



COMMITTENTE
IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO
Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTEENZA
CONTRACT MANAGER
P.I. Emanuela Becchi

PROGETTO ARCHITETTONICO
Ing.Arch. Corrado Giacobazzi
Arch. Stefano Maffei

URBANISTICA e PAESAGGIO
RAPPORTI CON ENTI
Arch. Maria Cristina Fregni
Arch. Paola Gabrielli

STRUTTURE e GEOTECNICA
Ing. Tommaso Conti
Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'
Ing. Alessio Gori

PREVENZIONE INCENDI
IMPIANTI
P.I. Emanuela Becchi
P.I. Alberto Sgrilli
P.I. Michele Barneschi
Ing. Gianni Pagliari

OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLACCIAMENTI
Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA
Ing. Claudio Pongolini

TEAM DI PROGETTO
Ing. Arianna Barbieri, Arch. Luca Braglia, Ing. Riccardo Bonezzi
Arch. Giacinto Cicatiello, Arch. Matteo Falcini, Ing. Juri Fiorentini
Ing. Lorenzo Iaconinoto, Arch. Teresa Lopprevidi, Ing. Sara Merelli
Ing. Lavinia Pistonesi, Ing. Francesco Pollini, Arch. Giacomo Provesi,
Ing. Giovanna Roncuzzi, Ing. Natalina Trifilò, Tec. Sandra Zoboli

ELABORATO
VARIANTE URBANISTICA
RELAZIONE DI VARIANTE

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.		FASE	REV.
		V0	XX	RG01		2A1	1
Cartella	File name	Prot.	Scala		Formato		
02- X	V0_XX_RG01_2A1_4993_Relazione di variante	4993	-		A4		
5							
4							
3							
2							
1	Richiesta di revisione da comune		Giugno 2022	G.Roncuzzi	M.C. Fregni	C. Giacobazzi	
0	Emissione		Giugno 2022	G.Roncuzzi	M.C. Fregni	C. Giacobazzi	
REV.	DESCRIZIONE		Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

Sommario

1	Premessa	3
2	Inquadramento	6
3	Procedura e soggetti coinvolti	7
4	La situazione urbanistica attuale	10
5	La proposta di Variante alla strumentazione urbanistica	20
6	Elenco elaborati di Piano Regolatore modificati a seguito del presente Procedimento Unico	24

Relazione Illustrativa di variante

1 Premessa

L'intervento per cui si rende necessaria la procedura ex art.53 della LR 24/2017 riguarda il **rinnovamento del Polo CONAD NORD OVEST** la cui realizzazione avviene ampliando e riqualificando il Centro logistico attuale realizzato negli anni '80 per riconvertirlo a Polo dei prodotti freschi; l'ampliamento è reso possibile dal recupero della contigua area ove è presente l'ex stabilimento Civ&Civ oggi dismesso. L'insieme degli interventi previsti, che, oltre all'area ex CIV&CIV, interessano anche l'area dello stabilimento Parmareggio, la sistemazione della viabilità di accesso e delle aree verdi, risana e riqualifica una vasta area a destinazione produttiva posta ai margini sud della tangenziale.

Il soggetto proponente e attuatore è Conad Nord Ovest, che nasce nel 2019 dalla fusione tra Conad del Tirreno e Nordiconad. I territori in cui opera con 381 soci e oltre 16 mila addetti sono Piemonte e Valle d'Aosta, Liguria, Emilia (province di Modena, Bologna e Ferrara), Toscana, Lazio (province di Roma, Viterbo), Lombardia (provincia di Mantova) e Sardegna. Conad Nord Ovest conta oltre 580 punti di vendita, in cui sono presenti tutti gli attuali format distributivi. Le due sedi principali dell'azienda sono collocate a Pistoia ed a Modena.

Il sistema distributivo italiano ha vissuto negli ultimi anni un periodo di intensa e rapida trasformazione, in quanto ha dovuto fare i conti con le sollecitazioni al cambiamento provenienti dalle mutate esigenze della domanda di consumo da parte delle famiglie.

Conad Nord Ovest ha recepito e interpretato i mutamenti avvenuti nelle esigenze e nei comportamenti d'acquisto dei consumatori convinta che ciò possa rappresentare nei confronti del sistema locale una opportunità per:

- sostenere i programmi di riqualificazione urbana e riuso di aree dimesse e sottoutilizzate;
- integrare il sistema di offerta presente, favorendo una maggiore articolazione di formati e quindi l'attrattività commerciale di un'area;
- favorire la creazione di nuovi posti di lavoro.

Elemento chiave di tale sistema distributivo è sicuramente la **logistica**, strettamente connessa alla qualità del servizio offerto, alla valorizzazione dei territori, alla innovazione nel mondo della occupazione e della sostenibilità del sistema economico.

Forte di queste convinzioni, Conad Nord Ovest ha investito in modo significativo negli ultimi anni sulle strutture e le tecnologie connesse al sistema della logistica, per esempio inaugurando nel giugno del 2017 il Centro Logistico di Montopoli (Pisa), che attualmente è il più grande polo logistico del Centro Italia, capace di veicolare oltre 40 milioni di colli all'anno, con una riduzione di circa 3.500 spostamenti di mezzi pesanti all'anno e una capacità occupazionale a regime di circa 500 persone.

Questo stesso approccio moderno e innovativo alla logistica si intende implementare anche nella sede modenese, trasformandola in un nodo d'eccellenza in grado di apportare benefici significativi all'azienda e al territorio che la ospita.

L'azienda vuole portare anche nella sede modenese infatti una **logistica di magazzino efficiente ed avanzata**, attenta alla qualità, all'innovazione e al rispetto dell'impronta "green" e della sostenibilità ambientale, ma comunque pronta a seguire le necessità di un business fatto di tempestività e puntualità delle consegne, specialmente dei prodotti freschi e freschissimi. L'efficienza avrà effetti positivi anche sul territorio dal punto di vista ambientale ed economico, sull'indotto e sull'occupazione. Inoltre, il Polo dei freschi così generato potrà essere utilizzato anche da altre realtà del gruppo Conad attive in aree geograficamente di prossimità, con una ottimizzazione del consumo di suolo e della movimentazione merci.

La sede logistica modenese è situata a Modena Nord, in un'area a prevalente destinazione logistica e produttiva, che affaccia su Viale Finzi, collocata a nord della stazione ferroviaria e nei pressi dell'uscita 8 della tangenziale.

Tale localizzazione rende l'area assolutamente strategica: facilmente raggiungibile dai mezzi provenienti dalle autostrade e dalla tangenziale senza necessità di interessare il tessuto urbano vero e proprio, ma sufficientemente prossima alla città da rendere agevole ai lavoratori l'accesso al sito e garantendo servizi utili di immediata prossimità.



Figura 1: Localizzazione dell'attuale sede logistica (cerchio rosso) di Conad Nord Ovest a Modena

Attualmente, lavorano nel polo logistico circa 12 addetti diretti e 150 contoterzisti. Tale sede riceve materie da 1.500 aziende e distribuisce merci a 120 punti vendita nelle provincie di Modena, Bologna, Ferrara e nella città di Mantova.

Come accennato, l'azienda risulta negli ultimi anni in forte espansione e stima il mantenimento del trend attuale nei prossimi anni e per questo ha ora la **necessità di potenziare i volumi in entrata e uscita nella sede di Modena**, considerata strategica, innovandola fortemente allo stesso tempo. Questo richiede la **realizzazione di nuovi manufatti da destinare a logistica funzionalmente collegati con quelli esistenti ed una più complessiva riorganizzazione di tutto il complesso produttivo**. Per questioni di ottimizzazione aziendale ma anche per ridurre il numero degli spostamenti di mezzi pesanti, ridurre il fabbisogno energetico dell'intero complesso, ridurre le interferenze in termini di impatto acustico e di traffico con le residenze circostanti, risulta fondamentale concentrare le aree logistiche e rinnovare il parco edilizio e tecnologico in modo da razionalizzare e limitare gli spostamenti e garantire una forte riduzione dell'impatto ambientale. L'ampliamento non può che avvenire perciò in area contigua a quella attuale, posto che l'azienda non vorrebbe procedere ad una completa rilocalizzazione di tutta la struttura che difficilmente potrebbe avvenire senza consumo di suolo; **la presente proposta di ampliamento invece non prevede consumo di suolo**, visto che si viene ad interessare un'area, quella dell'ex stabilimento CIV&CIV, tutta urbanizzata ed attualmente dismessa. Nell'ambito dell'intervento l'area dell'ex stabilimento CIV&CIV viene riqualificata e destinata prevalentemente al nuovo Polo Logistico CONAD; una piccola parte viene invece acquisita da Parmareggio che è l'altra attività produttiva contigua all'area CIV&CIV. Si avrà dunque in questo caso un semplice riassetto fondiario dell'area di proprietà di Parmareggio. Il progetto di sistemazione complessiva dell'area comprende anche una **riorganizzazione significativa del sistema della accessibilità con ricadute positive su via Finzi che viene liberata dallo stazionamento di mezzi pesanti** oggi presente, grazie a apposito spazio di sosta camion dedicato.

Il progetto di ampliamento e di riorganizzazione del Polo logistico di CONAD nonché di riassetto più complessivo dell'area circostante avviene attraverso il **procedimento unico ai sensi del comma 1, lett.b), art.53 della LR 24/2017** in quanto riguarda l'ampliamento di un'attività produttiva già insediata ed interessa un'area ad essa contigua. Richiede una **contestuale variazione specifica della strumentazione urbanistica, che non andrà a variare le destinazioni urbanistica delle aree né ad aumentarne l'edificabilità delle stesse** e che si rende necessaria per le ragioni indicate nel seguito. La variante infatti porterà a una diminuzione della superficie edificabile e coperta e ad un aumento della superficie permeabile.

La realizzazione dell'intervento, nell'ambito della procedura ex art.53 della LR 24/17, comporterà il rilascio di un unico Permesso di Costruire, per le opere edilizie e per le opere di urbanizzazione e la stipula di un'unica convenzione fra i tre soggetti attualmente proprietari delle aree interessate ed il Comune.

2 Inquadramento

L'area oggetto di risistemazione complessiva è localizzata nel comune di Modena nell'area delimitata ad ovest da via Canaletto Sud, ad est da via Finzi, a nord dalla Tangenziale Nord Giosuè Carducci tra le uscite n.9 e n.8, a sud da via Gerosa.

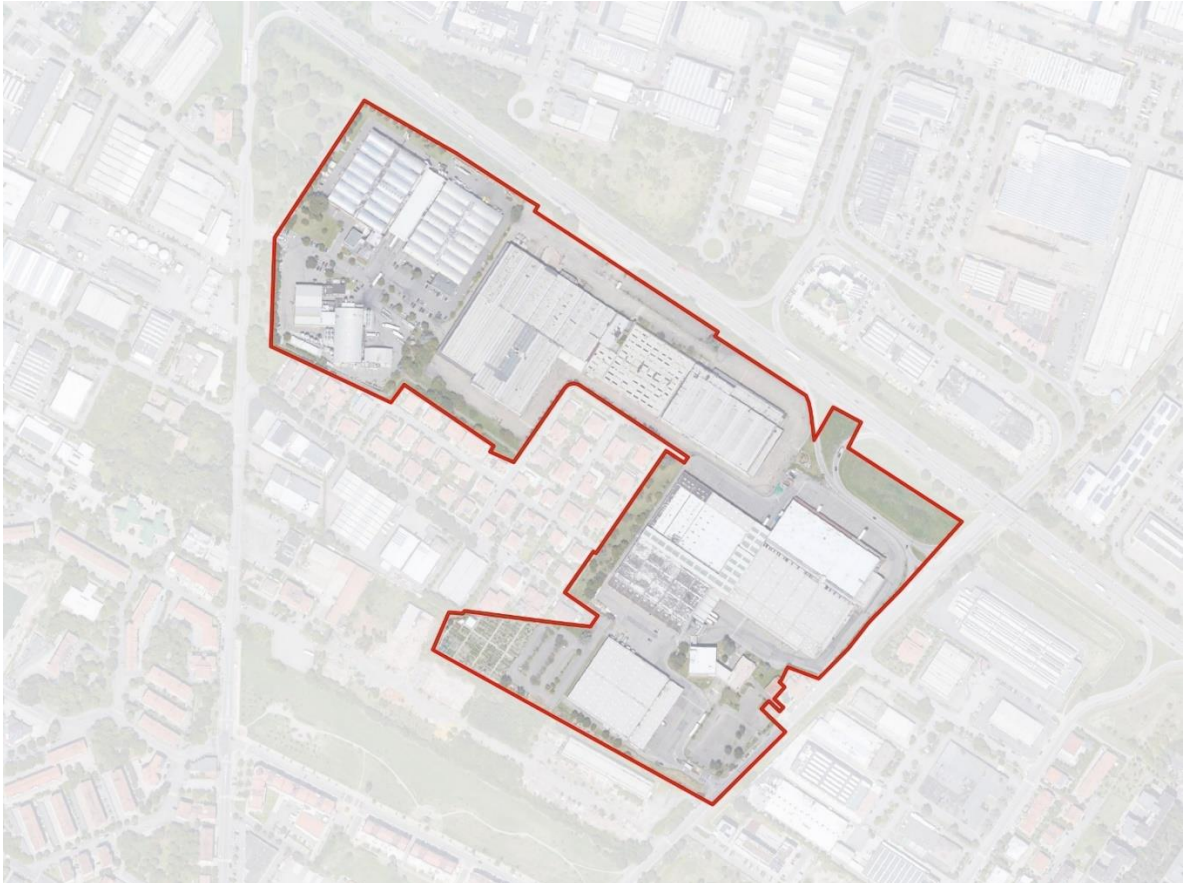


Figura 1: Ortofoto con perimetro di intervento

L'area di intervento si inserisce in una porzione urbana che, a ridosso della tangenziale sia a nord che a sud, mantiene una destinazione prevalentemente produttiva mentre più a sud si colloca gran parte della cosiddetta "Fascia Ferroviaria", ovvero quella porzione di territorio dove, tra fine Ottocento e primi del Novecento, è avvenuto lo sviluppo industriale manifatturiero della città, in stretta connessione con la presenza della linea ferroviaria, e che poi, a partire dalla fine degli anni Ottanta del Novecento, è stata interessata dalla progressiva dismissione degli insediamenti produttivi e da una strategia di riconversione urbana. Si tratta dunque di un contesto "in movimento" entro il quale si stanno attuando gli interventi previsti dal Progetto Periferie. L'intervento interessa un ambito tutto a destinazione produttiva compresa la parte in ampliamento che si qualifica come recupero e riqualificazione di un'area produttiva dismessa (area ex stabilimento CIV&CIV).

3 Procedura e soggetti coinvolti

Per la realizzazione del polo logistico e relativa viabilità, sarà presentato, all'interno del Procedimento unico ex art. 53 un unico permesso di costruire per le opere di natura privata legati all'intervento illustrato e per le opere di urbanizzazione. Il permesso di costruire sarà suddiviso in cinque sezioni, una generale che include tutti gli elaborati riguardanti l'intera area di intervento, una contenente gli elaborati di variante, una per le Opere di Urbanizzazione, una relativa alla demolizione dei fabbricati ed una per l'area del polo logistico Conad.

Vista la complessità dell'intervento e l'assetto proprietario delle aree, i soggetti privati a vario titolo coinvolti nella presentazione dei materiali necessari al rilascio dei permessi di costruire sono quattro:

- IMCO S.p.A.
- Cantine Riunite & CIV Soc. Coop. Agricola
- Parmareggio S.p.A.
- Conad Nord Ovest s.c.

CIV, benché non sarà più proprietaria di aree a seguito dell'intervento, risulta coinvolta poiché il passaggio di proprietà effettivo sarà perfezionato, rispetto al preliminare attualmente stipulato, solamente al rilascio del titolo abilitativo.

IMCO spa sarà unica delegata per la presentazione del permesso di costruire da parte degli altri soggetti.

Poiché la risistemazione proposta richiede contestuale variante urbanistica, alla documentazione relativa ai permessi di costruire sarà associata la documentazione necessaria per avviare la procedura di Variante urbanistica comprensiva anche della Valsat.

Inoltre, come già accennato, una convenzione urbanistica unica regolerà gli obblighi e i diritti dei vari soggetti privati e del Comune e una bozza della stessa sarà parte dei materiali presentati all'interno del procedimento unico.

Le seguenti immagini mostrano la situazione proprietaria ante e post intervento.



Figura 2 Proprietà rispettivamente pre e post intervento

Nell'ambito del progetto alcune aree saranno quindi cedute dai privati al comune ed in particolare:

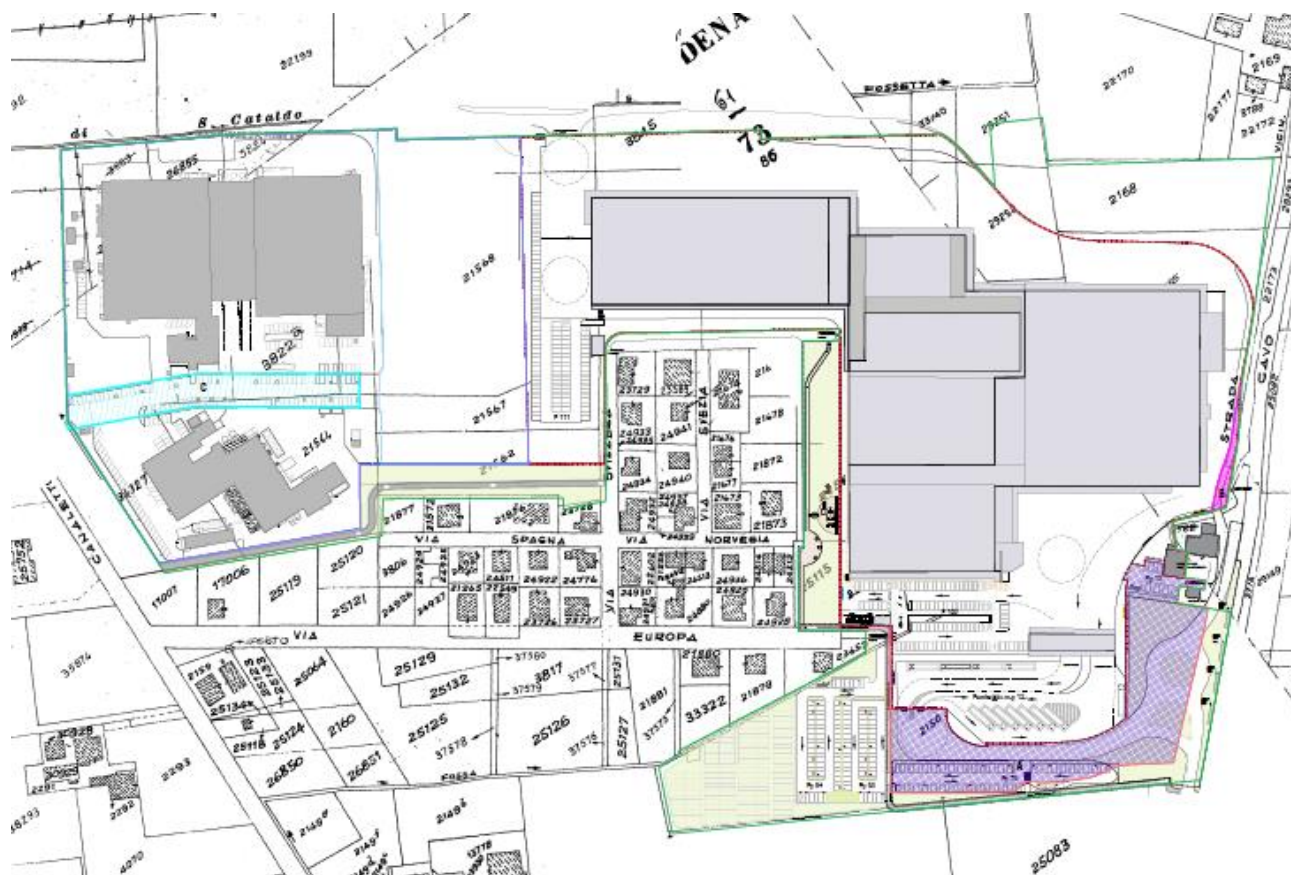
- una porzione di proprietà IMCO spa sarà ceduta per la realizzazione della nuova viabilità e nuovi parcheggi e aree verdi

Alcune aree invece passeranno da proprietà pubblica ad IMCO spa ed in particolare:

- un'area lungo via Finzi, già attualmente parte del polo logistico ed interna alla recinzione necessaria per riallineare l'assetto catastale all'effettivo stato dei luoghi e delle recinzioni

Inoltre la realizzazione della nuova viabilità, e quindi la modifica del sistema di accessibilità alle aree, renderà inutile l'accesso all'area Civ tramite via Polonia, facendo perdere la necessità di garantire la servitù di uso pubblico per l'attuale via Polonia; la stessa, già di proprietà di Parmareggio spa, diventerà quindi integralmente ad uso privato.

Il tutto come rappresentato nell'immagine a seguire:



- | | |
|--|--|
| Area di intervento | Aree private cedute al comune |
| Area Parmareggio | Aree che passano da proprietà pubblica al privato |
| Area Conad - superficie fondiaria | Aree ad uso pubblico che passano ad uso privato |
| Area Conad - superficie territoriale (incluse aree di cessione) | |

Figura 3 Aree cedute, aree acquisite, aree che passano da uso pubblico a privato

4 La situazione urbanistica attuale

Gli strumenti della pianificazione comunale di Modena (POC, PSC e RUE) sono stati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n 93 del 22.12.2003 ed hanno subito numerose varianti a seguire. L'ultima variante al PSC, al POC e al RUE è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 05/03/2020.

L'area oggetto della proposta di risistemazione ricade interamente in "Ambiti specializzati per attività produttive – aree di rilievo comunale" secondo quanto riportato nella Tavola 2-s4 del PSC e la zona elementare di riferimento è la 932.

Nella Tavola 2 di PSC riportata a seguire si può notare che verso Nord l'area è delimitata dal perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (TU) e dal perimetro del territorio urbanizzabile. Tale confine è determinato dalla tangenziale che viene classificata come "B – extraurbana principale", lungo la quale si sviluppa un'area per la forestazione urbana (art. 10.11). Sul lato ovest invece è delimitata dalla via Canaletto Sud, indicata in cartografia di PSC come "viabilità storica".

Inoltre lungo via Finzi, internamente all'area, si trova un edificio che sulla tavola viene indicato come soggetto a "riqualificazione e ricomposizione tipologica" (classificazione ora superata dal vigente RUE ma comunque soggetto a intervento di tipo conservativo). L'edificio, di proprietà IMCO spa e parte del Polo logistico non sarà interessato da alcun intervento.

Esternamente all'area ma nelle immediate adiacenze, affacciate su via Finzi vi sono inoltre due immobili indicati come soggetti a "restauro scientifico". Uno di essi è l'ex Oratorio di Santa Cecilia annesso a Casa Ricci, sottoposto a tutela a seguito della "verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico" ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04 e del D.M. del 6 febbraio 2004. I due immobili e le relative aree di pertinenza non sono oggetto di risistemazione né di modifica urbanistica.

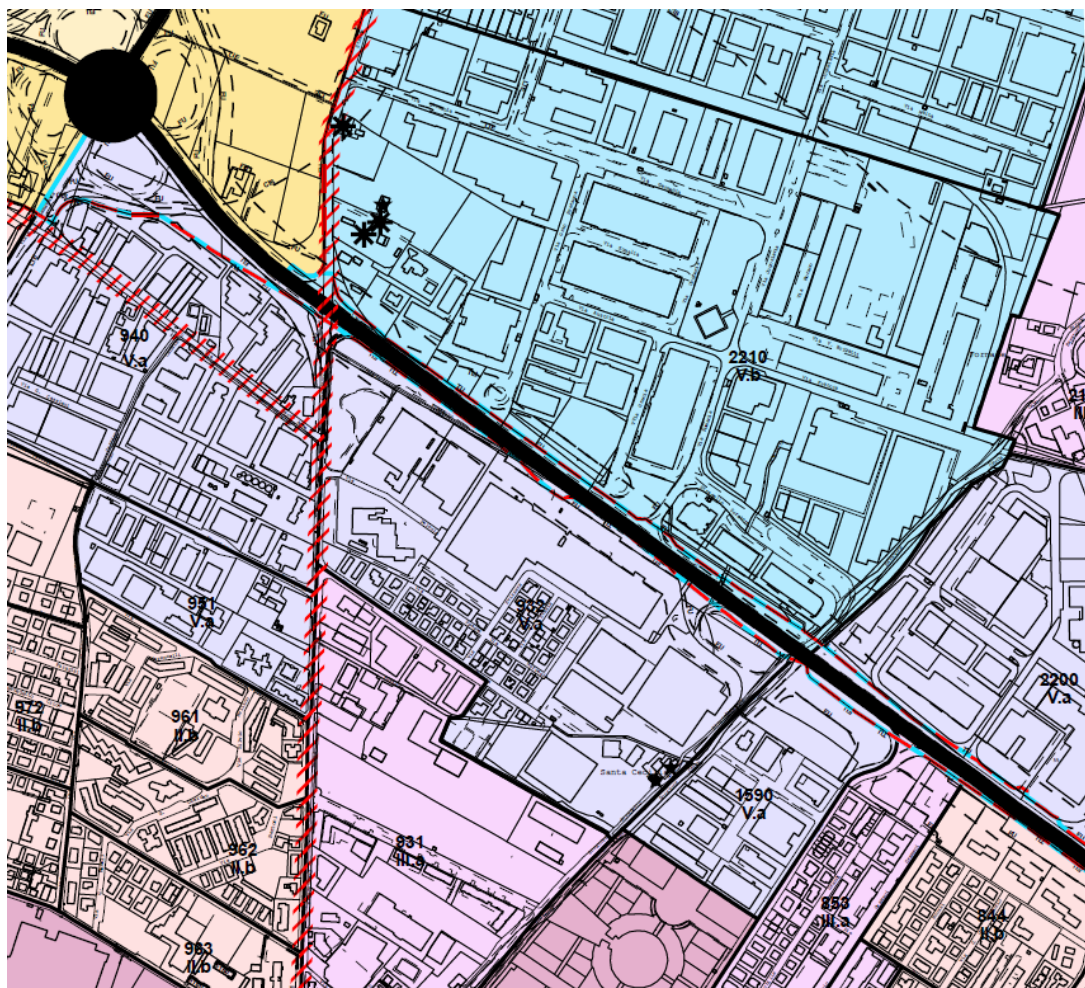
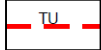
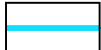

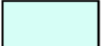




Figura 4 PSC_Tavola-2-s4A_Aprovazione_04-2020

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



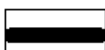
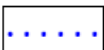
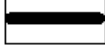


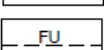
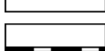
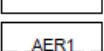
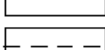
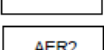
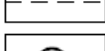
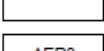
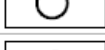
	perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC)
	perimetro territorio urbanizzabile (PSC)

V - Ambiti specializzati per attività produttive

	a - aree di rilievo comunale (PSC)
	a1 - aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia (PSC)
	a2 - aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano (PSC)
	b - aree di rilievo sovracomunale (PSC)



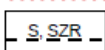
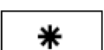
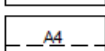

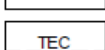

PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

	A - autostrada		caselli autostradali
	B - extraurbana principale		sistema delle piste ciclabili esistenti
	C - extraurbana secondaria		sistema delle piste ciclabili previste
	G - linee ferroviarie di competenza statale		area per la forestazione urbana e territoriale
	H - altre ferrovie		limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto
	aree per vie di comunicazione		direzioni di atterraggio
	svincoli attrezzati a raso		perimetro dell'aeroporto
	svincoli attrezzati a più livelli		

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

	perimetro dei centri storici		restauro scientifico
	tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-04-1941 n. 633		restauro e risanamento conservativo
	persistenze della centuriazione romana		viabilità storica
	tutele di elementi della centuriazione		Area soggetta a particolari prescrizioni Ex Ospedale Sant'Agostino

Per quanto riguarda il POC, si può vedere come tutta l'area sia indicata come "aree disciplinate da RUE" in grigio.

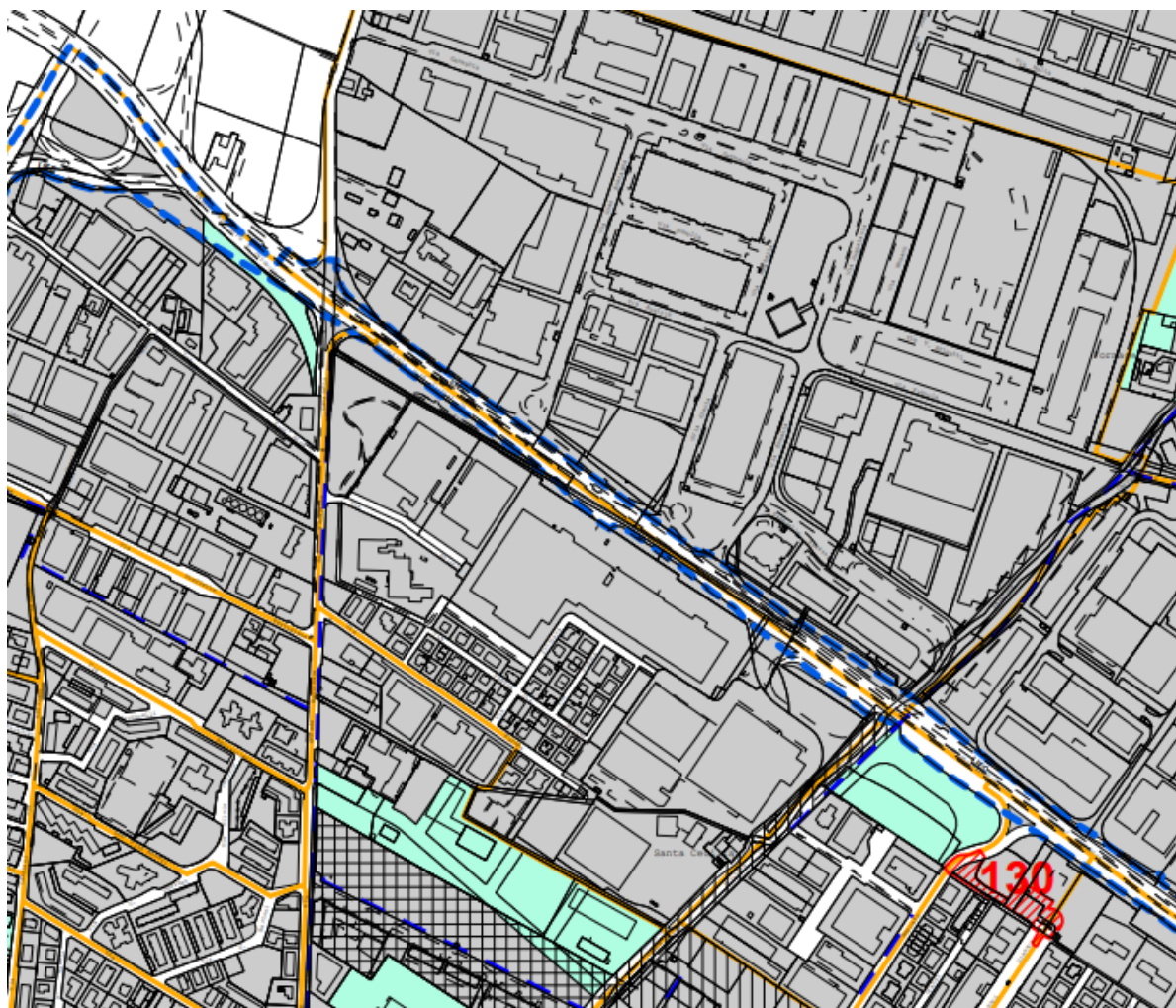
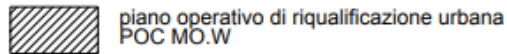


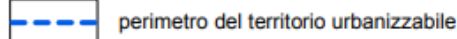
Figura 5 POC_Tavola-3-4A_Aprovazione_04-2020

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

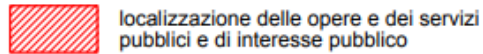
CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI



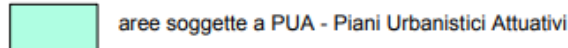
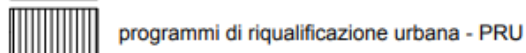
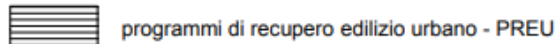
CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



CAPO III - PIANO OPERATIVO COMUNALE

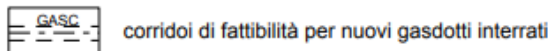
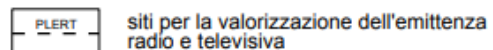
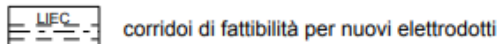


CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI



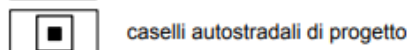
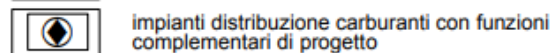
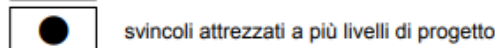
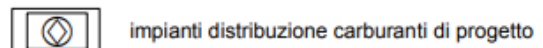
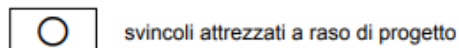
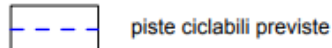
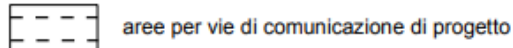
PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE



PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



PARTE V - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO URBANO

CAPO XV - DISCIPLINA GENERALE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE COMPRESSE NEGLI AMBITI

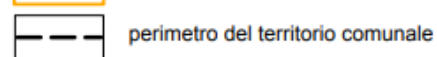
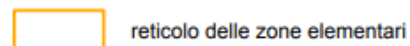
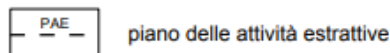
PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE



PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO



Il RUE riporta le medesime informazioni riscontrabili nel PSC come da stralcio Tavola 4 a seguire in quanto la disciplina di dettaglio è riportata nella ZONA ELEMENTARE N.932 .

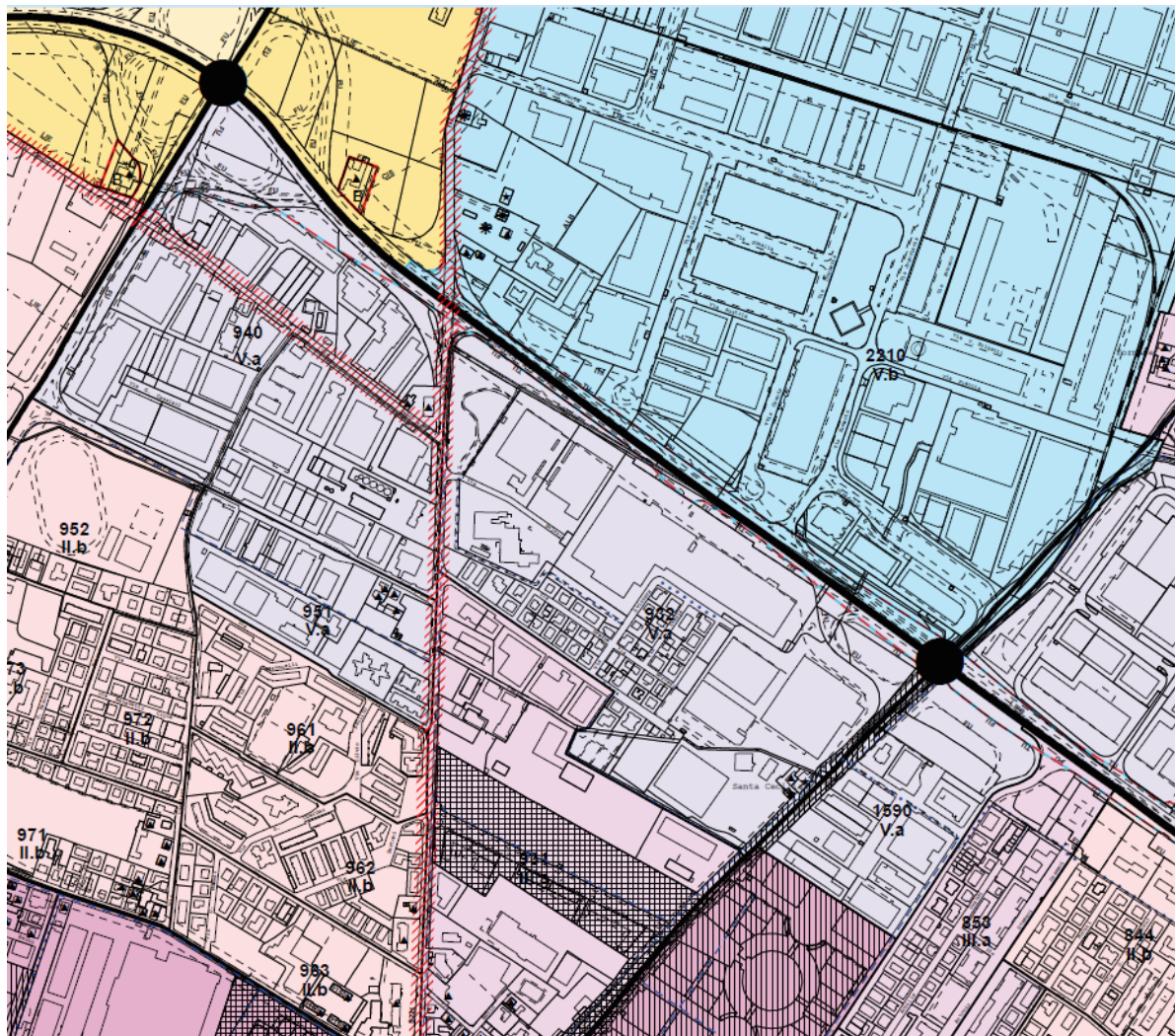
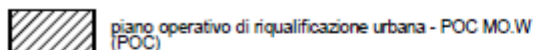


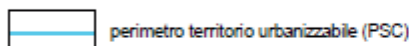
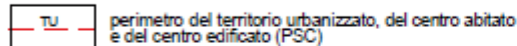
Figura 6 RUE_Tavola-4-13_Aprovazione_04-2020

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI

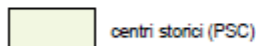


CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



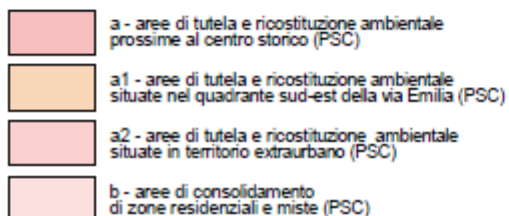
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

I - Centri storici

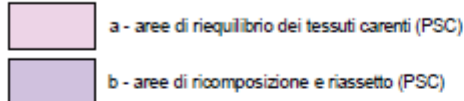


TERRITORIO URBANO

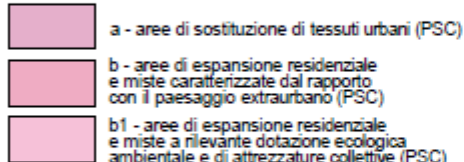
II - Ambiti urbani consolidati



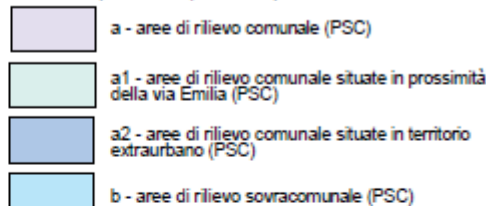
III - Ambiti da riqualificare



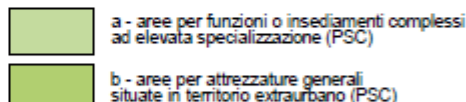
IV - Ambiti per i nuovi insediamenti



V - Ambiti specializzati per attività produttive

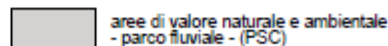


VI - Poli funzionali

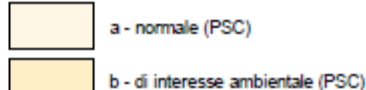


TERRITORIO RURALE

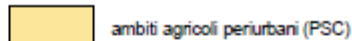
VII - aree di valore naturale e ambientale



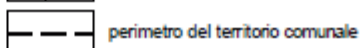
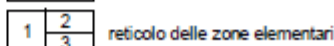
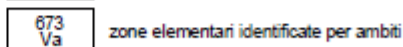
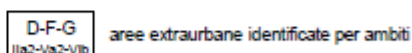
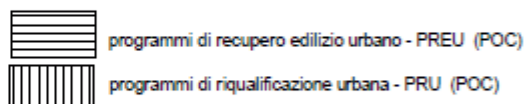
VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



IX - Ambiti agricoli periurbani



CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI



Infine si analizza la Zona Elementare 932 entro la quale ricade l'intera area oggetto di risistemazione.

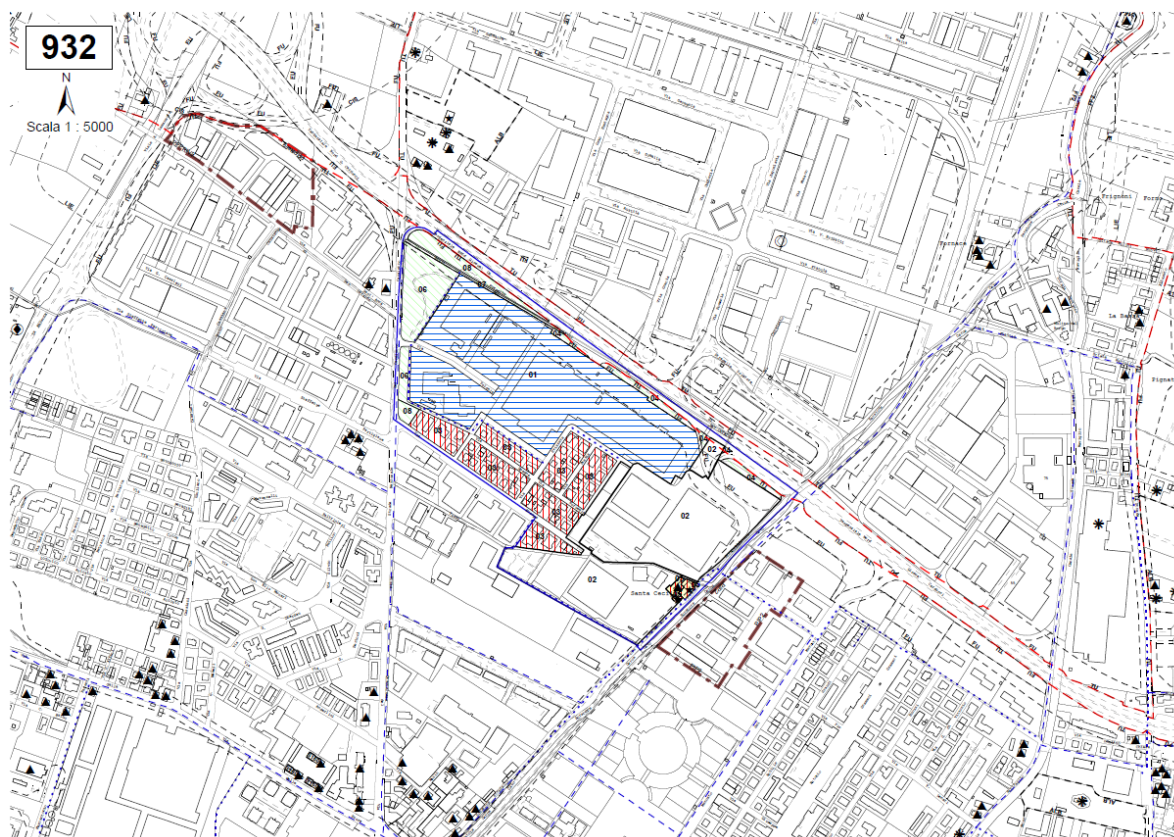


Figura 7 RUE_ZE-0932

DESTINAZIONI URBANISTICHE

	Perimetro di Zona Elementare
	Aree per residenza
	Aree per terziario
	Aree per industria
	Aree per servizi di interesse collettivo
	Aree per attrezzature generali
	Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare
	Aree soggette a disciplina confermativa
	Aree soggette a prescrizione specifica
	Aree soggette a disciplina confermativa ed a prescrizione specifica
	Perimetro di aree ricondotte a norma diffusa originariamente ricomprese entro PUA (PEEP-PIP)
	Aree di valore culturale e ambientale - parco fluviale - (PF)
	Aree stradali

In presenza di più destinazioni urbanistiche contemporaneamente le relative simbologia (retini, tratteggi, etc.) si sovrappongono.

Le aree che vengono interessate dalla proposta di variante sono le aree 01 e 02.

L'area 01 comprende tutta l'area CIV e l'area Parmareggio e risulta parte delle "Aree per Industria". Per essa vale quanto segue:

"Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse: C/2 C/3 D/1 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 8500 mq/ha"

L'area è interrotta dalla via Polonia che fa parte invece delle "Aree Stradali".

L'Area 02 invece include l'attuale Area Conad e le dotazioni territoriali che sono state cedute al Comune in occasione dell'attuazione dell'area avvenuta con Piano Particolareggiato. Tutta l'Area 02 risulta regolata da "Piano Urbanistico Attuativo vigente o da attuare" ed in particolare la norma specifica dell'area è "Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/1/79 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/5/79.". **Tale Piano particolareggiato e relativa convenzione risultano ad oggi non più in corso di validità e dunque nella proposta di variante alla ZE 932 descritta nel paragrafo successivo viene proposta una riclassificazione urbanistica coerente con il loro stato.**

La nuova viabilità e i nuovi parcheggi invece andranno ad interessare porzioni delle Aree 02 e porzioni di "Aree Stradali".

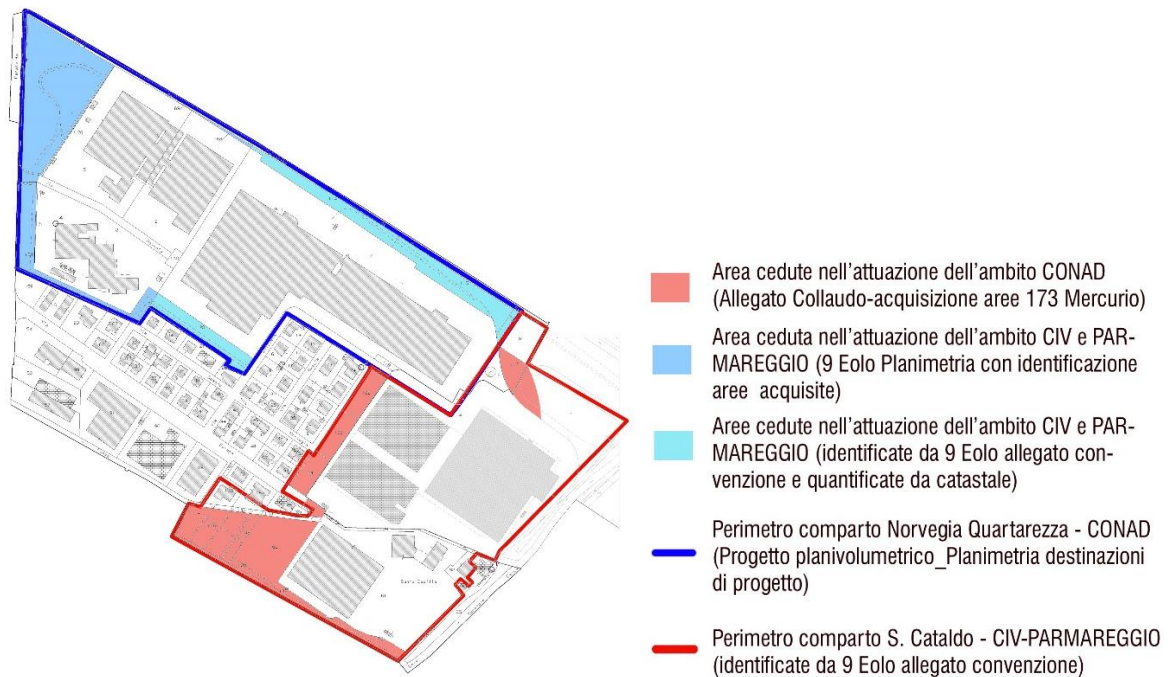
Inoltre l'attuale area Conad include all'interno del polo logistico l'edificio in disuso fra la Cappella Ricci e la residenza di altra proprietà decritto in precedenza, con relative pertinenze, che urbanisticamente ricade però nell'Area 05 nella Zona Elementare destinata a residenza pur trovandosi all'interno dell'area dello stabilimento. Si provvede quindi coerentemente a riclassificarlo all'interno dell'"Area per Industria".

Infine l'intervento è adiacente all'Area 03 indicata come "Area per residenza" non interessata.

L'attuale area Conad come indicato dalla ZE 932, è stata attuata tramite Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/1/79, che interessava l'area indicata con perimetro rosso nella figura a seguire.

L'attuale ambito costituito dall'area CIV e dall'area Parmareggio è stato attuato tramite accordi con il Comune (sulla base di una sorta di planivolumetrico) e includeva l'area indicata con perimetro blu nella figura seguente.

In occasione dell'attuazione dei due comparti sono state cedute tutte le aree per dotazioni previste dalle norme allora vigenti e campite in blu, azzurro e rosso nell'immagine a seguire. La ricostruzione delle aree per dotazioni già cedute è stata fatta sulla base del disciplinare che ha regolato la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il comparto S. Cataldo e suo allegato, dalla planimetria di identificazione delle aree acquisite dal Comune da Parmareggio realizzata dal Comune e dalla delibera di acquisizione delle aree cedute da Conad nell'ambito dell'attuazione del PP.



5 La proposta di Variante alla strumentazione urbanistica



Figura 8 Proposta di variante della cartografia della Zona Elementare

Per rendere realizzabile il progetto di ampliamento del Polo logistico Conad Nordovest, non altrimenti localizzabile, risulta necessario intervenire attraverso una variante agli strumenti urbanistici comunali. In particolare deve essere variata la zona elementare ZE 932 per poter intervenire con un progetto unitario su parte dell'Area 01 e sull'area 02 sulle quali si sviluppa il polo logistico rinnovato, avendo un'unica norma urbanistica che regola l'intera area del Polo e che fa riferimento al progetto di intervento oggetto del procedimento unico. Il progetto inoltre prevede la riconfigurazione dell'accessibilità all'area, tramite la realizzazione di una nuova rotatoria e asse viario che dà accesso al Polo Logistico rinnovato e la chiusura dell'attuale accesso a CIV da via Polonia. L'area attualmente indicata come Area Stradale in via Polonia passerebbe, dopo l'intervento, ad essere "Aree per Industria".

La proposta di variante prevede quindi una modifica cartografica e normativa della zona elementare.

Nella Zona Elementare si propone quindi di ridefinire il perimetro dell'Area 02 in modo che includa anche la nuova porzione del polo logistico Conad derivata dall'acquisizione di una porzione dell'area Civ e vengano invece escluse le dotazioni urbanistiche derivate dall'attuazione del piano particolareggiato tramite cui è stata attuata l'area Conad attuale;

queste ultime vengono riconosciute come aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo (aree 09, 10, 11) e per ciascuna viene inserito il rimando al procedimento ex. art. 53 che ne determina la variazione. Le aree attualmente di proprietà IMCO spa sulle quali viene realizzata la nuova viabilità, i parcheggi pubblici e le aree di verde pubblico saranno cedute al Comune a seguito della realizzazione delle opere, secondo quanto definito da apposita convenzione. Tali aree rimangono in questa fase indicate come parte dell'Area 02.

I parametri riportati per l'Area 02, unica area a subire adeguamenti della norma, sono quelli strettamente necessari a garantire la realizzazione del progetto di ampliamento del Polo logistico oggetto del procedimento ex art.53. Nello specifico si prevede il mantenimento delle categorie d'uso ammissibili attuali (C/2 C/3 D/1 D/7) e quali parametri:

- l'altezza massima consentita per Funzioni Produttive è di 15.00 ml.
- Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 41.000 mq

I valori riportati, come suddetto, derivano direttamente dal progetto in modo coerente con il livello urbanistico.

L'area 01, come modificata, viene ad interessare la sola area Parmareggio ampliata in ragione del riassetto fondiario legato alla acquisizione di una porzione dell'area CIV, includendo anche la via Polonia attuale. Per l'area 01 rimane confermata la capacità 8.500 mq/ha del Piano Vigente, ma si specifica che l'area della ex strada di Via Polonia (area di proprietà privata) non matura capacità edificatoria. L'area così ripermetrata avrà quindi una superficie fondiaria di 49.491 mq (34.775 mq dell'area attualmente di Parmareggio + 14.716 mq dell'area di CIV acquisita da Parmareggio) a cui si aggiunge, senza essere portatrice di capacità edificatoria, una SF di 1.977 mq relativa alla ex via Polonia, portando l'area di Parmareggio ripermetrata ad una capacità insediativa totale per funzioni produttive pari a 35.205 mq di SL. L'area 01 come ripermetrata quindi non subisce variazioni dei parametri rispetto allo stato vigente. Nello specifico si mantengono quindi per l'Area 01 le stesse categorie d'uso ammissibili e altezza massima consentita e capacità insediativa per funzioni produttive dello stato vigente. Inoltre, viene inserito il rimando al procedimento unico ex. art. 53 che determina la variazione del suo perimetro.

L'area 05 sarà ripermetrata, poiché, come spiegato nel precedente capitolo, l'edificio in muratura di proprietà IMCO spa posto lungo via Finzi, coerentemente con lo stato di fatto, viene riclassificato all'interno delle "Aree per Industria".

In sintesi la Variante non prevede mutamento della destinazione urbanistica o d'ambito che resta produttivo, né del sistema degli usi, se non per alcune piccole rettifiche al perimetro del comparto e quindi delle "Aree per industria", necessarie a riallineare la situazione urbanistica allo stato dei luoghi.

Nel confronto inoltre fra lo stato di fatto e lo stato urbanistico in variante si avrà una riduzione della Superficie Edificabile, una riduzione della superficie coperta, una riduzione del volume totale ed un significativo aumento della superficie permeabile.

A tal proposito si riportano a seguire le tabelle riassuntive riportanti i parametri più significativi nella situazione pre e post intervento e il raffronto fra le due.

STATO DI FATTO EDILIZIO CONAD + CIV(PARTE CHE VIENE ACQUISITA DA CONAD)							
	SF [m ²]	SL [m ²]	Hmax [m]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD ESISTENTE	57.200	30.620	13,85	31.142	4.779	8%	229.921
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	31.299	21.050	11,70	16.959	874	3%	142.116
AREA CONAD AMPLIATA	88.499	51.670		48.101	5.653	6%	372.037

STATO DI PROGETTO EDILIZIO POLO LOGISTICO CONAD							
	SF [m ²]	SL [m ²]	Hmax [m]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD ESISTENTE	/	/	/	/	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	/	/	/	/	/	/	/
AREA CONAD AMPLIATA	80.535	40.648	15,00	41.085	10.562	13%	355.099

RAFFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO					
	SL [m ²]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD AMPLIATA	-11.022	-7.016	4.910	7%	-16.938

Superficie Fondiaria, Hmax, SCO, SP, VT

Tali parametri sono sempre individuati da misura grafica.

Superficie permeabile

La SP è stata calcolata come da RUE art. 26.4 c.2, come meglio approfondito nel capitolo relativo alla permeabilità della relazione illustrativa generale (elaborato X0)

Superficie Lorda

_La SL per lo stato di fatto è quanto legittimato secondo i precedenti edilizi, dove viene presa quale SL quanto nelle pratiche indicato come SU, poiché si ritiene che il concetto di SU utilizzato per il produttivo fosse paragonabile alla SL di oggi

_La SL realizzata in CIV nell'area afferente a Parmareggio è stata ricavata da disegno, mentre quella afferente a CONAD è stata calcolata per differenza rispetto a quanto indicato nei precedenti edilizi

STATO URBANISTICO VIGENTE da Zona Elementare 932					STATO URBANISTICO VARIATO da Zona Elementare 932 variata				
	SF * [m ²]	Potenzialità edificatoria Slmax** [m ²]	SL/SF [m2/ha]	Hmax [m]		SF * [m ²]	Potenzialità edificatoria Slmax** [m ²]	SL/SF [m2/ha]	Hmax [m]
AREA CONAD ESISTENTE: ZE 932_Area 02 > PP 86/78	57.200	34.004	6.000	20	AREA CONAD ESISTENTE	/	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD: ZE 932_Area 01	31.299	26.604	8.500	2p+pt	AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	/	/	/	/
AREA CONAD AMPLIATA	88.499	60.608	7.000		AREA CONAD AMPLIATA: ZE 932 VAR_Area 02	80.535	41.000	5.500	15
AREA PARMAREGGIO ESISTENTE: ZE 932_Area 01	34.775	29.559	8.500	2p+pt	AREA PARMAREGGIO ESISTENTE	/	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE PARMAREGGIO: ZE 932_Area 01	14.716	12.509	8.500	2p+pt	AREA CIV CHE ACQUISISCE PARMAREGGIO	/	/	/	/
AREA PARMAREGGIO AMPLIATA	49.491	42.067	8.500		AREA PARMAREGGIO AMPLIATA: ZE 932 VAR_Area 01	49.491 + 1.977	42.067	8.500	2p+ pt
TOT	137.990	102.676	7.500		TOT	130.026	83.067	6.500	

Per lo stato vigente si è fatto riferimento alla Zona Elementare 932, dove quest'ultima, per l'area 02 (area Conad esistente) rimanda al Piano particolareggiato, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/1/79 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/5/79.

** Superficie Fondiaria*

La superficie fondiaria è sempre individuata da misura grafica.

La SF di Parmareggio allo stato attuale include solo quanto indicato come Aree per industria (tratteggio blu), che corrisponde a quanto legittimato con PDC 3802-2016. La SF di Parmareggio aumenta per effetto dell'acquisizione di parte dell'area CIV.

La SF di Parmareggio inoltre subisce un aumento, poiché l'area di via Polonia che era ad uso pubblico passa ad uso privato. Per questo motivo nella tabella dello stato urbanistico variato si riporta scorporata e suddivisa da un "+" la superficie fondiaria pari a quella attuale e la porzione in eccesso.

*** Potenzialità edificatoria Slmax*

L'edificabilità massima allo stato vigente per l'area 02 è quanto indicato nel Piano Particolareggiato come "SU: superficie di pavimento" massima, dove si è scelto di considerare la SU come se fosse SL, poiché si ritiene che il concetto di SU utilizzato nel PP fosse paragonabile alla SL di oggi.

L'edificabilità massima allo stato vigente per l'area 01 è stata ottenuta moltiplicando l'indice (SL/SF=8500 mq/ha) della ZE 932 per la Superficie Fondiaria.

L'edificabilità massima allo stato variato e l'indice SL/SF per l'area CONAD AMPLIATA sono stati arrotondati al 500 superiore, mentre la Hmax è stata arrotondata al metro rispetto al progetto.

L'edificabilità massima allo stato variato per l'area PARMAREGGIO AMPLIATA è stata ottenuta moltiplicando l'indice (SL/SF=8500 mq/ha) per la Superficie Fondiaria (esclusa la superficie fondiaria relativa alla ex via Polonia).

5.1 La proposta di variante alla Classificazione Acustica

Con il presente procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 LR 24/2027, l'area produttiva oggetto dell'ampliamento dello stabilimento Conad nordovest è stata identificata, nella proposta di variante urbanistica, nella Zona Elementare 932 area 02. Nel Piano regolatore vigente l'area 02 Zona Elementare 932 è disciplinata dal Piano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7/1979, in cui la quota di urbanizzazione è stata localizzata all'interno del Comparto. Tali aree di urbanizzazione, già cedute al Comune, con il presente procedimento sono confermate e identificate nelle aree 04 - 09 - 10 - 11 della Zona Elementare 932.

A seguito di tali modifiche sono stati proposti i seguenti elaborati della Classificazione Acustica, che aggiorneranno il Quadro Conoscitivo "Controllo del rumore ambientale": Relazione Illustrativa.

6 Elenco elaborati di Piano Regolatore modificati a seguito del presente Procedimento Unico

Relazione illustrativa della Variante Urbanistica per "Ampliamento dello stabilimento Conad NordOvest – Viale Filzi – Modena"

Quadro Conoscitivo:

–k Aree destinate a servizi di interesse collettivo ed attrezzature generali:

Tavola 1.k4A con individuazione del perimetro delle aree carenti, in scala 1:10.000;

–1p Controllo del rumore ambientale:

Relazione Illustrativa

POC:

- u Tavola dell'intero territorio comunale redatte su base catastale, in scala 1:10.000 e relativa legenda: Tavola 3.4A;

- w Localizzazione dei Servizi di Interesse Collettivo: individuazione del patrimonio di aree pubbliche e suddivise per tipologie: Tavola 3.w4A;

RUE:

- y Tavola del territorio comunale interessato dal RUE coordinate con PSC e POC redatta su base catastale in scala 1:5.000 e relativa legenda: Tavola 4.13;

- b b Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari, in scala 1:2.000 e relativa legenda: Stralcio Elaborato 4z - Zona Elementare 932.