



Comune di Modena

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

L'originale del presente documento redatto in formato elettronico è conservato dall'ENTE secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3 c4-bis D. Lgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ad inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs 39/1993.

PROTOCOLLO N. 202284/2024 DEL 20/05/2024

CLASSIFICAZIONE 06.03.01 - 2024/235

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B DELLA L.R. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DENOMINATO AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI SERVIZI CPC . PARERE TECNICO DEL SERVIZIO TRASFORMAZIONI EDILIZIE

Allegati:

- CPC_Parere_congiunto.pdf.p7m
8B20C5C691AC4E8BCBBDABD8E45CFFE98315701FE738938CE9F2DA01F6633B1FAEBAB423F5DF67
CBC087F9805D97F40B2227A75BB66E3949D1356F2FE3B69705



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e gestione del territorio

Servizio Trasformazioni Edilizie – Ufficio Edilizia e Sismica

OGGETTO: Procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo denominato ***"ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC"***. **Parere tecnico del Servizio Trasformazioni Edilizie**

Con riferimento al Procedimento Unico in oggetto specificato, atteso che:

- con comunicazione prot. n. 46980 del 05/02/2024 è stata avviata la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, nonché trasmessa tutta la documentazione agli Enti chiamati a rilasciare pareri e/o atti di assenso sulle proposte progettuali oggetto del suddetto Procedimento Unico;
- il Servizio Trasformazioni Edilizie, a seguito dei controlli di propria competenza, ha notificato in data 27/02/2024 una richiesta di integrazioni/chiarimenti al Responsabile Unico del Procedimento, nella quale si evidenziavano le carenze e irregolarità rilevate sui titoli edilizi e sulla documentazione attinente la riduzione del rischio sismico ad essi allegata;
- la suddetta richiesta, unitamente a quelle pervenute dagli Enti esterni o dagli altri Servizi del Comune di Modena, è stata inviata ai proponenti con comunicazione prot. n. 89989 del 06/03/2024;
- con prot. n. 105201 del 14/03/2024 è stato acquisito un primo pacchetto di documentazione progettuale integrativa;
- con prot. n. 143747 del 08/04/2024 è stato assunto il secondo pacchetto di documentazione integrativa, inviato a completamento e perfezionamento di quanto già precedentemente trasmesso;
- con comunicazione prot. n. 152099 del 12/04/2024 è stata indetta la seconda seduta della Conferenza di Servizi, fissata e svolta in data 02/05/2024;

si comunica

che il Servizio Trasformazioni Edilizie, per i soli ambiti di propria competenza, esprime **parere favorevole** sui lavori oggetto della Conferenza dei Servizi, in subordine alle indicazioni e prescrizioni nel seguito elencate e documentate.

Occorre innanzitutto richiamare l'oggetto del presente Procedimento Unico, che riguarda l'ampliamento del comparto industriale produttivo CPC e che risulta articolato in due stralci attuativi di cui:

- il primo, già in fase di realizzazione, è stato autorizzato con Permesso di Costruire ordinario n. 3336/2022, rilasciato in data 12/10/2023 e che prevede la realizzazione dei capannoni industriali denominati "O" ed "R";
- il secondo, oggetto del presente Procedimento Unico, è costituito da quattro differenti Permessi di Costruire di cui:
 - Il PDC n. 188/2024 inerente *"Opere di urbanizzazione"*
 - Il PDC n. 189/2024 riguardante la nuova costruzione di un fabbricato industriale denominato *"Q-ZOOKS"*
 - Il PDC n. 190/2024 inerente un nuovo edificio denominato *"L-LAVAGGI"*, già ricompreso nel sub-comparto oggetto dei fabbricati "O" ed "R" ed in ampliamento e modifica del capannone "R"
 - Il PDC n. 191/2024 riguardante la realizzazione di un fabbricato denominato *"MP – PARCHEGGIO MULTIPIANO"*

Nel merito occorre anche rimarcare la singolarità rilevata sul PdC 190/2024 ed oggetto di specifica segnalazione da parte dello scrivente Servizio, stante il carattere vincolante e tassativo della stessa ai fini del rilascio del suddetto PdC. Tale intervento induce infatti **modifiche significative** alle configurazioni planivolumetriche e strutturali del capannone "R" e dell'adiacente magazzino verticale i quali, venendo sostanzialmente variati rispetto a quanto legittimato dal PdC n. 3336/2022 e dalla denuncia di deposito n. 1011/2023, dovranno necessariamente essere sottoposti **ad autonomi procedimenti di variante**. Non risulta infatti possibile rilasciare il PdC n. 190/2024 in assenza di una legittimazione delle suddette varianti, da ottenersi prima della chiusura del presente Procedimento Unico mediante la presentazione e/o il rilascio dell'idoneo titolo edilizio e della correlata denuncia di deposito in variante sostanziale.



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e gestione del territorio

Servizio Trasformazioni Edilizie – Ufficio Edilizia e Sismica

Atteso quanto sopra si procede ad elencare le prescrizioni a cui risulta subordinato il parere favorevole espresso dallo scrivente Servizio, nonché le indicazioni da considerare nello sviluppo dei successivi progetti esecutivi delle strutture.

Ambito edilizio-urbanistico (L.R. n. 15/2013 e s.m.i.)

Aspetti comuni agli interventi oggetto dei Permessi di Costruire n. 188/2024, 189/2024, 190/2024 e 191/2024

L'espressione del parere favorevole in ambito edilizio-urbanistico è vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Completare l'elaborato grafico **PDC CC 01.12 REV.03** "*Visuale libera e distanza dai confini*" esplicitando:
 - la distanza dalla strada "*Via delle Suore*" del grigliato n. 3, che non dovrà essere inferiore a 5 m;
 - il rispetto delle distanze minime della cabina elettrica posta ad Ovest del fabbricato L da eventuali fabbricati che la possano fronteggiare, in quanto non viene rappresentato l'intero comparto industriale della CPC;
 - la distanza tra il fabbricato "Q" Zoox e il fabbricato che ospita l'associazione Islamica (confine est), in quanto nell'elaborato non viene rappresentato quest'ultimo edificio con la relativa altezza e, pertanto, non risulta possibile verificare il rispetto della distanza minima tra fabbricati;
 - le distanze minime del fabbricato industriale "*MP - Parcheggio Multi piano*" dagli edifici circostanti, indicando anche le diverse altezze dell'edificio al fine della verifica delle distanze dello stesso dai confini di proprietà;
2. Riportare l'elaborato **PDC CC 01.12 REV.03** "*Visuale libera e distanza dai confini*", completo delle prescrizioni di cui al precedente punto 1, tra i documenti tecnici dei PdC n. 189/2024 Fabbricato industriale "Q-ZOOKS", PDC n. 190/2024 Fabbricato industriale "L-LAVAGGI" in ampliamento e modifica del capannone "R" e PDC n. 191/2024 Fabbricato industriale "*MP – PARCHEGGIO MULTIPIANO*";
3. Fornire documenti o atti che attestino la possibilità di posizionare il grigliato tecnico posto a sud del fabbricato "Q Zoox" a minore distanza dal confine con la proprietà di Hera, in quanto tale struttura è posta a 1,5 m dal confine;
4. Esplicitare se la funzione assolta dalle tre cabine elettriche relative ai fabbricati "Q-ZOOKS", "L-LAVAGGI", "MP – PARCHEGGIO MULTIPIANO" sia pubblica o privata (ad uso esclusivo della CPC) e produrre un elaborato grafico specifico per ogni cabina elettrica, da inserire nei rispettivi permessi di costruire;
5. Nell'elaborato grafico **PDC CC 03.01.1.2 REV.03** "*Dorsale Ciclabile Via delle Suore- Tratto 1- Planimetria SDF e SDP*" rivedere l'accesso e la sistemazione dell'area dov'è ubicato l'edificio che ospita l'Associazione Islamica, ponendo particolare attenzione all'ubicazione della cabina elettrica e alla realizzazione del numero massimo di posti auto, (attualmente non individuati);
6. Nell'elaborato grafico **PDC CC 01.06. REV.03** "*Cessioni U1 e U2*" evidenziare nel dettaglio le aree di cessione al Comune del fabbricato "MP - PARCHEGGIO MULTIPIANO" (marciapiede, pista-ciclabile, corselli di accesso, aree di manovra, ecc..);
7. Si ribadisce la necessità della verifica complessiva delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici P e pertinenziali Pr1) estesa all'intero comparto industriale produttivo CPC-MCAM, quindi ricomprendendo anche le aree e i fabbricati esterni al perimetro dell'art. 53 sui quali la proposta progettuale produce ricadute in termini di dotazioni. Dalle verifiche effettuate emergono incongruenze nel conteggio delle dotazioni, con particolare riguardo alle aree ad ovest ed a sud del fabbricato "L-Lavaggi" già interessate dal PdC n. 6489/2022 (rilasciato) e dalle SCIA n. 1023/2023 e n. 2137/2023 (in corso di esecuzione);
8. Dimostrare che tutti i grigliati destinati ad ospitare impianti non influenzano il rispetto dei rapporti areoilluminanti degli edifici posti in aderenza;



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e gestione del territorio

Servizio Trasformazioni Edilizie – Ufficio Edilizia e Sismica

Fabbricato “Q” Zoox oggetto del Permesso di Costruire n. 189/2024

In merito al fabbricato “Q” Zoox si prescrive quanto segue:

1. Si ribadisce la necessità di fornire documenti o atti che attestino la possibilità di posizionare il grigliato tecnico posto a sud del fabbricato a minore distanza dal confine con la proprietà di Hera (la struttura è posta a 1,5 m dal confine). Motivare altresì la necessità della realizzazione di una recinzione di altezza 3 metri ubicata al di sopra del suddetto grigliato, come evidenziato nella sezione Q-B1 dell'elaborato grafico **PDC Q A02.06 REV.2**;
2. Fornire valutazioni atte a dimostrare che il grigliato tecnico n. 5, ubicato tra i fabbricati “O”-“E” e destinato ad ospitare impianti, non influenza il rispetto dei rapporti areoilluminanti dei due edifici interferendo con le superfici finestrate;

Fabbricato “L-Lavaggi” oggetto del Permesso di Costruire n. 190/2024

In merito al fabbricato “L-Lavaggi” si prescrive quanto segue:

1. Aggiornare l'elaborato grafico **PDC L A 01.03 REV.3** evidenziando:
 - i due corpi di fabbrica presenti nella precedente versione della planimetria che risulterebbero sostituiti dalla nuova cabina elettrica, esplicitando anche le originarie destinazioni d'uso ed il bilancio ai fini del calcolo della S.T.;
 - se la funzione assolta dalla cabina elettrica posizionata nell'area pertinenziale a Ovest rispetto al fabbricato L – Lavaggi sia ad uso esclusivo privato dell'insediamento produttivo;
2. Rettificare nell'elaborato grafico **PDC L A 02.04 REV.3** la dicitura “**struttura in carpenteria metallica per eventuale impianto fotovoltaico – fabbricato R**” in quanto la struttura metallica è stata autorizzata dal PDC 3336/2022 come “*Pergola fotovoltaica*” e, pertanto, deve essere obbligatoriamente utilizzata per la collocazione di un impianto fotovoltaico;
3. Rettificare nell'elaborato grafico **PDC L A 03.01 REV.3** il retino azzurro del piano primo che individua la Superficie Totale del fabbricato L-Lavaggi, in quanto deve ricomprendere anche l'angolo in alto a destra già conteggiato nella tabella riepilogativa della S.T.;

Fabbricato “MP” Parcheggio Multipiano oggetto del Permesso di Costruire n. 191/2024

In merito al fabbricato “MP” Parcheggio Multipiano si prescrive quanto segue:

1. Si ribadisce la necessità di riportare sull'elaborato grafico **PDC CC 01.12 REV.03** le distanze minime del fabbricato dagli edifici circostanti, indicando anche le diverse altezze dell'edificio al fine della verifica delle distanze dello stesso dai confini di proprietà;
2. Riposizionare la cabina elettrica in quanto l'ubicazione proposta a sud-ovest della vasca di laminazione non rispetta la distanza minima di 5 metri dai confini di proprietà, non risulta accessibile da mezzi ed è posta in aderenza al corsello di accesso. Esplicitare anche se la funzione assolta dalla cabina sia pubblica o privata. La nuova ubicazione dovrà rispettare la distanza minima di 10 metri dal parcheggio multipiano ed essere accessibile con automezzi;
3. Rettificare il percorso ciclopedonale per raggiungere lo spazio destinato alle biciclette all'interno del parcheggio multipiano in quanto non ha la dimensione minima dei 4 metri (2,50 m ciclabile – 1,50 m pedonale) e la connessione tra il tratto orizzontale e il tratto verticale deve essere raccordato con un raggio adeguato e non a 90 gradi;
4. Dimostrare che lo spazio di manovra antistante l'ingresso al parcheggio consenta l'accesso e il recesso dei mezzi di emergenza, in particolare i mezzi dei vigili del fuoco e le ambulanze per il soccorso sanitario;
5. Aggiornare il prospetto sud del parcheggio riportando il vano scala di sinistra (in analogia col prospetto nord);
6. Modificare la planimetria del piano terra in quanto la dotazione necessaria di parcheggi per disabili stabilita dalla



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e gestione del territorio

Servizio Trasformazioni Edilizie – Ufficio Edilizia e Sismica

legge (1pa per disabile ogni 50 posti auto) corrisponde a n.3 posti auto (parcheggi pubblici n. 141 di cui 127 in struttura e 14 esterni) anziché i 13 parcheggi individuati che corrispondono all'intera dotazione di tutto il MP (604 p.a. in struttura e 14 esterni). I restanti 10 parcheggi per disabili devono essere collocati agli altri piani del MP. Aggiornare di conseguenza anche la relazione tecniche generale (nello specifico punto 11 Accessibilità);

7. Produrre un elaborato che dimostri l'idoneità dell'impianto ascensore, degli spazi di manovra antistanti, dei servizi igienici e dei correlati rapporti areo-illuminanti rispetto alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
8. Dimostrare che l'ufficio gestione emergenze abbia una superficie minima di 9 mq e garantisca un'illuminazione e areazione conforme a quanto prescritto negli articoli III.I.1.4 e III.I.1.5 del regolamento edilizio;

Ambito riduzione del rischio sismico (L.R. n. 19/2008 – D.G.R. n. 1373/2011)

La documentazione attinente la riduzione del rischio sismico allegata ai Permessi di Costruire n. 189/2024, 190/2024 e 191/2024, così come modificata e approfondita dalle successive integrazioni, risulta sostanzialmente conforme ai contenuti stabiliti dal punto A.1 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 1373/2011, e consente di esprimere **parere favorevole** sulle *"anticipazioni sismiche"* oggetto della Conferenza di Servizi. Il parere risulta tuttavia subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni, da recepire e soddisfare prima della chiusura del Procedimento Unico avviato. Nello specifico:

1. Inquadrare ai sensi delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni o della Delibera di Giunta Regionale 2272/2016 gli interventi di realizzazione delle nuove cabine elettriche, esplicitando le tecnologie costruttive, le azioni di progetto, i comportamenti ipotizzati ed aggiornando i moduli MUR A.1/D.1 con le informazioni e le asseverazioni richieste in relazione all'effettiva classificazione. Riportare altresì la documentazione inerente le varie cabine all'interno dei soli Permessi di Costruire contenenti tali nuovi elementi;
2. Aggiornare le indagini di *"risposta sismica locale"* ed i relativi esiti alla luce della classe d'uso III assunta per l'edificio "Q" Zoox, in accordo con quanto indicato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 189/2024;
3. Fornire informazioni di *"anticipazione sismica"* per la nuova tettoia prevista a fianco dell'edificio "Q" Zoox, indicando almeno la tecnologia costruttiva, i carichi di progetto, la tipologia strutturale ed il comportamento previsto;

Il suddetto parere rimane tuttavia legato alla sola documentazione di *"anticipazione sismica"* agli atti per i Permessi di Costruire n. 189/2024, 190/2024 e 191/2024 oggetto della conferenza, e non attenere in alcun modo ad un'istruttoria di merito dei successivi progetti esecutivi la quale potrà essere svolta, se dovuta, solo a seguito della presentazione della denuncia di deposito e dei correlati elaborati tecnici progettuali.

Si precisa altresì che i lavori previsti nei Permessi di Costruire oggetto della citata Conferenza **non potranno essere avviati prima dell'effettiva presentazione della denuncia di deposito del progetto esecutivo delle strutture** ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 19/2008 (o di più denunce se realizzati per stralci successivi), la quale dovrà essere completa di tutti gli elaborati grafici, le relazioni tecniche ed i contenuti stabiliti ai paragrafi B.2.1 e B.2.2 della Delibera di Giunta Regionale n. 1373/2011, nonché conforme alle disposizioni dei paragrafi 10.1-10.2 delle vigenti NTC 2018 e C10.1-C10.2 della Circolare 7/2019. Inoltre nello sviluppo e nella restituzione dei vari progetti esecutivi si dovranno tenere in debita considerazione i seguenti aspetti:

- a) le interazioni tra la struttura prefabbricata principale ed i grigliati esterni (per fabbricati "Q Zoox" ed "L-Lavaggi");
- b) la restituzione esecutiva delle eventuali unità secondarie interne quali, ad esempio, scale, autonomi vani ascensori, locali con autonome strutture, tamponamenti autoportanti slegati dalla struttura principale o di grandi altezze, ecc...;
- c) gli effetti di amplificazione delle azioni sismiche qualora i periodi principali delle nuove unità strutturali siano prossimi o coincidenti a quelli di risonanza dei terreni evidenziati nelle relazioni geologiche-geotecniche;



Comune di Modena

Settore Pianificazione territoriale e gestione del territorio

Servizio Trasformazioni Edilizie – Ufficio Edilizia e Sismica

- d) gli effetti indotti dagli spostamenti su elementi secondari o non-strutturali, ai fini della salvaguardia di elementi fragili;
- e) la possibilità di carichi d'urto sulle strutture ed i relativi effetti sul dimensionamento delle stesse;
- f) gli effetti di accumulo neve eventualmente indotti sulle Unità Strutturali con coperture ad altezze differenti;
- g) la possibilità e la rilevanza di sollecitazioni cicliche indotte dalle vibrazioni di macchinari ed impianti sulle strutture;
- h) le eventuali interazioni tra le fondazioni dei nuovi fabbricati e quelle di eventuali fabbricati esistenti limitrofi;
- i) gli effetti di possibili cedimenti differenziali tra le fondazioni delle varie Unità Strutturali costituenti il "MP Parcheggio Multipiano" (previste a quote differenti), nonché delle spinte indotte da strutture e terreni sulle parti interrato;
- j) l'eventuale presenza di opere prive di rilevanza ai fini sismici in progetto ("IPRiPI"), le quali dovranno essere inquadrate ai sensi della D.G.R. n. 2272/2016 ed esplicitate su autonomo elaborato;

Si ricorda infine che per la presentazione di ogni singola denuncia di deposito è anche necessario:

- Il pagamento dei diritti di segreteria pari a 100 euro;
- il rimborso forfettario per le spese istruttorie stabilito dalla D.G.R. n. 1934/2018 in relazione alla tipologia di intervento previsto per la singola Unità Strutturale (tabelle A e B);
- l'assolvimento di una marca da bollo per ogni denuncia di deposito;
- la presentazione del modulo MUR A.3/D.3 con indicazioni degli estremi del titolo edilizio contenente il progetto architettonico a cui viene asseverata la congruità del progetto strutturale oggetto della denuncia;
- la denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001, da presentarsi mediante la modalità stabilita dall'art. 15 della L.R. 19/2008 o mediante modulo MUR A.14/D.8. Nel merito si ricorda che a seguito della revisione dell'art. 65 il Costruttore è tenuto alla denuncia dei lavori per tutti i materiali ed i sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore;

Il recepimento delle prescrizioni sopra riportate sia per l'ambito edilizio-urbanistico che per la riduzione del rischio sismico dovrà essere dimostrato mediante la trasmissione di idonei elaborati tecnici prima della formale chiusura del Procedimento Unico. Tutti gli elaborati grafici e le relazioni tecniche interessate direttamente o indirettamente dalle condizioni prescritte dovranno essere coerentemente aggiornati.

Resta inteso che il mancato recepimento di una o più delle suddette prescrizioni determinerà il decadimento del parere favorevole sopra espresso e la conseguente impossibilità di rilasciare i Permessi di Costruire oggetto della CdS.

Con la presente nota si ritiene svolta l'attività di controllo richiesta allo scrivente Servizio nella comunicazione di avvio della Conferenza dei Servizi.

Distinti Saluti.

Modena, li 20/05/2024

Il Funzionario referente tecnico dell'Ufficio Edilizia

Geom. Luigi Bacchi

Il Funzionario istruttore dell'Ufficio Sismica

ing. Simone Lucchi

Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia-Sismica

Arch. Marcella Garulli

Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti: Legge 15 marzo 1997, n. 59; D.P.R. 8 dicembre 2000, n. 445, D.P.C.M. 13 gennaio 2004; D.lgs. n. 82/2005; D.P.C.M. 30 marzo 2009. Certificato rilasciato da ArubaPEC S.p.a. NG CA 1, ArubaPEC S.p.a., IT (<http://www.pec.it>) N° codice seriale 1000317527567 Firmato da MARCELLA GARULLI – GRLMCL65D66C933P