



**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

rev00

OGGETTO:

ELABORATI DESCRITTIVI

Sintesi non tecnica

FILE PDF: *PDC_REL-08.02_rev00_Sintesi non tecnica.pdf*

00 29-01-2024

CODICE PROGETTO: **P1139-21**

FILE: *P1139 ADP tw*

REV. DATA

DESCRIZIONE

TIMBRI:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INTEGRATA:

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



COORDINAMENTO

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

COMMITTENTE

ARCHITETTONICO

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

SINDACO

GIANCARLO MUZZARELLI

STRUTTURE

ING. DANILO DALLARI STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI

RUP

ING. BARBARA NEROZZI

ELETTRICO

ING. MAURIZIO MANZINI STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI

MEC-ANTINCENDIO

Per.Ind . PAOLO BURANI STUDIO BURANI-NOCETTI

GEOLOGO

DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI

DISEGNATORE:

SIMONE VENTURELLI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

ACUSTICA

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.....	6
A2 Descrizione interventi di sostenibilità – Opere pubbliche extra comparto	8
A3 Obiettivi del progetto	10
B - Descrizione dei luoghi e stato della pianificazione	12
B1 Inquadramento territoriale	12
B2 La Pianificazione generale e settoriale	12
B3 Sintesi degli elementi dei contenuti nel PUG	16
B4 Sintesi dei rapporti tra pianificazione comunale e progetto.....	19
C - Valutazioni, impatti e proposta di mitigazioni.....	20
C1 Considerazione sulle possibili alternative	21
C2 Aspetti socio economici.....	23
C3 Sintesi degli elementi di Mitigazione	24
C4 Conclusioni.....	27

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 se l'intervento in variante produce impatti sui sistemi ambientali e se devono essere previste mitigazioni ad eventuali impatti e un eventuale piano di monitoraggio.

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
- **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.



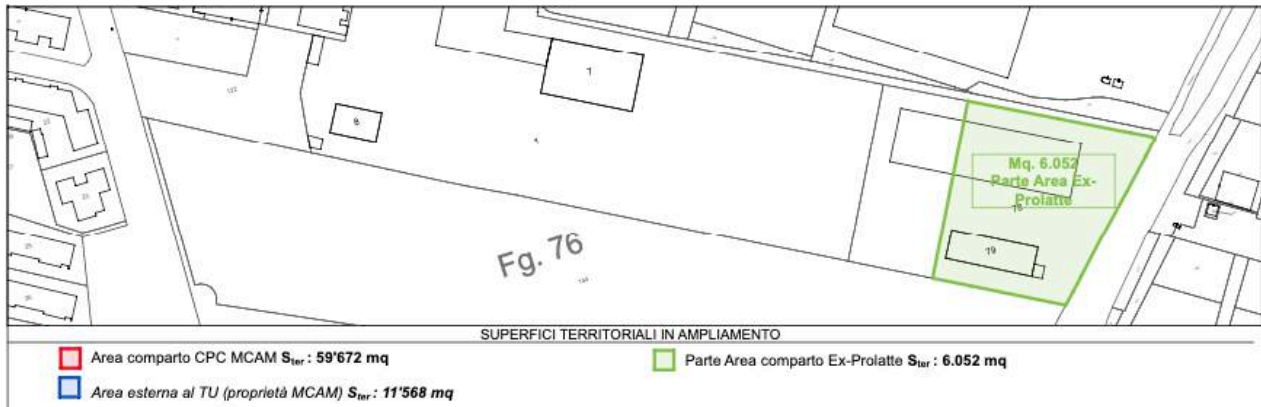


Immagine 2 – Individuazione aree interessate dall'ART.53

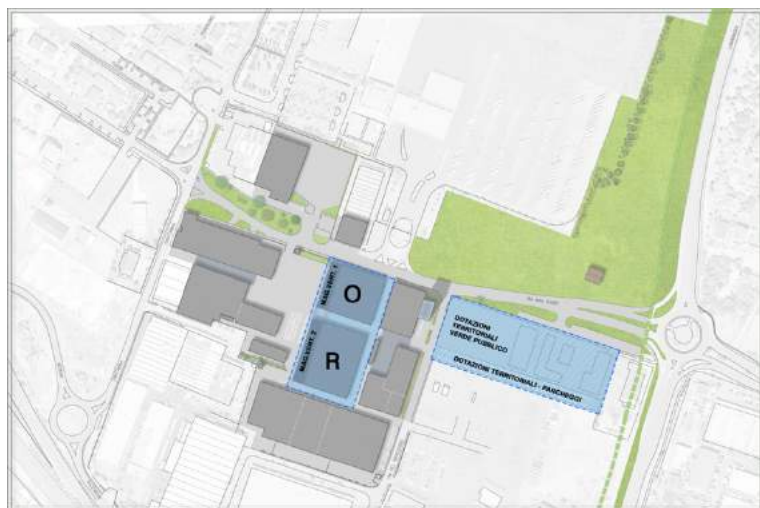
A1 Organizzazione funzionale del progetto

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;



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.

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.



A seguito si riporta la planimetria con la localizzazione dei 2 stralci attuativi come definiti nella traccia contenuta nell'procedimento 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 35.619 MQ
- Realizzazione di Parcheggio multipiano con n. 475 Parcheggi tra pubblici e di pertinenza.

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 attuazione ad 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. Tale area viene destinata a funzioni sociali dell'area ex-prolatte finalizzato ad ospitare il trasferimento del centro culturale islamico, a vere e nuovi spazi per urbanizzazione secondaria.



Immagine 3- Articolazione funzionale del Progetto in due stralci funzionali

A2 Descrizione interventi di sostenibilità – Opere U1-U2

Si evidenzia che in relazione all'intervento descritto saranno attuati numerosi 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, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di ricucitura di marciapiedi e percorsi ciclabili, e mantenimento linea del filobus mediante:

Allegato al Documento VALSAT/VAS – Sintesi non tecnica

- realizzazione di un marciapiede e di un percorso ciclabile continui e ben identificati lungo il tratto di via delle Suore che parta 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;
- 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". La cessione gratuita al patrimonio pubblico di tutta l'area ex Pro-Latte 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'incrementare 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.

PARCHEGGIO SCAMBIATORE MULTIPIANO

Da 600 posti auto che ospiterà i 100 posti auto pubblici di urbanizzazione primaria al piano terra e, in forza di Convenzione da stipulare con il Comune, da rendere interamente disponibile 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;

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 **OBIETTIVI 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 **OBIETTIVI 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.

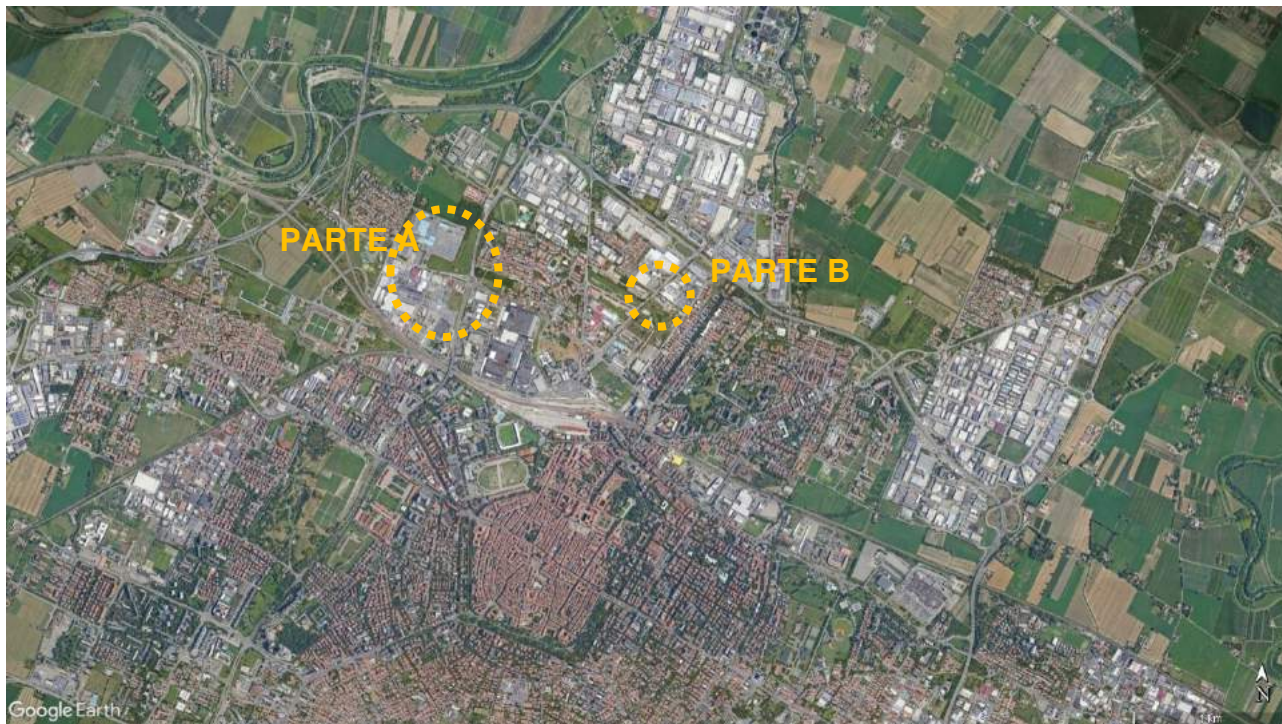


Immagine 5- Localizzazione aree di intervento

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

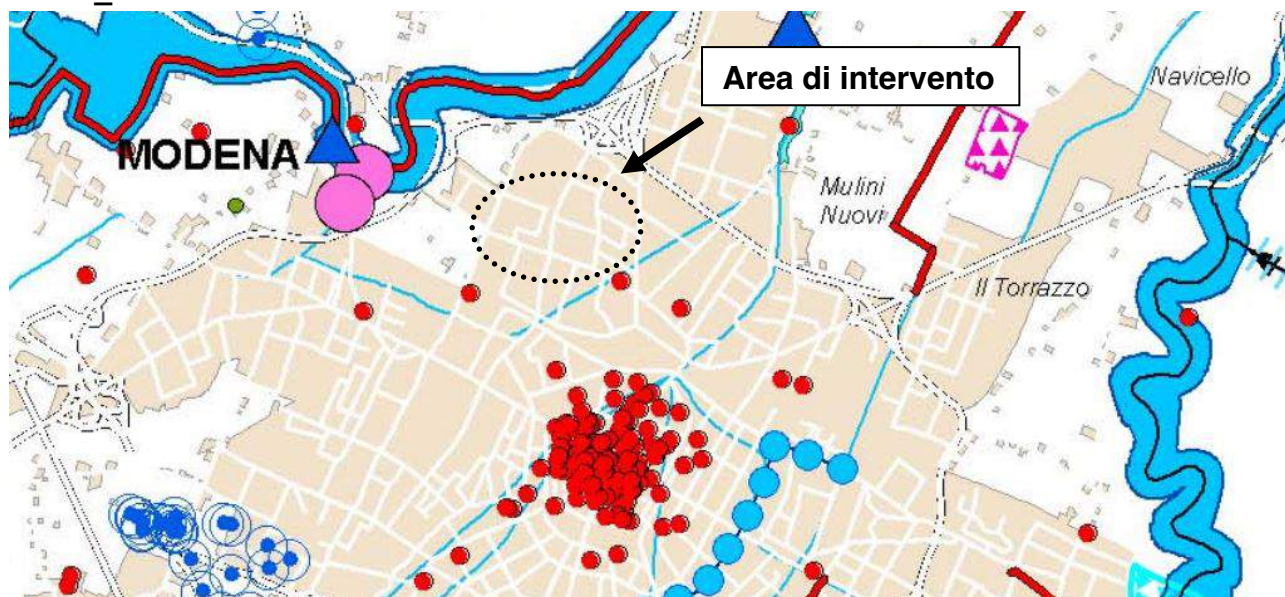
Il sistema della pianificazione regionale e infraregionale, oggi presenta una serie di strumenti di pianificazione settoriale in cui vengono prevalentemente trattati temi legati all'ambiente, alla difesa del suolo e alle sicurezze del territorio. Nel caso della Provincia di Modena si deve riscontrare 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

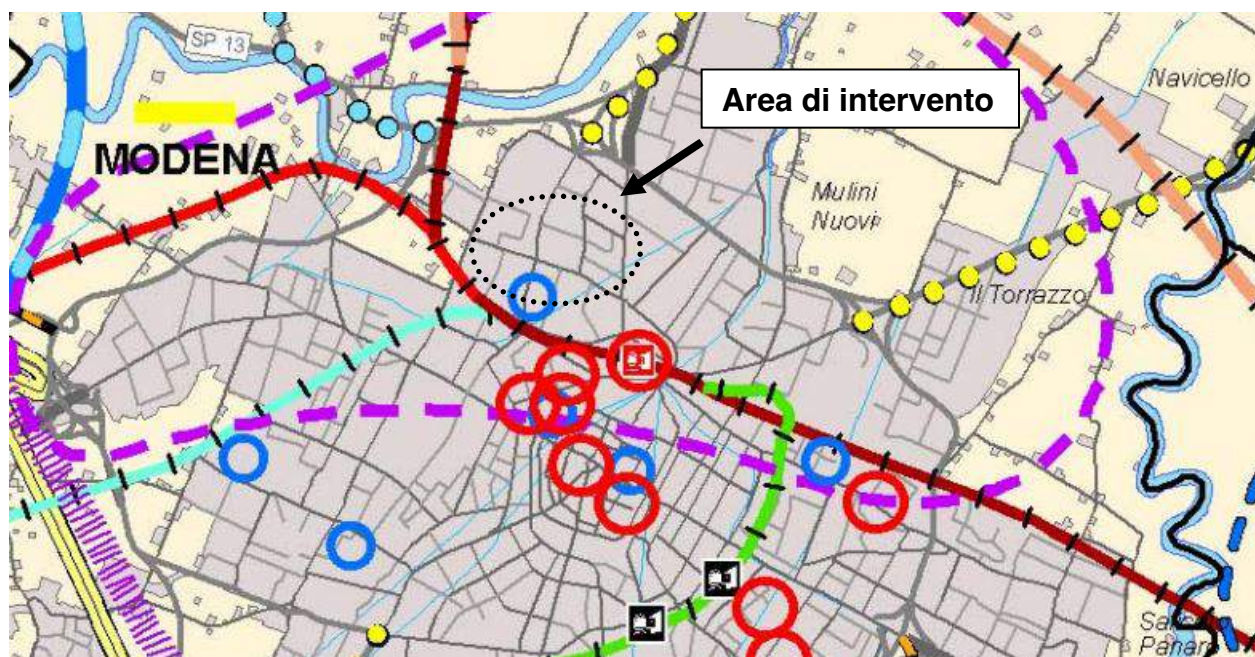
Sintesi degli elementi di attenzione per la sostenibilità contenuti nel PTCP

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

 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.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI AREA VASTA	
PTPR della Regione Emilia Romagna	
Nell'area non si rilevano prescrizioni	
PGRA dell'autorità di Bacino del Po	
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	
PTCP – Carta delle tutele, tutele delle risorse paesistiche e storico – culturali – Tavola 1.1.4	
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	
PTCP – Carta delle tutele, tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio – Tavola 1.2.4	
Le aree d'intervento vengono classificate come territorio insediato al 2006 e non si rilevano area sottoposte a tutela.	
PTCP – Carta delle sicurezze del territorio, rischio sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali – Tavola 2.2 a.4	
Entrambi i comparti sono definiti come aree soggette ad amplificazioni per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti	
PTCP – Carta delle sicurezze del territorio, rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica – Tavola 2.3.2	
Entrambe le aree rientrano nelle aree soggette a criticità idraulica	
PTCP – Carte di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale – Tavola 3.1.2	
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	
PTCP – Rischio di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – Tavola 3.2.4	
Il comparto A rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche	
PTCP – Carte di vulnerabilità ambientale, rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate – Tavola 3.3.2	
Non si rilevano vulnerabilità	
PTCP – Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale. Il sistema produttivo sovracomunale e le APEA – Tavola 4.2	
Entrambi i comparti presentano porzioni classificate come ambiti produttivi consolidati	
PTCP – Tavole della mobilità – Tavola 5.1-5.2-5.3	
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	
PTCP – Carta delle Unità di Paesaggio – CARTA 7	

Le aree sono classificate come UDP 8: paesaggio periurbano di Modena e della fascia nord del capoluogo	
PIANIFICAZIONE COMUNALE	
PUMS: Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile	
Nelle vicinanze del comparto B si segnalano percorsi ciclopeditoni 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
1. Modena città green sana e antifragile	1.3 Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
2. Modena Città snodo globale e interconnessa	2.1 Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
3. Modena Città di opportunità e inclusiva	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
4. Modena città dei 38 rioni	5.2 Concentrare l'offerta all'interno delle parti in

rigenerati	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 comprende 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 relativo 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 generale valutazioni di sostenibilità ambientale.

PUG: Piano Urbanistico Generale	
Vincoli, rispetti e tutele relativi ai beni paesaggistici – aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica – VT 2.1	
Il comparto B e una parte del comparto A rientrano nelle aree escluse da vincolo paesaggistico	
Vincoli, rispetti e tutele relativi al sistema naturale – VT 2.2	
A sud del comparto B e a ovest del comparto A si rileva la presenza di un corso d'acqua minore	
Vincoli, rispetti e tutele relativi alle acque superficiali e sotterranee – VT 2.3	
Il comparto A rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche – E	
Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico – VT 2.4	
Il comparto A rientra in parte classe 1 e in parte in classe 4. Il comparto B rientra in classe 4	
Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio sismico – VT 2.5	
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	

Vincoli, rispetti e tutele relativi alle vie di comunicazione – VT 3.1	
Su viale La Marmora, a est del comparto A, è individuata la fascia di rispetto dalle strade	
Vincoli, rispetti e tutele del sistema storico archeologico – VT 4.1	
Il comparto A è attraversato da un tracciato sottoposto a controllo archeologico preventivo A1	
L'infrastruttura verde e blu – ST 2.1.1	
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.	
La corona del produttivo e i poli commerciali – ST 2.2.1	
I comparti rientrano nei tessuti misti in cui governare conflittualità funzionali. Il comparto A è attraversato dalla maglia delle Dorsali	
Il paesaggio e il territorio rurale – ST 2.5.1	
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	
Trasformabilità del territorio – DU 2.2	
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.	
Dotazioni territoriali e città in trasformazione quadrante nord-est – DU 4.2	
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.

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



Ortofoto RER con indicazione dell'area "ex Prolatte"

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

Nel caso specifico si deve evidenziare che le valutazioni devono contestualmente valutare 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), il riutilizzo di un'area dismessa e lo spostamento del centro culturale islamico.

C1 Considerazione sulle possibili alternative

In questo apposito rapporto ambientale e territoriale denominato “documento di Valsat”, che costituisce parte integrante del piano sin dalla prima fase della sua elaborazione, si devono individuare e valutare sinteticamente, con riferimento alle principali scelte di pianificazione, le Ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio.

Volendo ipotizzare scenari alternativi si possono definire 3 possibili ipotesi:

Scenario 0 — lo scenario base in genere 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 alla attività caratteristiche di eccellenza nel campo del *automotive*.

Tale scenario, inoltre, comporterebbe il permanere della situazione attuale dell'area di intervento che presenta necessità di riqualificazione urbana e riordino funzionale.

Scenario 1 – ipotesi di avviare il percorso di ampliamento e innovazione in altre aree distanti dall'attuale sede dell'attività di CPC

Tale ipotesi, non avendo la possibilità di individuare aree specifiche non può essere puntualmente valutata, tuttavia, avrebbe come conseguenze negative:

- **Il permanere della situazione attuale dell'area CPC evidenziata anche nello scenario 0, che non prevede di attuare azioni di rigenerazione urbana**
- **Maggiori difficoltà nella gestione della attività che se organizzata su più sedi comporta aggravii logistici in relazione ai processi di lavorazione**

Scenario 2 - 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 si trova insediata l'attività attraverso interventi di sostituzione edilizia ed in 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 nella valutazione degli scenari alternativi si possono evidenziare le ricadute positive sulla localizzazione prescelta:

- 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 nord di via delle Suore delle aree produttive e a sud le aree destinate a dotazioni territoriali e a servizi.

Anche la rigenerazione urbana dell'area ex-prolatte consente di restituire una oggi compromesse 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 consumo 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.

Descrizione			Area di intervento			Edifici esistenti oggetto di demolizione		
Località	Catania	Proprietà	Superficie Terminale	Indice proiettivo di progetto	Quantità edificatori da tenere	Sup. a piano	n. piani	St. esistente
	ha	pt.	a (mq)	b (mq/mq)	c=a*b (mq/50)	d (mq/50)	e	f=d*e (mq/50)
			39.672,00	0,28	10.708,16	4.577,00	3	4.577,00
			11.568,00	0,28	3.239,04	3.269,00	2	6.538,00
			6.052,00	0,28	1.694,56	758,00	3	2.274,00
					0,00			0,00
					0,00			0,00
Uso attuale			Coefficiente di ragguglio			Quantità edificatorie		
uso	coefficiente		Occupazione	Intensità	Bonifiche	quantità edificatorie da edifici esistenti	TOTALI	da realizzare in loco
	a			i	%	m = [P*a*i] + [P*i] + [a*i]	n = m * 50 (mq/50)	da trasferire in area di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
Produttivo	0,50	Discreto	Attività senza impianti	0,20	Fino al 50% della superficie del lotto	8.255,70	24.965,86	24.965,86
Produttivo	0,50	Discreto	Attività con impianti	0,25	Fino al 50% della superficie del lotto	4.732,70	7.991,74	7.991,74
Produttivo	0,50	Discreto	Attività con impianti	0,25	nessuna bonifica	1.250,70	2.945,26	2.945,26
	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00
	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00
Coefficiente di ragguglio:							TOTALE	35.906,86
Uso attuale		Incentivo al trasferimento			Stato conservativo			
Residenziale	0,70	attività senza impianti		0,00	buono	0,80		
Commerciale	0,70	attività con impianti		0,20	discreto	0,60		
Onicennale	0,70	attività con impianti		0,25	scadente	0,40		
Turistico-ricettivo	0,60	attività con impianti		0,20	preciso	0,20		
Produttivo	0,50	famiglia residente proprietaria		0,15				
Magazzino	0,40				Bonifica			
Sema, lotteria	0,30				se tutto il lotto	0,30		
					del lotto	0,10		
					nessuna bonifica	0,00		

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.

1 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'aree 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 dell'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.

Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Paesaggio e Rete ecologica	Modifiche del paesaggio urbano	A
	Azioni di mitigazione	
	Riqualificazione aree dismesse	2
	Unitarietà del progetto urbano	1
	Mitigazione verde delle infrastrutture viarie	2
	Elementi a verde nella progettazione delle aree esterne	2
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Suolo	Aumento dell'impermeabilizzazione Modifiche pedologiche del suolo superficiale	B
	Azioni di mitigazione	
	Massimizzazione delle superfici permeabili e semipermeabili	2
	Desigillazione di aree esterne	2
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Sottosuolo	Interferenze con le caratteristiche geologiche e geotecniche Caratteristiche dell'area dal punto di vista sismico	B
	Azioni di mitigazione	
	Opere edilizie ed infrastrutturali adeguate alle caratteristiche geotecniche e sismiche del sito.	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.	2
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Sicurezza idraulica	Modifiche del drenaggio superficiale	A
	Azioni di mitigazione	
	Realizzazione di vasche di laminazione finalizzate a garantire l'invarianza idraulica e il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabili.	1
	Azioni di desigillazione	2
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Tutele acque sotterranee	Modifiche idrogeologiche dell'acquifero superficiale Modifiche chimico-fisiche-biologiche	B
	Azioni di mitigazione	
	Previsione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione e isolamento idraulico delle strutture interrato che interferiscono con la falda.	1
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Aria	Incremento emissioni dagli impianti L'incremento delle emissioni da traffico indotto	B
	Azioni di mitigazione	

DOCUMENTI DI VALSAT – SINTESI NON TECNICA

	Istallazione impianti di produzione energie a da fonti energetiche rinnovabili	2
	Piantumazione alberature	2
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Rumore	Le emissioni sonore dirette sono coerenti con la zonizzazione. Il traffico sulla viabilità esterna subirà modifiche trascurabili.	B
	Azioni di mitigazione	
	Per emissioni dagli impianti potranno essere mitigate, se necessario, con barriere e/o silenziatori.	3
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Consumi energetici	Aumento dei consumi energetici	B
	Azioni di mitigazione	
	Installazione elementi per autoproduzione da FER	2
	Inserimento interventi di recupero di energia	3
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Consumi idrici	Aumento del consumo idrico	B
	Azioni di mitigazione	
	Realizzazione di aree alberate	2
	Inserimento interventi per il risparmio idrico	3
Componenti Ambientale	Potenziale impatto	Valutazione
Produzione rifiuti	Aumento della produzione di rifiuti	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 che ha consentito in alcuni casi di analizzare anche progetti maggiormente definiti
- 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 di Programma;

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.