



**AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CPC - MCAM  
AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24/2017**

**PROCEDIMENTO UNICO L.R. 24/2017 ART.53**



FASE:

DISCIPLINA:

PROGR:

REVISIONE:

**PDC**

**REL**

**08.02**

**rev02**

OGGETTO:

**ELABORATI DESCRITTIVI**

**Sintesi non tecnica**

FILE PDF: *PDC\_REL-08.02\_rev00\_Sintesi non tecnica.pdf*

CODICE PROGETTO: **P1139-21**

FILE: *P1139 ADP tw*

**02 14-03-2024**

**00 29-01-2024**

REV. DATA

DESCRIZIONE

TIMBRI:

**PROSPAZIO**  
— ARCHITECTURE - ENGINEERING

**PROSPAZIO S.C.a.r.l.**

Via Regina Pacis, 86/b

41049 Sassuolo (MO)

Tel. +39 0536 91.94.34

info@prospazio.com

www.prospazio.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INTEGRATA

:



COORDINAMENTO

**ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

ARCHITETTONICO

**ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

STRUTTURE

**ING. DANILO DALLARI** STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI

ELETTRICO

**ING. MAURIZIO MANZINI** STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI

MEC-ANTINCENDIO

**Per.Ind. PAOLO BURANI** STUDIO BURANI-NOCETTI

GEOLOGO

**DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI**

ACUSTICA

COMMITTENTE

SINDACO

**GIANCARLO MUZZARELLI**

RUP

**ING. BARBARA NEROZZI**

DISEGNATORE:

**SIMONE VENTURELLI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

RESPONSABILE:

**ING. GIULIO RIMINI** STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

È vietato l'uso di copie non autorizzate di questo disegno, nonché qualsiasi riproduzione, parziale o totale, e qualsiasi forma di trasmissione a concorrenti o a terzi senza previa autorizzazione scritta. (Prescrizioni di legge vigenti per la tutela del diritto di proprietà intellettuale e industriale).

# INDICE

PREMESSA - SINTESI NON TECNICA .....	2
A - Illustrazione dei contenuti del progetto .....	3
A1 Organizzazione funzionale del progetto.....	5
A2 Descrizione interventi di sostenibilità – Opere U1-U2.....	10
A3 Obiettivi del progetto .....	12
B - Descrizione dei luoghi e stato della pianificazione .....	14
B1 Inquadramento territoriale.....	14
B2 La Pianificazione generale e settoriale .....	15
B3 Sintesi degli elementi dei contenuti nel PUG .....	18
B4 Sintesi dei rapporti tra pianificazione comunale e progetto.....	22
C - Valutazioni, impatti e proposta di mitigazioni .....	25
C1 Considerazione sulle possibili alternative .....	27
C2 Aspetti socio economici .....	29
C3 Sintesi degli elementi di Mitigazione .....	31
C4 Conclusioni .....	35

## PREMESSA - SINTESI NON TECNICA

La presente SINTESI NON TECNICA riassume i contenuti del Rapporto Ambientale della Valutazione strategica ambientale e territoriale (VALSAT) al fine di renderli più facilmente comprensibili, come richiesto dal Codice ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il **Documento di VALSAT**, costituisce elaborato della documentazione di presentazione dell'intervento di **"Ampliamento del Comparto industriale produttivo di servizi CPC"**, presentato come Ar.53 della LR 24/2017

CPC è una azienda tecnologica che da oltre 50 anni si distingue nel settore delle lavorazioni meccaniche e dei materiali compositi e che oggi rappresenta l'unica azienda europea in grado di realizzare il ciclo completo di fabbricazione su materiale compositi di pezzi di tutte le tipologie produttive e che grazie agli importanti investimenti in tecnologie all'avanguardia ed in formazione avanzata è divenuta azienda leader a livello mondiale nella realizzazione di produzioni in cui sono lavorate parti in materiale composito e parti meccaniche

Si deve pertanto verificare che l'intervento presentato non produca impatti sui sistemi ambientali e l'individuazione di eventuali mitigazioni ridurre gli eventuali impatti e oltre alla definizione di piano di monitoraggio in grado di verificare nel tempo il rispetto di quanto definito di fase di progetto.

Il presente documento, denominato SINTESI NON TECNICA, si articola in:

- A L'illustrazione dei contenuti del progetto
- B Descrizione dei luoghi e stato della pianificazione
- C L'analisi dei possibili impatti
- D Misure per impedire, ridurre o compensare

## A - Illustrazione dei contenuti del progetto

---

La Società CPC S.r.l. ha la necessità di estendere le proprie attività e il comparto industriale ad oggi in essere per la creazione di un polo in grado di gestire al suo interno l'intero ciclo produttivo di lavorazione fino al prodotto finito. La scelta di concentrare nel sito originario di Modena l'attività di sviluppo del comparto industriale è legato ad aspetti strategici, logistici, sinergici ma anche ad un legame forte con la storia dell'azienda

Per far ciò la relazione con le istituzioni, dalla regione Emilia Romagna alla provincia di Modena, dal Comune di Modena alle università di Modena e Reggio e di Bologna ha permesso di definire un accordo complessivo sulle strategie future che ha portato alla sottoscrizione nell'autunno del 2022 di un **Protocollo di intesa con Unimore** per lo sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e di un **Protocollo di intesa con la regione Emilia Romagna ed il comune di Modena** per dare attuazione ad interventi coerenti con le attività di innovazione previste da CPC.

Con questi due protocolli si sono definite le basi di sviluppo aziendale della società, in linea con le caratteristiche previste degli Accordi regionali per l'insediamento e lo sviluppo delle imprese, che ha permesso a CPC di partecipare classificandosi al primo posto al bando L.R. 14/2014 – DGR 2332/2022 - Attrazione degli investimenti in Emilia-Romagna. Accordi regionali di insediamento e sviluppo - Bando 2022 (PG/2022/1048812, CUP: E99J22006860009).

Le modalità di sviluppo strategico dell'intervento sono state infine riconosciute **dall'accordo procedimentale che CPC, Comune di Modena e Provincia di Modena** hanno sottoscritto nello scorso mese di novembre 2022.

Con la proposta di intervento, CPC, anche attraverso la demolizione di fabbricati esistenti, intende realizzare un intervento di ampliamento, per lo sviluppo e la trasformazione dell'attività economica già insediata nell'area di pertinenza, mediante la realizzazione di nuovi edifici:

- **Edificio "O"** – stampaggio a compressione in presse del carbonio
- **Edificio "R"** – lavorazioni meccaniche dei materiali compositi
- **Edificio "Q"** – assemblaggio veicoli ZOOX, uffici, ristorante aziendale, laboratori universitari
- **Edificio "L"** – da destinare ad area lavaggio
- **Parcheggio multipiano** – parcheggi pubblici, pertinenziali e parcheggio scambiatore

L'intervento previsto si realizzerà in aree attigue al comparto esistente e prevederà l'acquisizione di aree pubbliche e la cessione di dotazioni e servizi alla Città di Modena.





Immagine 1 – Progetto\_ Planimetria generale

L'accordo tra CPC, Comune di Modena e Provincia di Modena prevede di mettere in gioco aree facenti capo il proponente all'interno del comparto industriale o ad esso limitrofo (comparto industriale) e un'area facente capo la stessa proprietà che verrebbe ceduta all'amministrazione comunale all'interno dell'accordo, denominata area ex Prolatte.





**AREA A : FABBRICATI O, R, L-SOPPALCO TECNICO**

**AREA: 15'283 m<sup>2</sup>**



**AREA B : FABBRICATO Q - PARTE DI VIA  
DEL TIRASSEGNO**

**AREA: 17'082 m<sup>2</sup>**



**AREA C : FABBRICATO PARCHEGGIO MULTIPIANO**

**AREA: 11'568 m<sup>2</sup>**

**TOTALE AREA: 43'933 m<sup>2</sup>**



**AREA EX PROLATTE - CESSIONE AREA MQ. 6.277 - Foglio 87 mappale 79 e parte mappale 78**

**Immagine 2** – Individuazione aree interessate dall'ART.53


## **A1 Organizzazione funzionale del progetto**

Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle attività industriali conformemente a quanto concordato con i vari attori istituzionali coinvolti e dare seguito alle strategie sopra evidenziate si è proceduto a dare forma a DUE stralci attuativi autonomi che da una parte definiscono la crescita infrastrutturale dell'azienda, dall'altra configurano gli obblighi legati alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie allo sviluppo (Urbanizzazioni U1-U2).

### **PRIMO STRALCIO ATTUATIVO**

Il Primo Stralcio attuativo funzionale allo sviluppo delle attività industriali strategiche di modellazione del carbonio da parte di CPC e attuato da Mitsubishi Chemical Advanced Materials, proprietario dei sedimi relativi all'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC – Area Lavorazioni Meccaniche", prevede la:

- A) realizzazione di fabbricato denominato "**O PRESSE 1**";
- B) realizzazione fabbricato denominato "**R LAVORAZIONI MECCANICHE**";
- C) realizzazione di manufatto ad uso "**MAGAZZINI VERTICALI 1 E 2**";
- D) realizzazione di infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali all'intervento: "**PARCHEGGIO A RASO**";
- E) realizzazione di cabina elettrica;

	<p>FASE 1 _ si attua attraverso PDC convenzionato, all'interno delle aree a destinazione produttiva, in conformità con la disciplina previgente al PUG ed in coerenza con le norme di salvaguardia. Questa fase, avviata nel periodo di salvaguardia del PUG, non produce variazioni a piano urbanistico vigente.</p>
---	---

## SECONDO STRALCIO ATTUATIVO

Il Secondo Stralcio attuativo, anch'esso funzionale allo sviluppo delle attività industriali strategiche di CPC per la produzione del telaio completo della nuova Autovettura autonoma Amazon Zoox e attuato da Mitsubishi Chemical Advanced Materials, proprietario dei sedimi relativi all'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC – Area Zoox", rappresentato nella successiva *Immagine 1.3.2*, prevede la:

- F) realizzazione di fabbricato denominato "**Q-ZOOX**";
- G) realizzazione di manufatto ad uso "**MAGAZZINO VERTICALE 3**";
- H) realizzazione di infrastruttura pubblica: "**PARCHEGGIO MULTIPIANO**";
- I) realizzazione di **SOPPALCO TECNICO**;
- L) realizzazione edifici lavaggi "**L**"
- M) realizzazione di tornaindietro e chiusura parziale di via del Tirassegno.

In questa fase si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato che occupa le aree precedentemente destinata a dotazioni territoriali e rende pertanto necessario il reperimento di tali dotazione, oltre a quelle aggiuntiva in una nuova area, si prevede inoltre una ridefinizione delle strade al fine di consentire continuità alle attività produttive dell'azienda collocate a Sud di via delle Suore.



	<p>FASE 2_ Si prevede di destinare l'area a nord di VIA DELLE SUORE a dotazioni territoriali (parcheggi e verde ecologico). Tale aree nel PUG risulta classificata come TR3 (agricoli produttivi specializzati).</p> <p>L'area precedentemente destinata a dotazioni territoriali rientra nella classificazione di Tessuto produttivo del PUG - CQ7 (tessuti misti produttivi-polifunzionali) della CITTA' DA QUALIFICARE</p>
---	---

A seguito si riporta la planimetria con la localizzazione dei 2 stralci attuativi come definiti nella traccia contenuta nell'Acordo unico procedimentale.

Nell'intervento è previsto il coinvolgimento di aree di proprietà pubblica che alla fine del procedimento verranno acquisite alla proprietà privata e aree private che saranno cedute al pubblico.

In sintesi, ALL'INTERNO DEGLI QUADRO DI RIFERIMENTO DELL'PROCEDIMENTO UNICO i 2 stralci producono la realizzazione di:

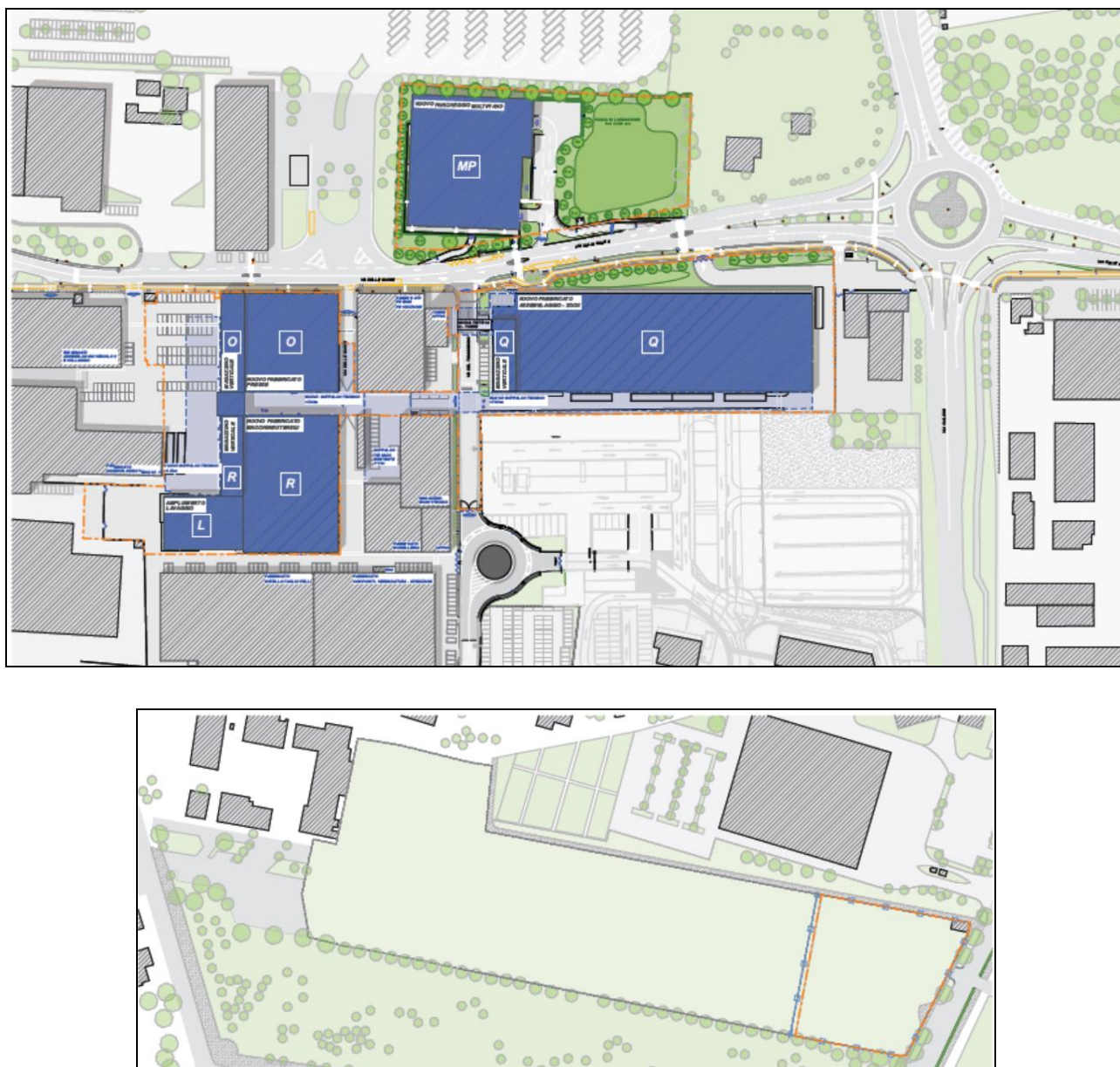
- **Nuova ST destinata a funzioni produttive di 36.790 MQ**
- **Realizzazione di Parcheggio multipiano con n. 607 Parcheggi tra pubblici e di pertinenza.**
- 

Realizzazione di un parcheggio multipiano da circa 600 posti auto che ospiterà i posti auto pubblici di urbanizzazione primaria al piano terra e negli altri piani ospiterà i parcheggi di pertinenza aziendale. Con la sottoscrizione di apposita convenzione da stipulare con il Comune, sarà possibile rendere interamente disponibile tale parcheggio come parcheggio scambiatore nei giorni festivi e prefestivi. Il progetto prevede di garantire una sicura e funzionale accessibilità al fabbricato anche per i percorsi di mobilità sostenibile, attraversamenti sicuri e ben identificati, illuminazione adeguata e particolare attenzione al collegamento con le fermate del TPL, adeguate con pensiline ombreggianti e di protezione.

La definizione degli interventi sopra descritti interessa due aree collocate a relativa distanza e ridefinisce nel complesso l'assetto proprietario finale.

**Parallelamente si prevede di dare avviare la riqualificazione di un'area definita come CQ1 (tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica) e che rientra negli edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati, della CITTA' DA RIGENERARE.** Si tratta dell'area ex-Prolatte di cui si prevede in parte la bonifica e la cessione come dotazione pubblica a verde per una quota di 6.227 mq.





**Immagine 3-** Articolazione del Progetto in due aree

A seguito si riportano i render del progetto dell'area di via delle Suore che consentono di verificare gli elementi di qualità della progettazione urbana degli edifici che si intende proporre.

Si tratta di edifici con caratteristiche architettoniche omogenee che dialogano con quanto già realizzato in loco da CPC, come possibile vedere dalla immagine seguente scattata lungo via del Tirassegno che testimonia la qualità architettonica degli interventi recenti fatti da CPC con l'intento di dare all'area produttiva una caratterizzazione unitaria in grado di riqualificare l'intero contesto.

Ampliamento del comparto industriale produttivo CPC-MCAM - Art.53



Incrocio via delle Suore Vista verso



Via delle Suore Ingresso da Est – Fabbricato Q



Via delle Suore Ingresso ad est Parcheggio





Edifici produttivi  
Vista da Est

## A2 Descrizione interventi di sostenibilità – Opere U1-U2

Si evidenzia che in relazione all'intervento descritto saranno attuati progetti per la riqualificazione della città pubblica in aree circostanti appartenenti al Rione Sant'Anna e al Rione Sacca. Si tratta di interventi sistematici che hanno lo scopo di innalzare la sostenibilità dei rioni coinvolti dalla trasformazione con riferimento alla maggiore presenza e qualità delle aree verdi, ai temi della mobilità sostenibile e di maggiore sicurezza in favore degli utenti deboli.

Gli interventi riguardano:

### ROTATORIA VIA DELLE SUORE - STRADA SANT'ANNA"

Completa realizzazione al fine di:

- aumentare le attuali condizioni di sicurezza del tratto stradale in quanto la nuova infrastruttura stradale comporterà una maggior tutela verso le utenze deboli, come pedoni e ciclisti, data dalla velocità ridotta e dalla possibilità di usufruire delle isole divisionali come riparo durante l'attraversamento;
- diminuire le emissioni inquinanti e ridurre l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media

### DORSALE CICLABILE VIA DELLE SUORE

La proposta progettuale prevede il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di riconnessione dei percorsi frammentati, e la creazione di interventi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo, azioni di progettazione e realizzazione di ricucitura di marciapiedi e percorsi ciclabili, e mantenimento linea del filobus mediante:

- realizzazione di un marciapiede e di un percorso ciclabile continui e ben identificati lungo il tratto di via delle Suore che parte dalla nuova rotatoria tra via delle Suore e via Sant'Anna e arrivi fino alla rotatoria con via Finzi;
- garantire una adeguata definizione degli spazi e condizioni di sicurezza e ottimale visibilità in corrispondenza degli attraversamenti e dei punti di ingresso/uscita dei mezzi;

## Ampliamento del comparto industriale produttivo CPC-MCAM - Art.53

- recupero degli spazi laterali conseguenti alla riduzione delle larghezze delle corsie veicolari sovradimensionate rispetto alle prescrizioni della normativa vigente con l'inserimento di interventi di greening urbano;
- recupero degli spazi oggi utilizzati irregolarmente per la sosta degli autoveicoli;
- riduzione dell'offerta di sosta dalla rete principale per convertire gli spazi in percorsi ciclabili e limitare le interferenze tra auto e bici, ove opportuno e necessario;
- interventi di greening urbano con la creazione di nuove reti ecologiche per il miglioramento del comfort del territorio urbanizzato: realizzazione di rain gardens e pavimentazioni permeabili; regimazione idrica e controllo del ciclo dell'acqua, intercettazione degli inquinanti e abbattimento dei rumori;
- inserimento di una pensilina alle fermate degli autobus su via delle Suore, in entrambi i sensi di marcia, in corrispondenza del nuovo parcheggio multipiano;

### CESSIONE AREA U2 E CONTRIBUTO PER REALIZZAZIONE/ALLESTIMENTO AREA EX PRO LATTE

L'intervento prevede di riqualificare l'area quale opera di urbanizzazione secondaria con prevalenza di verde, secondo quanto riportato all'art. 4.3.5 dell'elaborato DU1 delle Norme di PUG. Il contributo prevede la realizzazione/allestimento dell'area verde di cessione nel comparto denominato "Ex Prolatte" che permetterà l'incremento della qualità ambientale che si sostanzia nell'ampliamento del Parco Vittime Innocenti di Utoya e la rigenerazione urbana di un'area da tempo dismessa che innalzerà il confort dell'intero contesto urbano anche attraverso l'incremento e la qualificazione delle dotazioni e i servizi esistenti. Il Rione Sacca, infatti, nelle Strategie del PUG risulta uno dei contesti con le più complesse dinamiche urbane, compresenza di tessuti e usi differenti con ancora significative realtà produttive che generano potenziali conflitti da mitigare con i tessuti residenziali e un sistema del verde in attesa di riqualificazione e riordino.

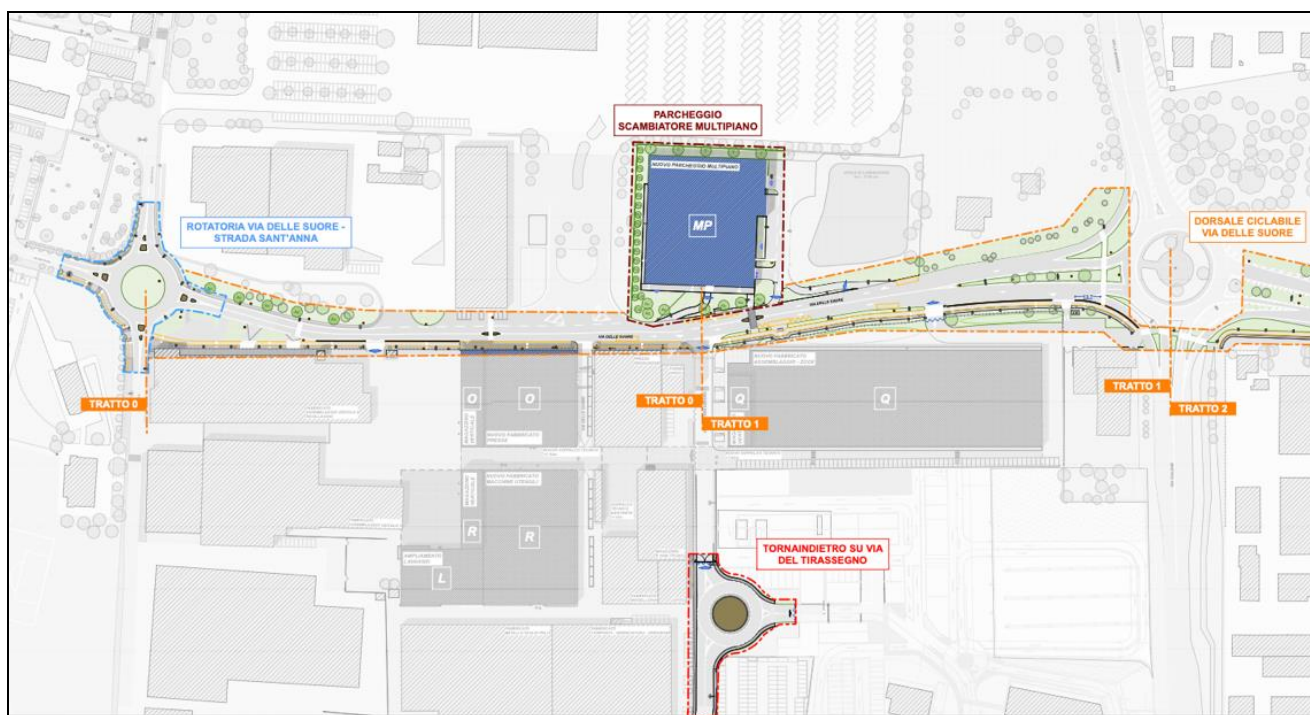
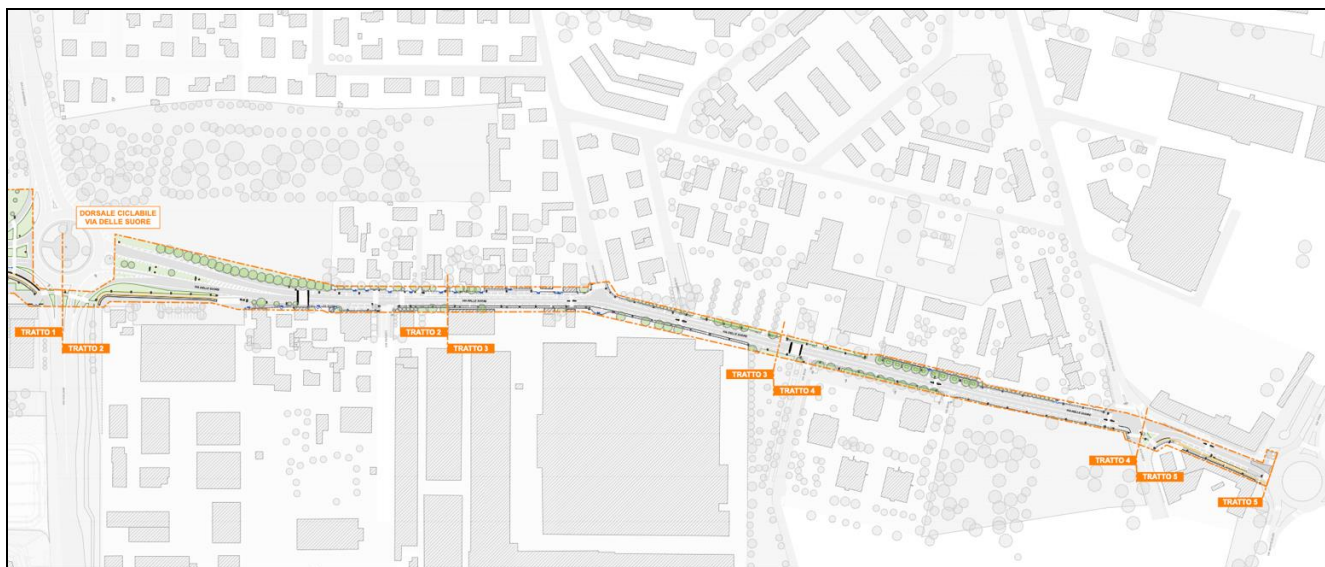


Immagine 1.5.1 - Quadro di unione degli interventi di urbanizzazione U1 - OVEST





*Immagine 1.5.2 - Quadro di unione degli interventi di urbanizzazione U1 - EST*

### A3 Obiettivi del progetto

Gli **OBIETTIVI GENERALI** prefissati anche dagli accordi sottoscritti con gli enti sono:

- Accrescimento della capacità competitiva e delle specializzazioni di CPC, delle filiere in cui opera e più in generale del sistema produttivo regionale in linea con quanto definito all'articolo 1 comma 2 lettera f, come obiettivo della LR 24/2017: *“promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”*
- Sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e la creazione di una Academy sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali nell'ambito del comparto automotive oggetto dell'Intervento, segnatamente attraverso gli investimenti da realizzare con la collaborazione di UNIMORE - Dipartimento di Ingegneria del Veicolo, e l'accordo industriale concluso tra CPC e gruppi industriali internazionali per la realizzazione di veicoli a guida autonoma
- L'incremento della sostenibilità ambientale e sociale, ad esempio, attraverso la realizzazione di impianti per la produzione di energia e lo sviluppo di tecnologie innovative nel settore del riciclo e riuso del carbonio;
- Effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione;
- Promuovere la rigenerazione urbana, in armonia con le scelte compiute dal Comune di Modena attraverso il proprio Piano Urbanistico Generale, tanto del comparto oggetto dell'Intervento stesso quanto, più in generale, dell'ambito territoriale di riferimento

L'attenzione ad anticipare le esigenze dei clienti è stata determinante per decidere non solo di investire a Modena, ma di farlo nel comparto dove CPC è nata; rigenerare un

territorio significa non solo compiere uno sforzo maggiore in termini economici rispetto a chi decide di «consumare» suolo, ma implica attenzione a tutti i temi di sostenibilità ed ecologia che determinano scelte aziendali coraggiose, attraverso **OBBIETTIVI SPECIFICI**.

La priorità strategica dello sviluppo *MADE IN MODENA* con la quale la società intende approcciare lo sviluppo aziendale, la sta portando in pochi anni a:

- Raddoppiare i dipendenti e gli investimenti
- Acquisire commesse di valore internazionale da sviluppare interamente nel territorio modenese
- Rigenerare il territorio fortemente connotato da aree artigianali da ripensare nel senso di una sostenibilità complessiva di Modena.

Gli investimenti di CPC group si inseriscono a pieno nello sviluppo tecnologico della MOTOR VALLEY, trainato da tre driver principali:

- Tutela dell'ambiente, con la riduzione dei consumi e delle emissioni
- Progressiva spinta verso la realizzazione di veicoli elettrici, ibridi e a idrogeno
- Studi, ricerche e promozione delle tecnologie per una mobilità interconnessa.

CPC group riesce nel lavoro perché con la ricerca anticipa le richieste e le esigenze stesse dei clienti. Non a caso il fatturato è cresciuto esponenzialmente negli ultimi anni e a ciò corrispondono investimenti che porteranno a triplicare entro il 2024 i dipendenti del gruppo.

CPC conta 820 dipendenti e quando l'investimento e lo stabilimento sarà portato a termine, nel 2025, diventeranno 2.000 tra lo stabilimento di Modena e quello di Camposanto.

Per tutti questi motivi CPC ha la necessità di estendere le proprie attività e il comparto industriale ad oggi in essere per la creazione di un polo in grado di gestire al suo interno l'intero ciclo produttivo di lavorazione fino al prodotto finito.

La scelta di concentrare nel sito originario di Modena l'attività di sviluppo del comparto industriale è legato ad aspetti strategici, logistici, sinergici ma anche ad un legame forte con la storia dell'azienda.

Si devono inoltre sottolineare gli **OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA** che sono attuati oltre che dalla trasformazione della attività privata anche da numerosi interventi di qualificazione della città pubblica realizzati come “contributo alla città” in sinergia con gli obiettivi fissati dal nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) anche con riferimento ai due Rioni che ricoprono le aree di intervento.

Nel PUG, in coerenza con l'Articolo 1\_ *Principi e obiettivi generali*, comma 2 della L.R.24/2017, si riconoscono infatti gli obiettivi che vengono perseguiti dalla trasformazione urbana generata dal progetto di Amplamento di CPC, quali in particolare:

- favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento

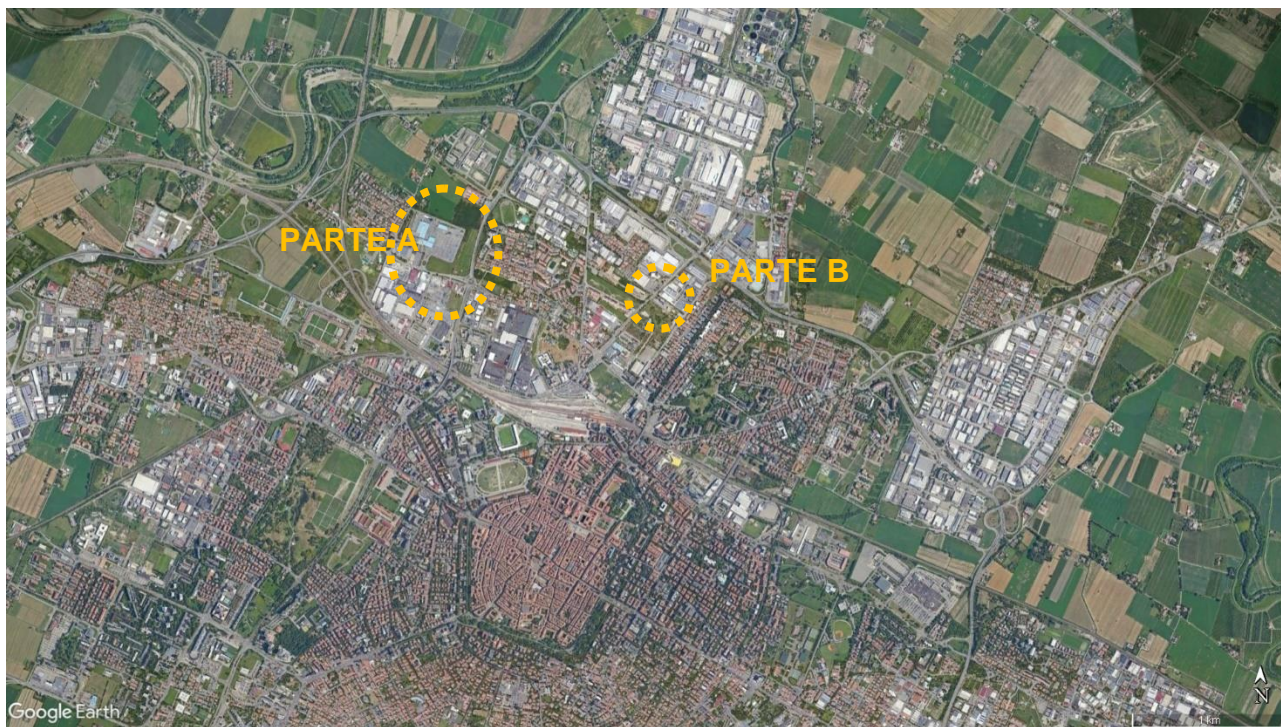
- pubblico nel settore abitativo);
- tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
- promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie.

## B - Descrizione dei luoghi e stato della pianificazione

---

### B1 Inquadramento territoriale

L'area d'intervento si trova a nord del centro storico di Modena in un contesto produttivo intervallato da tessuti residenziali. Le aree coinvolte sono identificate in due ambiti, identificati nella successiva planimetria come: PARTE A e PARTE B.



**Immagine 5-** Localizzazione aree di intervento

La PARTE A riguarda l'area interessata dall'ampliamento dell'azienda CPC Group e si trova nella zona compresa tra via Razzaboni, Strada Sant'Anna, viale Cialdini, viale La Marmora, nel quartiere Sant'Anna.

La PARTE B riguarda la cessione di parte dell'area denominata Ex Pro Latte ubicata tra viale Finzi e strada del Canaletto, nel quartiere Sacca.

Entrambe le aree sono caratterizzate dalla presenza di diverse funzioni: produttive, residuali e aree per servizi e sono da tempo oggetto di importanti trasformazioni urbane e riconversioni che le rendono aree in profonda trasformazione



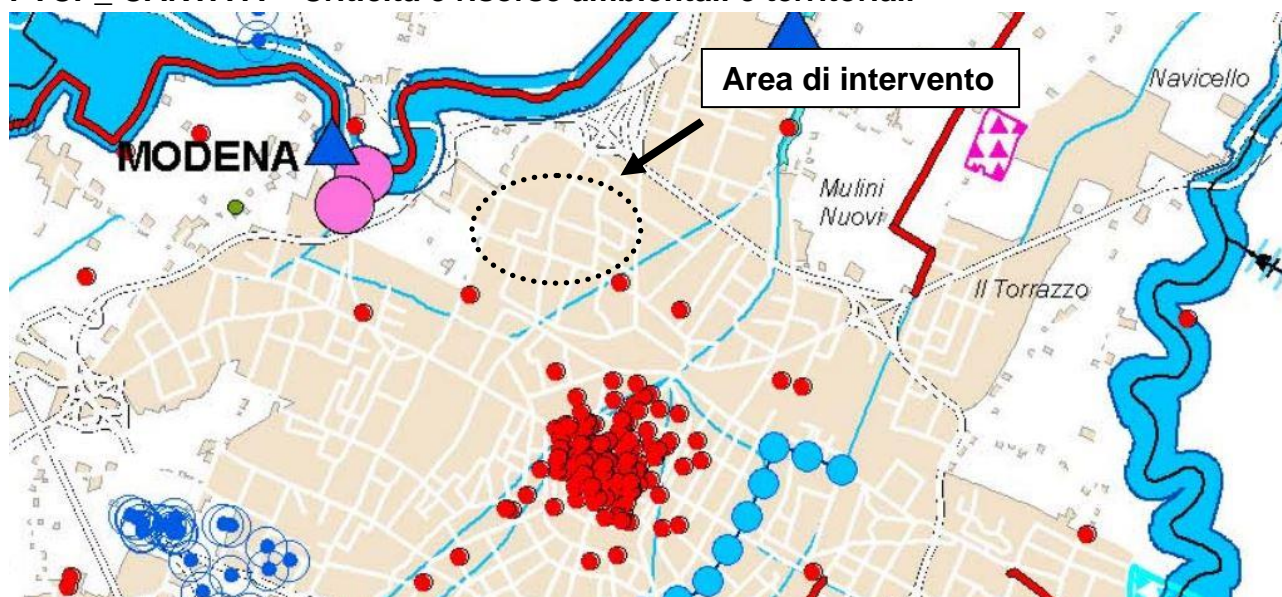
## B2 La Pianificazione generale e settoriale

Il sistema della pianificazione regionale e infraregionale, oggi presenta una serie di strumenti di pianificazione settoriale in cui vengono prevalentemente trattati temi legati all'ambiente, alla difesa del suolo e alle sicurezze del territorio. Nel caso della Provincia di Modena si deve riscontrare che parte della pianificazione regionale risulta oggi integrata con i contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale, in particolare per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale, oltre agli elementi dell'assetto idrogeologico del Piano di Assetto Idrogeologico che risultano recepiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP2009. Si deve pertanto rilevare che gli elementi del PTPR e del PAI sono di fatto integrati nella pianificazione provinciale, mentre il PGRA detta disposizioni autonome rispetto a cui verificare il progetto.

Con riferimento ai contenuti di questi strumenti si riporta a seguito la sintesi degli elementi della pianificazione che caratterizzano l'area oggetto di intervento

### Sintesi degli elementi di attenzione per la sostenibilità contenuti nel PTCP

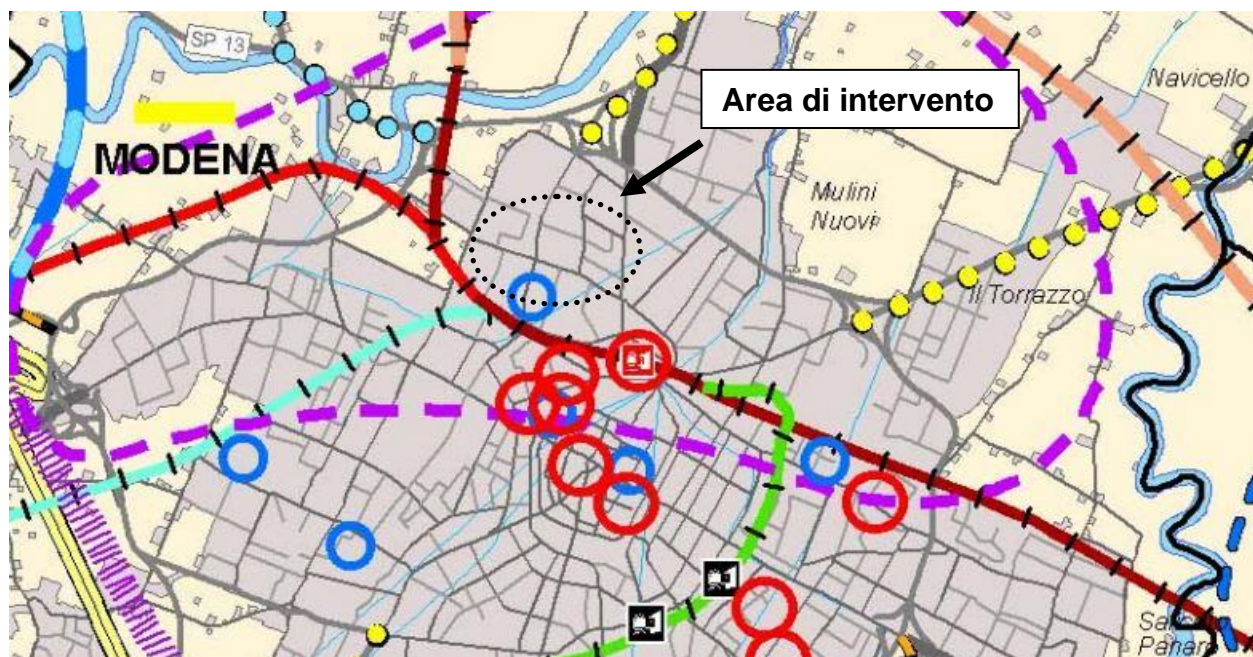
#### PTCP\_ CARTA A – Criticità e risorse ambientali e territoriali



L'area non presenta indicazione che evidenziano la presenza di elementi tutela e viene identificata in legenda come "Territorio Insediato"



## PTCP\_CARTA B – Sistema insediativo, accessibilità e relazioni territoriali



### LEGENDA

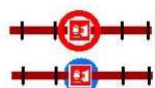
#### DINAMICHE INSEDIATIVE

 Crescita compresa tra il 30% e il 50%

#### SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALENZA SOVRACOMINALE

 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti e da integrare

#### Trasporto pubblico:



Stazioni ferroviarie principali del SFR



Linee e stazioni del SFR



Variante tracciato ferroviario in prossimità dello scalo di Marzaglia-Cittanova



Collegamenti ferroviari Modena-Sassuolo e Sassuolo-Reggio Emilia



Tracciato per l'eventuale realizzazione della linea Formigine-Vignola



Tratto ferroviario da dismettere in prossimità dello scalo Marzaglia-Cittanova

#### Linee forti di progetto del trasporto pubblico

 Linee primarie

 Linee secondarie

L'area ricade all'interno del Microabito AREA CENTRALE e in particolare presenta le caratteristiche sopra evidenziate con particolare riferimento al sistema insediativo e alla accessibilità rispetto al trasporto pubblico.

#### Rapporto con la Pianificazione Sovraordinata

A seguito si riporta una sintesi della relazione tra progetto e pianificazione in termini di compatibilità e di coerenza delle scelte relativamente alla strategia degli strumenti di pianificazione.

<b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI AREA VASTA</b>	
<b>PTPR della Regione Emilia Romagna</b>	
Nell'area non si rilevano prescrizioni	
<b>PGRA dell'autorità di Bacino del Po</b>	
Mappa della pericolosità – Entrambe le aree sono classificate come L-P1 (alluvioni rare di estrema intensità: tempo di ritorno fino a 500 anni dall'evento – bassa probabilità)	
Mappa del rischio – Il comparto A presenta un rischio generalmente medio R2 con alcune zone a rischio moderato o nullo R1. Il comparto B presenta un rischio R2	
<b>PTCP – Carta delle tutele, tutele delle risorse paesistiche e storico – culturali – Tavola 1.1.4</b>	
Non si rilevano tutele. La strada Sant'Anna tangente in parte al comparto A nella zona ovest è definita come viabilità storica Nell'area non si rilevano elementi sottoposti a tutela. Strada Sant'Anna, a EST della PARTE A, è classificata come viabilità storica così come Strada Canaletto Sud, anch'essa a EST del PARTE B. Tuttavia, la viabilità storica non rientra nell'area di trasformazione, Unico elementi di modifica è la rotatoria all'incrocio tra via delle Suore e via Sant'Anna necessaria ai fine del miglioramento della sicurezza stradale	
<b>PTCP – Carta delle tutele, tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio – Tavola 1.2.4</b>	
Le aree d'intervento vengono classificate come territorio insediato al 2006 e non si rilevano area sottoposte a tutela.	
<b>PTCP – Carta delle sicurezze del territorio, rischio sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali – Tavola 2.2 a.4</b>	
Entrambi i comparti sono definiti come aree soggette ad amplificazioni per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti	
<b>PTCP – Carta delle sicurezze del territorio, rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica – Tavola 2.3.2</b>	
Entrambe le aree rientrano nelle aree soggette a criticità idraulica	
<b>PTCP – Carte di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale – Tavola 3.1.2</b>	
Il comparto A presenta un grado di vulnerabilità medio e basso mentre il comparto B presenta un grado di vulnerabilità medio con al limite est un'area con grado di vulnerabilità alto	

<b>PTCP – Rischio di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – Tavola 3.2.4</b>	
Il comparto A rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche	
<b>PTCP – Carte di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate – Tavola 3.3.2</b>	
Non si rilevano vulnerabilità	
<b>PTCP – Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale. Il sistema produttivo sovracomunale e le APEA – Tavola 4.2</b>	
Entrambi i comparti presentano porzioni classificate come ambiti produttivi consolidati	
<b>PTCP – Tavole della mobilità – Tavola 5.1-5.2-5.3</b>	
Entrambe le aree si ritrovano all'interno dell'ambito di raccordabilità ferroviaria (3 km). A nord si segnala la presenza di un'infrastruttura viaria oggetto di riqualificazione. A ovest e a nord si segnalano nelle vicinanze percorsi della mobilità dolce	
<b>PTCP – Carta delle Unità di Paesaggio – CARTA 7</b>	
Le aree sono classificate come UDP 8: paesaggio periurbano di Modena e della fascia nord del capoluogo	
<b>PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>	
<b>PUMS: Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile</b>	
Nelle vicinanze del comparto B si segnalano percorsi ciclopedonali in progetto/realizzati ed aree verdi	

Legenda \_ Compatibilità con gli strumenti di pianificazione

Coerente	
Con prescrizioni	
Non coerente	

## B3 Sintesi degli elementi dei contenuti nel PUG

### PUG\_ LA STRATEGIA

Con la Strategia il PUG si pone l'obiettivo di migliorare l'attrattività dei centri urbani e del territorio, migliorando la qualità insediativa ed ambientale, tramite la valorizzazione del patrimonio, la crescita dei servizi e delle reti tecnologiche, lo sviluppo della mobilità sostenibile e l'incremento della resilienza del sistema abitativo per far fronte ai cambiamenti climatici e agli eventi sismici.

Il tutto viene riassunto tramite cinque strategie con ognuna 4 traguardi principali per un totale di 20 obiettivi. **Tra le strategie sopra riportate si evidenzia come la realizzazione**

**dell'intervento in oggetto appartenga a diverse strategie**, in particolare si individuano OBIETTIVI e AZIONI che rientrano nella strategia del PUG come sotto sintetizzato:

STRATEGIA	OBIETTIVI E AZIONI
<b>1. Modena città green sana e antifragile</b>	1.3 Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
<b>2. Modena Città snodo globale e interconnessa</b>	2.1 Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
<b>3. Modena Città di opportunità e inclusiva</b>	4.1 Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e gli spazi destinati a servizi 4.3 Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali
<b>4. Modena città dei 38 rioni rigenerati</b>	5.2 Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione

L'area nelle specifiche indicazione territoriali delle STRATEGIA del PUG interessa inoltre, i temi delle **infrastrutture verdi e blu**, della **corona del produttivo**

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU \_ Nella PARTE A, a nord di via delle suore, si evidenzia la presenza di aree classificate come nodi complessi della rete ecologica e aree non sigillate. Si segnala inoltre ad est la presenza di un sistema da potenziare e sviluppare: corridoio ecologico strutturale.

CORONA DEL PRODUTTIVO\_ Entrambi i comparti rientrano nei tessuti misti in cui governare conflittualità funzionali. Il comparto A è diviso in due dal tracciato della maglia delle dorsali – schema della rete principale.

IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO RURALE \_ Entrambe le aree rientrano nel paesaggio urbano della *mixité*, la zona A comprende una parte definita come paesaggio rurale. Su viale La Marmora, ad est sempre della zona A, è indicato un itinerario da potenziare o completare



## **PUG\_ LA DISCIPLINA**

### **DU 2.2 – Trasformabilità del territorio**

---

La PARTE A è definita come **CQ7 (tessuti misti produttivi-polifunzionali)** della CITTA' DA QUALIFICARE, con una porzione **TR3 (agricoli produttivi specializzati)**. Inoltre, è presente un **corridoio strutturale** con una parte individuata come **aree da forestare**.

La PARTE B è definita come **CQ1 (tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica)**. Rientra inoltre, negli **edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati**, della CITTA' DA RIGENERARE.

### **DU 4.2 – Dotazioni territoriali e città in trasformazione quadrante nord-est**

---

Una parte della zona A è prossima ad una **area libera di proprietà comunale**. Ai margini della zona B si segnala la **presenza di verde pubblico e di uso pubblico**.

## **PUG\_ LA VALSAT**

---

La valutazione di sostenibilità ambientale interna al PUG ha utilizzato una metodologia relativa alle trasformazioni complesse così descritta:

### ***“Valutazione delle trasformazioni complesse***

*Per le trasformazioni complesse la metodologia proposta si articola in due step:*

**A - Valutazione di coerenza:** *definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa nella cornice del PUG*

*La componente relativa alla sfera della Valutazione di coerenza attiene alla scala territoriale e viene articolata in tre ambiti di valutazione:*

- 1. l'area urbanistico-territoriale;*
- 2. l'area ecologico-ambientale;*
- 3. l'area economico-sociale.*

*Per ciascuna area sono individuati criteri di valutazione e per ciascuno di essi è esplicitata la corrispondenza a uno o più tra gli obiettivi di PUG, relativi ad una o più delle strategie per Modena, al fine di verificare il contributo che i contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.*

**B - Valutazione di sostenibilità:** *stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.” (CFR\_ VALSAT PUG Sintesi non tecnica)*

Coordinare la VALSAT del PUG con quella relativa alla trasformazione urbana in esame significa pertanto verificare la relazione con le strategie e alle azioni previste nel PUG: In particolare con riferimento nell'area di intervento attraverso una lettura allargata, al sistema produttivo del quadrante nord e i Rioni di riferimento, oltre alle più generali valutazioni di sostenibilità ambientale.

<b>PUG: Piano Urbanistico Generale</b>	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi ai beni paesaggistici – aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – VT 2.1</b>	
Il comparto B e una parte del comparto A rientrano nelle aree escluse da vincolo paesaggistico	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi al sistema naturale – VT 2.2</b>	
A sud del comparto B e a ovest del comparto A si rileva la presenza di un corso d'acqua minore	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi alle acque superficiali e sotterranee – VT 2.3</b>	
Il comparto A rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche – E	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico – VT 2.4</b>	
Il comparto A rientra in parte classe 1 e in parte in classe 4. Il comparto B rientra in classe 4	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio sismico – VT 2.5</b>	
Il comparto A rientra in classe H di scuotimento atteso al sito 600-700, mentre il comparto B risulta prevalentemente nelle zone di attenzione per instabilità – 3080 – cedimenti differenziali e in classe H di scuotimento atteso al sito: 600-700	
<b>Vincoli, rispetti e tutele relativi alle vie di comunicazione – VT 3.1</b>	
Su viale La Marmora, a est del comparto A, è individuata la fascia di rispetto dalle strade	
<b>Vincoli, rispetti e tutele del sistema storico archeologico – VT 4.1</b>	
Il comparto A è attraversato da un tracciato sottoposto a controllo archeologico preventivo A1	
<b>L'infrastruttura verde e blu – ST 2.1.1</b>	
Il comparto A rientra in parte nei nodi complessi della rete ecologica e in parte nelle altre aree non sigillate. A est è presente un sistema da potenziare e sviluppare: corridoio ecologico strutturale. Il comparto B è interamente inserito nei nodi complessi della rete ecologica.	
<b>La corona del produttivo e i poli commerciali – ST 2.2.1</b>	
I comparti rientrano nei tessuti misti in cui governare conflittualità funzionali. Il comparto A è attraversato dalla maglia delle Dorsali	
<b>Il paesaggio e il territorio rurale – ST 2.5.1</b>	

Il comparto A è classificato in parte come paesaggio urbano della mixité e in parte come paesaggio rurale con a est un itinerario da potenziare o completare. Il comparto B è classificato come paesaggio urbano della mixité	
<b>Trasformabilità del territorio – DU 2.2</b>	
Il comparto A è definito come CQ7 (tessuti misti produttivi-polifunzionali), TR3 (agricoli produttivi specializzati). È presente un corridoio strutturale classificato come area da forestare. Il comparto B è definito come CQ1 (tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica) e rientra negli edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati.	
<b>Dotazioni territoriali e città in trasformazione quadrante nord-est – DU 4.2</b>	
Nel comparto A rientra una area libera di proprietà comunale. Al margine del comparto B si segnala la presenza di verde pubblico e di uso pubblico	

Legenda \_ Compatibilità con gli strumenti di pianificazione

Coerente	
Con prescrizioni	
Non coerente	

## B4 Sintesi dei rapporti tra pianificazione comunale e progetto

Rispetto alla pianificazione regionale, sovracomunale, e comunale è stato fatto un raffronto con i contenuti di tutela e ne emerge quanto evidenziato nella successiva scheda.

<b>2 – Modena città snodo globale e interconnessa</b>
<p><b>2.a.1 Qualificare i luoghi del lavoro e sostenere l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali l'automotive</b></p> <p><b>LE REALTA' PRODUTTIVE TRA LA FERROVIA E LA TANGENZIALE, QIALI TESSUTI "MISTI" IN CUI GOVERNARE LE CONFLITTUALITA' FUNZIONALI</b></p> <p>I contenuti del progetto sono inerenti proprio al sostegno al potenziamento di una attività di eccellenza del settore dell'automotive. In particolare l'attività è insediata nell'area a nord tra la ferrovia e la tangenziale ed il progetto prevede un importante riordino e riorganizzazione funzionale dell'attività produttiva ma anche interventi di riqualificazione diffusa sulle aree pubbliche.</p> <p>Investimento previsto dal privato di 350 milioni di euro e nuovi posti di lavoro.</p> <p>Rigenerazione aree ad usi produttivi di 32.365 mq</p> <p>Realizzazione di nuovi edifici produttivi comprensivi anche di funzioni di servizio per i dipendenti (mensa aziendale) per una superficie totale di 36.790 mq.</p> <p>Realizzazione di parcheggi di pertinenza coperti, in quota superiore alle dotazioni necessarie, per un numero di 470 PA.</p>
<p><b>2.a.2 Sostenere la qualificazione ecologico funzionale delle aree produttive, incrementare la qualità degli spazi aperti e favorire il <i>desealing</i> (migliori prestazioni ecologico ambientali, gestione ciclo delle acque, contenimento</b></p>

**consumi energetici, sedi stradali alberate e più permeabili)**

Il complessivo riordino funzionale, insieme all'ampliamento, del comparto consente di migliorare in modo sostanziale la qualità ecologica dell'attività produttiva, il progetto prevede infatti: la realizzazione di nuovi edifici con basso consumo energetico, oltre alla previsione di impianti fotovoltaici sulle coperture, la riorganizzazione del ciclo delle acque con la realizzazione del bacino inondabile, interventi sulle aree pubbliche di desealing e piantumazione di alberature lungo la viabilità principale.

I nuovi edifici sono caratterizzati da alte prestazioni sismiche ed energetiche

Produzione di energia da FER pari a 1.734 MWh/anno

Miglioramento del sistema di smaltimento acque piovane e realizzazione di un bacino di laminazione. E' stata prevista un'area ad esondazione preferenziale di pressappoco 2500 mq che può invasare temporaneamente la portata eccedente il valore di invarianza idraulica determinando un sopralzo rispetto al livello di fondo vasca "variabile" di circa 140-90 cm.

**2.b.6 Migliorare il sistema fognario e di depurazione (in sinergia con l'intervento)**

Sono previsti interventi di miglioramento dell'attuale sistema di depurazione evidenziati nella Relazione idraulica

La fognatura nera di progetto sarà costituita da una dorsale principali ad andamento sud-nord e nord sud alle quali recapiteranno a pettine tutti i sistemi di pretrattamento (vasche imhoff, condensa grassi e desaponatori); tali dorsali prevederanno quindi i necessari allacciamenti alla fognatura esistente (recapito precedentemente indicato) con andamento ovest/est che consentirà il collettamento al depuratore cittadino di tutte le acque luride generate dal nuovo insediamento riqualificato. Tale dorsale nello stato attuale dell'arte colletta anche le acque di corrivazione meteorica che verranno progressivamente staccate ed allacciate al nuovo sistema di collettamento al Canale Quartarezza delle acque di origine meteorica.

**2.c.3 Favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione (sostegno ad imprese innovative)**

L'azienda CPC rappresenta sicuramente una azienda innovativa da sostenere, inoltre, il progetto parte da uno specifico protocollo di intesa ai sensi della Legge Regionale n.14/2014 firmato in data 12 luglio 2022, che prevede diversa attività di ricerca ed innovazione.

Al piano secondo del Fabbricato Q saranno realizzati spazi per la ricerca da gestire in collaborazione con UNIMORE.

**4 – Modena città di opportunità e inclusiva**

**4.a.2 Qualificare il verde urbano**

Si prevede nell'ambito dell'intervento, sia nella zona CPC un progetto delle aree verdi, individuando due aree di ampie dimensioni, oltre a ridefinire la qualità di piccoli spazi verdi e alberature stradali. L'area verde a nord di fianco al multipiano svolgerà un importante ruolo ecologico, mentre l'area della ex Prolatte potrà integrarsi con il verde urbano già esistente.

Progetto del verde a nord di via delle Suora per una superficie pari a 5.472 mq, allestiti



<p>con 55 alberi e 550 arbusti, Restituzione ad area verde dell'area della ex Prolatte per una quota pari a 6.277 mq finalizzata all'ampliamento del parco esistente</p>
<p><b>4.c.1 Potenziare la rete ciclopedonale</b> Interventi per la definizione della Dorsale ciclabile via delle Suore Realizzazione e potenziamento della dorsale ciclabile per una lunghezza di 1.548 ml di cui 944 ml a doppio senso di marcia su un lato strada e 604 ml su entrambi i sensi di marci della strada, di questi 1.548 metri di ciclabile 270 sono esistenti e vengono riqualificati.</p>
<p><b>4.d.3 Riassetto urbano dello spazio pubblico (ST2.6)</b> Realizzazione ROTATORIA INTERSEZIONE VIA DELLE SUORE – VIA S.ANNA L'intervento garantisce di aumentare le attuali condizioni di sicurezza del tratto stradale con una maggior tutela verso le utenze deboli, come pedoni e ciclisti, data dalla velocità ridotta e dalla possibilità di usufruire delle isole divisionali come riparo durante l'attraversamento, inoltre consente di diminuire le emissioni inquinanti e ridurre l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media.</p>
<p><b>5 – Modena città dei 38 rioni rigenerati</b></p>
<p><b>5.a.2 Indirizzare le domande di trasformazione verso la rigenerazione e il recupero dell'esistente</b> Il progetto di trasformazione e si pone come obiettivo l'attuazione di un percorso di rigenerazione che modifica nella sostanza due importanti parti della città collocate in due rioni L'area produttiva presente nel rione Sant'Anna, che appartiene alla corona del produttivo, fortemente riqualificata con il recupero di un'area dismessa e la realizzazione di nuovi fabbricati produttivi più performanti dal punto di vista ambientale e della sicurezza. Anche lo stesso sviluppo dell'attività produttiva genera un processo di riqualificazione del sistema produttivo attraverso le specifiche attività di formazione e di ricerca previste nell'ambito dell'intervento del privato. Il progetto coinvolge 32.365 mq di area produttiva interna al TU che viene rigenerata sempre ad uso produttivo rafforzando la presenza di una attività di eccellenza già presente nell'area. Non si tratta solo di usi produttivi ma anche spazi di ricerca e di servizio ai dipendenti. Sempre nello stesso rione si prevedono interventi diffusi di qualificazione del tessuto esistente relativi al verde, alla ciclabilità e alla sicurezza stradale. Il progetto si integra infatti con il contesto attraverso un'azione di riqualificazione di via delle Suore con un ridisegno delle aree pubbliche per la mobilità. Anche l'utilizzo dell'area esterna al TU, pari a 11.568 mq concorre alla riqualificazione genarle in quanto viene utilizzato per la realizzazione di dotazioni pubbliche e private che qualificano l'intervento. L'area produttiva dismessa presente nel Rione Sacca sarà in parte oggetto di cessione per ampliare il parco esistente. Questo consentirà di avviare un più ampio processo di rigenerazione dell'area ex Prolatte inserita al centro del quartiere sacca in un contesto residenziale. Si tratta della prima parte di bonifica e sistemazione a verde di una quota dell'area pari a 6.277 mq</p>

#### **5.c.6 Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni complesse**

Trattandosi di una trasformazione complessa nell'ambito dell'Art.53 ai sensi della L.R.24/2017 è stato valutato attraverso una contribuzione di beneficio pubblico attraverso gli impegni assunti nell'Art.53 ai sensi della L.R.24/2017.

Verificare se inserire la Tabella compilata per il beneficio pubblico

## **C - Valutazioni, impatti e proposta di mitigazioni**

L'area del comparto CPC si trova lungo Via delle Suore e comprende a sud un'area produttiva e a servizi (sede di attività HERA spa) caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi nati in differenti periodi storici quindi con differenti tipologie edilizie.

L'area a nord si caratterizza prioritariamente per la presenza di una importante area a servizi (Sede di SETA) alcune attività produttive e un'area verde in angolo tra via delle Suore e via Alessandro La Marmora. Si tratta di una area verde, con valore agricolo marginale, in parte coltivata con tratti di siepi e filari alberati.



Ortofoto RER con indicazione dell'area CPC

Anche l'area ex Prolatte si inserisce in un tessuto funzionale misto oggi in grande trasformazione, con un progressivo fenomeno di residenzializzazione delle funzioni da nord sud verso. L'area oggi risulta in stato di dismissione.



Ortofoto RER con indicazione dell'area "ex Prolatte"

Nel caso specifico si deve evidenziare che le valutazioni devono contestualmente considerare gli effetti dell'ampliamento dell'attività CPC, che esprime azioni con ricadute territoriali importanti, unitamente ai contributi della città.

Si tratta infatti di un programma di interventi integrati che producono effetti di riorganizzazione e riqualificazione delle aree produttive private e azioni di rigenerazione urbana e di maggiore sostenibilità per le aree pubbliche.

Realizzazione degli edifici denominati Blocco O – Blocco R – ampliamento lavaggi L e Blocco Q nell'area produttiva a sud di via delle Suore che consente la riorganizzazione delle attività di produzione. In questa area si prevede la soppressione di un tratto di strada (via del Tirassegno). Consistenza di superficie edificabili di 36.790 MQ di Superficie Totale in aree già a destinazione produttiva interne al TU.

Realizzazione di dotazioni territoriali pubbliche e private, a nord di via delle Suore, con la realizzazione di un parcheggio multipiano (Blocco MP) che ospita parcheggi pubblici e pertinenziali e realizzazione aree a verde comprensive del bacino di laminazione. Consistenza di 11.568 MQ in aree esterne al TU

Cessione di parte dell'area Ex-Prolatte di 6.277 MQ. di verde con contributo per realizzare/allestire, aree dismesse interne al TU

Relativamente alla consistenza edilizia il progetto prevede a partire da una superficie territoriale complessiva, articolata nei due ambiti a 50.210 mq. L'edificabilità di progetto è pari a 36.790 mq.

E' prevista realizzazione di opere pubbliche U1 e U2 in attuazione della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG e, in particolare, della Strategia di prossimità dei rioni così individuati:



## Ampliamento del comparto industriale produttivo CPC-MCAM - Art.53

- A. progettare e realizzare la "Rotatoria via delle Suore - strada Sant' Anna";
- B. progettare e realizzare "Dorsale ciclabile via delle Suore" per una lunghezza di circa 1.548 ml di cui 270 ml da riqualificare
- C. Piano terra parcheggio MP parcheggi pubblici P1 e P2 per un numero di 137 posti auto (ci sono anche i posti bicicletta)



Progetto con indicazione aree di intervento

### C1 Considerazione sulle possibili alternative

Con riferimento alle “ragionevoli alternative” individuate nel rapporto di Valsat in coerenza con l'art. 18 della L.R.24/2017 per ciascuna di esse occorre individuare sia le conseguenze positive, sia quelle negative di ciascuno scenario individuato.

Scenario 1 - nel caso specifico considerando che si tratta di un ampliamento di una attività già insediata nel quadrante nord di Modena, l'ipotesi che è stata valutata è quella di ampliare l'attività in aree dove attualmente essa si trova già insediata attraverso interventi di sostituzione edilizia ed occupazione di aree limitrofe.

Si tratta di una scelta che garantisce alla base sinergie logistiche e trasportistiche legate alla produzione e alle attività di servizio connesse, oltre, all'opportunità di potenziare sul territorio di Modena i servizi connessi alle attività di ricerca garantisce con sinergie con il mondo dell'università, cosa che è stata perseguita negli accordi sottoscritti

Pertanto si possono evidenziare le ricadute positive sulla localizzazione prescelta:

## Ampliamento del comparto industriale produttivo CPC-MCAM - Art.53

- 1 Possibilità di riorganizzazione e rinnovamento di tutto il comparto CPC garantendo un miglioramento della qualità edilizia dei fabbricati (ad, esempio sismica ed energetica).
- 2 Progettazione unitaria del comparto con ricadute sulla qualità del contesto urbano consentendo anche l'eliminazione di detrattori ambientali, quali le aree dismesse
- 3 Complessivo efficientemente energetico dell'area, già oggetto di precedenti interventi di riqualificazione
- 4 Ridisegno e potenziamento del verde nell'area urbana oggetto di intervento
- 5 Ottimizzazione degli aspetti legati alla logistica della produzione e delle merci
- 6 Integrazione dell'intervento privato con interventi di contributo alla città nelle aree circostanti (Rione Sant'Anna e Rione Sacca)

Sempre nel merito si osserva la coerenza con la Strategia del PUG di qualificazione della corona nord del produttivo in cui l'area viene classificata come "Tessuti misti in cui governare conflittualità funzionali". Infatti, la complessiva riorganizzazione porta ad una più chiara definizione delle funzioni con la localizzazione a sud di via delle Suore delle aree produttive e a nord le aree destinate a dotazioni territoriali e a servizi.

Anche la rigenerazione urbana dell'area ex-prolatte consente di restituire una oggi compromessa a funzioni coerenti con il circostante tessuto residenziale e a servizi.

Si ritiene pertanto, anche per quanto richiamata dai contenuti dell'articolo 6 comma c della Legge Regione 24/2017, che l'intervento previsto nello Scenario 2, pur comportando una quota di utilizzo di suolo sia comunque l'unica alternativa ragionevole in quanto consente parallelamente l'attivazione di interventi di recupero di aree degradate, di sostituzione edilizia e di interventi di rigenerazione della città pubblica.

### Conseguenza negative

Il percorso di Valsat ha consentito di valutare le eventuali ricadute negative dell'intervento dello Scenario 2 e ha provveduto ad individuare le necessarie mitigazioni a tali effetti che devono essere necessariamente ricomprese nel progetto e realizzate. La sintesi di tale valutazione è a seguito riportata al paragrafo 4.6.

Volendo ipotizzare scenari alternativi si può ipotizzare lo Scenario 0 che prevede di non attuare l'intervento, anche se si deve comunque considerare che in questa fase del procedimento sono già stati avviati procedimenti attuativi alla luce degli accordi sottoscritti con tutti gli Enti,

Scenario 0 -- lo scenario in cui si prevede che non avvenga nulla e pertanto si ipotizzi il mantenimento dell'attività in essere senza ipotesi di riorganizzazione e sviluppo.

Tale scenario preclude lo sviluppo dell'attività sia in termini produttivi che di attività di ricerca e non risulta coerente che i protocolli sottoscritti tra il privato e gli enti locali che riconoscono all'attività caratteristiche di eccellenza nel campo delle automotive. In tale scenario oltre a riscontrare la mancanza di sviluppo della ricerca nel settore *automotive* strategico, per il territorio modenese e regionale in genere, si perderebbe l'opportunità della creazione di un numero consistente di posti di lavoro anche qualificati.

Tale scenario, inoltre, comporterebbe il permanere della situazione attuale dell'area di intervento che presenta necessità di riqualificazione urbana e riordino funzionale in due ambiti in termini al TU, Per un ambito si tratta di 32.365 mq di aree a destinazione produttiva all'interno della "Corona del Produttivo" definita dal PUG che non sarebbe più qualificate e riutilizzate a fini produttivi. Per l'altro ambito si avrebbe la permanenza di tutta l'area dismessa della ex-Prolatte.

Mancata realizzazione della nuova rotatoria e del completamento della dorsale ciclabile già previsto negli strumenti di pianificazione comunale.

Il mantenimento fuori dal TU dell'area a nord di via delle Suore con l'attuale utilizzo a prato per una quota di 11.568 mq.

Il mantenimento dello stato di fatto eviterebbe la chiusura di via Tirassegno che genera una necessaria riorganizzazione del traffico.

## **C2 Aspetti socio economici**

Le analisi e la valutazione della Valutazione Ambientale e Strategica introdotte in adeguamento alla normativa europea dalla DM 152/2006 e da successive modifiche e integrazioni sono state recepite dalla regione Emilia Romagna all'interno della nuova legge urbanistica LR24/2017,

Negli articoli 18 e 19 della LR 24/2017 si richiede in sede di formazione degli strumenti di pianificazione la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale che si inserisce nel processo di VAS previsto dal D.Lgs 152/2006.

All'interno della analisi della componente territoriale del progetto, richiesta esplicitamente dal livello normativo regionale, è richiesto di valutare gli effetti delle scelte anche in relazione alle ricadute sociali ed economiche.

Nello specifico si richiamano i contenuti dell'articolo 1 comma 2 della LR 24/2017, che recita:

*“ Il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti, è esercitato dai Comuni e loro Unioni, dalla Città metropolitana di Bologna, dai soggetti di area vasta e dalla Regione, perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro ...”*

Tra gli obiettivi indicati e volti a promuovere il miglioramento del sistema regionale da attuare attraverso l'innalzamento della qualità dei singoli sistemi urbani si possono evidenziare in particolare due obiettivi specifici a cui il progetto in valutazione concorre in modo sostanziale sia attraverso opere ed investimenti privati che con la realizzazione degli interventi di extra comparto di "Contributo alla città".



**1 - Promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;**

L'intervento proposto prevede in tal senso il perseguire gli obiettivi della legge regionale anche attraverso un esplicito riconoscimento a CPC di un ruolo di livello regionale.

L'intervento dal punto di vista delle ricadute si caratterizza per questi aspetti:

- l'elevato valore degli investimenti, stimati in oltre 350 milioni di euro;
- l'accrescimento della capacità competitiva e delle specializzazioni di CPC, delle filiere nelle quali opera e, più in generale, dello stesso sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri, anche grazie alle partnership internazionali, come attesta la stessa partecipazione diretta di Mitsubishi alla realizzazione dell'Intervento;
- lo sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e la creazione di una Academy sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali nell'ambito del comparto automotive oggetto dell'Intervento, segnatamente attraverso gli investimenti da realizzare sia con la collaborazione dell'Università di Modena e Reggio Emilia - Dipartimento di Ingegneria del Veicolo, con la quale è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa allegato al presente atto sub Elaborato C, sia attraverso l'accordo industriale concluso tra CPC e gruppi industriali internazionali per la realizzazione di circa 8.000 veicoli a guida autonoma e connessa;
- l'incremento della sostenibilità ambientale e sociale, ad esempio, attraverso la realizzazione di impianti per la produzione di energia e lo sviluppo di tecnologie innovative nel settore del riciclo e riuso del carbonio;
- gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione;

L'Intervento presenta, pertanto, caratteristiche tali da poter corrispondere sia a esigenze di innovazione e sperimentazione, in vista di un ulteriore rafforzamento del sistema produttivo regionale, anche grazie all'importante partnership di rilievo e proiezione internazionale conclusa da CPC con Mitsubishi, sia di rigenerazione urbana e di sostenibilità ambientale e territoriale.

**2. Favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);**

Il progetto prevede infatti un ampio intervento di rigenerazione urbana. A partire dal processo di riqualificazione e sostituzione edilizia in aree dismesse, comprensivi anche di

interventi di bonifica, si arriva alla ridefinizione di un pezzo di città fortemente rigenerato con un elevato livello di qualità urbana ed architettonica dell'area produttiva, Inoltre, si richiamano i numerosi interventi realizzati come opere di urbanizzazione extra comparto di Contributo alla città pubblica, precedentemente descritti, che hanno una notevole valore e ricaduta territoriale in fermento all'obiettivo sopra richiamato, e che concorrono al perseguimento delle azioni ricomprese nella Strategia della qualità urbana ed ecologico ambientale (SQUEA).

Si evidenzia, inoltre che tali Interventi che si connotano nella terminologia del nuovo PUG come Opere pubbliche U1 hanno una forte ricaduta socioeconomica. Si tratta di diversi interventi all'interno dei due Rioni di riferimento del progetto e sottoelencati

- Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna
- Dorsale ciclabile via delle Suore
- Parcheggio scambiatore multipiano

### C3 Sintesi degli elementi di Mitigazione

Gli elementi di mitigazione emersi nell'ambito del rapporto ambientale sono qui richiamati in forma sintetica e sono da considerare parte integrante degli indirizzi progettuali dei contenuti nel PROGETTO, in quanto ne garantiscono la sostenibilità ambientale e territoriale.

Tali elementi, unitamente alle prescrizioni ed indicazioni degli studi specialistici, dovranno essere oggetto di verifica e rispettati in sede di attuazione urbanistica sia in Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione che nella attuazione dei singoli interventi edilizi.

Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
<b>Paesaggio e Rete ecologica</b>	<b>Modifiche del paesaggio urbano</b>	A
	Azioni di mitigazione	
	Riqualificazione aree dismesse - Il progetto prevede la riconversione di due importanti aree dismesse: - area ex coca-cola da destinare ad attività produttive - parte area ex Prolatte da destinare a verde pubblico	1
	Unitarietà del progetto urbano - La dimensione dell'area coinvolta consente, attraverso l'unitarietà del progetto, di migliorare le qualità del paesaggio urbano nell'area produttiva. in particolare i nuovi edifici produttivi e a servizi presentano un linguaggio architettonico contemporaneo e coordinato in termini di volumi e materiali.	1
	Mitigazione verde delle infrastrutture viarie - Il progetto di verde, esteso ad un'ampia area lungo viabilità, consegue una importante effetto di riqualificazione dell'ambiente urbano che oggi appare frammentata e a tratti abbandonata	2
	Elementi a verde nella progettazione delle aree esterne - Il progetto prevede anche nelle aree contigue al sistema della viabilità l'inserimento di elementi arborei con l'obiettivo di qualificazione dell'ambiente urbano. Inoltre, anche per le	3

	aree esterne private destinate alle dotazioni, tra cui il parcheggio multipiano, si prevede un progetto del verde che prevede 55 alberature e 550 arbusti e che consente una riprogettazione dell'area esterna a nord di via delle suore con caratteristiche di qualità.	
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Suolo	<b>Aumento dell'impermeabilizzazione</b> <b>Modifiche pedologiche del suolo superficiale</b>	B
	Azioni di mitigazione	
	Massimizzazione delle superfici permeabili e semipermeabili il progetto prevede di impermeabilizzare nel complesso una quota di circa 0.55 ettari necessarie alla realizzazione dei nuovi edifici e delle aree limitrofe di accesso. Anche la realizzazione di edifici per attività produttive su più piani, come anche le aree destinate a parcheggio, consentono un minore utilizzo di aree a terra da impermeabilizzare.	1
	Desigillazione di aree esterne – Bonifica e recupero dell'area ex Prolatte per una quota pari a 6.277 mq	3
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Sottosuolo	<b>Interferenze con le caratteristiche geologiche e geotecniche</b> <b>Caratteristiche dell'area dal punto di vista sismico</b>	B
	Azioni di mitigazione	
	Opere edilizie ed infrastrutturali adeguate alle caratteristiche geotecniche e sismiche del sito. Tutti i nuovi fabbricati	1
	Massimizzare il riutilizzo dei materiali generati dagli scavi e dalle demolizioni nell'ambito dello stesso intervento, o in altri siti esterni, privilegiando il riutilizzo e recupero a discapito dello smaltimento in discarica. Da contabilizzare nella fase di cantiere	2
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Sicurezza idraulica	<b>Modifiche del drenaggio superficiale</b>	A
	Azioni di mitigazione	
	Realizzazione di un bacino di laminazione finalizzato a garantire l'invarianza idraulica e opere per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabili - A meno di ulteriori verifiche da effettuarsi in fase di progettazione esecutiva si assume:	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un volume utile di compenso per il sistema fognario pari a 2400 mc</li> <li>- una portata massima di riempimento della vasca di <math>Q_e = 890</math> l/s</li> <li>- Un tempo di svuotamento della vasca pari a 6 h (alla portata massima 0.85 mc/s)</li> </ul> E' stata prevista un'area ad esondazione preferenziale di	



	<p>pressappoco 2500 mq che può invasare temporaneamente la portata eccedente il valore di invarianza idraulica determinando un sopralzo rispetto al livello di fondo vasca “variabile” di circa 140-90 cm.</p> <p>La portata in uscita dall’insediamento può essere regolata all’interno del rango 0-740 l/s in quanto la vasca è in grado di stoccare completamente l’evento di progetto; per ottenere una siffatta prestazione dello scarico dovrà essere prevista l’installazione (sulla condotta di scarico verso il canale Quartarezza) di un dispositivo meccanico regolabile</p>			
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione		
Tutele acque sotterranee	<b>Modifiche idrogeologiche dell’acquifero superficiale</b> <b>Modifiche chimico-fisiche-biologiche</b>	B		
	Azioni di mitigazione			
	Previsione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione e isolamento idraulico delle strutture interrato che interferiscono con la falda	1		
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione		
Aria	<b>Incremento emissioni dagli impianti</b> <b>L’incremento delle emissioni da traffico indotto</b>	B		
	Azioni di mitigazione			
	Istallazione impianti di produzione energie a da fonti energetiche rinnovabili	2		
<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO FABBRICATO MP - Emissioni evitate in atmosfera</b>				
Emissioni evitate in atmosfera di	CO2	SO2	NOX	Polveri
Emissioni specifiche in atmosfera [g/kWh]	474.0	0.373	0.427	0.014
Emissioni evitate in un anno [kg]	320 494.24	252.20	288.72	9.47
Emissioni evitate in 20 anni [kg]	5 890 334.02	4 635.22	5 306.27	173.98
<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO FABBRICATO Q - Emissioni evitate in atmosfera</b>				
Emissioni evitate in atmosfera di	CO2	SO2	NOX	Polveri
Emissioni specifiche in atmosfera [g/kWh]	474.0	0.373	0.427	0.014
Emissioni evitate in un anno [kg]	501 337.50	394.51	451.63	14.81
Emissioni evitate in 20 anni [kg]	9 214 035.52	7 250.71	8 300.41	272.14
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione		
Rumore	<b>Le emissioni sonore dirette sono coerenti con la zonizzazione.</b> <b>Il traffico sulla viabilità esterna subirà modifiche trascurabili.</b>	B		
	<b>Verifica impatto ricettore Situazione Anna Frank</b>			
	Azioni di mitigazione			
	Per emissioni dagli impianti potranno essere mitigate, se necessario, con barriere e/o silenziatori.	2		
	Si prevede in prossimità dell’edificio scolastico la	3		

	realizzazione di un tratto di pavimentazione di via sant'Anna per una lunghezza di 100 m di fronte al fabbricato scolastico con asfalto basso-emissivo tipo "Asphalt Rubber Gap Grade"	
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Consumi energetici	<b>Aumento dei consumi energetici</b>	B
	Azioni di mitigazione	
	Installazione elementi per autoproduzione da FER –. <b>Fabbricato MP</b> – Realizzazione un campo fotovoltaico della potenza di Pn = 624,24 KWp, che permette una produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile pari a 676.148 kWh/anno <b>Fabbricato Q</b> – Realizzazione di un campo fotovoltaico della potenza di Pn = 976,14 KWp, che permette una produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile pari a 1.057.674 kWh/anno.	2
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Consumi idrici	<b>Aumento del consumo idrico</b>	B
	Azioni di mitigazione	
	Interventi di recupero acque meteoriche	2
	Inserimento interventi per il risparmio idrico	3
Componente Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Produzione rifiuti	<b>Aumento della produzione di rifiuti</b>	B
	Azioni di mitigazione	
	Riduzione della produzione di rifiuti e corretta differenziazione in termini qualitativi e quantitativi	1

### Legenda \_ Valutazioni potenziali impatti e relative mitigazioni

Potenziale impatto valutato a seguito dell'inserimento delle mitigazioni	
A	Positivo
B	Neutro
C	Potenzialmente negativo

Livello di efficacia delle mitigazioni	
1	Alto - Relativo al tutta l'area di progetto
2	Medio - Relativo a parti sostanziali del progetto
3	Basso – Relativo a elementi puntali e parziali del progetto

## C4 Conclusioni

In conclusione, si evidenzia quanto segue:

- Il Rapporto ambientale si è occupato di analizzare i contenuti della proposta di Dell'Art.53 ai sensi della L.R.24/2017 in variante alla strumentazione urbanistica funzionale al progetto di “**Ampliamento del Comparto industriale produttivo di servizi CPC**”.
- le scelte urbanistiche sono state analizzate a diverse scale di approfondimento in funzione delle **diverse FASI di attuazione** del progetto
- nella redazione del Rapporto ambientale si è tenuto conto della integrazione del progetto con i diversi progetti realizzati come opere di urbanizzazione extra-comparto di “**Contributi per la Città**”
- nell'ambito del Rapporto Ambientale è stato, inoltre, possibile **prevedere azioni di mitigazione e di miglioramento ambientale**, anche se non in variante, tali azioni devono ritenersi elementi da recepire nelle successive fasi di attuazione dei contenuti del Accordo procedimentale;

In ragione di quanto sopra richiamato, fatto salvo il rispetto delle normative di settore, delle specifiche disposizioni contenute nella pianificazione comunale e con la realizzazione delle azioni di mitigazioni individuate, si ritiene che le modifiche apportate alla pianificazione comunale non determinino, per quanto di conoscenza, significativi impatti negativi sull'ambiente non opportunamente mitigati.

Modena 14/.3/2024