, verranno individuate le Dotazioni Territoriali così come determinate ai sensi degli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE, per le quali ciascun Soggetto Attuatore assumerà, *pro quota*, gli obblighi connessi alla propria parte di intervento determinata dalla rispettiva potenzialità edificatoria ed indipendentemente dalle ricavate superfici fondiarie. Si definisce sin da subito, che concorrerà alle Dotazioni Territoriali (infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento- U1) un parcheggio pubblico multipiano, per circa **180 posti auto**, che verrà realizzato interamente da Esselunga SPA, a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione, e successivamente ceduto gratuitamente al Comune di Modena;
49. la proposta progettuale di PUA prevede **3 Stralci Funzionali**, la cui individuazione numerica progressiva, con i numeri da 1 a 3, non costituisce sequenzialità temporale

nell'attuazione degli stessi. A loro volta gli stralci sono suddivisi in Lotti di Intervento che costituiscono le unità minime da sottoporre a domanda per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo. Lo Stralcio Funzionale individuato come **STRALCIO 2** avrà ad oggetto gli interventi edilizi che saranno realizzati dal Comune di Modena (**Allegato G**);

50. la proposta progettuale di PUA prevede, inoltre, oltre agli interventi edilizi privati e alle dotazioni territoriali di comparto, la realizzazione di dotazioni territoriali, EXTRA ONERI (non a scemputo degli oneri di urbanizzazione), strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, che potranno essere realizzate da Esselunga S.p.a., in conformità alla normativa vigente in materia di opere pubbliche (D.lgs. 50/2016), e attingendo dalla corresponsione del contributo complementare (di cui al sopracitato punto 41), così come meglio specificato nel successivo Art. 5.2. Tali opere di urbanizzazione, procedure e modalità realizzative, nonché garanzie e clausole, saranno definite nel dettaglio, di concerto con l'Amministrazione stessa, in sede di Convenzione Urbanistica;

Richiamati

51. l'articolo 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 secondo il quale *"gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990".*

52. L'Articolo 11 della Legge n. 241/1990, titolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e

contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento".

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune di Modena, come sopra rappresentato, da una parte, e Esselunga S.p.a., come sopra rappresentato, dall'altra parte, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – OBIETTIVI E OGGETTO DELL'ACCORDO

- 1.1** Il presente accordo, sottoscritto anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge regionale n. 20/2000 e nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, lett. C, della legge regionale n. 24/2017, è finalizzato ad assumere previsioni, anche in variante di PSC, di POC e di RUE, di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale.
- 1.2** In particolare, gli obiettivi del presente accordo sono i seguenti:
- a) definire i contenuti della **Variante al PSC-POC-RUE** da sottoporre al Consiglio Comunale, finalizzata all'approvazione di un PUA avente il perimetro di comparto costituito dalle Area 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare N. 891, avente una superficie territoriale nominale complessiva di circa **mq. 54.558**, per una potenzialità edificatoria di SU complessiva pari a **mq. 29.757**. La Variante urbanistica si rende necessaria per consentire la previsione all'interno del comparto di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a **2.500 mq**, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana;
 - b) aggiornare le quantità di **dotazioni/standard territoriali** oggi previste nella Zona Elementare N. 891, che saranno rideterminate ai sensi degli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE;
 - c) definire l'**importo finanziario delle dotazioni territoriali (EXTRA ONERI) interne o esterne al comparto**, ma strettamente funzionali alla trasformazione urbanistica del territorio, che dovranno essere realizzate direttamente da Esselunga SPA (attingendo dalla corresponsione di un **contributo complementare**) o, in subordine, finanziate da Esselunga S.p.a., per rendere sostenibile l'attuazione dell'insediamento, in particolare sotto il profilo della mobilità/accessibilità, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come meglio specificato nel successivo Art. 5.2. Tale importo è stato definito in euro 1.450.000,00. Le opere di urbanizzazione, le procedure e le modalità realizzative, nonché le garanzie e le clausole, saranno definite, secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, nel dettaglio, di concerto con l'Amministrazione stessa in sede di definizione della Convenzione Urbanistica;

- d) definire dettagliatamente le modalità e le condizioni della **permuta immobiliare** tra le aree del Comune di Modena e le aree di Esselunga S.p.a. che si rende necessaria per una adeguata e funzionale progettazione e attuazione del comparto, con la relativa ridistribuzione della capacità insediativa di competenza dei soggetti pubblici e privati;
- e) determinare l'importo e le modalità di corresponsione del **contributo straordinario** previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, anche in recepimento della normativa comunale di cui all'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso - Accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20", del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena;

Articolo 2 -

VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI PSC – POC – RUE E CONTENUTI NUOVO PUA

- 2.1** Al fine di poter dare attuazione all'intervento privato con i contenuti indicati al precedente art. 1, il Comune di Modena s'impegna ad avviare l'iter per l'approvazione di una apposita Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) che contenga i criteri necessari alla definizione dei principali contenuti progettuali del PUA e della correlata Convenzione Urbanistica attuativa al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta", nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con quanto richiesto da Esselunga S.p.a.
- 2.2** La suddetta Variante al PSC/POC/RUE di cui al punto precedente, dovrà consentire di:
- a) definire e approvare un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), avente come perimetro del comparto le Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, che dalle risultanze dei rilievi topografici strumentali effettuati e dalla sovrapposizione alle mappe catastali risulta avere un leggero scostamento dimensionale dalle superfici nominali catastali, determinando una **Superficie Territoriale (St) di mq. 54.294** anziché i nominali mq. 54.558, così come evidenziato di seguito e nell'**Allegato B**; la modifica del perimetro del Comparto Urbanistico, dato dalla sommatoria delle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891 (fermo restando la potenzialità edificatoria determinata dalla citata Scheda di Zona Elementare N. 891, pari a **mq 29.757 di SU**), dovrà escludere la porzione dell'Area 12 (pari a **mq. 2.916 circa**), interessata dagli interventi già appaltati dall'Amministrazione Comunale con finanziamenti propri ed attualmente in corso di realizzazione. Tale esclusione determina una nuova Superficie Territoriale (St) reale complessiva pari a circa **mq. 51.378** (mq. 54.294 – mq. 2.916) (**Allegato C**);

- b) realizzare, nell'ambito della potenzialità edificatoria per funzioni commerciali/produttive previste dalla Scheda della Zona Elementare N. 891 che complessivamente non verrà modificata, una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una Superficie di Vendita (Sv) massima fino a **2.500 mq** (calcolata secondo i disposti dell'Art. 19.17 BIS del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena);
- c) determinare la dotazione della Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo prevista dalla attuale Scheda di Zona Elementare N. 891, applicando le quantità e i parametri oggi previsti dagli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE avente ad oggetto la "Determinazione della quantità di aree da cedere gratuitamente";
- d) stabilire normativamente che, per quanto riguarda i requisiti delle rimesse per autovetture per la realizzazione di parking interrati, un'altezza interna massima netta superiore a ml. 2,50, non comporti il computo nella SU delle superfici relative, in quanto tale altezza risulta necessaria per permettere la realizzazione di idonei sistemi strutturali, di un'appropriata rete di smaltimento delle acque meteoriche e di scarico, nonché degli opportuni sistemi di prevenzione antincendio, senza che questi interventi ostacolino la reale fruizione dello spazio dedicato a parcheggio per autovetture;
- e) modificare le altezze massime consentite nella attuale Scheda di Zona Elementare N. 891 delle Norme di PSC -POC- RUE, come di seguito specificato:
 - per Residenza, dagli attuali 6 p + pt (7 piani fuori terra) a 9 p + pt (10 piani fuori terra);
 - per Funzioni Produttive, dagli attuali 9 p + pt (10 piani fuori terra) a 12 p + pt (13 piani fuori terra);
- f) stabilire normativamente che l'altezza interna massima del piano terra degli immobili, che potrà essere maggiore di ml. 3,50 per tutte le destinazioni ammesse dalla scheda di Zona Elementare, per rispondere alle specifiche esigenze funzionali ed impiantistiche degli edifici.

Articolo 3 – OGGETTO DEL PUA

- 3.1** Il presente accordo è finalizzato all'approvazione di un PUA relativo alle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, che, a seguito del perfezionamento della procedura di Variante al PSC-POC-RUE di cui agli articoli precedenti, vedrà come proprietari delle aree il Comune di Modena e la Società Esselunga SPA e come soggetto attuatore per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, la sola società Esselunga SPA;
- 3.2** La proposta progettuale del nuovo PUA di cui si allegano gli schemi progettuali (**Allegato L**) e che sarà il punto di riferimento per la predisposizione e presentazione degli elaborati necessari per l'avvio dell'iter di autorizzazione, prevede l'insediamento di una potenzialità edificatoria complessiva di **mq. 22.548** di SU, (in riduzione rispetto alla potenzialità insediativa teorica massima di mq 29.757 di SU) così ripartita:
- funzioni residenziali per una capacità edificatoria pari a mq **13.054** di SU, di cui mq. **1.900** di SU di spettanza dell'Amministrazione comunale;

- funzioni produttive per una capacità edificatoria pari a mq **9.494** di SU, di cui mq. **1.534** di SU di spettanza dell'Amministrazione comunale;

Nell'ambito della capacità edificatoria per funzioni produttive, di competenza di Esselunga S.p.a. pari a mq. **7.960** di SU, successivamente all'approvazione della variante al PSC-POC- RUE, una quota di SU pari a circa mq. **5.200** sarà destinata alla realizzazione di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a mq. **2.500**, calcolati secondo i disposti dell'art. 19.17 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena.

3.3 In conformità alle previsioni di cui all'Art. 12.8 del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE avente ad oggetto la "Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente", lo schema del PUA presentato prevede la cessione a titolo gratuito di **mq. 20.391**, (**Allegato E**) così ripartita:

- cessioni per viabilità per complessivi **mq. 2.452** (di cui 2.079 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 373 mq a carico del Comune di Modena);
- cessioni per parcheggi per complessivi **mq. 4.082** (di cui 3.460 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 622 mq a carico del Comune di Modena) a fronte dei richiesti **mq. 6.155** per 246 posti auto (di cui 5.215 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 940 mq a carico del Comune di Modena);
- cessioni per attrezzature e spazi collettivi per complessivi **mq. 13.857** (di cui 11.747 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 2.110 mq a carico del Comune di Modena) a fronte dei richiesti **mq. 17.105 minimi** (di cui 14.649 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 2.456 mq a carico del Comune di Modena).

3.4 In merito al reperimento integrale dei parcheggi pubblici (PP), necessari al soddisfacimento integrale degli standard richiesti, sulla base dello schema progettuale allegato, il PUA reperirà mq. 1.701 circa di aree a Parcheggi Pubblici a raso per circa 69 posti auto e prevede di realizzare un parcheggio pubblico multipiano, per circa 180 posti auto e con area di sedime di mq. 2.381 circa, che verrà ceduto gratuitamente e integralmente all'Amministrazione Comunale. In tal senso lo standard a Parcheggi Pubblico risulta soddisfatto con complessivi **249 posti auto** a fronte dei 246 posti auto richiesti.

Nel caso in cui vengano realizzati posti auto in incremento delle dotazioni Territoriali destinate a Parcheggio Pubblico (PP), ampliando le superfici e/o il numero piani del parcheggio pubblico multipiano previsto attualmente dallo Schema di PUA e stimato per una capacità di parcheggio attuale di circa 180 posti auto, questi saranno realizzati attraverso l'utilizzo del contributo complementare (di cui all'Art. 5.2 del presente Accordo) o attraverso lo scomputo totale e/o parziale degli oneri di Urbanizzazione (U1 e U2) dovuti;

3.5 In merito al reperimento integrale delle Aree per Attrezzature e Spazi Collettivi, resta a carico di entrambi i proprietari una quota pari a **mq. 3.248**, che verrà monetizzata in proporzione alla SU realizzata da ciascuno soggetto e cioè **mq. 2.753** (SU mq. 19.114) a carico di Esselunga S.p.a. e **mq. 495** (SU mq. 3.434) a carico del Comune di Modena;

3.6 Come citato al precedente **punto 3.2**, lo schema progettuale del PUA non prevede attualmente l'utilizzo completo della potenzialità edificatoria consentita (mq. 22.548 di SU a fronte dei mq. 29.757 di SU), ma ipotizza una riduzione della potenzialità

edificatoria stessa, pari a circa **mq. 7.209 di SU** rispetto alla previsione della Scheda di Zona Elementare delle Aree 03, 08 e 12. Tale riduzione sarà totalmente in capo alle aree di proprietà di Esselunga S.p.a., e più precisamente si prevede una riduzione di mq. 4.209 di SU nell'Area Elementare 03 e di mq. 3.000 di SU nell'Area Elementare 08.

La SU complessiva del Comparto viene così ridotta a **mq. 22.548**.

Qualora il Soggetto Attuatore privato (Esselunga S.p.a.) intendesse sfruttare appieno tutta, o in parte, la potenzialità edificatoria posta oggi in riduzione (di circa 7.209 mq), dovrà presentare un'apposita Variante allo strumento urbanistico, in conformità alla normativa vigente.

La variante del PUA, prevederà la quantificazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali derivanti da un riutilizzo totale o parziale della SU attualmente non sfruttata, con la possibilità della loro monetizzazione in luogo della cessione, secondo i parametri vigenti.

- 3.7 Il PUA prevede l'insediamento della potenzialità edificatoria, citata al comma 3.2, sulle Superfici Fondiarie (Sf) determinate a seguito delle cessioni di cui al comma 3.3, e qui stimate preliminarmente in **mq. 30.987 di Sf**, di cui mq. 28.084 di Sf quale spettanza dell'Esselunga S.p.a. e mq. 2.902 di Sf quale spettanza del Comune di Modena (**Allegato F**).
- 3.8 Le superfici specificate nel presente articolo sono state calcolate secondo lo schema progettuale allegato al presente Accordo e sono da considerarsi indicative e non vincolanti, in quanto dovranno essere verificate, aggiornate e precisate - secondo gli stessi criteri - in sede di presentazione degli elaborati di progetto per l'avvio dell'iter di approvazione del PUA.

Articolo 4 – PERMUTA IMMOBILIARE RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

- 4.1 Le parti convengono che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, sia per la parte commerciale che per la parte mista con funzioni prevalentemente residenziale, agevolando anche all'attuazione dello stesso Piano per stralci funzionali, sia opportuno prevedere una permuta tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a.
- 4.2 La permuta avverrà a titolo di ricomposizione fondiaria tra il Comune ed Esselunga S.p.a. al fine di riequilibrare l'iniziale assetto proprietario dei diritti edificatori nel rispetto del criterio perequativo.
- 4.3 La permuta riguarderà le aree di proprietà del Comune di Modena, pari a circa **mq. 3.365**, identificate catastalmente al Foglio 93 mappale 182 (*Zona Elementare n. 891 – Area 12*) e precisamente della parte di tale mappale residua rispetto alla realizzazione, già in fase di cantiere, del collegamento stradale tra via Fanti e via Canaletto, con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a. di circa **mq. 4.721** e facenti parte della particella identificata catastalmente al Foglio 93 mappale 185, (*Zona Elementare n. 891– Area 03*), fermo restando che la capacità edificatoria ad oggi di competenza comunale (1.900 mq di SU per usi residenziali e 1.534 mq di SU per usi produttivi) verrà interamente ed integralmente trasferita sui nuovi lotti così identificati. (**Allegato D**).
- 4.4 Nessun conguaglio sarà dovuto, né dal Comune né da Esselunga, una volta eseguita la permuta delle predette aree.

- 4.5 Il trasferimento delle aree e della relativa capacità edificatoria, in permuta a titolo di ricomposizione fondiaria, tra il Comune di Modena e Esselunga S.p.a., che avverrà al momento della stipula della Convenzione Urbanistica del PUA viene inquadrato nell'ambito della fattispecie della ricomposizione fondiaria tra co-lottizzanti, posta in essere in attuazione di una Convenzione Urbanistica, beneficiando quindi del regime fiscale di favore di cui all'articolo 32 del D.P.R. n. 601/1973.
- 4.6 Si dà atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti, né diminuiti gli standard urbanistici che il Soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune di Modena, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e della relativa convenzione urbanistica.

Articolo 5 – OBBLIGAZIONI E IMPEGNI DI ESSELUNGA S.P.A.

- 5.1 Esselunga S.p.a. s'impegna a predisporre gli elaborati necessari all'attivazione del procedimento per l'approvazione di un PUA relativo alle aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891.
Fermo restando quanto previsto al successivo 6.1, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di adozione della Variante urbanistica, Esselunga S.p.a. s'impegna a predisporre e a presentare al Comune tutti gli elaborati necessari all'attivazione del procedimento per l'autorizzazione alla formazione e presentazione di un PUA che coinvolga unitariamente le Aree 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare 891, secondo i contenuti di cui ai precedenti articoli.
- 5.2 Nel quadro della partecipazione al *"Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* di cui alla premessa, così come previsto dall'art. 1.2 c), contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA, Esselunga S.p.a. si obbligherà a destinare un **contributo complementare extra oneri** per un **valore massimo di € 1.450.000,00** (unmilionequattrocentocinquantamila euro), al netto delle spese di tassazione (se dovute), per la realizzazione delle opere di seguito indicate in via esemplificativa e non esaustiva, ovvero, ove richiesto dal Comune, in alternativa alla realizzazione delle predette opere, verserà detto contributo complementare contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA.

In ogni caso, il predetto importo, che dovrà essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione entro o extra comparto, ma strettamente correlate al comparto stesso e necessarie per garantire la sostenibilità del nuovo insediamento è comprensivo di spese tecniche e degli oneri connessi ai sensi di legge, nonché degli eventuali oneri fiscali nelle aliquote di legge, IVA inclusa, trovando applicazione l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342.

In via esemplificativa, ma non esaustiva, il predetto contributo complementare dovrà essere destinato alla realizzazione di una, o più, delle seguenti opere (Allegato I), purché nei limiti del predetto importo massimo:

- incremento delle dotazioni Territoriali destinate a Parcheggio Pubblico (PP) ampliando le superfici / numero piani che compongono il parcheggio pubblico multipiano, che verrà realizzato e ceduto in proprietà al Comune di Modena, e stimato in questa sede per una capacità di parcheggio attuale di circa 180 posti auto;

- completamento degli interventi infrastrutturali necessari per potenziare gli elementi di connessione della circolazione carrabile e ciclo pedonale tra l'area dell'Ex Mercato Bestiame, il nodo del collegamento alla Stazione Ferroviaria ed il sistema viario della tangenziale di Modena;
- innalzamento del livello qualitativo delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso migliorie al progetto che saranno concordate con il Comune di Modena e predisposte a cura dei tecnici di Esselunga S.p.a..

Ove le predette opere verranno realizzate da Esselunga, congiuntamente tra quest'ultima e l'Amministrazione Comunale, in sede di stipula della Convenzione del PUA si definiranno le clausole, le garanzie, i termini, le procedure e le modalità per la realizzazione delle opere da realizzarsi con il predetto contributo complementare, e nei limiti dello stesso, nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche (D.LGS 50/2016).

5.3 Esselunga S.p.a. si impegna, contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA, alla corresponsione del **contributo straordinario** previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, come recepito nella normativa comunale dall'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso - Accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20" del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena. Tale contributo è stato quantificato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (prot. 162036/2018) e formalmente concordato ed accettato dalle Parti con la sottoscrizione del presente Accordo, in € 341.000,00 (trecentoquarantunomila/00).

Articolo 6 – IMPEGNI DEL COMUNE

6.1 Il Comune di Modena s'impegna ad attivare entro **30 giorni** dalla sottoscrizione del presente Accordo le procedure amministrative volte ad approvare la necessaria variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC POC RUE), secondo i contenuti di cui all'art. 2 del presente Accordo.

Il Comune di Modena congiuntamente ed in accordo con Esselunga Spa, valuterà, una volta sottoscritto il presente Accordo, anche la possibilità e l'opportunità di procedere con una Variante al PSC, RUE, nonché Variante al POC con valore e gli effetti di PUA.

6.2 Successivamente, all'approvazione della suddetta Variante di PSC POC RUE, il Comune di Modena s'impegna a perfezionare l'iter di autorizzazione alla formazione e presentazione e la successiva approvazione del PUA relativo alle Area 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare 891, salvo che non sia stata approvata una variante di POC con valore ed effetti di PUA.

6.3 Il Comune di Modena s'impegna a concludere il procedimento per l'approvazione definitiva della variante alla strumentazione urbanistica PSC – POC – RUE e per l'approvazione del PUA (oppure nella sopracitata ipotesi alternativa: Variante al PSC, RUE, nonché Variante al POC con Valore e gli effetti di PUA) nel rispetto dei termini previsti dalla legge regionale n. 20/2000.

6.4 Il Comune di Modena s'impegna, altresì, a mettere a disposizione dell'Esselunga S.p.a. (al momento dell'Attuazione dello Stralcio individuato con il n. 3, la porzione di

territorio ricadente sull'Area 13 ed in fregio a Via Fanti, al fine di realizzare la connessione viaria tra la viabilità di progetto a collegamento tra la nuova rotatoria da realizzarsi all'intersezione tra Via del Mercato e Via Canaletto. La realizzazione di detta connessione viaria (incrocio) sarà realizzata nei tempi e nei modi che verranno disciplinati dalla Convenzione Urbanistica del PUA afferente il Comparto (**Allegato H**).

Articolo 7 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

- 7.1 Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/00 – così come esplicitato anche nella Delibera CC. n. del con la quale si è approvato il contenuto del presente atto e se ne è autorizzata la sottoscrizione – l'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Modena e dall'Esselunga S.p.a. con la sottoscrizione del presente accordo è sottoposta alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 7.2 Il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto la condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, nella delibera di adozione della variante al PSC, POC, RUE cui accede e della conferma delle sue previsioni in sede di approvazione della variante medesima. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

Articolo 8 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

- 8.1 Le modalità ed i tempi di realizzazione delle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto di trasformazione saranno disciplinate in sede di Convenzione Urbanistica del PUA relativo alle Area 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891.

Articolo 9 – CONTROVERSIE

- 9.1 Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), punto 2, del D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente accordo, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Articolo 10 – PUBBLICITÀ

- 10.1 Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. n. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Articolo 11 – PRIVACY

- 11.1 Esselunga S.p.a. prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti dell'art.13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione dei Dati) 2016/679.

Articolo 12 – SPESE

- 12.1 I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, l'elaborazione e la redazione del presente atto saranno sostenuti integralmente dall'Esselunga S.p.a..
- 12.2 Esselunga S.p.a. sosterrà le spese per la predisposizione di tutti gli atti necessari alla stipula dell'accordo, alla approvazione della variante, del PUA, della stipula della Convenzione Urbanistica e al rilascio dei Permessi di Costruire inerenti le Urbanizzazioni ed i propri interventi.
- 12.3 Esselunga SPA sosterrà anche le spese per l'istruttoria e predisposizione dell'accordo, sostenuta dal Comune, spese che ammontano forfettariamente a euro 4.000,00 (quattromila,00 euro).
- 12.4 Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente accordo nella forma di scrittura privata autenticata, sono a carico da Esselunga S.p.a., così come le spese per la registrazione dell'atto a norma di legge. All'uopo, Esselunga S.p.a. chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo 13 - VALORE DELLE PREMESSE E ALLEGATI

13.1 Tutto quanto indicato in premessa costituisce parte integrante ed essenziale del presente accordo e si deve intendere qui integralmente riportato a valere, altresì, quale esplicitazione, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, della comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

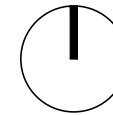
13.2 Costituiscono, altresì, parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

- **Allegato "A".** Estratto dalla mappa catastale evidenziante, in sovrapposizione, il perimetro del PUA definito dalla Zona Elementare n. 891, la numerazione delle Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione catastale nominale (punti 1, 2 e 3 delle Premesse del presente atto);
- **Allegato "B".** Estratto dalla mappa catastale evidenziante, in sovrapposizione, il perimetro del PUA definito dalla Zona Elementare n. 891, la numerazione delle Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione reale (Art. 2.2, comma a del presente atto);
- **Allegato "C".** Estratto dalla mappa catastale evidenziante, il NUOVO perimetro di PUA UNITARIO, le Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione reale (Art. 2.2, comma b del presente atto);
- **Allegato "D".** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree Oggetto di Permuta (Art. 4.1 del presente atto);
- **Allegato "E".** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree di Cessione (Art. 3.3 del presente atto);
- **Allegato "F".** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree di Proprietà Privata – Superfici Fondiarie degli interventi programmati (Art. 3.7 del presente atto);

- **Allegato “G”.** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione degli Stralci Funzionali di Attuazione (punto 30 delle Premesse del presente atto);
- **Allegato “H”.** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione della porzione di territorio ricadente nell’Area 13 della Zona Elementare N. 891 (Art. 6.3 del presente atto);
- **Allegato “I”.** Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle possibili opere da realizzarsi attraverso il contributo complementare extra onere (Art. 5.2 del presente atto);
- **Allegato “L”.** Progetto di PUA – Schema della Planimetria di Progetto (Art. 3.2 del presente atto).

Articolo 14 – DISPOSIZIONI FINALI

14.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall’art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20.



ALLEGATO A

Proprietà aree interessate
dall'intervento
Superfici catastali nominali

Scala 1:2000

----- Aree interessate dall'accordo mq 54.558 circa

AREA 03

Numerazione Aree
Zona Elementare n. 891



Proprietà ESSELUNGA Spa
Area 03 - St mq 44.820 circa



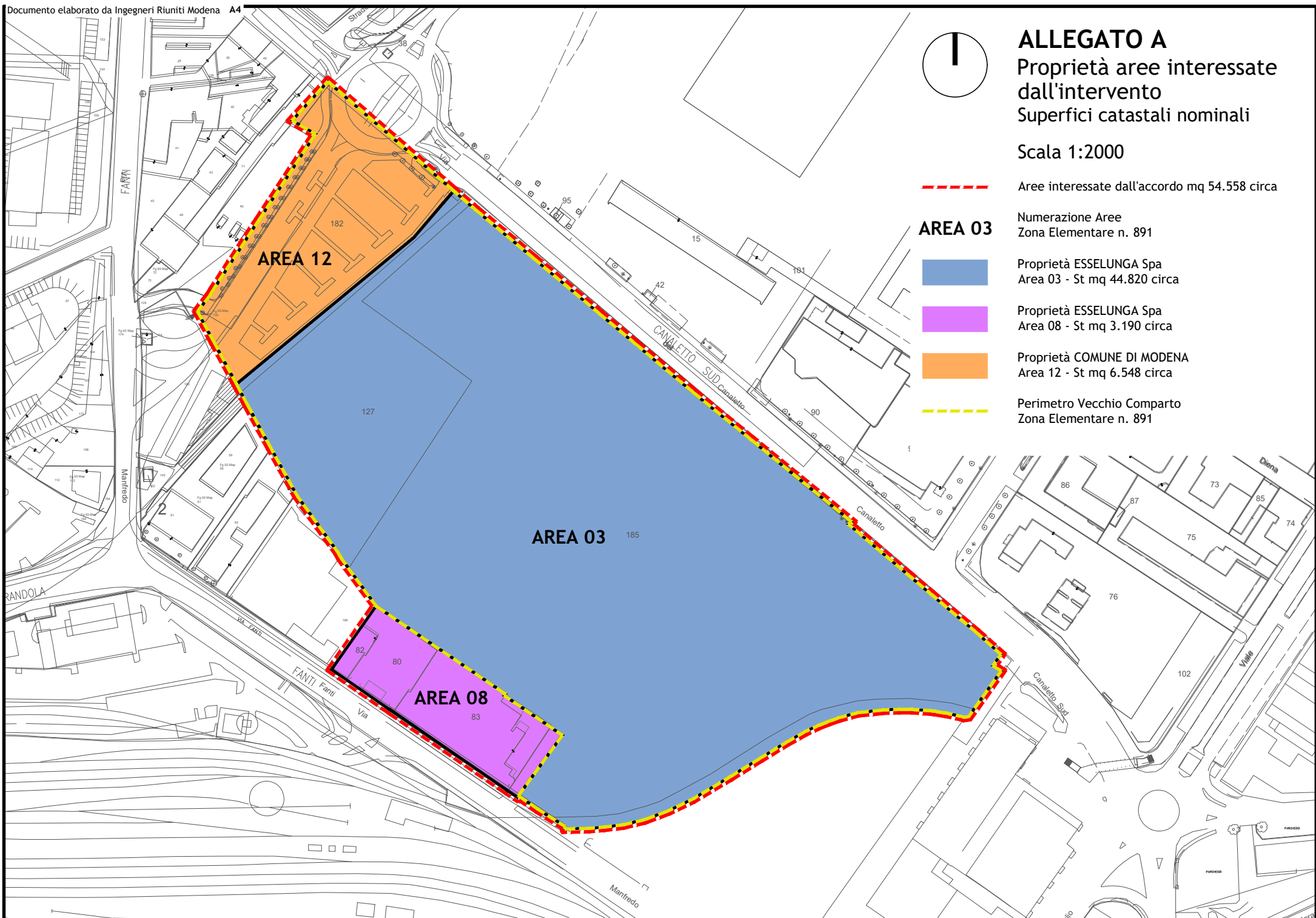
Proprietà ESSELUNGA Spa
Area 08 - St mq 3.190 circa

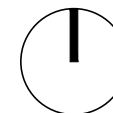


Proprietà COMUNE DI MODENA
Area 12 - St mq 6.548 circa



Perimetro Vecchio Comparto
Zona Elementare n. 891





ALLEGATO B

Proprietà aree interessate
dall'intervento
Superfici reali

Scala 1:2000

----- Aree interessate dall'accordo mq 54.294 circa

AREA 03

Numerazione Aree
Zona Elementare n. 891



Proprietà ESSELUNGA Spa
Area 03 - St mq 44.681 circa



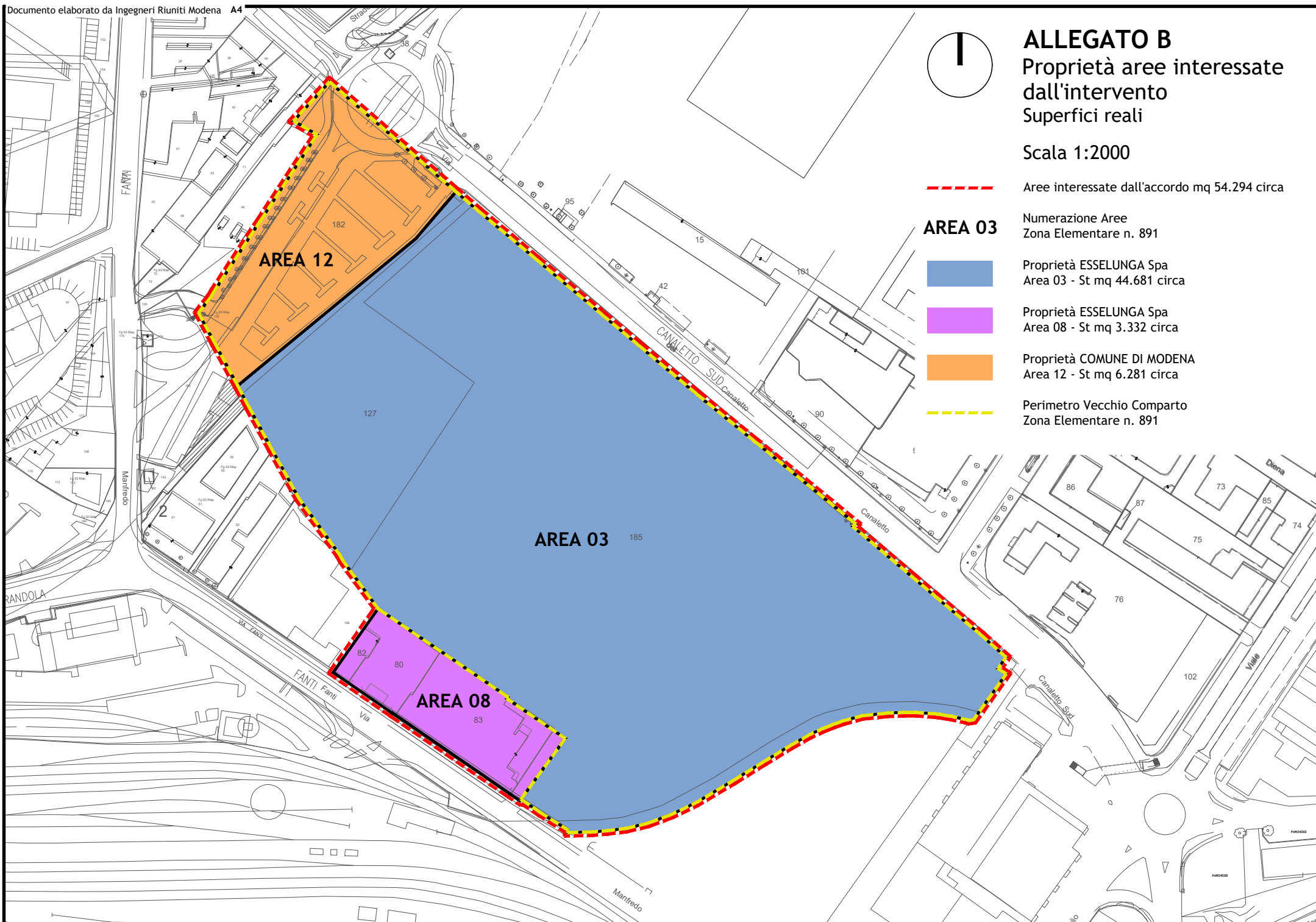
Proprietà ESSELUNGA Spa
Area 08 - St mq 3.332 circa

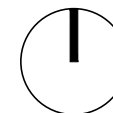


Proprietà COMUNE DI MODENA
Area 12 - St mq 6.281 circa



Perimetro Vecchio Comparto
Zona Elementare n. 891







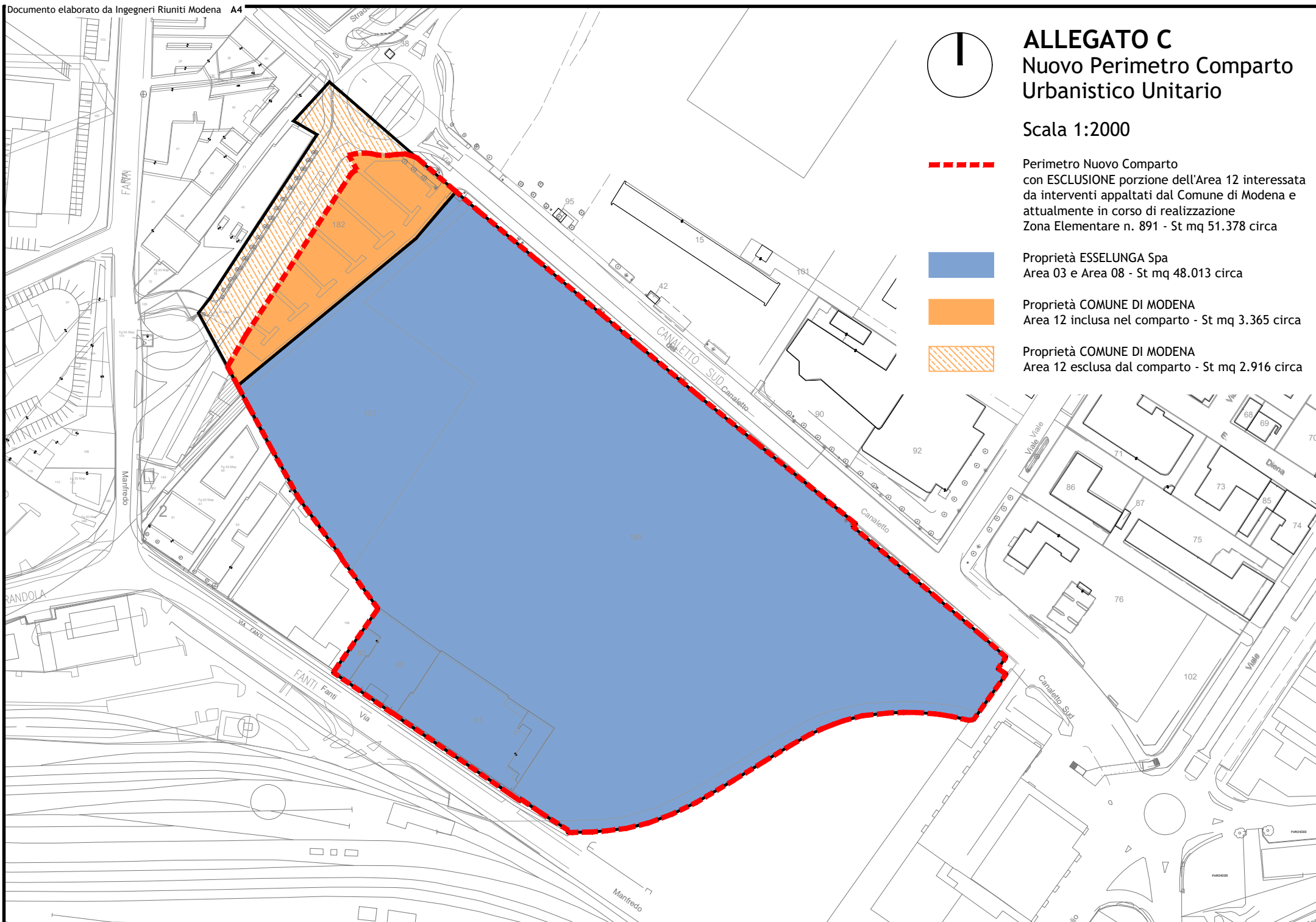


ALLEGATO C

Nuovo Perimetro Comparto Urbanistico Unitario

Scala 1:2000


-  Perimetro Nuovo Comparto con ESCLUSIONE porzione dell'Area 12 interessata da interventi appaltati dal Comune di Modena e attualmente in corso di realizzazione
Zona Elementare n. 891 - St mq 51.378 circa
-  Proprietà ESSELUNGA Spa
Area 03 e Area 08 - St mq 48.013 circa
-  Proprietà COMUNE DI MODENA
Area 12 inclusa nel comparto - St mq 3.365 circa
-  Proprietà COMUNE DI MODENA
Area 12 esclusa dal comparto - St mq 2.916 circa




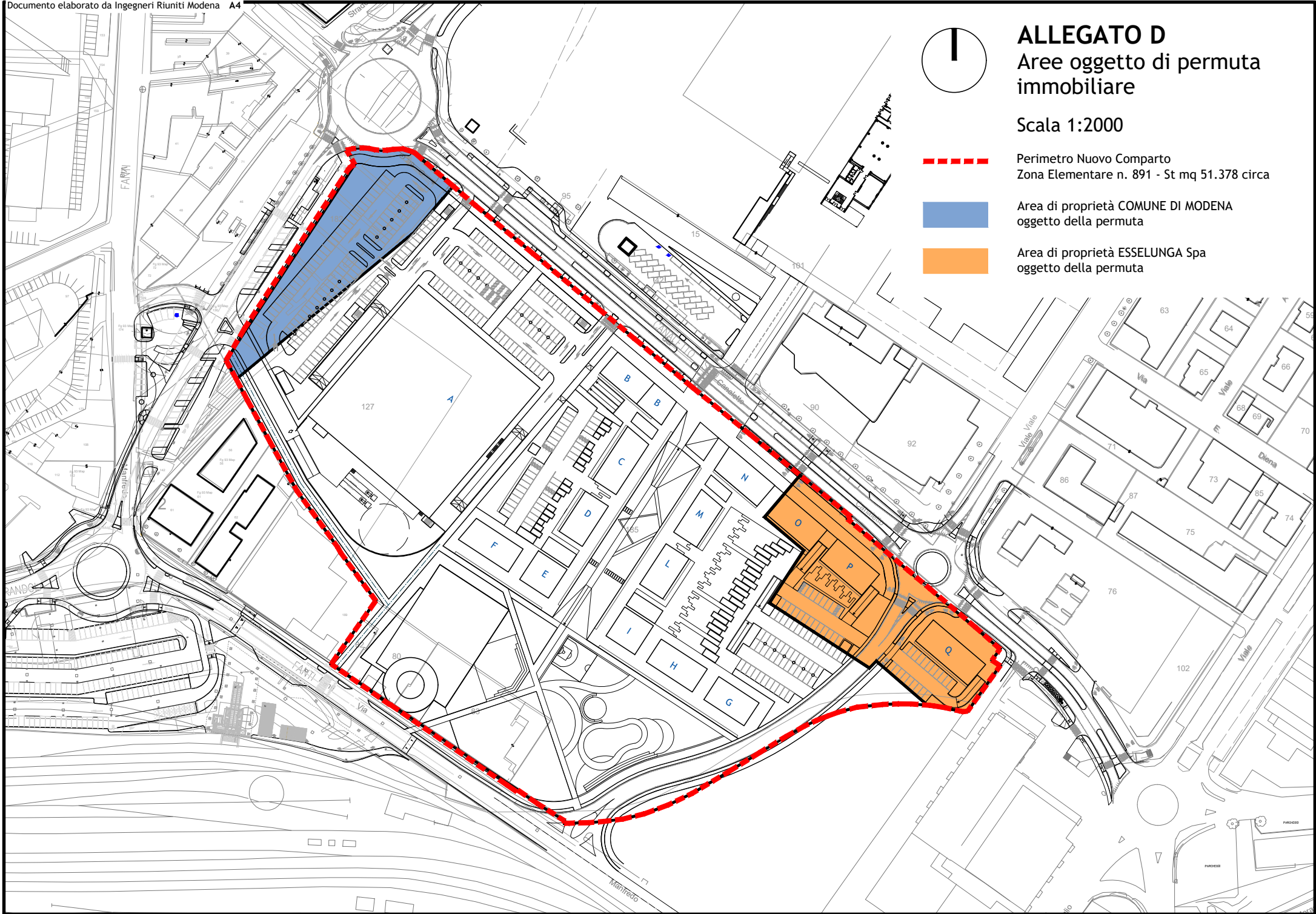
ALLEGATO D
Aree oggetto di permuta
immobiliare

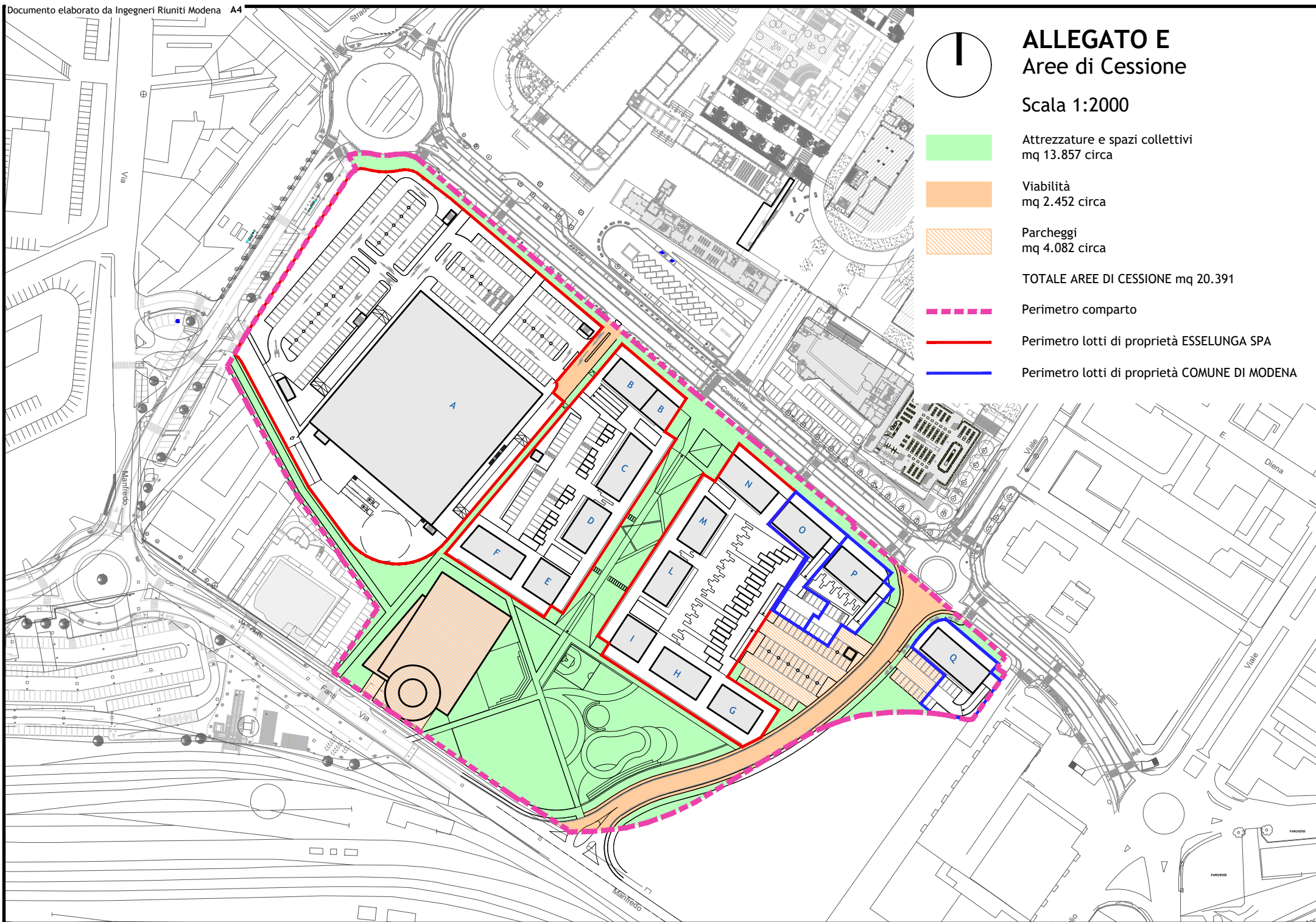
Scala 1:2000

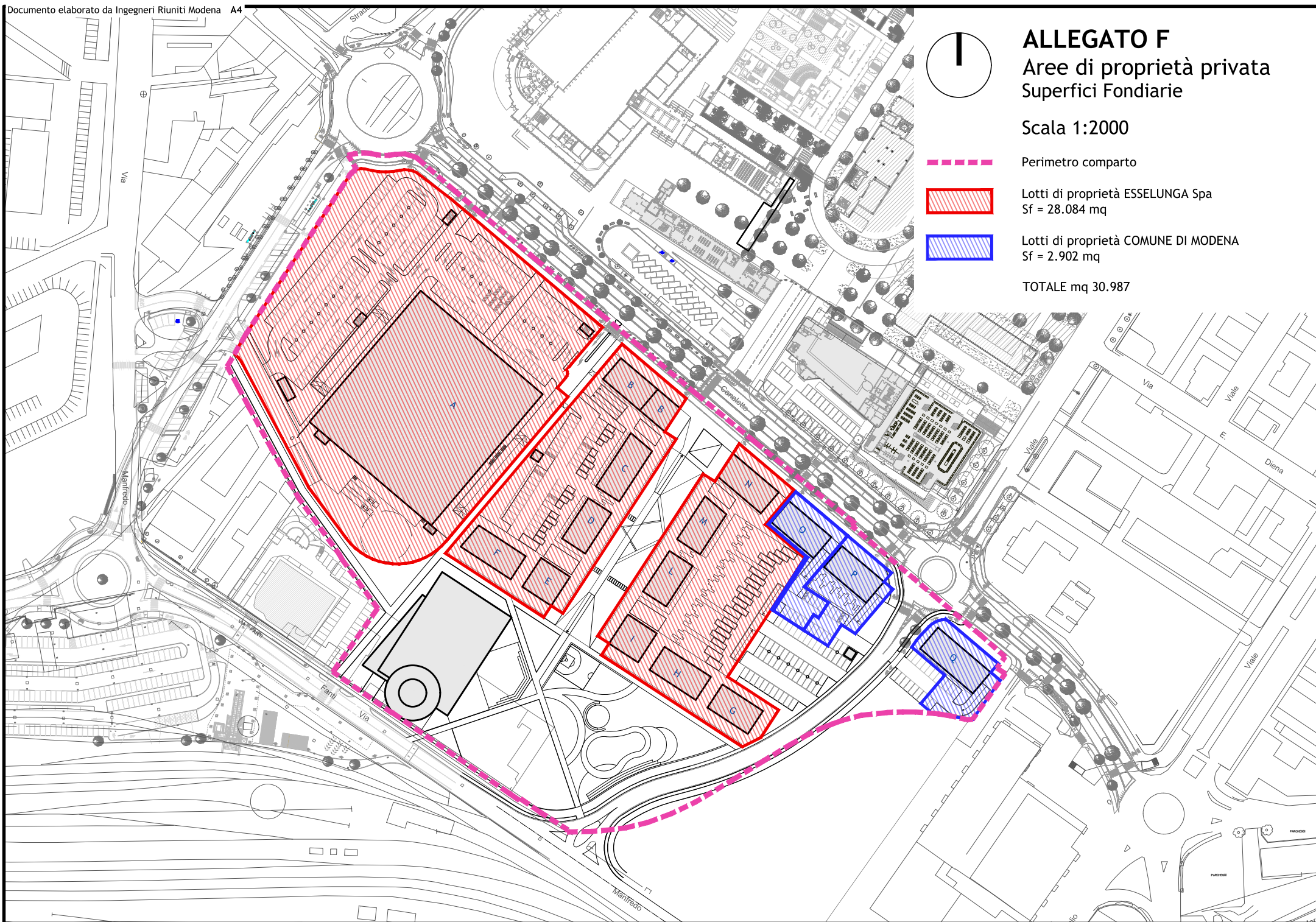
 Perimetro Nuovo Comparto
 Zona Elementare n. 891 - St mq 51.378 circa

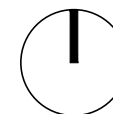
 Area di proprietà COMUNE DI MODENA
oggetto della permuta

 Area di proprietà ESSELUNGA Spa
oggetto della permuta









ALLEGATO G

Stralci funzionali di attuazione

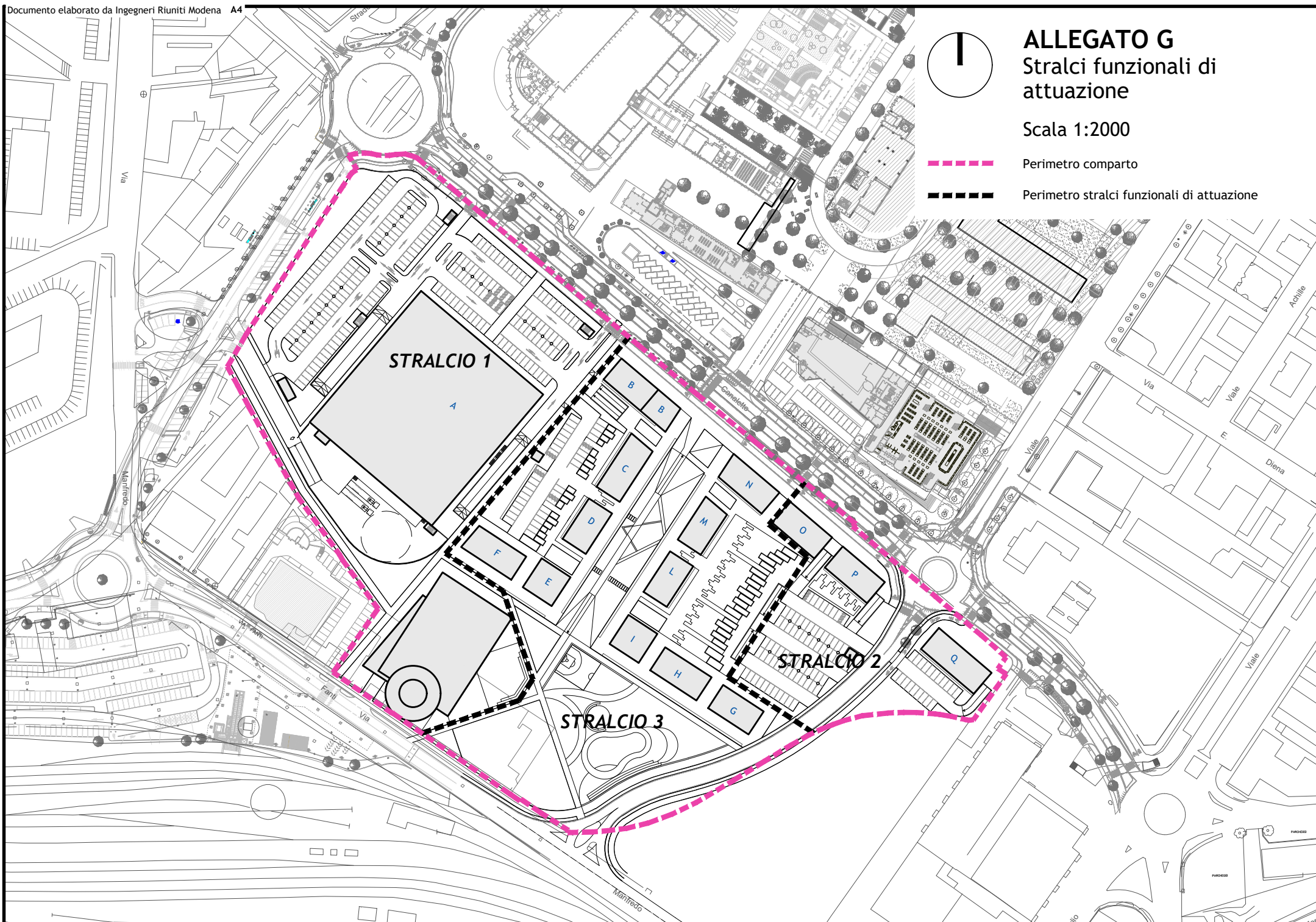
Scala 1:2000

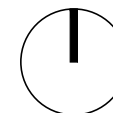


Perimetro comparto



Perimetro stralci funzionali di attuazione





ALLEGATO H

ZE n. 891 Area 13

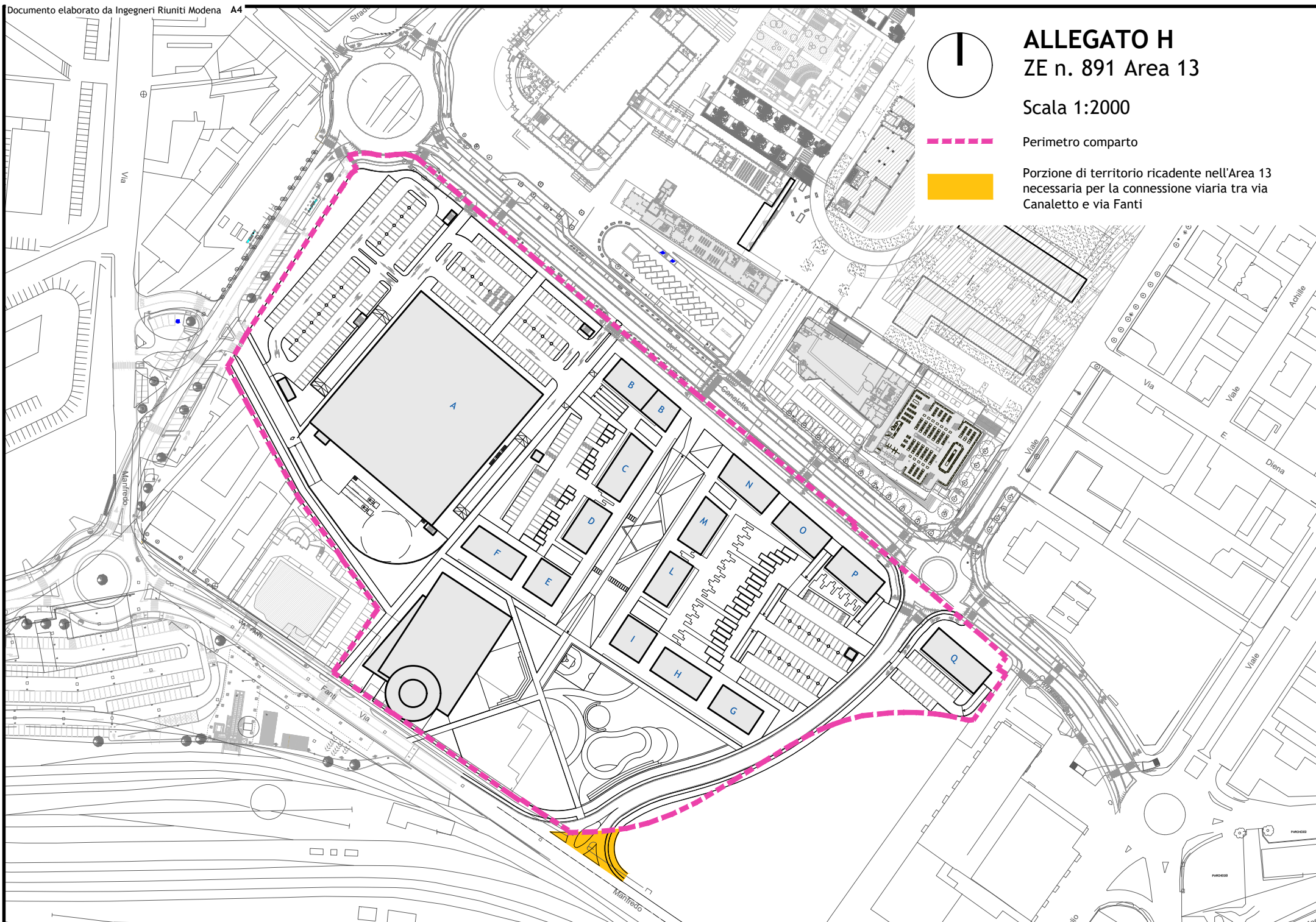
Scala 1:2000

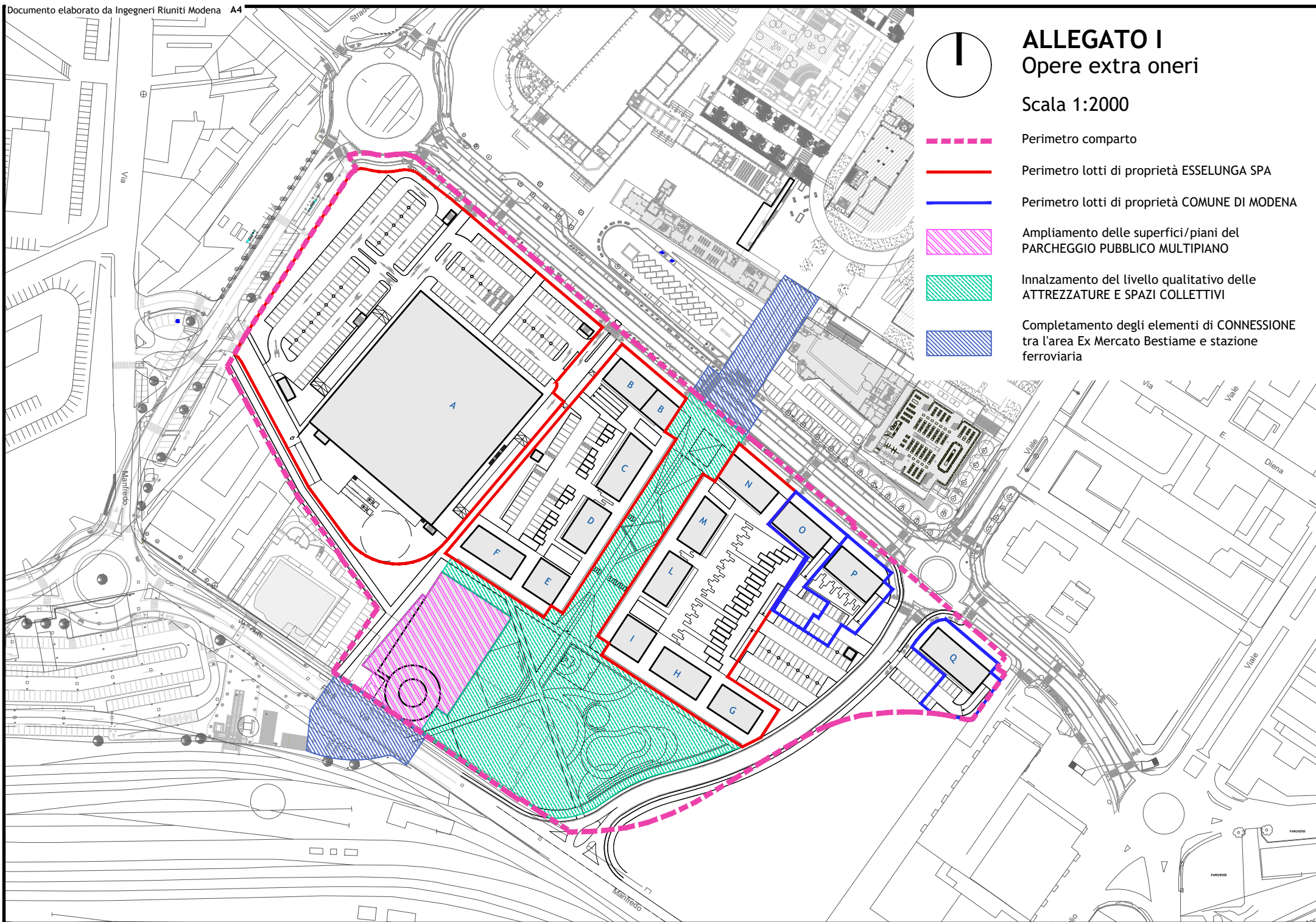


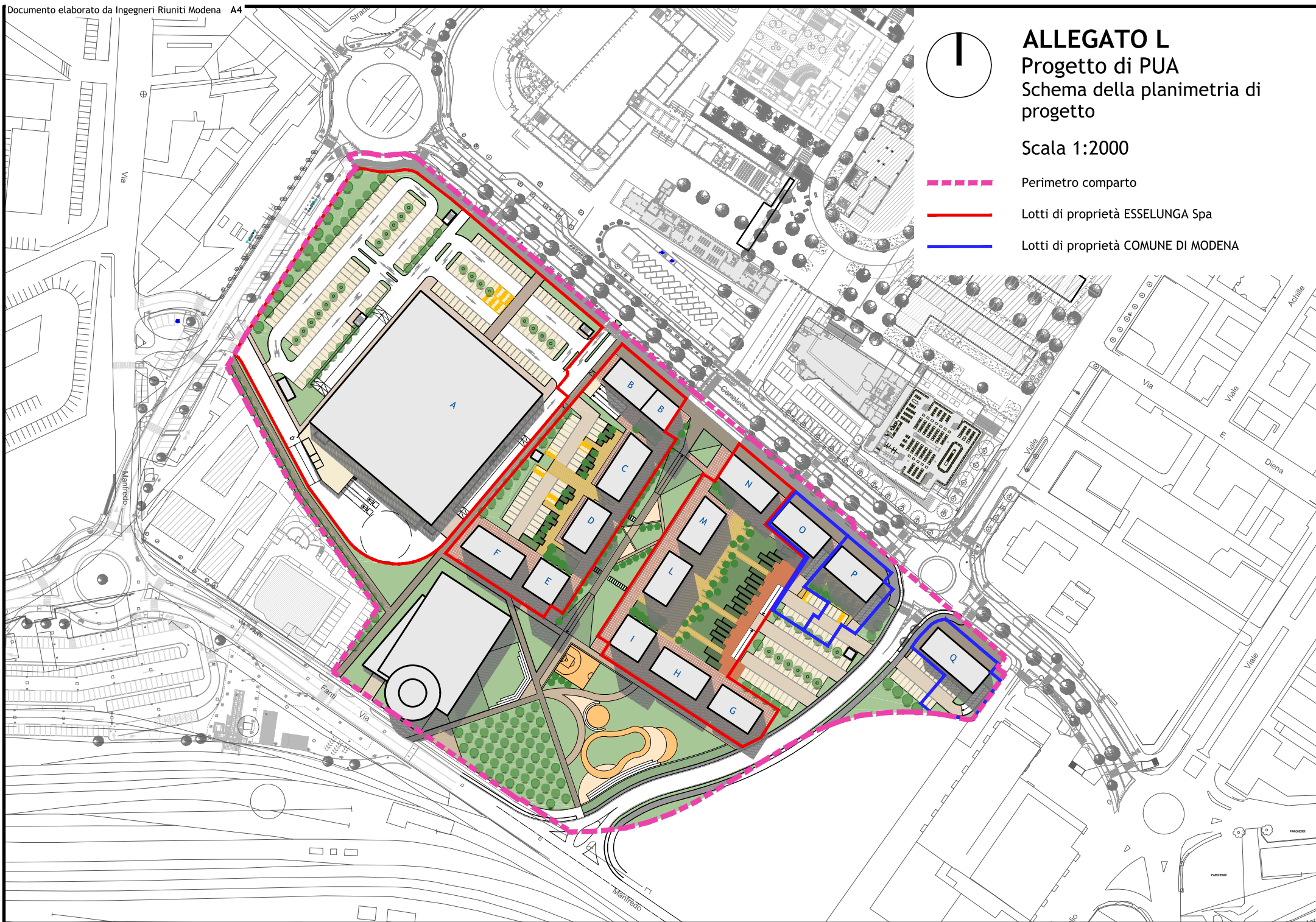
Perimetro comparto



Porzione di territorio ricadente nell'Area 13
necessaria per la connessione viaria tra via
Canaletto e via Fanti

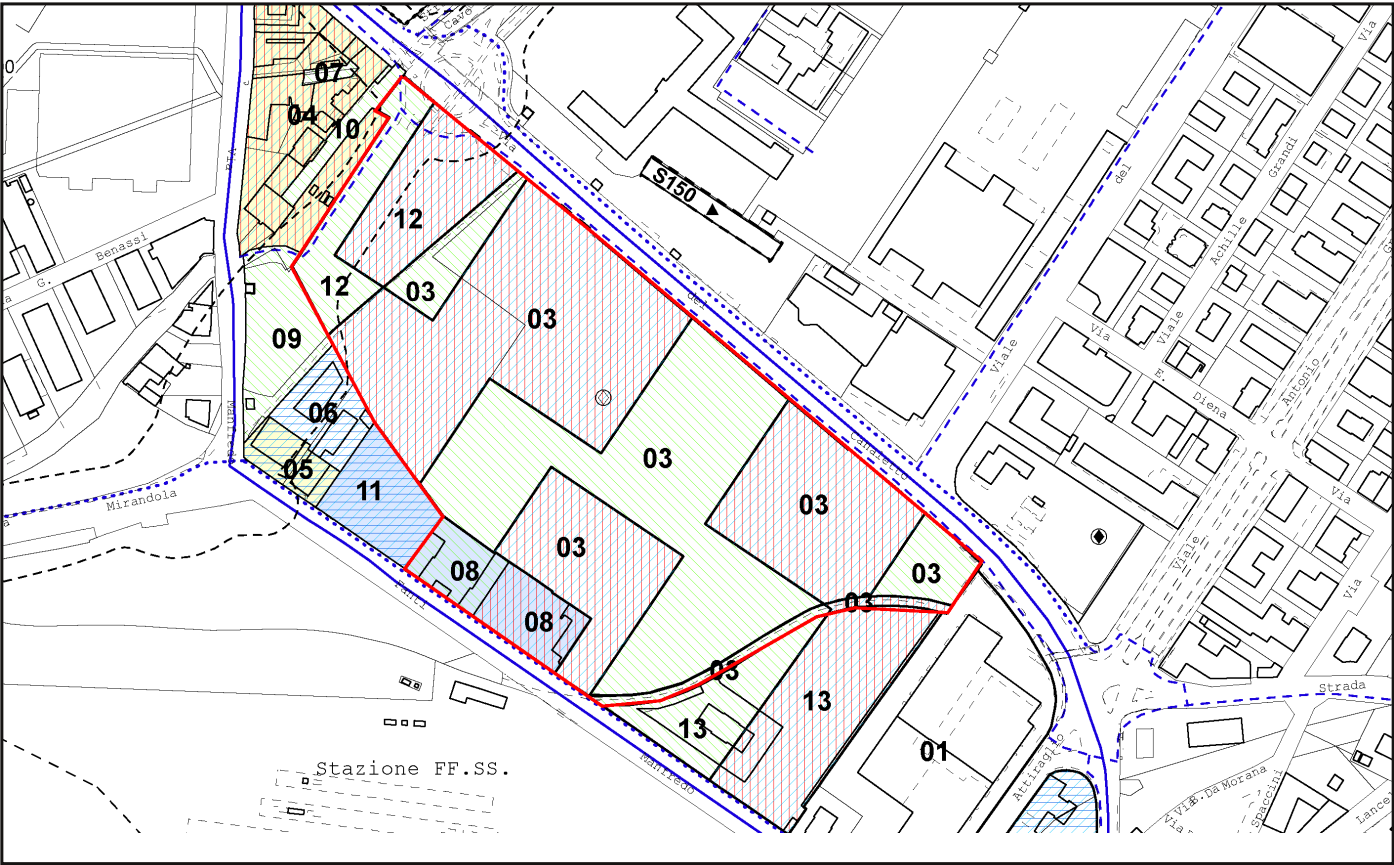




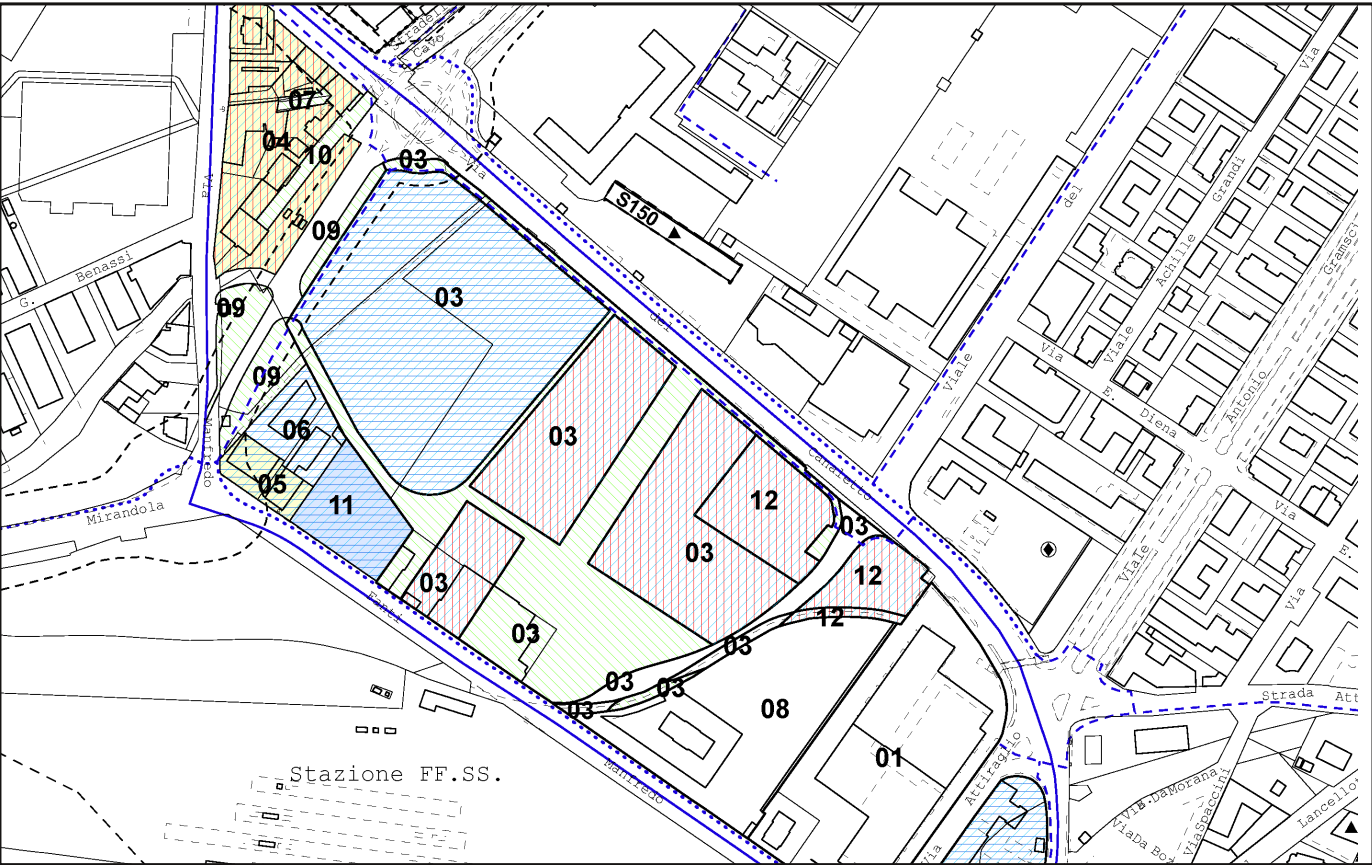


Zona Elementare 819 area 03

Z.E. Approvata con delibera di C.C. n° 07 del 18/02/2016 - stralcio VIGENTE



Proposta di variante agli strumenti urbanistici generali PSC-POC-RUE - stralcio VARIANTE



Area 03 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.
Nella progettazione si dovra' prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilita' Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato. Dovra' inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuita' tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria. E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13. La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 2159 mq per funzioni C/1. La superficie utile massima per residenza e' di mq 13000.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita. Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.
Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Residenza :6 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza :130 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :10323 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 18.240 mq

Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq 1400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuita' con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03. Fino ad un massimo di mq 1600 della superficie utile per attivita' produttive puo' essere convertita a destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni e' 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata e' di mq 80.
Destinazioni ammesse : A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6
Altezza Massima per Residenza :5 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :3000 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 1.400 mq

Area 12 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.
E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13. La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1. La superficie utile massima per residenza e' di mq 1900.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita. Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.
Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Residenza :6 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza :19 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1534 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 2.665 mq

Area 03 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 12.
La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'ara in data XX/02/2019 rep. n. XXXXXX/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.
Nella progettazione si dovra' prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilita' Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.
Dovra' inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuita' tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.
Fino ad un massimo del 10% della superficie utile per residenza può essere convertita in funzioni C1 limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi da localizzarsi al piano terra degli edifici residenziali.
La quantità di aree da cedere gratuitamente per servizi di interesse collettivo è disciplinata dall'art. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme.
La superficie utile massima per la tipologia medio-grande alimentare è di mq 5.200 con superficie di vendita di mq 2.500.
La superficie utile massima per residenza e' di mq 13000.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita
Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Residenza :9 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo :1 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza :174 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :13323 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo :13.000 mq

Area 12 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 03. La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'ara in data XX/02/2019 rep. n. XXXXXX/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.
La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.
La quota complessiva di superficie utile per funzioni produttive può essere convertita in superficie utile per residenza espressa in numero di abitazioni.
La superficie utile massima per residenza e' di mq 1900.
Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a
Altezza Massima per Residenza :9 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza :25 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1534 mq

Parte 2°: VALSAT

area ubicata tra Via Canaletto, Via Fanti
Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03-08-12)



Comune di Modena

Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

**DOCUMENTO DI VALSAT
E
RAPPORTO PRELIMINARE
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Variante al PSC - POC - RUE

Zona Elementare 891 area 03-12 (ex aree 03-08-12)
"Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga"
Via Canaletto, Via Fanti, Via Montessori e Via Montalcini

marzo 2019

Tecnico incaricato
Ing. Filippo Bonazzi

Contributi
Dott. Silvia Sitton
Add.prog. Elena Alietti

Il testo è stato integrato a seguito di contributi pervenuti nel contesto della Conferenza di Pianificazione, le modifiche sono evidenziate in corsivo>.

PREMESSA

Il documento di Valsat si focalizza sull'analisi degli interventi in variante agli strumenti di pianificazione, così come meglio definiti nella Relazione illustrativa e qui sintetizzati:

- Insediamento di struttura commerciale appartenente alla tipologia medio-grande struttura di vendita (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), settore merceologico alimentare, in luogo della già ammessa media struttura di vendita (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) nel settore merceologico alimentare e non alimentare;
- Variazione del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE (art. 20.5, *punti 5,6,7*) relativo all'insediamento di medie e medio-grandi strutture di vendita.
- Aggiornamento della disciplina di zona elementare afferente alle aree definite mediante Piano Particolareggiato, in particolare con la modifica delle altezze massime per residenza (da 6p+pt a 9p+pt) e per funzioni 'produttive' (da 9p+pt a 12p+pt) e incremento della Capacità insediativa per Residenza (da 149 a 174 alloggi¹), senza incremento della Superficie Utile.

APPROCCIO METODOLOGICO

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (di seguito Valsat) è lo strumento confermato dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la Legge Regionale n. 24 del 2017 per promuovere lo sviluppo sostenibile in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente). La Valsat prevede l'analisi degli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio legati all'attuazione del Piano o delle sue varianti, la verifica degli impatti, le misure per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative senza prescindere dalle caratteristiche del territorio e dagli scenari di riferimento descritti dal Quadro Conoscitivo comunale.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (in seguito rettificato e modificato con diversi provvedimenti, in particolare dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4) che introduce la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) per la valutazione ambientale dei piani. Ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 4 del 2008 la fase di valutazione (VAS) è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La Valsat prevede i seguenti **contenuti**.

- Acquisisce, attraverso il quadro conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici e le loro interazioni (**analisi dello stato di fatto**, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Assume gli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione precedente intende perseguire con il piano (**definizione degli obiettivi**, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Valuta gli effetti, anche attraverso modelli di simulazione, delle politiche di salvaguardia e degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal piano, tenendo conto delle possibili alternative (**individuazione degli effetti del piano**, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).

¹ Secondo lo schema progettuale di cui all'Accordo Del.C.C. 91/2018.

- Individua le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Nell'individuazione e valutazione delle soluzioni alternative, il documento di Valsat tiene conto delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo (articolo 22, L.R. n.24 del 2017), delle eventuali informazioni ambientali e territoriali rese disponibili gratuitamente da ARPAE e dalle amministrazioni pubbliche di interesse regionale e locale (ai sensi dell'articolo 23, L.R. n. 24 del 2017), e per gli aspetti strettamente pertinenti, degli obiettivi generali di sviluppo sostenibile definiti dal piano e dalle altre pianificazioni generali e settoriali, in conformità alla strategia regionale di sviluppo sostenibile, di cui all'articolo 40, comma 8 della L.R. 24/2017 (**analisi delle ragionevoli alternative**, L.R. 24/2017 art. 18).
- Individua, descrive e valuta i potenziali impatti delle soluzioni prescelte con definizione delle eventuali misure idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, adottate ai sensi degli articoli 20 e 21, L.R. 24/2017; nello specifico l'accordo operativo o il piano operativo di iniziativa pubblica individuano le modalità ed i tempi di attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione al rilascio dell'agibilità del nuovo insediamento (**misure idonee ad impedire, mitigare o compensare gli impatti**, L.R. 24/2017 art. 18).
- Definisce gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili (L.R. 24/2017 art. 18), con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi (**monitoraggio degli effetti**, Delibera CR 173/2001, punto 3.2).
- Si conclude con un elaborato illustrativo, denominato "sintesi non tecnica", nel quale è descritto sinteticamente, in linguaggio non tecnico, il processo di valutazione svolto e gli esiti dello stesso, dando indicazione delle parti del documento di Valsat in cui gli elementi sintetizzati sono più analiticamente sviluppati (**sintesi non tecnica**, L.R. 24/2017 art. 18).

Per evitare duplicazioni delle valutazioni, la ValsAT (articolo 19 della L.R. n. 24 del 2017) "ha ad oggetto unicamente le prescrizioni e gli indirizzi del piano, recependo gli esiti della valutazione dei piani competenti e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti rilevanti che sono stati oggetto di precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente nel predisporre il documento di Valsat del proprio piano può dar conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti."

Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (articolo 48, L.R. n.24 del 2017), le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi sovraordinati (di cui al comma 1 dello stesso articolo) attraverso il rinvio alle prescrizioni delle stesse.

Nel documento di Valsat di ciascun strumento urbanistico o atto negoziale che stabilisca la localizzazione di opere o interventi in variante alla pianificazione (art. 37 della L.R. n. 24 del 2017) è contenuto un apposito capitolo, denominato "**verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni**", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

L'atto con il quale viene approvato il piano dà conto degli esiti della Valsat (art.18 della L.R. 24 del 2017), illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato

“**dichiarazione di sintesi**” anche definito dal comma 1, art.17 del D.lgs. n.152 del 2006, secondo il quale tale documento illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate.

La Giunta regionale, con **atto di coordinamento tecnico** stabilisce le modalità di collaborazione di ARPAE alla predisposizione dei documenti di Valsat dei piani territoriali e urbanistici (articolo 23, L.R. n.24 del 2017). Con apposito atto di coordinamento tecnico la Giunta regionale individua i contenuti del documento di Valsat e della dichiarazione di sintesi, in conformità per gli aspetti ambientali all'allegato VI del decreto legislativo n.152 del 2006, nonché detta disposizioni per semplificare e uniformare gli indicatori e le modalità di monitoraggio dei piani (articolo 18, L.R. n.24 del 2017).

Gli adempimenti e le fasi procedurali previsti dal D.lgs. n. 152 del 2006, secondo le combinate disposizioni dell'art. 6, comma 3-bis del D.Lgs. 152/2006 legate al contesto specifico in cui ricade l'intervento oggetto di Valsat, prevedono la **predisposizione di un Rapporto Preliminare**, come da art. 12 del medesimo Decreto, comprendente una descrizione del Piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente legati all'attuazione del Piano. La predisposizione di tale Rapporto, finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS, fa riferimento all'allegato I dello stesso Decreto e verrà inclusa all'interno del presente documento. Secondo la circolare RER 269360/2008 (punto 3.5.1) per la valutazione ambientale per i piani territoriali ed urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 è necessario e sufficiente integrare il documento di Valsat e le procedure di concertazione e verifica previste dalla stessa legge regionale con gli ulteriori adempimenti e fasi procedurali previste dal D.Lgs. 152/2006 previsti per la verifica di assoggettabilità, sempreché rientrino nei casi di cui all'art.6, commi 3 e 3-bis del D.Lgs. 152/2006. In sintesi, appare necessario integrare il documento di Valsat con i seguenti atti previsti dal D.Lgs. 152/2006 per la procedura di VAS.

- Per il PSC: espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente e la dichiarazione di sintesi.
- Per il POC, i PUA e le relative varianti: completa individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale ed espressione formale della verifica di assoggettabilità, da parte dell'autorità competente. In questi casi si deve riconoscere al documento di Valsat del medesimo piano il valore e gli effetti del rapporto preliminare, ai fini della verifica di assoggettabilità. La Valsat, per altro, potrà richiamare i documenti di analisi e gli approfondimenti già effettuati in sede di valutazione degli altri piani gerarchicamente sovraordinati, potendosi così dichiarare che non sussistono ulteriori effetti ambientali del piano rispetto a quelli già considerati dai medesimi piani.
- Per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che conseguono ad accordi di programma: completa individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale ed espressione formale della verifica di assoggettabilità, da parte dell'autorità competente. In questi casi è necessario integrare le procedure già previste dalla LR 20/2000 con gli adempimenti previsti per la verifica di assoggettabilità. In particolare, per gli accordi di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica si richiede l'elaborazione di un “specifico studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale” delle opere, interventi o programmi di intervento oggetto dell'accordo di programma. Anche questo studio è assimilabile al rapporto preliminare o al rapporto ambientale.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

1. Sviluppo di SCELTE MIRATE A MIGLIORARE LA COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO in rapporto alle esigenze di innovazione del sistema economico e sociale e all'ulteriore sviluppo delle sue potenzialità.
2. QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO attraverso un approfondimento delle condizioni di fattibilità per la trasformazione degli ambiti di territorio investiti da previsioni di espansione o riqualificazione.

ULTERIORI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' PER MACRO TEMI

3. ARIA: assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone, la tutela della vegetazione e dei manufatti.
Obiettivo di tutela: ridurre il numero di soggetti esposti.
Obiettivo di qualità: attuazione di scelte che portano al contenimento delle emissioni.
4. ACQUA: assicurare condizioni ottimali per la qualità della vita, la salute delle persone e degli ecosistemi e mantenerle nel tempo.
Obiettivo di tutela: gestione responsabile della risorsa.
Obiettivo di qualità: controllo dell'inquinamento e recupero della qualità dopo l'utilizzo.
5. SUOLO: assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone e degli ecosistemi e mantenerle nel tempo.
Obiettivo di tutela: evitare l'esposizione alle criticità.
Obiettivo di qualità: salvaguardia della sicurezza e della conservazione della qualità ambientale.
6. ECOSITEMA: assicurare condizioni ottimali per la conservazione degli ecosistemi ed incrementare la biodiversità.
Obiettivo di tutela: ridurre o eliminare le cause di degrado del patrimonio naturale.
Obiettivo di qualità: aumentare la qualità e la distribuzione del patrimonio.
7. RUMORE: assicurare condizioni ottimali per qualità della vita e salute delle persone.
Obiettivo di tutela: ridurre l'esposizione.
Obiettivo di qualità: ridurre le sorgenti di emissione.
8. ENERGIA: contenere il consumo delle risorse energetiche e l'impatto ambientale legato al loro impiego.
Obiettivo di tutela: riduzione dei consumi energetici.
Obiettivo di qualità: utilizzo di fonti energetiche a basso impatto ambientale.
9. RISORSE E RIFIUTI: contenere il consumo di risorse e l'impatto ambientale legato al loro smaltimento.
Obiettivo di tutela: riduzione del consumo di risorse.
Obiettivo di qualità: incentivare il recupero o lo smaltimento dei rifiuti.
10. VIABILITA': assicurare condizioni ottimali per la gestione dei flussi di traffico, minimizzare l'impatto ambientale e favorire la mobilità dolce (pedonale e ciclabile).
Obiettivo di tutela: opportuna distribuzione dei flussi.
Obiettivo di qualità: incentivare la mobilità dolce e l'uso dei mezzi pubblici.

FATTORI DI PRESSIONE ESTERNI - ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'analisi svolta per la verifica degli obiettivi della Variante ha approfondito i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Quadro conoscitivo ed elaborati cartografici di Piano)², del Piano di Gestione Rischio Alluvioni, del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali e i contenuti del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Comunale.

| ELABORATO | SINTESI ASPETTI DI RILIEVO |
|---|---|
| PTCP – Carta A, Criticità e risorse ambientali e territoriali | - |
| PTCP – Carta B, Sistema insediativo, accessibilità e relazioni territoriali | - |
| PTCP - Carte 1, Carte delle Tutele - Tutela delle risorse paesaggistiche e storico-culturali | E' presente una viabilità storica sul fronte sud ed ovest del comparto (via Fanti). |
| PTCP - Carte 1, Carte delle Tutele - Tutela delle risorse naturali forestali e della biodiversità del territorio | - |
| PTCP - Carta 2.3, Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica | L'area ricade nel perimetro delle aree soggette a criticità idraulica (in cui è compreso tutto il territorio urbanizzato di Modena), ove il Comune gestisce il rischio attraverso l'applicazione dei principi e metodologie di cui al RUE, Requisito cogente 3.14 (incremento idraulico controllato, invarianza idraulica, attenuazione idraulica). |
| PTCP - Carta 3.1, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale | Grado di vulnerabilità "medio" su tutto il comparto tranne sul fronte ovest in cui il grado di vulnerabilità è "alto". |
| PTCP - Carta 3.2, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano | - |
| PTCP - Carta 3.3, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e assimilate | - |
| PTCP - Carta 3.4, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio inquinamento suolo: zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi | - |
| PTCP - Carta 3.5, Carte di vulnerabilità ambientale - Rischio industriale: compatibilità ambientale delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante | - |
| PTCP - Carta 3.6, Rischio elettromagnetico: limitazioni territoriali alla localizzazione di nuovi siti per l'emittenza radiotelevisiva. | Classe A, nel comparto è vietata la localizzazione. |
| PTCP - Carta 4, Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale | Si evidenzia la presenza della stazione ferroviaria a sud e di un ambito produttivo consolidato ad ovest di via Fanti lungo la ferrovia, all'interno del quale è presente una struttura multisala cinematografica. |
| PTCP - Carta 5.1, Carte della mobilità – Rete della viabilità di rango provinciale e sue relazioni con le altre infrastrutture della mobilità viaria e ferroviaria | Si evidenzia la presenza del polo logistico intermodale in dismissione presso la stazione ferroviaria posta a sud, oltre che la presenza della linea ferroviaria esistente. |
| PTCP - Carta 5.2, Carte della mobilità – Rete del trasporto pubblico | Si evidenzia la presenza della stazione ferroviaria centrale, dell'ivi presente 'stazione' delle autocorriere e di quella di futura realizzazione. L'intorno della stazione è evidenziato come bacino di influenza diretta delle fermate/stazioni di primo livello. |
| PTCP - Carta 5.3, Carte della mobilità – Rete delle piste, dei percorsi ciclabili e dei percorsi natura di rango provinciale | La rete più prossima al comparto è quella di primo livello in sede propria esistente lungo il perimetro del centro storico. |

² Si rammenta che 'la cartografia dei piani provinciali approvati, in quanto per effetto dell'art. 24 della L.R. 20/2000 costituisce, in materia di pianificazione paesaggistica, l'unico riferimento per gli strumenti comunali di pianificazione e per l'attività amministrativa attuativa' (fonte: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/PTPR/strumenti-di-gestione-del-piano/cartografia>). In seguito all'intesa tra ADBPO (Autorità di Bacino del fiume Po), RER e Provincia, 'il PTCP di MO assume il valore e gli effetti di piano settoriale di tutela e uso del territorio di propria competenza e trova applicazione in luogo del PAI vigente' (intesa sottoscritta il 14/10/2010 dall'Autorità di Bacino del fiume Po).

| | |
|--|---|
| POIC – Norme di Attuazione | <p>In caso di nuova media struttura (250mq<SV<=2.500mq) è richiesta una variante al POIC nei seguenti casi: quando l'area di insediamento è di dimensioni superiori ad 1,5 ettari tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive, e comunque quando consenta l'insediamento di medie superfici con SV>5.000mq.</p> <p>Si configurano quali criteri preferenziali per l'attuazione di medie strutture di rilevanza comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> – la vicinanza a bacini d'utenza adeguati al dimensionamento delle strutture; – l'inserimento in aree urbane o lungo assi viari in cui siano presenti ulteriori attività commerciali e di servizio e comunque in aree non isolate; – l'integrazione con altri servizi per la popolazione, quali strutture per il tempo libero, la cultura, il sapere, la salute e il benessere, lo sport; – la localizzazione esterna ad aree produttive, in particolare per quanto riguarda le medie strutture alimentari; – l'inserimento in aree urbane oggetto di interventi di riqualificazione e/o di recupero e riuso di contenitori dismessi; – l'attuazione tramite riqualificazione e/o trasferimento e/o aggregazione di strutture commerciali esistenti; – l'accessibilità attraverso percorsi destinati alla mobilità pedonale e ciclabile e attraverso trasporto pubblico; – l'utilizzo di sistemi e tecnologie per il risparmio energetico, per la sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici; – la valorizzazione delle produzioni tipiche locali, dop e igr, al fine di elevare il livello qualitativo dell'offerta; – la realizzazione di un preventivo processo di concertazione con le associazioni economiche e sociali del territorio. |
| PGRA - Comune di Modena - Pianificazione Urbanistica - DGR 1300/2016: ambito di applicazione (elaborazione interna) | Ambito P1, alluvioni rare (TR 200-500 anni), classe BP, reticolo principale RP (DGR par 3.2, P1: fascia C PAI-PTCP). |
| Microzonazione Sismica - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | Area n. 3080: zone di attenzione per instabilità, cedimenti differenziali. |
| PSC - Tavole Integrate PSC-POC-RUE | Ambito IV.a: 'ambito per nuovi insediamenti, aree di sostituzione di tessuti urbani', aree interessate da programmi di riqualificazione urbana (PRU) e ad ovest da programmi di recupero edilizio urbano (PREU). E' presente una viabilità storica a sud lungo via Fanti. Sono previste nuove viabilità di collegamento tra via Fanti e via Canaletto Sud ad ovest (già realizzata) e ad est del comparto. Sono previsti percorsi ciclo-pedonali di progetto ad ovest (già realizzato) e a nord del comparto. Sono presenti due percorsi ciclo-pedonali su via Canaletto Sud e via Fanti, entrambi sul lato stradale nord. |
| PSC - QC, Tavola (1a2.3) - Sistema di drenaggio urbano del Territorio Comunale - Carta del carico idraulico sui bacini | Classe 4, deflusso critico: Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura già in condizioni critiche, per il quale non sono ammessi ulteriori apporti. |
| PSC - QC, Tavola (1.m4A) - Individuazione delle tutele ai corsi d'acqua | - |
| PSC - QC, Tavola (4.cc4A) - Individuazione grafica elettrodotti e gasdotti | Sono evidenziati elettrodotti interrati a perimetro del comparto a nord e a sud, ed elettrodotti interrati di progetto a nord del comparto su via Canaletto Sud e lungo la viabilità di progetto prevista ad est del comparto. |
| PSC - QC, Classificazione acustica del territorio | Classe stato di progetto: IV ad intensa attività umana. |
| PSC - QC, Classificazione stradale | Le strade al contorno del comparto sono tutte classificate come strade di interquartiere. I recenti lavori di riqualificazione stradale approvati nel contesto del cosiddetto Bando Periferie, per cui si prevede la realizzazione entro fine 2019, porteranno alla realizzazione di sistemi di moderazione tipici delle Zone 30. |

Nel contesto dei temi oggetto di valutazione evidenziati in premessa, l'inquadramento fornito dagli strumenti urbanistici non evidenzia la presenza di particolari fattori di pressione esterni.

In merito ai contenuti del POIC e nello specifico ai criteri individuati dal POIC per la realizzazione di medie strutture di rilevanza comunale si sottolinea che il nuovo intervento: è inserito in un'area urbana nel cui intorno sono presenti altre attività commerciali di servizio (asse commerciale di viale Gramsci, centro di vicinato Sacca e area commerciale Erre-Nord), si integra con altri servizi per la popolazione (in un intorno di 500m troviamo: palazzetto dello sport Pala Madiba, biblioteca Crocetta, palazzina Pucci e scuola Marconi, parco pubblico XXII Aprile e interventi di prossima realizzazione quali scuola materna/elementare 'Scuola Innovativa' e Casa della Salute), è posizionato in un'area urbana a vocazione residenziale e di servizio che è oggetto di riqualificazione, recupero e riuso (area dismessa dell'ex Consorzio Agrario), si inserisce nel contesto del 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie' finanziato dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016, che si focalizza su tematiche quali la strategicità di dotare l'area di servizi importanti anche alla scala urbana e non solo di quadrante nord e di prevedere un complessivo riordino delle tematiche legate alla mobilità sia per valorizzare la vicinanza dell'area al centro storico, superando la barriera infrastrutturale della ferrovia attraverso l'implementazione di percorsi ciclo-pedonali, sia per gestire i flussi locali e in attraversamento al fine di ridurre le interferenze tra contesti prettamente residenziali e aree commerciali o a servizi.

In merito all'insediamento della nuova struttura di vendita si sottolinea inoltre che l'evoluzione normativa seguente alla liberalizzazione del commercio, avviata dal Decreto Bersani e recepito dalla Legge Regionale n. 14 del 1999 e ss. mm.i, dispone che la possibilità di individuare nuove localizzazioni di strutture commerciali prescinda da prescrizioni e vincoli relativi alla conformazione e alle caratteristiche della rete commerciale. In particolare, per l'alimentare viene superato il concetto del bacino di utenza. Il limite al nuovo insediamento può essere determinato solo per ragioni urbanistiche, ambientali o viabilistiche oggetto di questa analisi.

FATTORI DI PRESSIONE INTERNI - ANALISI DELLE PROPOSTE

Il contesto a nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano-Bologna nel quale si è sviluppata da inizio '900 un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse) è una delle principali aree all'interno delle quali il Comune sta focalizzando iniziative di recupero dell'esistente, riuso e rigenerazione, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere l'inclusione sociale e per innovare modelli di welfare. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha però risentito degli effetti della crisi economica generale locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato nel tempo importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto.

In seguito al bando di cui al D.P.C.M. 25 maggio 2016, al quale il Comune ha partecipato per la realizzazione del 'Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città – Fascia Ferroviaria' (che è stato collocato al sesto posto nella graduatoria approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016), il Comune ha approvato un programma di interventi con un piano finanziario per un ammontare di 59.031.548,00 euro, con la volontà di proseguire lungo la strada già avviata e di perseguire gli obiettivi di superamento della frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità, di riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile e ciclopedonale, che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, etc), e delle zone 30, di sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di

connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto.

Il Comune, nel contesto delle iniziative volte al coinvolgimento degli operatori privati nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il bando di cui sopra ha richiesto a Esselunga S.p.a. la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria riferito all'approvazione del PUA denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03". Esselunga ha confermato il proprio interesse e si è resa disponibile a finanziare opere infrastrutturali diffuse, entro o extra comparto, strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, con risorse extra oneri a titolo di contributo complementare, fino alla concorrenza dell'importo di 1.450.000,00 euro.

Nel contesto del procedimento di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è stato predisposto un accordo tra il Comune ed Esselunga (Del.C.C.91/2018, Accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 241/1990 e dell'art.18 della Legge Regionale 20/2000) per delineare i contenuti richiesti dalle parti per il raggiungimento dei rispettivi obiettivi. In particolare, per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di Superficie di Vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa, attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune, la possibilità di proseguire il già avviato progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione dell'area nord della città attraverso il riassorbimento del comparto all'interno del tessuto urbano e la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale (definiti dal bando di cui sopra).

Oltre al contributo di cui sopra, l'accordo prevede la corresponsione del contributo straordinario previsto dall'art.16, commi 4 e 5 del D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, come recepito nella normativa comunale dell'art.14.1 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE del Comune, quantificato e concordato in 341.000,00 euro.

Tra gli impegni del Comune previsti dall'accordo vi è la possibilità e l'opportunità di procedere con una Variante al PSC, RUE, nonché al POC con valore e gli effetti di PUA³.

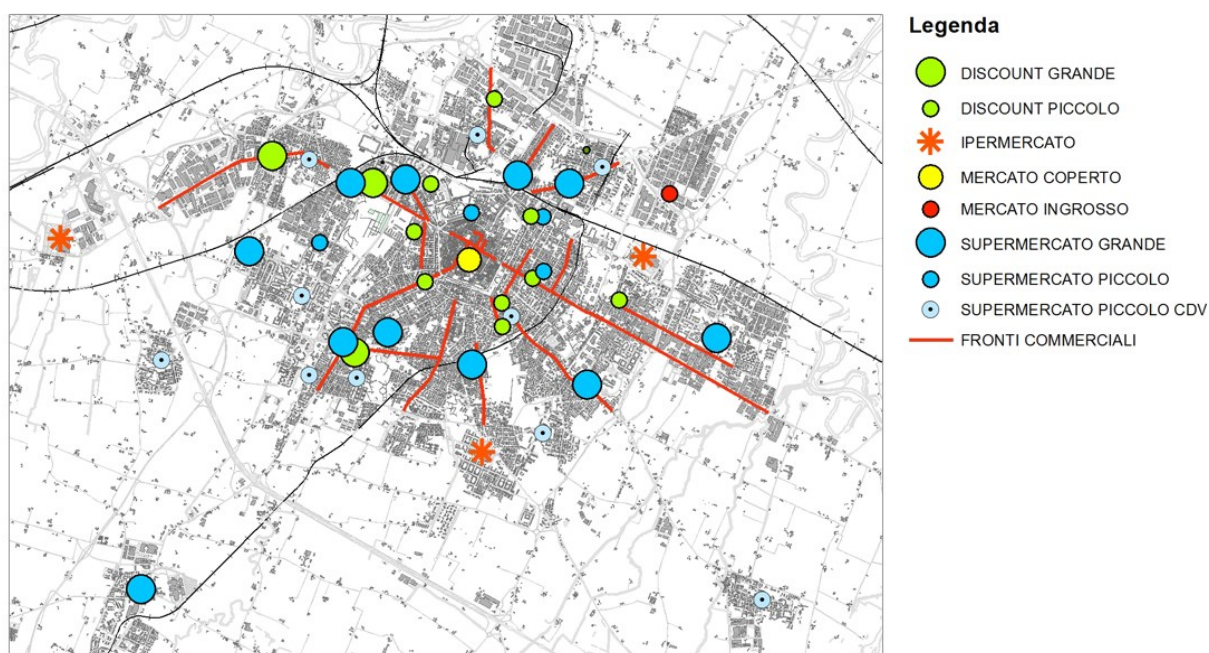
E' quindi da questo contesto che scaturiscono gli obiettivi strategici della variante cui si accompagnano questo documento e i contenuti di cui alla premessa, che saranno oggetto di questa valutazione. **In riferimento agli obiettivi strategici** si riportano di seguito le analisi tematiche specifiche degli eventuali fattori di pressione generati dalle scelte: distribuzione delle strutture di vendita alimentari, altezze dei volumi edilizi e capacità insediativa per residenza.

RETE COMMERCIALE

La nuova struttura di vendita medio-grande alimentare si inserisce nel quadrante nord della città che risulta essere il meno servito in relazione all'offerta alimentare, nonostante sia un ambito nel quale emerge un aumento della popolazione residente negli ultimi sette anni (+3,8% nell'area rispetto al +0,3% della media comunale)⁴, tendenza che sarà ulteriormente amplificata nel medio termine dall'attuazione delle previsioni di nuove residenze nei comparti Mercato Bestiame e Consorzio Agrario.

³ L'inquadramento complessivo qui riassunto è tratto dal testo dell'Accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018.

⁴ Annuario statistico del Comune di Modena, anno 2010 e 2017, sezione demografia.



Rete commerciale locale - Elaborazione interna - Comune di Modena, 2019.

Nella fascia a ridosso della linea ferroviaria, a meno di un chilometro un o dall'altro, saranno presenti tre strutture di vendita alimentare:

- ad est, un supermercato di 1.000mq di Superficie di Vendita a cui si aggiungono servizi complementari esterni quali parafarmacia sanitaria, bar e ristorante gestiti in maniera unitaria da Coop Alleanza 3.0,
- ad ovest, un piccolo supermercato di 615mq di Superficie di Vendita ad insegna Di Meglio, inserito all'interno del Centro di Vicinato Sacca, che offre altri servizi commerciali quali casalinghi, cartoleria, bar, forno, etc,
- al centro verrà realizzato un nuovo ipermercato di 2.500mq di Superficie di Vendita gestito da Esselunga.



*Rete commerciale limitrofa all'area di intervento con l'inserimento della struttura di vendita prevista
Elaborazione interna - Comune di Modena, 2019.*

Si evidenzia come le tre strutture sopra richiamate si differenzino una dall'altra sia dimensionalmente che per l'offerta commerciale proposta; questo significa che si ipotizza una segmentazione della clientela afferente le tre strutture, al quale si aggiunge la nuova attrattività per tutta la fascia determinata dall'effetto calamita esercitato dalla medio-grande struttura commerciale che presumibilmente genererà impatti positivi anche sul contesto più allargato proporzionale alla capacità degli altri operatori di innovare la propria offerta.

Dati quali il tempo medio di spesa (mediamente il 40% più alto nelle grandi strutture rispetto alle piccole), il rapporto di fiducia che si instaura tra esercente e cliente (inversamente proporzionale alla dimensione dell'esercizio), il contesto urbano e il grado di accessibilità pedonale alle strutture, l'offerta di servizi integrativi alla spesa alimentare sono esempi di leve che evidenziano come l'impatto di una struttura dimensionalmente superiore non sia necessariamente negativo, ma possa creare nuove opportunità determinate dall'aumento dell'attrattività dell'area.

ALTEZZE

Lungo il fronte est del comparto sono presenti edifici con altezze considerevoli a destinazione residenziale; i volumi edilizi di altezza rilevante si estendono da nord a sud a partire dai condomini di via Gramsci, dove l'altezza massima è di 7 piani più piano terra, passando dall'edificio di viale Attiraglio posto sul fronte nord della stazione, dove l'altezza massima è di 10 piani più piano terra, per arrivare all'edificio posto sul fronte della stazione dei treni, sul lato sud della stazione, caratterizzato da una altezza massima di 9 piani più piano terra.



Altezze massime nelle dirette adiacenze del comparto. In verde: area del comparto. Fonte base: Google Earth Pro.

Corrispondenze analoghe in ambito non residenziale si possono trovare sempre lungo la ferrovia sia in direzione est che ovest: le due torri delle ex Acciaierie con altezza massima di 12 piani più piano terra (ad est), i direzionali del Comune di via Santi, con altezza massima di 9 piani più piano terra (ad ovest) ed il direzionale della sede Hera di via Razzaboni, con altezza di 10 piani più piano terra (ad ovest).

CAPACITA' INSEDIATIVA

Nell'intorno del comparto sono presenti contesti residenziali a densità variabile, ma con valori massimi sempre localizzati nell'area di viale Gramsci. Analizzando le zone elementari di tale contesto e utilizzando come indicatore le aree residenziali disciplinate dal RUE con maggior numero di piani e maggiore densità (capacità insediativa in abitazioni per ettaro), nella zona di viale Gramsci è possibile localizzare diverse aree residenziali con densità di 130 abitazioni/ha e altezze variabili da 4 a 6 piani più piano terra.

Dai dati dell'accordo (Del.C.C.91/2018) si rileva una potenzialità edificatoria massima del comparto privato di 11.154mq (149 alloggi) contestualmente allo schema progettuale del PUA. Dall'analisi degli allegati dell'accordo si può ricavare una valutazione di massima della superficie fondiaria dei lotti privati (ad esclusione della fondiaria della struttura di vendita alimentare) stimabile in circa 12.000mq. Da questi valori si ricava una densità di circa 124 abitazioni/ha. La valutazione è indicativa, in quanto la fondiaria così valutata è comprensiva delle destinazioni produttive, ma restituisce un ordine di grandezza confrontabile con quello massimo di viale Gramsci.

Contestualmente all'area del Comune, dai dati dell'accordo si rileva una potenzialità massima residenziale di 1.900mq (25 alloggi). Dallo schema progettuale, in questo caso è possibile localizzare la superficie fondiaria solo residenziale, stimabile in circa 2.000mq. Da questi valori si ricava una densità di circa 125 abitazioni/ha, analoga a quella del caso precedente.

In riferimento agli obiettivi di sostenibilità per macro temi si riportano di seguito gli eventuali fattori di pressione generati dalle scelte e gli aspetti progettuali che potranno essere adottati al fine del raggiungimento degli obiettivi di tutela delle risorse e di qualità delle scelte.

ARIA

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione si potranno venire a creare nuove fonti di emissione legate alle destinazioni d'uso previste e a nuovi flussi veicolari. Nel contesto urbano sono note le criticità legate alla qualità dell'aria, come recentemente ribadito dal Dossier di legambiente "Mal'Aria di città 2019". Le fonti di emissione in un ambito urbano a vocazione prevalentemente residenziale sono principalmente legate al riscaldamento e al traffico veicolare.

Come ribadito nelle integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019), nell'ambito su cui sarà realizzata la variante al PSC non risultano sorgenti di emissione puntuale significative. Per il riscaldamento è opportuno segnalare come dal 2019 la normativa preveda che gli edifici di nuova realizzazione debbano rispettare le caratteristiche di "edificio a energia quasi zero", che includono anche obblighi di integrazione dell'utilizzo di fonti rinnovabili. Per quanto riguarda il traffico veicolare, come ribadito dal Dossier, un'occasione per pianificare l'uscita dalla mobilità inquinante e fossile, ad esempio con mezzi a zero emissioni, e per ridisegnare lo spazio pubblico e incentivare il cambiamento della mobilità è sicuramente offerta dai PUMS, i Piani Urbani della Mobilità Sostenibile. A tal proposito il Comune ha recentemente approvato il documento preliminare del PUMS della città di Modena (Del.G.C. 782/2018) che tra i propri obiettivi specifici include il 'miglioramento della qualità dell'aria' 'attraverso l'insieme integrato delle misure volte a ridurre l'uso dell'auto e la congestione da traffico, a mitigare le velocità dei mezzi, a rinnovare il parco veicolare privato e pubblico con mezzi a minore impatto ambientale, etc'. Tali contenuti sono, nell'ambito specifico, già anticipati e in parte attuati grazie alle opere contenute nel 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie' finanziate dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016, che attraverso un riordino complessivo del sistema della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, prevede l'ampio utilizzo di

soluzioni a Zona 30 per consentire una corretta gestione dei flussi veicolari e l'implementazione dei collegamenti ciclo-pedonali sia interni al quadrante che di collegamento con il centro storico.

ACQUA

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, che potrà essere sviluppato nel contesto delle successive istruttorie ad esempio con soluzioni progettuali già previste dagli strumenti di pianificazione, come lo studio di soluzioni finalizzate al riuso delle acque piovane, *l'analisi della capacità residua delle reti fognarie pubbliche riceventi, soluzioni progettuali finalizzate alla compatibilità idrogeologica con riguardo all'impermeabilizzazione del suolo, alla corretta gestione del ciclo idrico (RUE, requisito cogente 3.15bis) e prevenzione del rischio idraulico e alla capacità di smaltimento delle acque piovane (RUE, requisito cogente 3.14), anche in analogia al riferimento del POIC, Norme di Attuazione, art.9, comma 1, pur non cogente nel caso in analisi.*

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare piani interrati, si conferma che non verranno installati impianti di pompaggio funzionali all'allontanamento delle acque di falda attraverso il sistema di drenaggio urbano.

SUOLO

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, che potrà essere sviluppato nel contesto delle successive istruttorie *in particolare in riferimento allo stato di conservazione dei suoli/sottosuoli/acque sotterranee, con riferimento alle attività pregresse del sito dismesso e alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs. 152/2006, in relazione alle destinazioni d'uso previste. Qualora si rilevassero stati di contaminazione si dovrà procedere alle operazioni di bonifica, secondo quanto indicato dallo stesso decreto.*

A tal proposito le integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019) documentano l'esecuzione di uno studio svolto nel 2015 al fine di caratterizzare lo stato di qualità del sottosuolo.

Nell'area sono ancora presenti: fondazioni e parti di vecchi fabbricati, che andranno rimossi e smaltiti in idoneo sito; una cisterna interrata, probabilmente utilizzata per contenere gasolio da riscaldamento, che andrà inertizzata, svuotata e smaltita in idoneo sito assieme al controllo della qualità ambientale del terreno circostante; un'area a nord del lotto in passato destinata a distributore carburanti, con fondazioni da smantellare e smaltire in idoneo sito, che richiederà la verifica della presenza di cisterne interrate, per poi procedere in analogia al punto precedente.

Nel sito sono stati eseguiti 28 sondaggi con escavatore meccanico e sono state eseguite analisi chimiche di laboratorio. Dalle analisi chimiche emerge che i campioni sono conformi alla Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) per quanto attiene ai siti ad uso commerciale e industriale, di cui al D.Lgs. 152/2006.

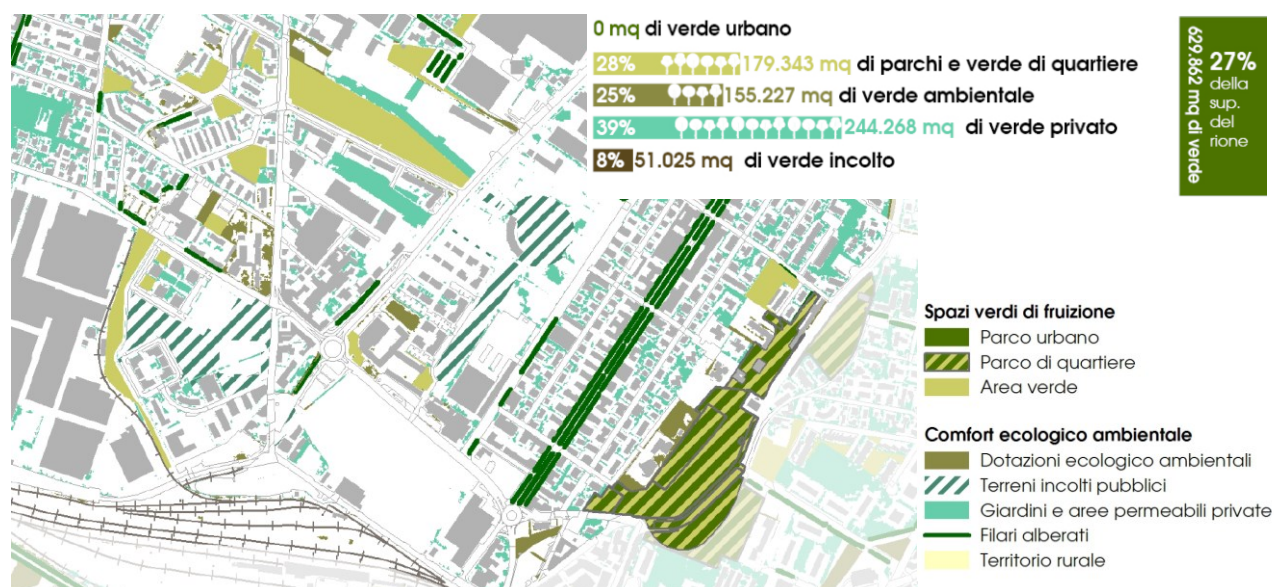
Per ulteriori verifiche e approfondimenti si rimanda alle successive fasi, nelle quali necessariamente questi aspetti dovranno essere opportunamente argomentati anche in relazione alle specifiche destinazioni e agli obiettivi di bonifica.

ECOSISTEMA

I Comuni, nell'ambito del PSC, assicurano l'integrazione del territorio insediato e delle sue espansioni pianificate con le realtà ambientali limitrofe attribuendo al verde urbano il ruolo di "infrastruttura ecologica", ossia elemento strutturale di riordino e riqualificazione della funzionalità ecologica urbana (PTCP, Norme di Attuazione, art. 72, comma 3).

Il contesto esistente è fortemente condizionato dalla cesura del tessuto urbano provocata dai terreni interclusi nel comparto ex Consorzio Agrario, che rappresenta quindi un'importante opportunità.

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione l'impianto previsto dal PUA prevede un riequilibrio delle dotazioni con uno schema progettuale in riduzione rispetto alla potenzialità insediativa teorica massima; tale impostazione, assieme alla previsione di sviluppare maggiormente in altezza i volumi edilizi, favorisce la realizzazione di spazi da adibire a verde urbano opportunamente integrati con il contesto esistente e con le nuove previsioni.



Estratto Rione Sacca, analisi PUG Modena 2018.

RUMORE

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, se non per quanto riguarda il tema delle altezze dei volumi edilizi; gli eventuali impatti legati alle scelte saranno ampiamente sviluppati, argomentati ed approfonditi nel contesto delle successive istruttorie e le soluzioni previste saranno come di consueto vagliate da parte degli enti preposti fornendo approfondimenti relativamente al contesto, che prevede il riuso di un tessuto dismesso, alla presenza di fonti sonore quali la stazione dei treni e le strade limitrofe, anche interessate dall'incremento dei flussi generati dai nuovi insediamenti.

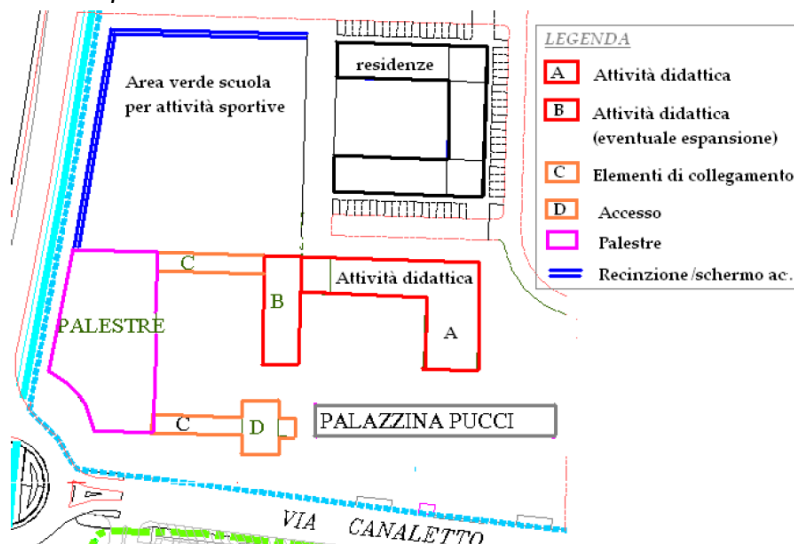
Da evidenziare come gli interventi di riqualificazione stradale previsti dal bando di cui sopra, nello specifico previsti lungo via Canaletto Sud, siano stati progettati nell'ottica di riconvertire il tratto stradale grazie a soluzioni tipiche delle Zone 30. Analoghi interventi di moderazione del traffico sono previsti anche a sud su via Fanti ed inseriti all'interno di un disegno complessivo che mira a favorire la moderazione dei flussi veicolari e un'opportuna integrazione con altri utenti come pedoni e ciclisti.

In merito al plesso scolastico posto a nord di via Canaletto Sud, inserito in classe I, e agli eventuali impatti che potrebbero generarsi, si riportano le considerazioni di cui alla Relazione sul Clima Acustico allegata al Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "ex Mercato Bestiame" (Del.C.C. 39/2010).

- *'dato che l'area destinata all'insediamento della scuola rappresenta la parte di comparto maggiormente esposta al rumore generato dalle infrastrutture stradali, è stato scelto di utilizzare gli edifici non destinati ad attività didattica quale schermo nei confronti di tali sorgenti. Pertanto le palestre sono state poste sul lato della rotonda tra via Soratore e via Canaletto, mentre affacciata lungo quest'ultima si trovano la Palazzina Pucci, destinata alla*

gestione amministrativa e di servizio, ed edifici destinati all'accesso e collegamento tra le strutture. Gli edifici destinati ad attività didattica sono invece posti nella zona interna dell'area.'

- 'Per garantire il rispetto sostanziale del limite di immissione diurno per la classe I anche presso le aree verdi destinate alle attività sportive della scuola, si è verificata la necessità effettiva di inserire una recinzione con funzioni di schermo acustico nel lato prospiciente via Soratore⁵.', 'una recinzione piena con funzioni di schermatura acustica rispetto a via Soratore, di altezza pari a 3 metri'.



Schema di insediamento delle attività scolastiche di cui alla Relazione del PP ex Mercato bestiame del 2010.

Le sorgenti sonore eventualmente responsabili di impatto acustico oggi sono principalmente riconducibili al traffico veicolare, non essendo ormai più presenti altre sorgenti argomentate nella Relazione del 2010, come il binario merci ad ovest ed il Mercato Ortofrutticolo ad est.

Le integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019), riportano un'analisi specifica dei flussi di traffico ante-operam e post-operam contestuale allo studio acustico, concludendo che 'Su via Canaletto e via Finzi si può prevedere ragionevolmente, ..., un incremento medio giornaliero dei veicoli leggeri, nel periodo di riferimento diurno, pari a circa il 20%, mentre sarà di circa il 10% sulle altre infrastrutture stradali. L'incremento medio giornaliero dei veicoli pesanti, nel periodo di riferimento diurno, sarà pari a 4 unità su via Finzi e/o Via Canaletto. Su tutte le arterie stradali del comparto si può prevedere un incremento medio massimo giornaliero dei veicoli leggeri, nel periodo di riferimento notturno, pari a circa il 5%. L'incremento medio giornaliero dei veicoli pesanti, nel periodo di riferimento notturno, sarà pari a 0 unità.'

La relazione tecnica di cui sopra conclude sul tema documentano come l' "incremento dei transiti all'interno del contesto urbano in esame, per quel che concerne la matrice 'Rumore' giustifica l'asserzione fatta in sede di Documento di Valsat – Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS del Comparto denominato 'Ex Consorzio Agrario – Esselunga', che il traffico indotto non modificherà in modo sensibile il clima acustico della zona e non produrrà alcun impatto acustico di rilievo".

Le valutazioni preliminari qui esposte dovranno comunque essere approfondite contestualmente alla predisposizione della relazione acustica del piano urbanistico attuativo per evidenziare con maggior dettaglio le condizioni di sostenibilità.

⁵ Rinominata via Finzi.

ENERGIA

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, che potrà essere sviluppato nel contesto delle successive istruttorie. A tal proposito, ad integrazione dell'analisi specifica dei contenuti di cui alle planimetrie tematiche degli strumenti di pianificazione si riportano ulteriori aspetti prescrittivi definiti nelle Norme di Attuazione del PTCP.

- E' obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica (art. 83, comma 8).
- I PUA od i POC, qualora ne assumano i contenuti, comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione devono prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici (art. 85, comma 1).
- I Piani Urbanistici Attuativi od i POC, qualora ne assumano i contenuti, devono prevedere nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione come opzione prioritaria. La localizzazione di nuove previsioni insediative a fini residenziali e produttivi e, degli ambiti per i nuovi insediamenti di cui alla L.R. 20/2000, deve essere definita con particolare attenzione al requisito del collegamento con le infrastrutture energeticamente efficienti come il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione, disponibili o previste in aree limitrofe (art. 85, comma 3).

Ad ulteriore integrazione, si segnala come l'Amministrazione stia recentemente adottando nei piani urbanistici attuativi ulteriori misure in linea con le politiche energetiche del Comune di Modena, così come introdotte nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (SEAP, approvato con delibera di Consiglio n. 31 del 18/07/2011), al fine di privilegiare le soluzioni tecniche impiantistiche che comportano nel complesso minori emissioni di gas serra (CO₂). Tale tema dovrà quindi essere approfondito in fase di predisposizione del PUA e disciplinato nella relativa convenzione.

Si rimanda alle successive fasi di pianificazione per la definizione specifica delle soluzioni da adottare, che nel corso delle istruttorie dovranno essere verificate e concordate con gli enti preposti e con i gestori delle reti.

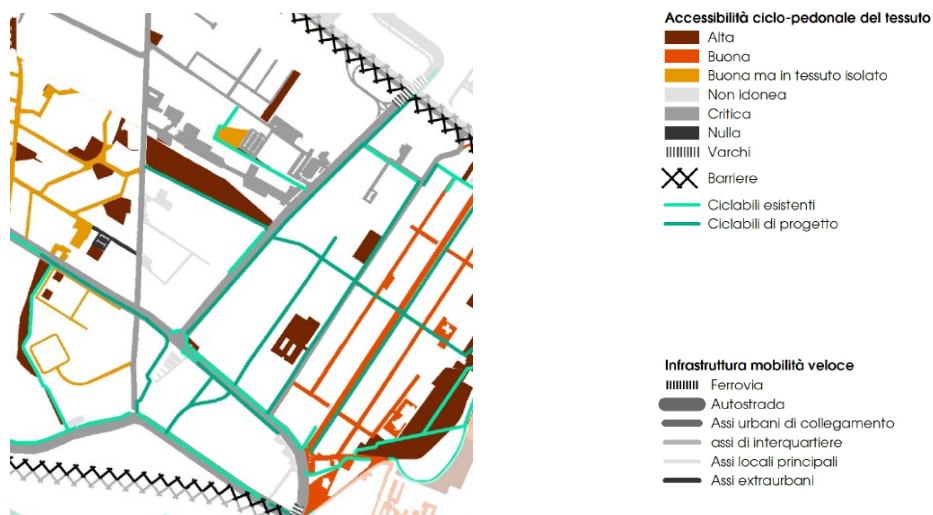
RISORSE E RIFIUTI

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, che potrà essere sviluppato nel contesto delle successive istruttorie di concerto con il soggetto gestore al fine di favorire interventi per la riduzione dei rifiuti, il loro corretto smaltimento e l'opportuno riutilizzo delle risorse.

VIABILITA'

Contestualmente ai temi oggetto di valutazione non si rilevano particolari correlazioni all'argomento specifico, se non in relazione alla collocazione della struttura di vendita alimentare. Per l'analisi degli impatti si farà riferimento ai contenuti del POIC, Norme di Attuazione, art.9, comma 1, pur non cogente nel caso in analisi, riproponendo per punti i temi relativi alla funzionalità della rete.

- Collocazione idonea rispetto alla gerarchia della rete viaria: la nuova struttura di vendita si collocherà a ridosso di una viabilità (via Finzi) che assume il ruolo di asse radiale di interconnessione tra l'anello della tangenziale a nord ed il tessuto urbano più prossimo al centro e che recentemente è stato connesso direttamente a sud con via Fanti favorendo la distribuzione dei flussi anche provenienti dal tessuto urbano posto ad est e a ovest.
- Innesto efficiente fra viabilità pubblica e privata: l'accessibilità è favorita dalla gestione dei nodi della rete mediante rotatorie, che favoriscono le manovre non alla mano e di inversione dei sensi di marcia e quindi la fluidificazione del traffico e la riduzione dei punti di conflitto. L'innesto fra viabilità pubblica e privata è gestito mediante sole svolte alla mano favorendo l'opportuna distribuzione tra origini e destinazioni.
- Una efficace collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva ed una collocazione idonea rispetto alla rete del trasporto pubblico: tale requisito è soddisfatto dalla presenza, a sud, della stazione centrale dei treni, come ribadito dal PTCP che classifica l'intorno della stazione quale 'bacino di influenza diretta delle fermate/stazioni di primo livello'; la collocazione risulta idonea anche relativamente al trasporto pubblico, vista la presenza delle fermate adiacenti alla stazione dei treni (sia sul lato nord che sud) e delle fermate comunque presenti anche nelle viabilità limitrofe al comparto, in particolare su via Canaletto Sud, che consentono nel loro insieme la distribuzione dei flussi in tutte le direzioni, verso la periferia a nord, verso il contesto urbano ad est ed ovest e verso il centro a sud.
- La valorizzazione/potenziamento delle forme di mobilità sostenibile, specie con riferimento ai nodi di scambio modale: come ribadito al punto precedente e in generale in questo documento, gli interventi già previsti nel quadrante, contestualmente al 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie' finanziate dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016, prevedono il superamento della barriera infrastrutturale rappresentata dalla stazione con la realizzazione di una rete ciclopedonale che consente sia l'opportuna redistribuzione dei flussi interni all'area collegando opportunamente residenza e servizi, sia l'opportuno ricongiungimento con i quadranti limitrofi, in particolare quello del centro storico a sud.
- La presenza preferenziale di parcheggi pluripiano e interrati: lo schema progettuale di cui all'accordo approvato con Del.C.C. 91/2018 prevede sia la realizzazione di un parcheggio interrato sotto la struttura commerciale, che la realizzazione di un parcheggio multipiano per la localizzazione di almeno 180 posti auto pubblici, che verrà ceduto gratuitamente e integralmente all'Amministrazione.



Estratto Rione Sacca, analisi PUG Modena 2018.

Le integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019), riportano un'analisi specifica dei flussi di traffico ante-operam e post-operam contestuale alle analisi di traffico.

‘Per gli scenari ante e post operam sono stati individuati due orari critici:

(7:30-8:30): Dove l'utenza del comparto commerciale è ad un minimo giornaliero e il traffico dovuto al comparto residenziale è al massimo.

(18:00-19:00): Dove l'utenza del comparto commerciale è al massimo giornaliero infrasettimanale e il traffico dovuto al comparto residenziale non è al massimo.’

L'analisi evidenzia un traffico generato e attratto dal comparto di 379 Veq/h nella fascia oraria 7:30-8:30 e di 452 Veq/h nella fascia oraria 18:00-19:00. Dal confronto con il traffico complessivo presente sulle arterie al contorno emerge quanto segue.

| Fascia oraria | Ante-Operam | Post-Operam | Aumento |
|---------------|---------------------------|--------------|---------|
| 07:30/08:00 | 2464.0 ⁶ Veq/h | 2842.8 Veq/h | 15.4% |
| 18:00/19:00 | 2240.0 ⁷ Veq/h | 2692.2 Veq/h | 20.2% |

Le strade via Canaletto Sud e via Fanti al contorno del comparto sono quelle caratterizzate dai flussi ante-operam maggiori e sono classificate come “strade urbane di interquartiere”, strade alle quali è associata una portata di servizio per corsia di 800 Veq/h (DM. 5/11/2001). Anche ipotizzando che la stima del traffico generato e attratto dal comparto venga distribuita solo su tali arterie, si otterrebbe un flusso complessivo compatibile con la portata di servizio.



Estratto rete viaria Ante-Operam, simulazione del Comune di Modena, Servizio Mobilità e Traffico, ora di punta della sera.

⁶ Il dato del traffico per la fascia oraria mattutina è ricavato incrementando del 10% quello della fascia oraria pomeridiana, in quanto si prevede una maggiore concentrazione degli spostamenti verso le attività rispetto alla seconda fascia in cui vi è un rientro della popolazione in orari diversi.

⁷ Somma dei flussi sulla viabilità al contorno del comparto, come da simulazione del Comune di Modena, Servizio Mobilità e Traffico, ora di punta della sera.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

Alla luce di quanto già ampiamente approfondito nel contesto dell'analisi dei fattori di pressione esterni ed interni al comparto, la variante non evidenzia difformità a vincoli e a prescrizioni contestuali ai temi oggetto di valutazione, anche alla luce della proposta di modifica del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, punto 6, art. 20.5, di cui alla premessa, che prevede la possibilità di insediamento della medio-grande struttura di vendita alimentare.

INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI - ANALISI DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI

La tabella elaborata per l'analisi di coerenza sintetizza gli obiettivi e gli effetti generati sul territorio dalle modifiche introdotte. La tabella riporta un giudizio sintetico qualitativo, le caselle riportano una diversa colorazione per evidenziare l'effetto positivo, neutro o debolmente/potenzialmente negativo, come da legenda seguente.

Si ricorda che in questo contesto i possibili impatti dei nuovi insediamenti sono da argomentare in riferimento ai temi oggetto di variante, anche alla luce dell'accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018. In riferimento alla possibilità di insediare una medio-grande struttura di vendita si ribadisce che nell'area è già presente, come destinazione, una media struttura di vendita e quindi gli impatti da valutare sono quelli incrementali legati al passaggio dalla media (1.500mq SV) alla medio-grande (2.500mq SV) struttura di vendita. In riferimento alle altre destinazioni, come si evince dall'accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018, 'lo schema progettuale del PUA non prevede attualmente l'utilizzo completo della potenzialità edificatoria consentita (mq. 22.548 di SU a fronte dei mq. 29.757 di SU), ma ipotizza una riduzione della potenzialità edificatoria stessa, pari a circa mq. 7.209 di SU'. Nel caso il Soggetto Attuatore volesse sfruttare anche solo una parte di tale potenzialità edificatoria posta in riduzione (circa 7.209mq), 'dovrà essere presentata un'apposita Variante allo strumento urbanistico, in conformità alla normativa vigente'.

| | |
|---|--|
| A | EFFETTO POSITIVO |
| M | EFFETTO NEUTRO |
| B | EFFETTO DEBOLMENTE/POTENZIALMENTE NEGATIVO |

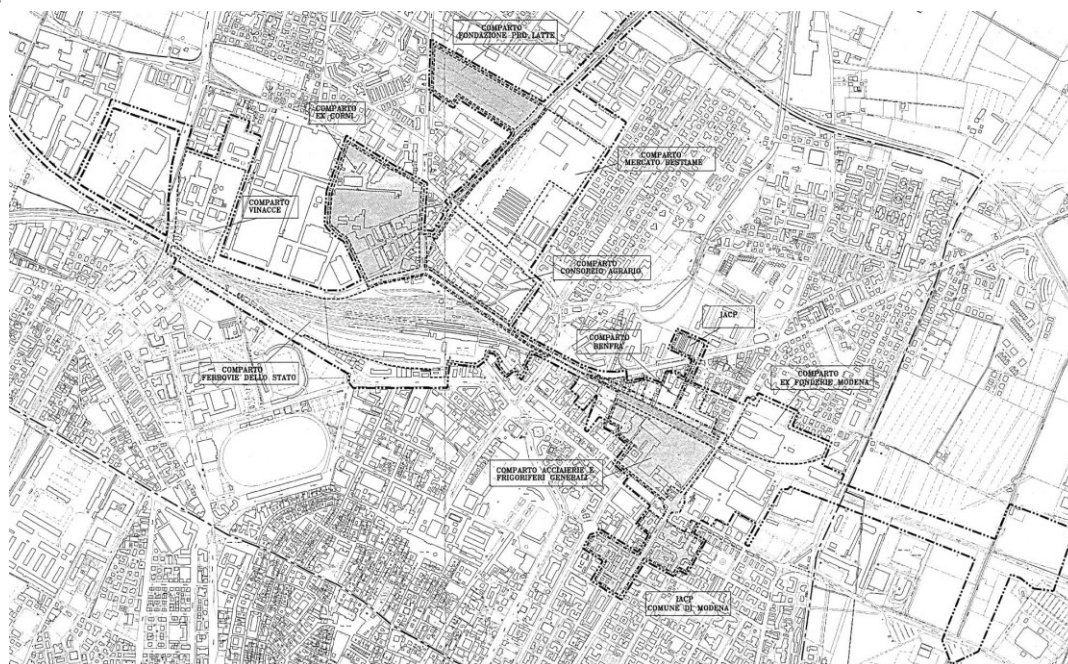
| OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO | | VARIANTE |
|--|--|----------|
| 1 | MIGLIORAMENTO COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO | A |
| 2 | QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO | A |
| 3 | ARIA | M |
| 4 | ACQUA | M |
| 5 | SUOLO | M |
| 6 | ECOSISTEMA | A |
| 7 | RUMORE | M |
| 8 | ENERGIA | M |
| 9 | RISORSE E RIFIUTI | M |
| 10 | VIABILITA' | M |

SOLUZIONI ALTERNATIVE

Lo scenario da cui derivano le tematiche oggetto di valutazione scaturisce da un percorso articolato di concertazione e confronto che si è evoluto negli anni non senza difficoltà e necessità di ridefinizione dei contenuti degli scenari ipotizzati. Il percorso avviato recentemente dal Comune per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città è solo l'ultimo di tanti passaggi.

Nel 1999 l'Amministrazione ha approvato il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)⁸ denominato "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord" ponendosi come obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive e funzionali, pubbliche e private, dismesse e da dismettere, aree situate in corrispondenza di quell'ampia area di città che nell'arco di più di un secolo era stata protagonista dell'espansione del tessuto edificato con funzioni prevalentemente manifatturiere, collocate oltre il limite della ferrovia e che, in ragione delle trasformazioni urbanistiche e della stessa struttura della produzione, richiedeva una ricontestualizzazione all'interno di un ambito che via via veniva percepito sempre meno vocato all'attività produttiva.

Il PRU, che assumeva altresì valore di Programma Speciale d'Area, comprendeva in particolare 9 comparti di intervento, di cui quattro pubblici (Stazione FS, Mercato Bestiame, Fondazione Pro Latte e Fonderie Modena) e cinque privati (Ex Corni, Acciaierie, Vinacce, Consorzio Agrario e Benfra).



Aree di intervento del PRU

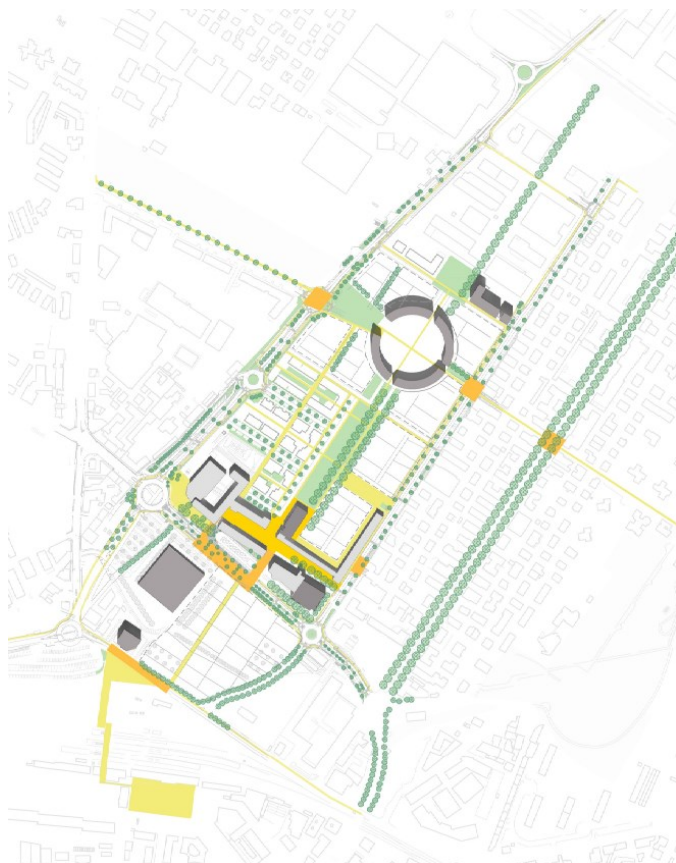
La fase attuativa del PRU ha dato luogo ad una serie di Piani Urbanistici Attuativi, pubblici e privati⁹, che hanno contribuito al recupero ed alla riqualificazione di ampie aree ad oggi ormai riassimilate nel tessuto urbanizzato. Ciò nonostante alcuni comparti sono rimasti bloccati in tutto o parte dalla crisi economica che ha colpito l'economia e in modo particolare il settore immobiliare¹⁰.

⁸ Programma di Riqualificazione Urbana Fascia Ferroviaria Quadrante Nord (Del.C.C. 55/1999).

⁹ **1) Stazione FS**, Piano di Recupero in fase preliminare; **2) Mercato Bestiame**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 39/2010; **3) Fondazione Pro Latte**, Programma di Recupero Urbano approvato Del.C.C. 17/2002. **4) Fonderie Modena** Piano di Recupero approvato Del.C.C. 98/2001. **5) Ex Corni**, Programma di Recupero Urbano approvato Del.C.C. 187/1998. **6) Acciaierie**, Programma di Recupero Urbano approvato Del.C.C. 187/1998. **7) Vinacce**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 77/2004. **8) Consorzio Agrario**, Piano in fase di predisposizione. **9) Benfra**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 76/2004.

¹⁰ Testo tratto dalla relazione "Strategia per la rigenerazione urbana – Ex Fonderie di Modena", Del.G.C.466/2018.

Contestualmente al percorso relativo al bando di cui al D.P.C.M. 25 maggio 2016, ampiamente argomentato ai capitoli precedenti, il Comune ha approvato nel 2017 il “Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell’area urbana della Periferia Nord della Città – Fascia Ferroviaria” che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel ‘Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie’ finanziate dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016¹¹.



Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell’area urbana della periferia nord della città - Fascia Ferroviaria. Del.C.C. 45/2017.

Il documento implementa, analizza e sviluppa l’obiettivo comune di tutte le iniziative che si sono succedute negli anni per caratterizzare maggiormente l’area come una porzione reale e non marginale della città, riconnettendola alle dinamiche sociali e relazioni dei contesti urbani a sud della ferrovia e dotandola di servizi e opportunità che accrescessero il livello di attrattività e vivibilità dell’area stessa. In particolare, gli aspetti strategici che, a partire dalla dismissione delle aree produttive, le varie pianificazioni che si sono succedute hanno sempre tenuto saldi sono: l’opportunità di valorizzare la vicinanza dell’area al centro storico; la necessità di ovviare alla presenza della barriera infrastrutturale della ferrovia; la strategicità di dotare l’area di servizi importanti anche alla scala urbana e non solo di quadrante nord, così da portare rivitalizzazione, ma anche rivalutazione dell’area stessa nell’immaginario collettivo locale.

Gli indirizzi operativi delineati nella strategia che ha portato alla definizione del masterplan sono in sintesi:

- Connotare l’asse di via Canaletto sud e i suoi fronti come nuova polarità pubblica di riferimento per l’intera area, preservando e valorizzando le permanenze storico-identitarie.
- Integrare le nuove realtà commerciali con quelle già esistenti e dotare l’area di nuovi servizi pubblici e a valenza sociale, creando un sistema equilibrato e supportato dal disegno dello spazio urbano.
- Valorizzare e potenziare il tessuto connettivo e di relazione dell’area, realizzando una rete di spazio pubblico ad elevata qualità, socialità e vivibilità.
- Potenziare, qualificare e sviluppare l’asse di collegamento ciclopedonale tra l’area di progetto e il centro storico e la parte sud della città.
- Qualificare gli assi della mobilità di attraversamento dell’area come infrastrutture funzionali ma anche di alto valore urbano.

¹¹ Testo tratto dall’accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018.

- Potenziare le valenze ambientali dell'area, integrando e connettendo gli spazi e gli elementi verdi esistenti, integrandoli nel sistema dello spazio pubblico ed edificato e valorizzando la funzione estetico-ornamentale del verde.

L'obiettivo del Masterplan è quello di non "ingabbiare" l'area con un nuovo disegno compiuto, bensì creare una rete fisica e relazionale di sostegno alle trasformazioni. Il Masterplan, dunque, a partire dal contesto ambientale, territoriale, economico, paesaggistico e sociale, posto a confronto con le progettazioni insistenti sull'area, e in particolare con quelle già avviate, si pone dunque l'obiettivo di definire, guidare e coordinare un quadro di azioni e progettazioni puntuali, in grado di configurare l'area di progetto secondo una 'vision' unitaria, basata su alti standard di qualità urbana e architettonica in grado di rafforzare e valorizzare le relazioni e la socialità tra i quartieri storici e le porzioni di nuova identità¹².

E' in questo articolato percorso di studio, concertazione e pianificazione, che si collocano i contenuti del già citato accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018, da cui derivano le valutazioni oggetto di questo documento. Accordo che, a partire dagli indirizzi del Masterplan, identifica temi di rilevante interesse pubblico per la comunità locale e delinea le soluzioni condivise per favorire gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, conseguendo il duplice obiettivo della riduzione del consumo di suolo e del progressivo recupero di situazioni di degrado, potenziali o in atto, in coerenza con il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale¹³.

Per quanto attiene il rilevante interesse pubblico per la comunità si rilevano in sintesi: gli effetti derivanti dall'ammodernamento dell'offerta di servizi commerciali, derivanti dalla riqualificazione di un'area oggetto di degrado; il recupero integrale di un'area dismessa esposta a notevoli e progressivi fenomeni di degrado che affaccia lungo via Canaletto e a ridosso della stazione dei treni; l'interesse pubblico, normativamente riconosciuto come tale, connesso ad interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e rigenerazione dei tessuti edificati esistenti; la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta di spazi ed attrezzature pubbliche, la realizzazione di un sistema di urbanizzazioni di interesse generale e una più efficiente gestione del sistema della sosta; la previsione di un idoneo concorso da parte del Proponente all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali per consentire il migliore inserimento delle strutture realizzando nel contesto urbano in cui si collocano; gli effetti rilevanti connessi alla salvaguardia e all'incremento occupazionale che si prefigura derivino dalla realizzazione di un nuovo punto vendita; relativamente alla riqualificazione del comparto, la legislazione nazionale conferma l'assoluto favore nei confronti di interventi di riqualificazione che valgano a riqualificare aree di degrado¹⁴.

¹² Testo tratto dal documento "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città - Fascia Ferroviaria. Del.C.C. 45/2017.

¹³ Testo tratto dalla Del.C.C. 91/2018.

¹⁴ Testo tratto dall'Accordo di cui alla Del.C.C. 91/2018.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

L'analisi svolta ha consentito di evidenziare la sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni di cui alla premessa. Dal raffronto tra le scelte e gli obiettivi di sostenibilità si nota la preponderante presenza di effetti neutri o positivi. Le strategie adottate per perseguire gli obiettivi appaiono quindi coerenti con i risultati attesi. Non si rilevano nel complesso particolari impatti sul contesto urbanizzato locale.

Contestualmente alla verifica di assoggettabilità a VAS, procedura preliminare che consente di non dare corso al procedimento di VAS qualora gli impatti sull'ambiente risultino non significativi (che, come argomentato al capitolo *Approccio metodologico*, si intende integrata in questa relazione) si propone che l'Autorità competente concluda la procedura dando atto che non è necessario l'assoggettamento a VAS.

A maggior tutela vengono comunque proposti interventi di mitigazione e compensazione atti a completare il quadro delle azioni mirate alla sostenibilità della variante. In merito alla previsione di modifica del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, il tema della sostenibilità della previsione di insediamento di medie e medio-grandi strutture di vendita viene assolto e presidiato dalle previsioni del POIC e dallo stesso art. 20.5 del RUE, che prevedono in sintesi che in caso di insediamento vengano opportunamente valutate le ragioni urbanistiche, ambientali o viabilistiche.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dall'approfondimento del percorso di rigenerazione intrapreso dall'Amministrazione, sintetizzato in questa relazione, la soluzione prevista si ritiene possa rappresentare essa stessa un'alternativa migliorativa rispetto al contesto attuale. All'interno di tale alternativa si propongono comunque le seguenti soluzioni di mitigazione e compensazione.

Per quanto riguarda l'inserimento della medio-grande struttura di vendita alimentare è interesse dell'Amministrazione minimizzare gli eventuali impatti sulla restante rete commerciale. In questa direzione vanno anche intese le iniziative già attuate dall'Amministrazione, ad esempio con il bando per la rigenerazione e innovazione delle attività economiche nella zona Gramsci del 2018. Ad integrazione delle opportune premesse sul tema, già esposte in questo documento, sarà impegno dell'Amministrazione l'inserimento di adeguate misure all'interno della convenzione che verrà stipulata contestualmente al PUA. L'intenzione dovrà essere quella di destinare una quota del contributo complementare extra oneri di 1.450.000,00€ (di cui all'Accordo approvato con Del.C.C. 91/2018) alla realizzazione di interventi che dovranno essere più ampiamente declinati nella forma e nei contenuti sulla scorta di una più approfondita analisi degli eventuali impatti e delle misure adottabili dal soggetto attuatore nel contesto dell'attuazione nel PUA. In via esplicativa, ma non esaustiva, tali interventi, concordati preventivamente con l'Amministrazione al fine di mitigare gli eventuali impatti sulla rete commerciale esistente, potranno focalizzarsi su tre ambiti:

- opere infrastrutturali realizzate dal soggetto attuatore per favorire ad esempio l'accessibilità dei residenti del quartiere che privilegi le strutture commerciali dimensionalmente meno rilevanti,
- budget gestito dall'amministrazione per realizzare azioni di promozione e eventi di animazione volti ad aumentare la frequentazione delle strutture commerciali dimensionalmente meno rilevanti,

- budget gestito dall'amministrazione per sperimentare servizi alternativi al commercio (inseriti nelle strutture commerciali da valorizzare) a favore dei residenti del quartiere (portierato di quartiere, baby-parking, sportello anagrafe/servizi al cittadino).

Contestualmente al tema delle altezze e delle densità abitative, analogamente al punto precedente, sarà impegno dell'Amministrazione, nel contesto dell'istruttoria di predisposizione del PUA, l'analisi e la messa a punto di adeguate soluzioni progettuali atte ad ottenere un corretto inserimento delle previsioni nel contesto territoriale.

MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.24 del 2017 la Valsat individua gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili. Ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. n. 152 del 2006 il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e da adottare le opportune misure correttive.

Il piano di monitoraggio comprende la definizione degli indicatori e la definizione dei soggetti preposti a fornire le informazioni. Misurando il grado di miglioramento degli indicatori è possibile definire il livello di conseguimento degli obiettivi di piano. Il set di indicatori da definirsi deve essere legato agli obiettivi strategici di piano in modo tale da monitorare l'effettivo concretizzarsi dei miglioramenti attesi, verificare l'attuazione degli interventi di mitigazione o compensazione e prevenire eventuali effetti negativi.

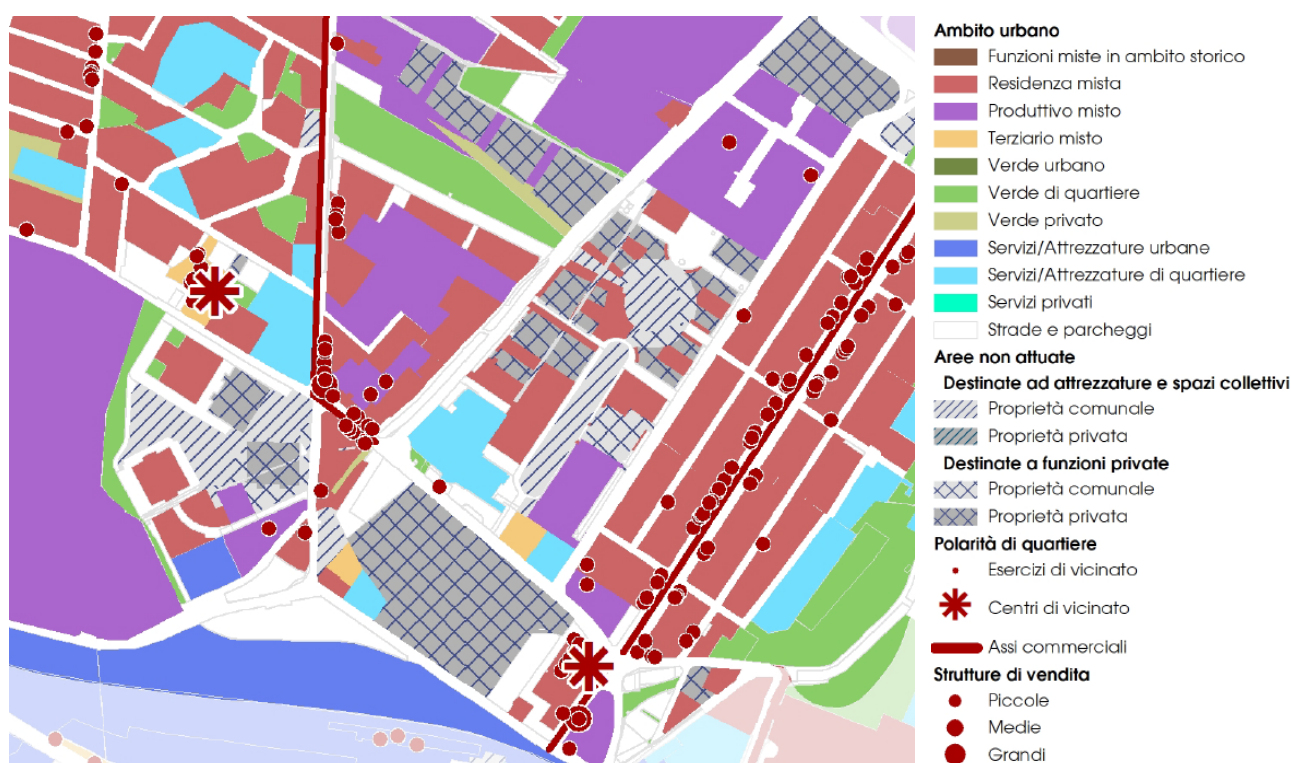
| | |
|---|---|
| SCELTE MIRATE A MIGLIORARE LA COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO e QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO | Tipo di indicatore: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Soggetto: Ufficio tecnico comunale Strumento preposto per il futuro monitoraggio: Istruttorie autorizzative |
| | Tipo di indicatore: EVOLUZIONE DELLA RETE COMMERCIALE Soggetto: Ufficio tecnico comunale - Enti competenti specifici Strumento preposto per il futuro monitoraggio: Report tematici periodici ¹⁵ |
| | Tipo di indicatore: QUALITÀ DELL'AMBIENTE Soggetto: Ufficio tecnico comunale - Enti competenti specifici Strumento preposto per il futuro monitoraggio: Misurazione specifica o Segnalazione ad esempio in merito a: qualità dell'aria, clima acustico, smaltimento acque meteoriche, qualità del verde, consumi energetici, energia prodotta da fonti rinnovabili, smaltimento dei rifiuti in termini di quantità e di percentuale di raccolta. |
| | Tipo di indicatore: PERCEZIONE DELL'AMBIENTE URBANO Soggetto: Ufficio tecnico comunale - Enti competenti specifici Strumento preposto per il futuro monitoraggio: Misurazione specifica o Segnalazione ad esempio in merito a: numero di abitanti, bacino di utenza del trasporto pubblico, flussi veicolari privati, flussi ciclo-pedonali. |

¹⁵ Si citano ad esempio i report sul tema del commercio recentemente fatti eseguire dal Comune: "Esame delle proposte di intervento in campo commerciale e suggerimenti per potenziare il sistema dei servizi urbani nell'ambito delle scelte di urbanistica commerciale", dicembre 2018, Mate engineering; "Analisi Centri di Vicinato", maggio 2018, Comune di Modena; "Quadro Conoscitivo: dinamiche della rete distributiva e disciplina urbanistica di attività commerciali nel territorio comunale di Modena", maggio 2016, Mate engineering.

Come definito dalle Norme di Attuazione del PTCP (art. 99), i Comuni inseriscono tra gli elementi di valutazione che accompagnano gli strumenti di pianificazione urbanistica (Valsat) anche specifici indicatori finalizzati al conseguimento di assetti di mobilità sostenibili, da realizzarsi in primo luogo con relazioni spaziali corrette tra servizi urbani, soprattutto se di accesso quotidiano (scuole, negozi di vicinato ecc.), e distribuzione delle residenze e dei luoghi di lavoro, che si elencano ed argomentano di seguito.

- a. La distanza media delle aree residenziali, pesata rispetto alla popolazione residente, dai servizi primari (scuole materne, elementari e medie; negozi di prima necessità, verde attrezzato di quartiere).

Facendo seguito alle analisi svolte contestualmente alla capacità insediativa, nel quale si è ottenuto un ordine di grandezza delle densità analogo a quello riscontrabile anche lungo viale Gramsci, si evidenzia come il comparto abbia a disposizione nelle immediate vicinanze tutti i servizi principali situati nel quadrante. In un intorno di 500m troviamo il futuro centro commerciale Esselunga, il centro di vicinato Erre-Nord, i due assi commerciali di viale Gramsci e strada Canaletto Sud, il palazzetto dello sport Pala Madiba, la biblioteca Crocetta, la palazzina Pucci e la scuola Marconi, il parco pubblico XXII Aprile e gli interventi di prossima realizzazione quali la scuola materna/elementare 'Scuola Innovativa' e la Casa della Salute.

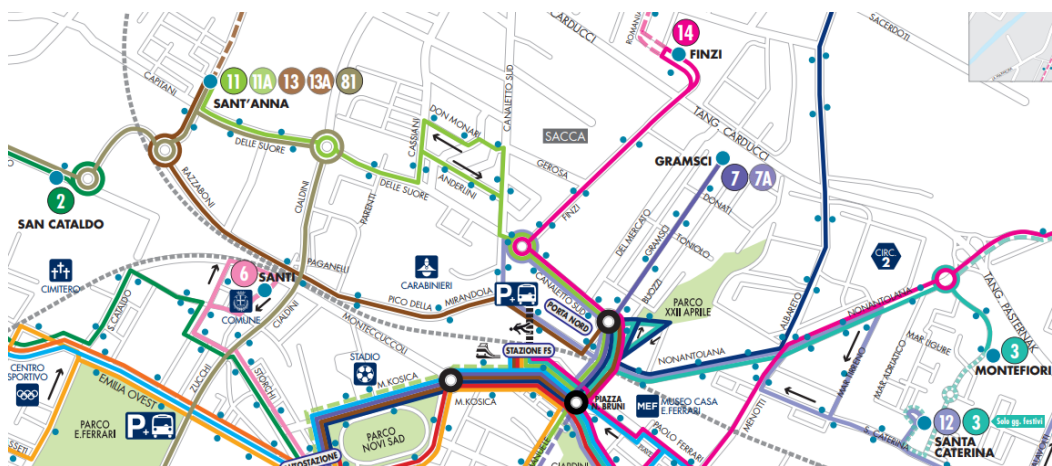


Estratto Rione Sacca, analisi PUG Modena 2018.

- b. la percentuale di popolazione rispetto al totale che risiede all'interno dei bacini di influenza diretta degli assi di forza del trasporto pubblico.
- c. la percentuale, rispetto al totale, di aree che ospitano attività terziarie, commerciali e produttive ad alta densità di addetti (superiore a un addetto/100 mq.) che si trova all'interno dei bacini di influenza diretta degli assi di forza del trasporto pubblico.

L'area oggetto di analisi è situata all'interno del bacino di influenza diretta delle fermate/stazioni di primo livello (intorno della stazione, fonte PTCP), gli assi forti della rete automobilistica del trasporto pubblico extraurbano più prossimi sono quelli di primo livello che dall'anello della tangenziale si diramano verso nord lungo strada Canaletto Nord e la Nonantolana (fonte PTCP). Nel

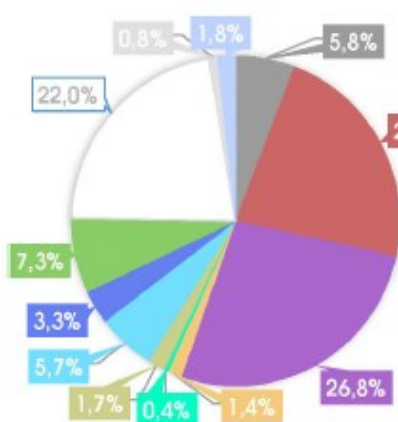
contesto locale gli assi di forza del trasporto pubblico possono essere estrapolati dalla mappa del trasporto pubblico urbano, che evidenzia via Canaletto Sud ed il cavalcavia Mazzoni quali principali assi di collegamento del trasporto pubblico urbano per la distribuzione verso le direttrici poste a nord della ferrovia e per il collegamento con il tessuto urbano posto a sud della ferrovia. Al sistema degli assi si associa il sistema delle fermate localizzate presso la stazione dei treni, sia a nord che a sud della linea ferroviaria, che vengono ad assolvere un ruolo fondamentale di smistamento, vista la localizzazione strategica presso la stazione dei treni e in adiacenza a parcheggi scambiatori.



Mappa del trasporto pubblico urbano di Modena, Seta, settembre 2013.

Il comparto, il cui punto più estremo dista in linea d'aria dalla stazione dei treni circa 300 metri, risulta quindi delimitato dal sistema degli assi e delle fermate appena descritto (via Canaletto Sud, cavalcavia Mazzoni, stazione dei treni) e quindi risulta di fatto intercluso all'interno del bacino di influenza diretta degli assi di forza del trasporto pubblico.

Come di seguito evidenziato dall'estratto della tavola dei Rioni l'ambito di intervento è localizzato in un quartiere caratterizzato da un mix funzionale che propone una miscela tra ambiti produttivi, residenziali e aree a verde nella parte centro occidentale, e una prevalenza di tessuti residenziali nel quadrante est, caratterizzati da attività commerciali ai piani terra. Da segnalare la presenza di contesti con tessuto in sospensione, i più significativi afferenti all'area dell'ex Mercato Bestiame e dell'ex Consorzio Agrario.



Estratto Rione Sacca, analisi PUG Modena 2018.

SINTESI NON TECNICA

La sintesi in linguaggio non tecnico della Variante ha l'obiettivo di evidenziare un quadro organico e riassuntivo dei contenuti della VALutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (la VALSAT) predisposta per analizzare gli aspetti ambientali e territoriali del Piano.

La sintesi in linguaggio non tecnico consente ai "non addetti ai lavori" di approcciarsi ai contenuti prima di passare alla consultazione dell'intera documentazione. La Sintesi non tecnica agevola la divulgazione delle informazioni con un approccio semplificato ai temi contenuti nel documento.

SU COSA VERTE LA VARIANTE

Il riassetto previsto dalla variante in oggetto è finalizzato ad un efficace riutilizzo di una porzione di territorio ad oggi in disuso, il comparto ex Consorzio Agrario, attraverso una più opportuna definizione di parametri dimensionali relativi: all'altezza massima degli edifici interni al comparto; al numero di abitazioni previste (senza incremento di superficie utile); alla superficie di una struttura di vendita alimentare (con modifica di quanto disciplinato dalle norme urbanistiche comunali).

Riferimento nel testo: capitolo "Premessa".

ESISTONO VALORI AMBIENTALI, STORICO-CULTURALI E/O SOCIALI DA TUTELARE?

No, l'area non conserva nessun carattere da tutelare, è un'ex area produttiva che da decenni attende di essere recuperata per superare l'attuale cesura del tessuto urbano da essa provocata e per superare potenziali situazioni di degrado.

Riferimento nel testo: capitoli "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", "Valutazione di Sostenibilità".

QUALI SONO GLI ASPETTI ESAMINATI NELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE?

La valutazione ha individuato gli obiettivi di sostenibilità ambientale (i due obiettivi strategici 'migliorare la competitività del territorio' e 'qualificazione dell'ambiente urbano') e gli obiettivi di sostenibilità per macro temi (aria, acqua, suolo, ecosistema, rumore, energia, risorse e rifiuti, viabilità), quindi ha analizzato sia il contesto esistente (fattori di pressione esterni) che lo scenario legato all'attuazione delle scelte (fattori di pressione interni) ed ha approfondito le indicazioni derivanti dalla normativa, dalla pianificazione territoriale ed i requisiti necessari per attuare le scelte previste, col fine di verificare la conformità a vincoli e prescrizioni.

Riferimento nel testo: capitoli "Definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale di riferimento", "Fattori di pressione esterni - analisi dello stato di fatto", "Fattori di pressione interni - analisi delle proposte".

LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PRODUCE IMPATTI?

I temi oggetto di variante non producono impatti negativi tali da pregiudicarne la fattibilità o la sostenibilità ambientale e territoriale e producono impatti positivi ritenuti di particolare rilievo, legati alla strategicità di recuperare un'area dismessa da molti anni restituendo alla cittadinanza la possibilità di usufruire nuovamente di ampie aree oggi inaccessibili (ad esempio con nuove dotazioni a verde e percorsi ciclo-pedonali) e di dotare lo specifico contesto urbano di servizi importanti anche alla scala urbana e non solo di quadrante nord, così da portare rivitalizzazione, ma anche rivalutazione dell'area stessa nell'immaginario collettivo locale.

Riferimento nel testo: capitolo "Fattori di pressione interni - analisi delle proposte".

QUALI SONO LE SCELTE FATTE PERCHÉ IL PROGETTO SIA A RIDOTTO IMPATTO?

Grazie alle opere contenute nel 'Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie' finanziate dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016, l'ambito in cui si inserisce l'intervento è già stato ampiamente adeguato alle previsioni. Nel documento sono state indicate ulteriori misure di mitigazione e compensazione da recepire in fase di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo che si occuperà di disciplinare la realizzazione delle previsioni urbanistiche; sono state fornite indicazioni specifiche in merito ai 'macro temi' e in particolare sono state individuate misure per minimizzare gli eventuali impatti generati dalle scelte sulla rete commerciale esistente. In fine, sono stati individuati degli indicatori per il monitoraggio degli effetti.

Riferimento nel testo: capitolo "Fattori di pressione interni - analisi delle proposte".

LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PERSEGUE GLI OBIETTIVI GENERALI DI SOSTENIBILITÀ ED È QUINDI ATTUABILE?

Sì, a condizione che nel contesto del Piano Urbanistico Attuativo che verrà predisposto per l'attuazione del comparto vengano recepite le misure di mitigazione e compensazione previste.

Riferimento nel testo: capitoli "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", "Valutazione di Sostenibilità".

COME VERRA' MONITORATO IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ?

Attraverso: le istruttorie necessarie per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo; l'analisi dell'evoluzione della rete commerciale (mediante report tematici specifici); l'analisi della qualità dell'ambiente (monitorando ad esempio: qualità dell'aria, clima acustico, smaltimento acque meteoriche, qualità del verde, consumi energetici, energia prodotta da fonti rinnovabili, smaltimento dei rifiuti in termini di quantità e di percentuale di raccolta) e l'analisi della percezione dell'ambiente urbano (monitorando ad esempio: numero di abitanti, bacino di utenza del trasporto pubblico, flussi veicolari privati, flussi ciclo-pedonali).

Riferimento nel testo: capitolo "Monitoraggio degli effetti".

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Da completare prima dell'approvazione secondo l'art.18 della L.R. 24 del 2017 e così come anche definito dal comma 1, art.17 del D.lgs. n.152 del 2006.

Riferimenti all'istruttoria:

- Conferenza di Pianificazione (art. 14 e 32 LR 20/2000), 19/02/2019, verbale prot. gen. 53376/2019.
- Conferenza di Pianificazione (art. 14 e 32 LR 20/2000), 26/02/2019, seconda e conclusiva seduta, verbale prot. gen. 59922/2019.

Sintesi dei contributi pervenuti:

- ENAC, prot. 49343/2019.
- AERONAUTICA MILITARE, prot. 56037/2019.
- CONFESERCENTI, prot. 53973/2019.
- HERA, 58364/2019.
- CONFCOMMERCIO, 58502/2019.
- CNA, 58958/2019.
- COMANDO MILITARE, 59002/2019.
- AUSL Modena, 59175/2019.
- ARPAE, 60365/2019.
- Ing. RIUNITI, prot. 67001/2019

I contributi attinenti alle tematiche della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale sono in sintesi:

- AERONAUTICA MILITARE - Segnala la presenza di un oleodotto militare e relativa servitù prediale.
- CNA - Chiede come sono stati previsti gli ingressi al comparto, tenuto conto dell'alto flusso veicolare che si svilupperà in conseguenza del nuovo insediamento; chiede inoltre di intervenire e migliorare i percorsi ciclo-pedonali per l'accesso alla nuova area e di prevedere un parcheggio al coperto per le biciclette.
- HERA – La valutazione relativa ai servizi gestiti (servizio idrico integrato, gas, elettricità e teleriscaldamento) deve essere rimandata alla successiva fase di pianificazione a seguito della presentazione degli elaborati di progetto del piano particolareggiato.
- AUSL - Per le successive fasi attuative: dovrà essere valutato l'impatto acustico determinato dagli impianti, dalle sorgenti fisse e dalle fasi di carico/scarico merci, nonché l'impatto generato dal traffico indotto e le ricadute in termini di rumore, sicurezza stradale ed emissioni in atmosfera; si dovrà garantire un adeguato confort acustico alle strutture residenziali previste; la realizzazione dei seminterrati dovrà essere preceduta da idonea relazione geologica che analizzi la presenza delle falde superficiali ed identifichi le misure idonee ad evitare infiltrazioni nei manufatti; si ritiene che le opere di urbanizzazione e di riqualificazione dell'area siano realizzate contestualmente all'edificazione dei manufatti, in particolare degli edifici residenziali.
- ARPAE - Richiede di approfondire la valutazione ambientale in fase di adozione della variante integrandola con i seguenti.
 - Unitamente al tema viabilità non viene sviluppato il tema dei "Flussi di traffico", indispensabile per analizzare e valutare le componenti ambientali interessate, quali aria e rumore. In particolare devono essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale.

- Al fine di verificare la potenziale criticità dovuta alla vicinanza di aree con classi acustiche che differiscono per più di 5 dBA, è importante esaminare l'impatto acustico della trasformazione urbanistica, in modo preliminare, per valutare se siano necessarie mitigazioni da progettare nelle fasi successive.

- E' necessario verificare la potenziale contaminazione dei suoli, sottosuoli, acque sotterranee, legata ad attività pregresse, attraverso specifiche indagini ambientali in relazione alle destinazioni previste. Qualora fosse rilevato uno stato di contaminazione degli stessi si dovrà procedere alle operazioni di bonifica.

- In merito alla realizzazione di piani interrati si invita ad accertare le possibili interferenze con il piano di falda e le sue escursioni stagionali, onde evitare l'installazione di impianti di pompaggio funzionali all'allontanamento delle acque di falda, attraverso il sistema di drenaggio urbano.

- Per quanto concerne la Sostenibilità energetica (art. 83 e seguenti PTCP e art. 12 POIC) viene individuata come opzione prioritaria la realizzazione di reti di teleriscaldamento. A tal fine è opportuno individuare la collocazione di massima dell'impianto e definire se questo debba essere a servizio del solo comparto in questione o anche del limitrofo comparto "Ex Mercato Bestiame".

In fine, in merito alla variazione del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE relativo all'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, si ricorda che le valutazioni di sostenibilità/compatibilità ambientale per l'insediamento di medie strutture di vendita devono essere effettuate in sede di variante urbanistica, rimandando comunque l'approfondimento delle valutazioni di carattere ambientale (se ritenute necessarie) alla fase attuativa.

I contenuti della variante ancora in larga parte anticipano gli approfondimenti ed i livelli di definizione che si otterranno con la predisposizione di un piano urbanistico, infatti in linea di massima i contributi pervenuti sono prevalentemente legati alle fasi successive di attuazione: HERA segnala come la valutazione relativa ai servizi da lei gestiti (servizio idrico integrato, gas, elettricità e teleriscaldamento) debba essere rimandata alla successiva fase di pianificazione; AUSL si focalizza principalmente sulle successive fasi attuative; ARPAE ritiene necessarie le valutazioni di sostenibilità/compatibilità ambientale per l'insediamento di medie strutture di vendita, ma con approfondimenti delle valutazioni di carattere ambientale da rimandare alla fase attuativa.

Le segnalazioni e integrazioni pervenute dovranno quindi essere prevalentemente analizzate e sviluppate in fase di predisposizione del piano urbanistico attuativo.

Ciò nonostante alcuni temi sono comunque stati anticipati nel documento alla luce delle integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019). Nel testo del documento (testi in corsivo) sono quindi stati maggiormente argomentati:

- Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Acqua.
- Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Suolo.
- Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Energia.

In questo contesto rimane comunque necessario integrare gli aspetti pianificatori preliminari alla luce dei contributi pervenuti relativamente alle tematiche ambientali e territoriali correlate agli aspetti oggetto di variante. A tal proposito il documento di Valsat è stato integrato, principalmente alla luce delle integrazioni tecniche fornite dal Soggetto Attuatore con proprio documento di supporto alla richiesta di chiarimenti di ARPAE in sede di Conferenza di Pianificazione (PEC PG 67001/2019), relativamente ai seguenti temi:

- *Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Aria.*
- *Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Rumore.*
- *Fattori di pressione interna, obiettivo di sostenibilità per macro temi: Viabilità.*
- *Individuazione degli effetti - analisi di coerenza degli obiettivi: contestualizzazione dell'analisi.*

Nel merito delle misure adottate per il monitoraggio rimangono valide le considerazioni di cui al capitolo specifico. Allo stesso modo si confermano le ragioni delle scelte, ricordate in questo documento, anche alla luce delle alternative possibili.