

PIANO INSEDIAMENTI AREE PRODUTTIVE SANTA CATERINA A MODENA



PROGETTO

CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA
Luca Biancucci

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana
Maria Sergio
Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative
Michele Tropea

N. ELABORATO

B4

**VARIANTE AL PIANO
DELLE AREE DA
DESTINARE AD
INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (P.I.P.)**

CONSULENTI

BRENDO architecture&design [Castagnetti – Pasquale – Poli]
HYDROPRO [Tommaso Musner]
PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]
ECO EsternoContemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]
AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [PG Andreoli]
Valeriano Franchi
Massimo Gobbi

DATA

Maggio 2020
Agosto 2021

N. PROTOCOLLO

PROGETTO A CURA DI

CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA

Direttore: Luca Biancucci

Responsabile tecnico: Silvio Berni

Tecnico: Raffaello Vallone

Responsabile amministrativo: Davide Maselli

COMUNE DI MODENA

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Dirigente: Maria Sergio

Servizio Progetti complessi e politiche abitative

Responsabile del servizio: Michele Tropea

Tecnico: Filippo Bonazzi

Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni

Responsabile dell'Ufficio: Guido Calvarese

Tecnico: Dario Di Vincenzo

Servizio Pianificazione Ambientale:

Tecnico: Marta Guidi

Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti

Responsabile dell'Ufficio: Morena Croci

CON LA COLLABORAZIONE DI

Servizio Ambiente:

Loris Benedetti

Sara Toniolo

Giorgio Barelli

Unità Impatto Ambientale:

Daniela Campolieti

Ludovica Interlandi

Ufficio Museo Civico Archeologico Etnologico

Silvia Pellegrini

CONSULENTI

BRENDO architecture&design [Lorenzo Castagnetti – Francesco Pasquale – Francesca Poli]

HYDROPRO [Tommaso Musner]

PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]

ECO EsternoContemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]

AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [Piergabriele Andreoli]

Geologia Valeriano Franchi

Topografia Massimo Gobbi



-D- NORME DI ATTUAZIONE

Stralcio



Comune di Modena
Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Variante
PIANO DELLE AREE DA DESTINARE
AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)

Accordo di Programma “P.I.P. via Santa Caterina”
in Variante agli strumenti di Pianificazione
(PSC-POC-RUE e al Piano P.I.P.) ai sensi dell’art. 60 della L.R. 24/2017,
approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n.----- del ---/--/2020

Norme di Attuazione
ed
elenco catastale delle proprietà comprese nel Piano

S T R A L C I O
Elaborato “D”

Variante
Zona P.I.P. 25 “Santa Caterina”

V A R I A N T E
AL PIANO DELLE AREE DA DESTINARE
AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Relazione illustrativa Variante al Piano P.I.P.

- 1 IL P.I.P. Comunale
- 2 Accordo di Programma “P.I.P. Via Santa Caterina” in Variante agli strumenti di Pianificazione: Variante al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Parte 2°: Normativa della aree ed elenco delle proprietà catastali

- Elenco delle zone disciplinate dal Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi, aggiornato con la presente Variante
- Localizzazione aree PIP

V A R I A N T E
AL PIANO DELLE AREE DA DESTINARE
AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Relazione illustrativa in Variante al Piano P.I.P.

1) IL P.I.P. COMUNALE

Il Comune di Modena approvò il primo Piano Insediamenti Produttivi, Legge n. 865 del 22.10.1971, con delibera di Giunta Regionale n. 4019 del 20.12.1977.

Tale strumento urbanistico prevedeva 25 nuove aree di tipo produttivo concentrate in cinque agglomerati imperniati, generalmente, sulla Tangenziale Nord.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 15.04.1993 fu approvato il nuovo P.I.P. per rispondere alle esigenze del sistema produttivo nell'area modenese.

La localizzazione delle n.15 aree produttive (P.I.P. n. 1 – P.I.P. n. 2 – P.I.P. n. 3 – P.I.P. n. 4 – P.I.P. n. 5 – P.I.P. n. 6 - P.I.P. n. 7 – P.I.P. n. 8 – P.I.P. n. 9 – P.I.P. n. 10 – P.I.P. n. 11 – P.I.P. n. 12 – P.I.P. n. 14 – P.I.P. n. 15 – P.I.P. n. 16).

Tale Piano urbanistico P.I.P. aveva come obiettivo, comune a tutte le aree di nuovo insediamento, la qualificazione degli interventi e delle sistemazioni esterne, sia di pertinenza che di urbanizzazione generale, in modo da accrescere il livello di qualità urbana particolarmente carente in alcune parti della città.

La Variante al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi, approvata con delibera Consiglio Comunale n. 102 del 20.07.2000, si è basata sulla verifica del dimensionamento e dello stato di attuazione delle aree previste dal P.I.P approvato nel 1993, con la conseguente conferma di n. 8 aree produttive non ancora attuate (P.I.P. n. 2 - P.I.P. n. 4 – P.I.P. n. 5 – P.I.P. n. 6 - P.I.P. n. 9 – P.I.P. n. 10 – P.I.P. n. 14 – P.I.P. n. 15 – P.I.P. n. 16), il recepimento di n. 6 aree con Piano Particolareggiato approvato (P.I.P. n. 1 - P.I.P. n. 3 - P.I.P. n. 7 – P.I.P. n. 8 - P.I.P. n. 11 – P.I.P. n. 16) e l'inserimento di n. 3 nuove aree (P.I.P. n. 17 – P.I.P. n. 18 – P.I.P. n. 19) in cui è ammesso esclusivamente l'insediamento di Impianti di Distribuzione Carburanti.

A seguito dello scadere dei termini di validità del Piano da destinarsi ad Insediamenti Produttivi (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 15.04.1993) si è definito il nuovo P.I.P., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22.12.2003, basato sulla verifica del dimensionamento e dello stato di attuazione delle aree previste nel P.I.P approvato nell'anno 1993 e nella Variante al P.I.P., approvata nell'anno 2000 e si è proceduto con le seguenti valutazioni urbanistiche:

- escludendo le aree disciplinate da piano urbanistico attuativo già realizzato o in fase di realizzazione (P.I.P. n. 1 – P.I.P. n. 3 – P.I.P. n. 7 – P.I.P. n. 8);
- riconfermando le aree con Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica scaduto in coincidenza con la validità del P.I.P. (P.I.P. n. 11 - P.I.P. 16);
- confermando nel P.I.P. 11 l'area 07 della Zona Elementare n. 1770.
- ridefinendo i parametri urbanistici del P.I.P. n. 16 in recepimento delle previsioni urbanistiche previste nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (Intervento Pubblico) adottato con delibera di C.C. n. 164 de 19.12.2001 (Zona Elementare n. 2300 area 01);

- confermando le aree non attuate (P.I.P. n. 2 – P.I.P. n. 6 – P.I.P. n. 9 – P.I.P. n. 10 – P.I.P. n. 14 – P.I.P. n. 15);
- confermando le n.3 aree per l'insediamento di Impianti di Distribuzione Carburanti (P.I.P. n. 17 – P.I.P. n. 18 – P.I.P. n. 19) identificate attraverso la Variante al P.I.P. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 20.07.2000.
- i termini di validità (10 anni) per l'attuazione dei P.I.P. n. 17 – P.I.P. n. 18 – P.I.P. n. 19 decorrono dalla data di esecutività della sopracitata Variante al P.I.P. approvata nell'anno 2000;
- inserendo n. 5 nuove aree produttive per l'insediamento di Impianti di Distribuzione Carburanti (P.I.P. n. 20 – P.I.P. n. 21 – P.I.P. n. 22 – P.I.P. n. 23 _ P.I.P. n. 24).

Con la Variante al POC., adottata con delibera di CC. n. 25 del 02.05.2005 e successivamente approvata con delibera di C.C. n. 94 del 15.12.2005, è stato aggiornato il Piano P.I.P. esclusivamente per la rettifica dell'elenco delle proprietà catastali relativa alla Zona P.I.P. n.17 "Emilia Ovest".

Con la Variante al POC. adottata con delibera di CC. n. 17 del 19.03.2007 e successivamente approvata con delibera di C.C. n. 16 del 09.07.2008, è stato aggiornato il Piano P.I.P. attraverso le seguenti modifiche urbanistiche:

- lo scorporo della quota di area ad intervento privato da quella destinata dal P.I.P. per la Zona PIP n. 2 "PICA";
- lo scorporo della quota di area ad intervento privato da quella destinata dal P.I.P. per la Zona PIP n. 10 "Ponte Alto Sud";
- l'esclusione di tre aree dal Piano P.I.P. in quanto disciplinate da specifico Piano Urbanistico Attuativo (Zona P.I.P. 6 "Nonantolana"; Zona P.I.P. n.11 "S. Damaso", Zona P.I.P. n.16 "Navicello");

Con la Variante al POC., adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 02.04.2012, in variante al Piano P.I.P., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15.07.2013, si sono introdotte le seguenti modifiche:

- lo stralcio dal Piano P.I.P. della Zona PIP n. 20 "Morane", a seguito della ripianificazione dell'area all'interno dell'accordo art. 18 LE 20/2000 riferito all'adiacente area 01 Zona Elementare 30 (Zona per Attrezzature Generali);
- l'esclusione di due aree dal Piano P.I.P. in quanto disciplinate da specifico Piano Urbanistico Attuativo (P.I.P. n. 10 "Ponte Alto – Tangenziale", P.I.P. n. 19 "Leonardo da Vinci").

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018 è stata approvata la "Delibera di Indirizzo", ai sensi dell'articolo 4 comma 2 Legge Regionale 24/2017 (Riforma della disciplina urbanistica), che ha definito il quadro programmatico per la fase di transizione fino all'approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale) indicando, tra l'altro, nell'allegato A "Relazione: punto 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico. In attesa della definizione di un nuovo Piano Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha avviato la progettualità di un'area P.I.P. che si prevede tra la Tangenziale Pasternak, l'ambito produttivo i Torrazzi, la linea Ferroviaria Modena-Bologna. L'area produttiva identificata come "Comparto PIP di Via Santa Caterina", in Variante al PSC e al Piano P.I.P., è configurata al punto 2.4.3 della "Relazione – Allegato A".

2) **Accordo di Programma “P.I.P. via Santa Caterina” in Variante agli strumenti di Pianificazione: Variante al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi**

Con l'Accordo di Programma “P.I.P. Santa Caterina” in Variante agli strumenti di Pianificazione (Piano Regolatore: Variante al PSC-POC-RUE; Variante al Piano P.I.P) ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, approvato con Decreto con del Presidente della Provincia di Modena n.----- del ---/--/---2020 si sono introdotte le seguenti modifiche ed aggiornamenti al Piano P.I.P. vigente:

- a. Stralcio dal Piano P.I.P. dell'area “PIP 22 “Santa Caterina – Impianto di Distribuzione Carburanti”, Zona Elementare 720 area 04, a seguito della ripianificazione dell'area attraverso l'inclusione all'interno perimetro del nuovo Comparto P.I.P.”Santa Caterina”, Zona Elementare 710 area 02;
- b. Definizione di una nuova area nel Piano P.I.P. denominato “Zona P.I.P. 25 “Santa Caterina”, Zona Elementare 710 area 02 (ZE 710 ex area 01 parte e ZE 710 ex area 04).

Si aggiorna l'elaborato “D – Norme di attuazione – Parte 2° Normativa delle Zone” in quanto elemento costitutivo del “Piano delle aree da destinare ad Insediamenti produttivi” all'atto della sua formulazione.

Per la Zona PIP 25 “Santa Caterina” si allegano i seguenti allegati:

- Prescrizione urbanistiche ed indirizzi di progettazione;
- Scherma urbanistico;
Estratto catastale ed 'elenco delle proprietà catastali;
- Scheda di valutazione ambientale (elaborato Q del Piano Particolareggiato “P.I.P. via Santa Caterina”.

Si confermano le norme vigenti e gli altri elementi costitutivi il Piano P.I.P. non oggetto della presente Variante urbanistica, ma subordinate ai seguenti atti.

Alla Delibera Consiglio Comunale n. 46/2018 “Avviso pubblico di manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3, LR 24/2017, funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa degli strumenti urbanistici vigenti” è stata allegata la Ricognizione aree (allegato A) attuabili nella fase di transizione verso il PUG, in attesa della definizione del nuovo strumento urbanistico (PUG – Piano Urbanistico Generale), ai sensi della L.R. 24/2017.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018 è stata approvata la Delibera di Indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” e precisato il quadro di programmazione per la fase di transizione fino all'approvazione del nuovo PUG.

Le seguenti Zone P.I.P sono incluse nella sopracitata ricognizione, ma non sono state individuate tra quelle in attuazione nella fase transitoria:

Zona P.I.P.9 “Rio Bergamozzo”, Scheda PRO 5, Zona Elementare n. 1520;

Zona P.I.P.14 “Scartazza Ex Fornace”, Schede PRO 7 – PRO 8,
Zona Elementare n. 2270;

Zona P.I.P.15 “Stradella”, Scheda PRO 9, Zona Elementare n. 2280;

Zona P.I.P.21 “Cimitero S. Cataldo – Imp. Distr. Carb.”, Scheda PRO 5,
Zona Elementare n. 1520.

VARIANTE AL PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Norme di Attuazione

Parte 2°:

Normativa della zone ed elenco delle proprietà catastali

Area PIP	Zona elementare	DENOMINAZIONE	
2	610	Pica	
9	1510	Rio Bergamozzo	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
14	2270	Scartazza ex Fornace	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
15	2280	Stradella	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
17	1620	Emilia Ovest – Imp. Distr. Carb.	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 95 del 15/12/2005
18	2460	Nazionale per Carpi – Imp. Distr. Carb.	
21	1411	Cimitero S. Cataldo – Imp. Distr. Carb.	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
22	720	Santa Caterina – Imp. Distr. Carb.	Stralcio area P.I.P. in Variante con approvazione dell'Accordo di Programma "Santa Caterina" delibera Presidente della Provincia n. ____ del __/__/2020
23	5045	Paganine - Imp. Distr. Carb.	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
24	5029	Albareto - Imp. Distr. Carb.	Variante PIP approvata con del. C.C.n. 94 del 22/12/2003
25	710	Santa Caterina.	Inserimento area P.I.P. in Variante con approvazione dell'Accordo di Programma "Santa Caterina" delibera Presidente della Provincia n. ____ del __/__/2020



Aree P.I.P.
attuate

Norme di Attuazione
parte 2°: Normativa delle aree

Stralcio

Zona P.I.P. 25 “Santa Caterina”

Per l'area P.I.P. 25 “Santa Caterina” da destinare ad insediamento produttivo e' allegata la seguente documentazione:

- Prescrizioni urbanistiche ed indirizzi di progettazione
 - Schema urbanistico
 - Estratto catastale ed elenco delle proprietà
-
- Localizzazione aree

ZONA P.I.P. N° 25

Santa Caterina

Prescrizioni Urbanistiche e Indirizzi di Progettazione

Con Delibera di Giunta Comunale n. 349 del 10/07/2018 è stato approvato lo studio di fattibilità predisposto dal Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (C.A.P.) per l'area "P.I.P. di via S. Caterina", identificata nel presente Piano nella Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina".

A cui è seguita l'elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto "P.I.P. di via S. Caterina", che è parte dell'Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina" in Variante agli strumenti di Pianificazione, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017.

Per le prescrizioni urbanistiche ed indirizzi di progettazione si rinvia alla documentazione progettuale del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto "P.I.P. di via S. Caterina".

ZONA P.I.P. N°25 SANTA CATERINA

Denominazione: Santa Caterina

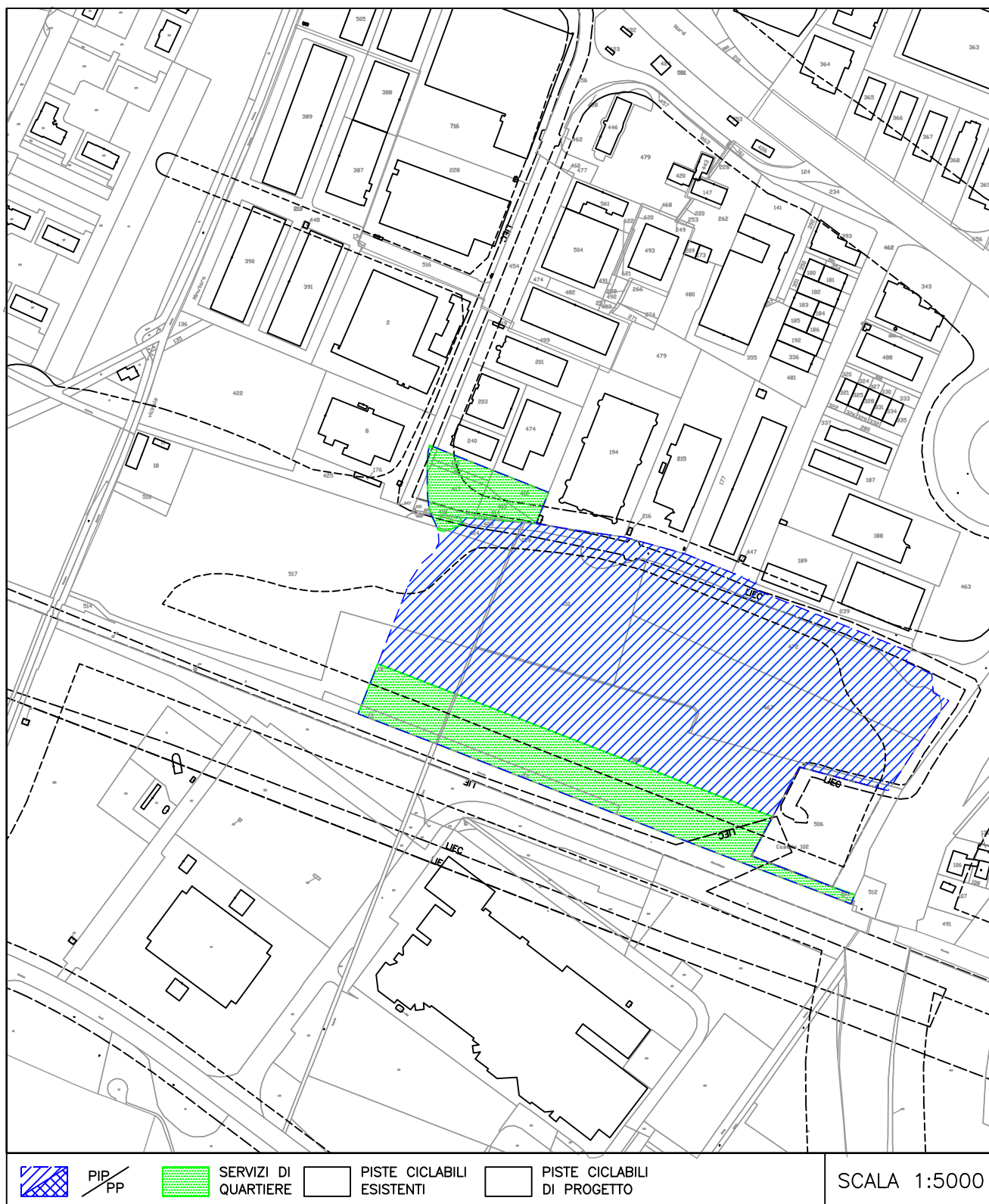
Z.E.; 710 area: 02 Foglio: 102 mp: 13p, 15p, 37, 159, 410, 412, 413, 414, 415,
416, 417, 418p, 419p, 423, 424p, 467, 505, 517p

Superficie Territoriale: mq. 98.638

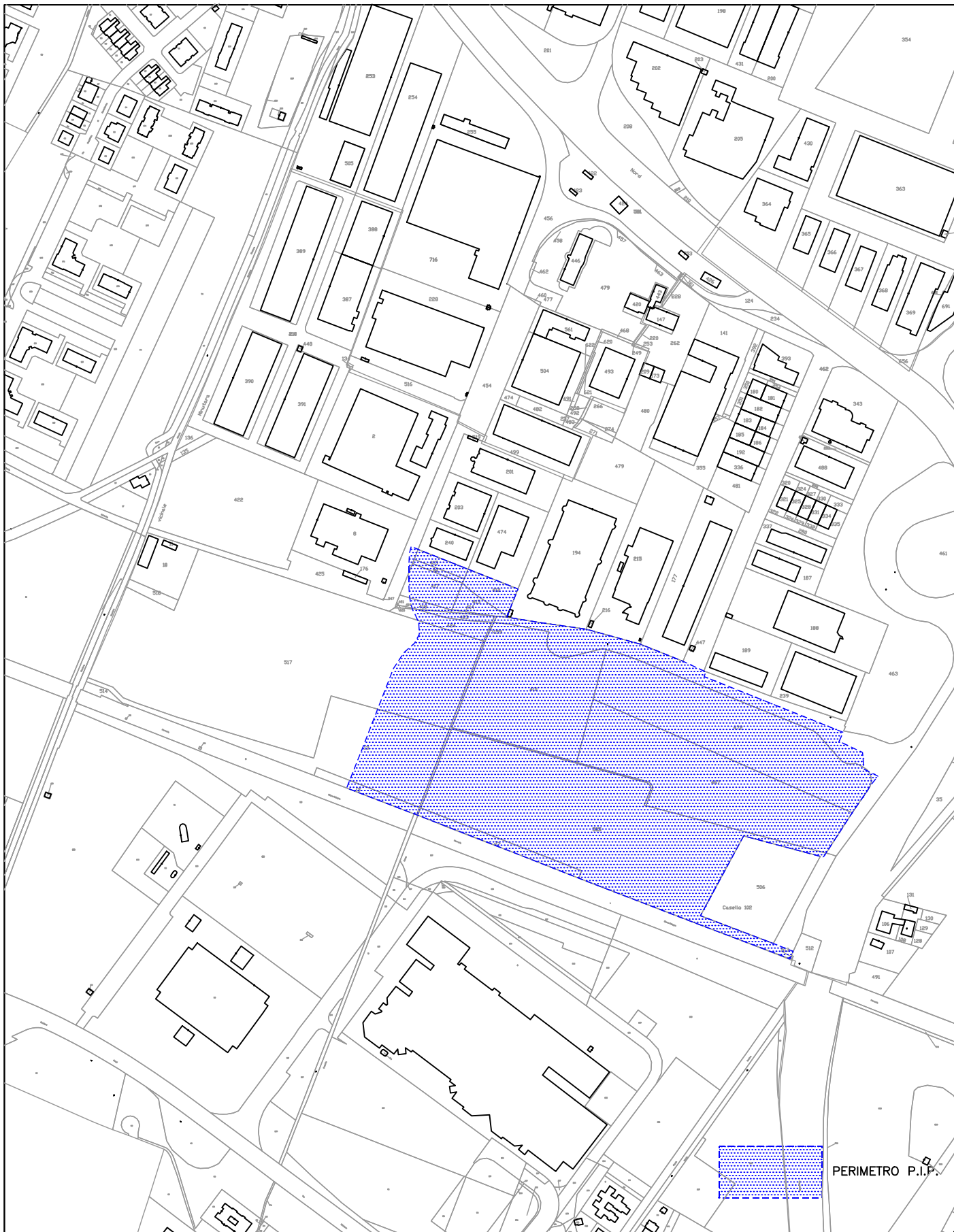
Capacità insediativa per attività insediativa: mq. 36.460

H piani: 18 m (2+pt)

Servizi di Quartiere: mq. 14.795



ZONA P.I.P N°25
SANTA CATERINA



ZONA P.I.P. N°25

SANTA CATERINA

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'	COD. FISC.
102	13	Masini Antonio– Raimondi Anna	MSNNTN66S27F257Y RMNNNA42B42F357X
102	15	Masini Antonio– Raimondi Anna	MSNNTN66S27F257Y RMNNNA42B42F357X
102	517	Masini Antonio– Raimondi Anna	MSNNTN66S27F257Y RMNNNA42B42F357X
102	467	Eurozinco S.r.l.	280100363
102	37	Comune di Modena	
102	159	Comune di Modena	
102	410	Comune di Modena	
102	412	Comune di Modena	
102	413	Comune di Modena	
103	414	Comune di Modena	
104	415	Comune di Modena	
105	416	Comune di Modena	
106	417	Comune di Modena	
107	418	Comune di Modena	
108		Comune di Modena	
109	419	Comune di Modena	
110	423	Comune di Modena	
111	424	Comune di Modena	
112	472	Comune di Modena	
113	505	Comune di Modena	

