



COMUNE DI MODENA

N. 26/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 20/04/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno venti del mese di aprile (20/04/2023) alle ore 15:20, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	NO
FASANO TOMMASO		NO	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBazzi PIERGIULIO		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	NO	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	SI
BORTOLAMASI ANDREA	NO	PINELLI ROBERTA	NO
BOSI ANDREA	NO	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 26

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, VOLTO ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE AREE 01 E 02 DELLA ZONA ELEMENTARE 932, PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. PRESA D'ATTO DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI E RATIFICA DELLA PRONUNCIA DELL'ORGANO COMPETENTE SULLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MODENA

Relatore: Assessora Vandelli

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli 15: i consiglieri Bergonzoni, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Poggi, Reggiani, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Contrari 8: i consiglieri Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Rossini, Scarpa, Silingardi e Stella.

Astenuti 7: i consiglieri Aime, Baldini, Bertoldi, Bosi, Parisi, Prampolini e Santoro.

Risultano assenti i consiglieri De Maio, Fasano e Trianni.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Modena è dotato di uno strumento urbanistico generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 qualificato come variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano pre-vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

- che per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima Legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi degli artt. 3, 45, comma 2 e 27 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi;

Dato atto:

- che la nuova LR n. 24/2017, all'art. 6, comma 5, lett. b), consente, gli “.....ristrutturazione di

fabbricati adibiti all'esercizio di impresa..... necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività,..”;

- che l'art. 53, comma 1, della L.R. 24/2017 -Procedimento Unico- recita: “Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dal presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

[...] b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”.

- che l'art. 53 sempre della L.R. 24/2017 al comma 2 rubrica: “L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1, attraverso il presente procedimento unico, consente:

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera”;

- che il comma 3 dell'art. 53, disciplina che per "l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo”;

Dato atto inoltre:

- che in data 03/08/2020 Conad Nord Ovest S.C. ha presentato una “istanza di manifestazione interesse”, acquisita agli atti del Settore al prot. n. 228034/2020, relativamente all'ampliamento della struttura logistica di “Conad Nord Ovest”, situata in Modena, viale Finzi 79, nelle aree identificate catastalmente al foglio 79, mappali 61 (subalterni 5, 8, 10, 12, 13) - 62 (subalterni 4, 6, 7), e al foglio 80, mappale 26 (subalterno 8), di proprietà di IMCO S.p.A., società appartenente al Gruppo Conad Nord Ovest;

- che l'istanza di cui sopra ha ad oggetto un articolato intervento urbanistico-edilizio che coinvolge, oltre alle aree di proprietà di IMCO S.p.A. come identificate al punto precedente, anche le Ex aree attigue di proprietà di CANTINE RIUNITE & CIV S.c.a. oggi in proprietà IMCO (foglio 79, mappali 7 (subalterni 5, 6, 7, 12) - 9 - 11 - 118, e foglio 80 mappali 36 - 53), oltre ai beni comuni al foglio 79, mappale 7, subalterni 2 e 11 nonché le aree di proprietà di PARMAREGGIO S.p.A. (foglio 79, mappali 2 - 5 - 7 (subalterni 9, 10) - 12), con riassetto complessivo delle medesime aree ed ampliamento del polo logistico “Conad Nord Ovest”;

- che con deliberazione n. 488 del 15/09/2020 la Giunta Comunale ha condiviso la richiesta, autorizzando i soggetti proponenti a predisporre e consegnare gli elaborati necessari per avviare il procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b), della LR n. 24/2017 in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto:

- che la suddetta area è stata edificata mediante l'attuazione dei seguenti comparti:

= per l'area CONAD: Comparto n. 173 "Mercurio - comparto Norvegia/Quartarezza". Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC n. 7 dell'11.1.1979 e convenzione urbanistica stipulata in data 26.5.1979 rep. 66472 a Ministero Dott. Teodosio Greco tra il Comune di Modena e la Soc. Consorzio Commissionario Mercurio Modenese coop scarl. Il Piano si è attuato e sono state realizzate ed acquisite le dotazioni territoriali afferenti il PUA con atto di acquisizione in data 7.2.2011 rep 56835/19001 a Ministero Anna Maria Ceserania ad assolvimento degli obblighi convenzionali.

= Per l'area CIV & CIV: Comparto Edificatorio San Cataldo n. 9 Eolo; Schema di Inquadramento/progetto plano-volumetrico di cui alla concessione in data 24.3.1979 prot. 884/75 che comprendeva l'area di Parmareggio e l'area CIV & CIV; ora a norma diffusa disciplinata dalle aree 01 e 06 della ZE 932;

- che l'area oggetto di intervento è classificata dalla Pianificazione vigente in territorio urbanizzato quale V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE - a. aree di rilievo comunale.

Zona Elementare n. 932; aree 01 e 02

= area 01: disciplinata da RUE

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

altezza massima per funzioni produttive 2p +Pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 8500 mq/ha

= area 02: disciplinata da RUE Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/1/79 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/05/1979;

Dato atto:

- che in data 13/08/2021 i Soggetti attuatori hanno presentato richiesta di avvio del procedimento unico ex art. 53, comma 1, lett. b), della LR n. 24/2017 per ampliare la struttura logistica "Conad Nord Ovest", situata in Modena, viale Finzi 79, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, acquisita agli atti al prot. n. 3493/2021;

- che la proposta progettuale per cui si rende necessaria la procedura ex art.53 della LR 24/2017 riguarda il rinnovamento del Polo Conad nord ovest la cui realizzazione avviene ampliando e riqualificando il Centro logistico attuale realizzato negli anni '80 per riconvertirlo a Polo dei prodotti freschi; l'ampliamento è reso possibile dal recupero della contigua area ove è presente l'ex stabilimento Civ&Civ oggi dismesso;

- che la presente proposta di ampliamento non prevede consumo di suolo, in quanto mira a riqualificare un'area urbanizzata ed attualmente dismessa e in stato di abbandono; il progetto del nuovo polo logistico include in via preliminare la demolizione di tutti i fabbricati su area CIV&CIV, la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'area da via Finzi e una ricomposizione fondiaria dell'area di proprietà Parmareggio alla quale verrà annessa la restante porzione dell'area CIV&CIV; Quest'ultima non è oggetto di intervento;

- che l'edificazione che si va a proporre, pertanto, non comporta incrementi di superficie rispetto all'attuale condizione dell'area e non verranno modificati i parametri urbanistico-edilizi, in particolare, all'interno dell'area attualmente di proprietà di IMCO vengono demoliti alcuni fabbricati (un magazzino e 2 palazzine), a fronte di alcune nuove costruzioni, che si collocano nella porzione nord del lotto;

- che la sistemazione delle aree esterne del complesso è stata progettata per garantire da un lato una gestione ottimale dei flussi, dall'altro un aumento della permeabilità dei suoli e diminuzione dell'effetto isola di calore. I parcheggi saranno realizzati con materiali semipermeabili e circondati

da aree verdi alberate. La viabilità interna per i mezzi pesanti segue indicativamente la recinzione lato Nord-Est dell'area dei magazzini. Inoltre vengono ricavati diversi spazi sistemati a verde profondo e sui quali saranno inserite nuove alberature e siepi che andranno a creare una barriera verde lungo il perimetro del polo Conad. In corrispondenza delle barriere acustiche adiacenti al parcheggio dell'area ortiva inoltre si provvederà all'inverdimento delle stesse con piante rampicanti e arbusti. Per mitigare ulteriormente la percezione dei volumi dei fabbricati, oltre che per migliorarne le prestazioni e ridurre l'effetto isola di calore, vengono inoltre realizzate varie pareti verdi in alcuni punti strategici del complesso;

- che il progetto del verde, sia delle aree pubbliche che private mira da un lato ad aumentare la qualità ambientale ed il microclima dell'area e dall'altro a creare importanti barriere verdi sia internamente che esternamente all'area Conad, per ridurre l'impatto percettivo e migliorare la qualità paesaggistica dell'intero comparto;

- che lungo l'intero perimetro del polo Conad sono infatti state realizzate ampie barriere verdi di diversa natura. In alcune aree sono stati inserite siepi e nuovi filari alberati o sono stati integrati filari esistenti, per mitigare la percezione dei fabbricati del polo logistico dalla viabilità, dai percorsi ciclo-pedonali e dalle aree residenziali nel loro complesso. In altri punti le barriere acustiche di nuova realizzazione sono state invedite con rampicanti ed arbusti;

Dato atto inoltre:

- che nella sopraesposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia dell'area nonché la realizzazione di opere per garantire le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento, in particolare: desigillazione parcheggi fronte orti e realizzazione area verde attrezzata di connessione parco di via Norvegia; desigillazione e pavimentazioni drenanti posti auto residui parcheggio residuo area orti; riqualificazione verde parcheggio area orti, ecc ecc ;

- che le opere di urbanizzazione previste saranno pertanto realizzate in due forme:

- = Opere su aree di cessione: opere che insistono su aree di proprietà IMCO s.p.a. che saranno cedute a seguito della realizzazione delle opere.

- = Opere extra-comparto: interventi di riqualificazione su aree già di proprietà pubblica;

- che la nuova strada e la nuova rotatoria sono state progettate nel massimo rispetto dell'esistente e saranno inoltre riqualificati i percorsi ciclo-pedonali esistenti nell'area e ne saranno realizzate nuove porzioni in modo da rafforzare le connessioni tramite mobilità sostenibile alle principali vie di accesso all'area;

- che proposta progettuale prevede inoltre ampie zone di verde pubblico con la riqualificazione delle aree verdi esistenti. Saranno nel complesso più che raddoppiate le alberature nelle aree pubbliche. Particolare attenzione viene posta sulla riqualificazione del Parco di via Norvegia dove viene realizzata un'area gioco dotata di nuovi giochi e panchine e infoltito il verde con nuove alberature e siepi per creare una cortina verde che mitighi la percezione del polo logistico Conad. Nel complesso, gli interventi sul verde serviranno, non solo a migliorare la qualità ambientale dell'area, ma anche a creare una ambia barriera verde intorno al polo Conad;

- che inoltre, quale ulteriore opera di urbanizzazione, oltre alla realizzazione della nuova rotatoria e viabilità, la riqualificazione e riconnessione dei percorsi ciclo-pedonali, le opere a verde, è prevista la realizzazione e riqualificazione di parcheggi pubblici. Saranno infatti realizzati due nuovi parcheggi pubblici alberati in pavimentazione semipermeabile, dotati di ricarica per auto elettriche e posti auto per disabili. Un parcheggio, di piccole dimensioni, con accesso da Viale Finzi, è collocato nei pressi delle Cappella Ricci e permette una migliore accessibilità e fruibilità della stessa. Un

ulteriore parcheggio, di maggiori dimensioni, accessibile dalla nuova viabilità di progetto e collegato all'esistente parcheggio su Via Europa, sarà invece di servizio alle attività circostanti ed in particolare dei nuovi insediamenti che deriveranno dalla riconversione dell'area dismessa a sud del polo Conad. Nel riassetto generale e creazione del nuovo parcheggio, anche il parcheggio di via Europa sarà riqualificato, sarà riorganizzata la circuitazione interna con accesso carrabile esclusivo da via Finzi e sarà creata una importante fascia verde fra la zona orti ed il parcheggio;

Dato atto infine:

- che per l'esame e l'approvazione del progetto, lo Sportello, in data 26/10/2021, con comunicazione prot. 323968, ha convocato la prima riunione della Conferenza di servizi ex art. 53, comma 3 della L.R. 34/2017 e art. 14 ter della L 241/1990 in forma simultanea e modalità sincrona chiamando a parteciparvi le seguenti amministrazioni:

- Provincia di Modena -Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti;
- Arpa E.R;
- Azienda Ausl Modena;
- Comando Provinciale dei Vigli del Fuoco di Modena;
- Hera Spa;
- Anas spa;
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Sezione Archeologia;
- Comune di Modena -Settori interni all'amministrazione;

- che, con successivo atto, sono state inoltrate le comunicazioni alle autorità militari;

- che, contestualmente alla comunicazione di indizione della Conferenza di Servizi, il Comune di Modena ha provveduto, altresì, ad ottemperare agli obblighi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, previsti dall'art 53, co. 6, della L.R. n. 24 del 2017;

- che gli elaborati di Progetto e della Variante agli strumenti urbanistici Comunali, nonché l'Avviso di deposito sono stati pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line, sito istituzionale dell'amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 24/11/2021 e pertanto fino al 24/01/2022, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio; inoltre il deposito del progetto definitivo, comprensivo degli elaborati di variante urbanistica è stato pubblicato presso la sede del Comuni di Modena, ente titolare del piano urbanistico da variare;

- che la pubblicazione dell'Avviso di deposito del progetto definitivo è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 330 del 24/11/2021, Periodico Parte Seconda;

- che a conclusione della prima seduta della conferenza di servizi, tenutasi in data 29/11/2021, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 370008/2021, in considerazione della complessità dell'intervento, è stata richiesta al soggetto attuatore documentazione integrativa da consegnare entro il termine del 03/01/2022, termine prorogato su richiesta di parte al 28/01/2022 con nota prot. 404357/2021;

- che nel corso del procedimento, con nota prot. 403087 del 28/12/2021, il Sindaco, su indirizzo della Giunta Comunale, ha presentato osservazioni in merito al progetto, avanzando richieste di approfondimenti tecnici e possibili modifiche progettuali in relazione ai seguenti temi:

a)"Alternative di mobilità veicolare nell'accesso agli uffici, così da ridurre il transito su viale Europa da riservare al tratto di bici, taxi, mezzi di soccorso;

b) riqualificazione delle aree verdi, in particolare:

=aree verdi già cedute in occasione del pp originario e presenti ai limiti del comparto Civ/Conad;
=parco di via Gerosa: implementazione piantumazioni e aree gioco informale per le diverse generazioni dei bambini; *soluzione alternativa per la localizzazione area sgambamento cani presso il parco Gerosa o altre aree presenti nel contesto locale (rione);

=riqualificazione dell'area attrezzata a orti urbani pubblici, realizzati nelle aree già oggetto di cessione per dare un luogo di incontro e di comunità al rione e ai residenti.

c)riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità sostenibile

=incremento del sistema della ciclabilità, sia da via canaletto che via Finzi, e adeguati stalli a servizio dei dipendenti per favorire il tragitto casa lavoro con la bicicletta, prevedendo altresì la ricarica per le bici a pedalata assistita;

=predisposizione di stalli per la ricarica auto elettriche nel parcheggio annesso agli orti, con una riqualificazione dell'area stessa per qualità del verde e delle sistemazioni generali delle alberature e siepi. d)progetto architettonico: la scelta di Magazzini automatizzati verticali è utile alla riduzione del consumo di suolo ed efficienza del sistema di deposito delle merci, ciò determina uno studio approfondito circa l'inserimento per integrarli nel paesaggio, con soluzioni architettoniche di qualità e innovative";

- che nel corso della seconda seduta della conferenza di servizi, convocata con nota prot. 37961/2022 e svoltasi in data 24/02/2022, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 71801/2022, la società proponente, alla luce dell'accoglimento della richiesta pervenuta dal Sindaco, ha illustrato la nuova proposta progettuale, richiedendo ulteriori novanta giorni per poter presentare la necessaria documentazione integrativa. Documentazione pervenuta successivamente in data 10, 14 e 17 giugno 2022;

- che a seguito della documentazione presentata, in quanto considerata modifica sostanziale al precedente progetto, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno ottemperare nuovamente agli obblighi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, previsti dall'art 53, co. 6, della L.R. n. 24 del 2017;

- che, pertanto, gli elaborati di Progetto e della Variante agli strumenti urbanistici Comunali, nonché l'Avviso di deposito sono stati nuovamente pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line, sito istituzionale dell'amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 06/07/2022 e pertanto fino al 05/09/2022, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio; inoltre il deposito del progetto definitivo, comprensivo degli elaborati di variante urbanistica è stato pubblicato presso la sede del Comune di Modena, ente titolare del piano urbanistico da variare;

- che, pertanto, gli elaborati di Progetto e della Variante agli strumenti urbanistici Comunali, nonché l'Avviso di deposito sono stati nuovamente pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line, sito istituzionale dell'amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 06/07/2022 e pertanto fino al 05/09/2022, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio; inoltre il deposito del progetto definitivo, comprensivo degli elaborati di variante urbanistica è stato pubblicato presso la sede del Comune di Modena, ente titolare del piano urbanistico da variare;

- che la pubblicazione dell'Avviso di deposito del progetto definitivo è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 210 del 06/07/2022, Periodico Parte Seconda;

- che la variante urbanistica propone l'ampliamento e la riconfigurazione dell'Area 02 della Zona Elementare 932, senza apportare modifiche ai parametri urbanistico- edilizi;

- che successivamente alla prima seduta della conferenza di servizi del 29/11/2021, ne sono seguite altre quattro, rispettivamente in data 24/02/2022 (verbale agli atti al prot. 71801/2022), in data 11/07/2022 (verbale agli atti al prot. 264109/2022), in data 10/10/2022 (verbale agli atti al prot. 404840/2022) e in data 17/03/2023 (verbale agli atti al prot. 116190/2023);

- che nel corso della conferenza sono stati acquisiti i pareri, intese, autorizzazioni, nulla osta, o altri atti di assenso, comunque denominati, necessari all'approvazione del progetto definitivo, resi dalle Amministrazioni invitate a partecipare e che, durante il periodo di deposito sono pervenute complessivamente n. 7 osservazioni e contributi, di cui 1 fuori termine;

- che all'esito dell'ultima seduta della Conferenza di servizi, si è constatata sia la presenza di espliciti pareri favorevoli anche se con prescrizioni, sia l'assenza della espressione di pareri contrari, sia l'assenza di evidenziazione di esigenze istruttorie ulteriori per quanto attiene i profili inerenti il Progetto e relative Varianti alla Pianificazione Urbanistica, come prospettate dagli elaborati sottoposti all'attenzione della Conferenza di servizi, tempo per tempo integrati, e si è proceduto ad approvare il progetto definitivo ex art. 53, comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017;
- che la Provincia di Modena, attraverso il suo rappresentante, si è espressa in sede di conferenza di servizi non sollevando riserve in merito a Procedimento Unico in argomento di natura urbanistica subordinandolo al rispetto delle prescrizioni poste nel parere di ARPAE e AUSL;
- che, pertanto, si è ritenuto che il Progetto e la connessa variante, in argomento, non debbano comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., e pertanto possano essere esclusi dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica;
- che in data 26/10/2021, con comunicazione prot. 323968 è stato richiesto il parere al Quartiere n. 2 "Crocetta, San Lazzaro, Modena Est" ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale", ma in quanto decorsi i termini senza che siano stato rilasciato, si procede in assenza;
- che in data 03/10/2022 è stato acquisito il parere favorevole con prescrizione della Commissione Qualità Paesaggio e Ambiente (CQAP) n.373597 - verbale n.38 del 03/10/2022;

Rilevato:

- che relativamente alle osservazioni, contributi e pareri di cui sopra, è stata predisposta dal Responsabile del Procedimento la Relazione illustrativa di Controdeduzioni alle osservazioni e adeguamento ai pareri pervenuti, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto
- che le "condizioni" e "prescrizioni" indicate nei rispettivi pareri dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'approvazione del progetto definitivo, saranno in parte recepite in fase attuativa dell'intervento e in parte sono state recepite negli elaborati grafici di cui al progetto Ex art. 53 comma 1 lette b) della L.R. 24/2017, tempo per tempo aggiornati, parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegati e posti agli atti del Settore al prot. 242702 del 13/08/2021, numero pratica 3493/2021;
- che la convenzione urbanistica predisposta e allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento edilizio;
- che il soggetto attuatore ha prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato, per accettazione, lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore;

Rilevato inoltre che la proposta progettuale per cui si rende necessaria la procedura ex art.53 della L.R. 24/2017 riguarda per il rinnovamento del Polo Conad nordovest non prevede consumo di suolo e mira a riqualificare, valorizzare e rigenerare un'area urbanizzata ed attualmente dismessa e in stato di abbandono e degrado;

Considerato inoltre:

- che, ai sensi dell'art. 53, comma 5, "l'espressione della posizione definitiva degli Enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi";

- che la Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Modena, approvata in sede di Conferenza di Servizi, deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla data di adozione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi suddetta, così come richiesto dall'art. 53 comma 5 della citata L.R.24/2017;

- che la Determinazione conclusiva della conferenza di servizi è stata assunta in data 28 marzo 2023 ed acquisita agli atti del settore al prot. 116190 del 28/03/2023;

Ritenuto, pertanto, di ratificare, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. n. 24/2017, la proposta di variante agli strumenti urbanistici del Comune di Modena, illustrata nelle premesse e meglio rappresentata negli elaborati grafici, tempo per tempo integrati, allegati a parte integrante del presente atto, come di seguito:

1. Relazione illustrativa generale e di variante;
2. Tavola 1.K4A;
3. Tavola 3.4A;
4. Tavola 3.W4A;
5. Tavola 4.13;
6. Zona elementare n. 932;

Su proposta della Giunta Comunale;

Visti:

- T.U. n. 267/2000;
- Legge n. 241/1990;
- L.R. n. 20/2000 ;
- L.R. n. 24/2017;
- D.Lgs. n. 152/2006;
- L.R. n. 15/2013;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, acquisito agli atti al prot. 140515/2023, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., per quanto concerne le competenze in merito alla Variante allo strumento urbanistico comunale;

Vista la disposizione del Sindaco prot. 406940 del 26.10.2022 di conferimento incarico Dirigenziale all'arch. Roberto Bolondi, Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e sportelli unici;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e sportelli unici, arch. Roberto Bolondi, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. per quanto concerne l'approvazione del progetto definitivo per la trasformazione urbanistico-edilizia delle Aree 01 e 02 della Zona Elementare 932, per la ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, come da elaborati allegati al titolo edilizio n. 3493/2021- Procedimento Unico;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 17/04/2024;

D e l i b e r a

1) di prendere atto della determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, che ha approvato il sopracitato progetto Ex art. 53 L.R. 24/2017, assunta in data 28 marzo 2023 ed acquisita agli atti del settore al prot. 116190 del 28/03/2023, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di approvare la "Relazione illustrativa di controdeduzioni" alle osservazioni e relativi pareri e contributi, predisposta dal responsabile del procedimento, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) di approvare lo schema di convenzione urbanistica, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, elaborato del progetto definitivo relativo al Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lett. b), della Legge Regionale n. 24/2017;

4) di ratificare, per le motivazioni di cui in premessa, l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Modena nella determinazione conclusiva della Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 53 comma 5 della L.R. n. 24/2017, alla Variante agli strumenti urbanistici comunali, dando atto che gli elaborati della variante, tempo per tempo integrati, allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, sono quelli di seguito elencati:

1. Relazione illustrativa generale e di variante;
2. Tavola 1.K4A;
3. Tavola 3.4A;
4. Tavola 3.W4A;
5. Tavola 4.13;
6. Zona elementare n. 932;

5) di approvare, per le finalità di cui ai precedenti e successivi punti del presente deliberato e le finalità di cui al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, tutti gli elaborati, completi e tempo per tempo integrati, del progetto definitivo relativi al Procedimento Unico ex art. 53 comma 1, lett. b), della legge regionale n. 24/2017, volto alla trasformazione urbanistico edilizia delle Aree 01 e 02 della Zona Elementare 932, per la ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, con effetto di Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Modena; elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegati e posti agli atti del Settore al prot. 242702 del 13/08/2021, numero pratica (titolo abilitativo) n. 3493/2021; I suddetti elaborati verranno pubblicati sul sito web dell'amministrazione comunale, nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio;

6) di approvare lo schema di convenzione urbanistica, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, elaborato del progetto definitivo relativo al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1, lett. b), della Legge Regionale n. 24/2017, volto alla trasformazione urbanistico edilizia delle Aree 01 e 02 della Zona Elementare 932, per la ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, con effetto di Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Modena;

7) di dare mandato al Settore Pianificazione e gestione del territorio di recepire ed allineare, conseguentemente alla conclusione del Procedimento Unico la cartografia dello Strumento urbanistico.””

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di procedere alla stipula della convenzione e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale RESPINGE con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli 15: i consiglieri Bergonzoni, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Poggi, Reggiani, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Contrari 8: i consiglieri Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Rossini, Scarpa, Silingardi e Stella.

Astenuti 7: i consiglieri Aime, Baldini, Bertoldi, Bosi, Parisi, Prampolini e Santoro.

Risultano assenti i consiglieri De Maio, Fasano e Trianni.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST

Viale Finzi - MODENA (MO)

PROCEDIMENTO UNICO

ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17



COMMITTENTE
IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO
Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA
CONTRACT MANAGER
P.I. Emanuela Becchi

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

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

STRUTTURE e GEOTECNICA
Ing. Tommaso Conti
Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'
Ing. Alessio Gori

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLACCIAMENTI
Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA
Ing. Claudio Pongolini

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

ELABORATO
VARIANTE URBANISTICA
RELAZIONE DI VARIANTE

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

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

Sommario

1	Premessa	3
2	Inquadramento	6
3	Procedura, soggetti coinvolti e aree di cessione	7
4	La situazione urbanistica attuale	9
5	La proposta di Variante alla strumentazione urbanistica	19
5.1	La proposta di variante alla Classificazione Acustica	23
6	Elenco elaborati di Piano Regolatore modificati a seguito del presente Procedimento Unico	23

Relazione Illustrativa di variante

1 Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Attualmente il polo logistico riceve materie da 1.500 aziende e distribuisce merci a 120 punti vendita nelle provincie di Modena, Bologna, Ferrara e nella città di Mantova; occupando circa 110 addetti.

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

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

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

2 Inquadramento

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

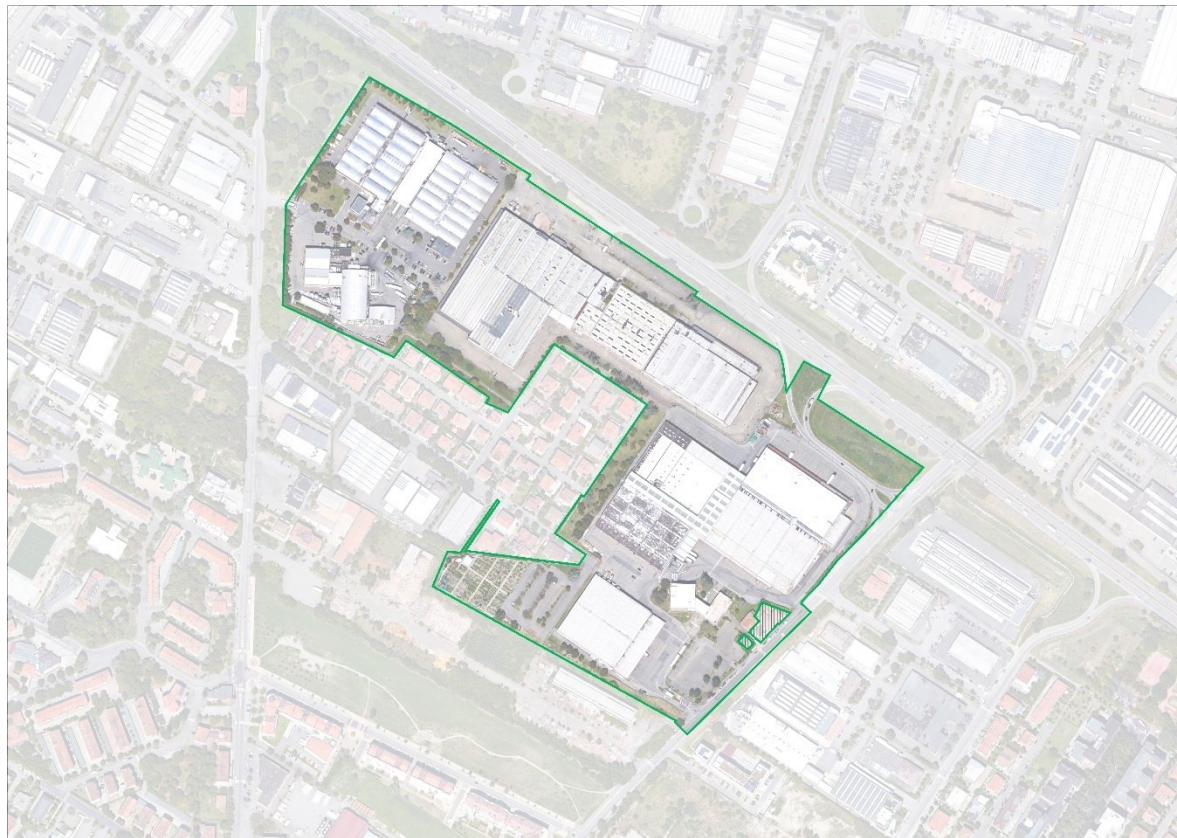


Figura 1: Ortofoto con perimetro di intervento

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

3 Procedura, soggetti coinvolti e aree di cessione

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

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

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

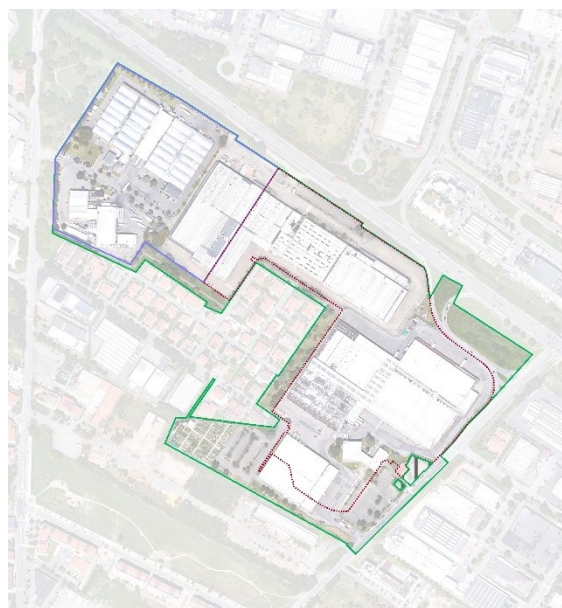
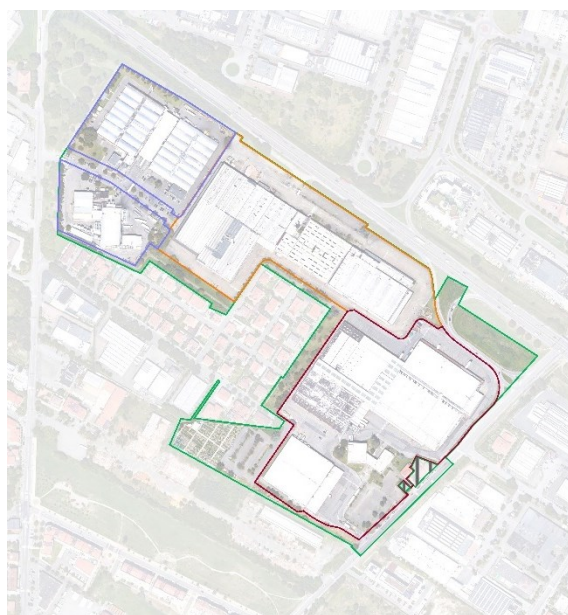
CIV, benché non sarà più proprietaria di aree a seguito dell'intervento, risulta coinvolta poiché il passaggio di proprietà effettivo sarà perfezionato, rispetto al preliminare attualmente stipulato, solamente al rilascio del titolo abilitativo.

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

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

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

Le seguenti immagini mostrano la situazione proprietaria ante e post intervento



- Area Parmareggio
- Area Conad
- Area Civ&Civ
- Area interessata da variazioni urbanistiche

Figura 2 Proprietà rispettivamente pre e post intervento

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

- una porzione di proprietà IMCO spa sarà ceduta per la realizzazione della nuova viabilità e nuovi parcheggi e aree verdi
- una porzione di proprietà IMCO spa (ex CIV) sarà ceduta per la realizzazione della cabina elettrica pubblica
- la porzione di via Svizzera e via Norvegia orientata in direzione est-ovest, comprendente aree stradali e verdi, che è frutto di una precedente fase di attuazione ma non è mai stata acquisita alla proprietà del comune e sarà quindi oggetto di cessione all'interno del presente procedimento unico

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

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

Il tutto come rappresentato nell'immagine a seguire:



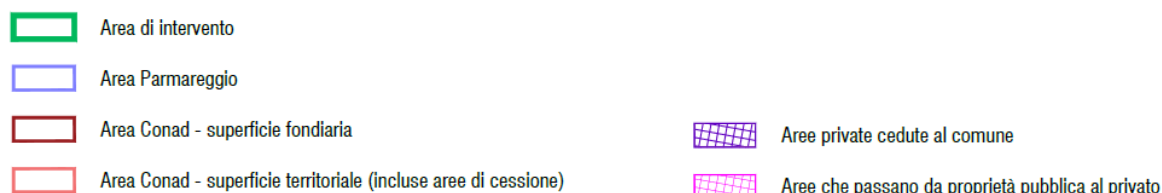


Figura 3 Aree cedute, aree acquisite, aree che passano da uso pubblico a privato

4 La situazione urbanistica attuale

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

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

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

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

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

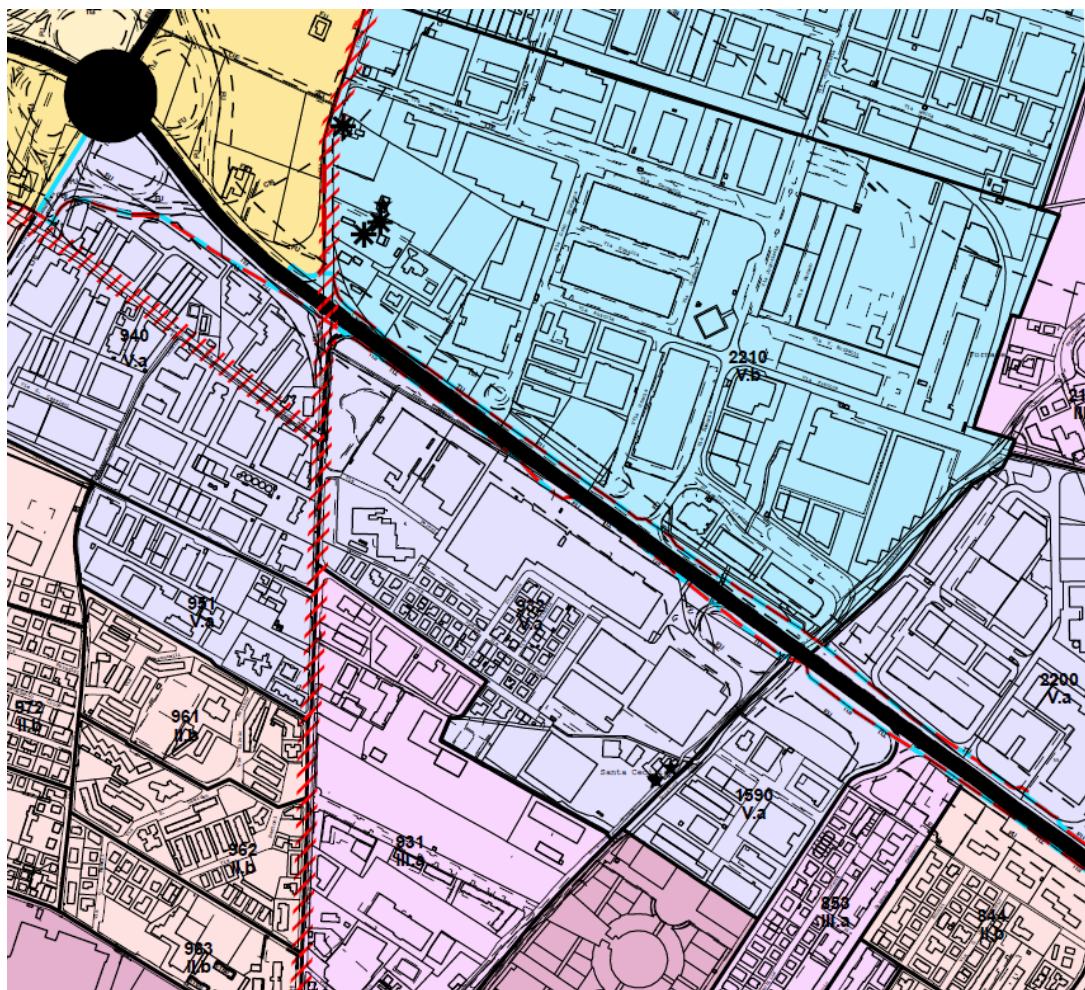
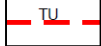


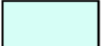




Figura 4 PSC_Tavola-2-s4A_Aprovazione_04-2020

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



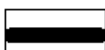
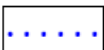
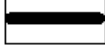


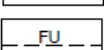
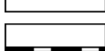
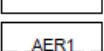
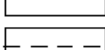
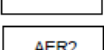
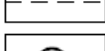
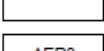
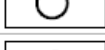
	perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC)
	perimetro territorio urbanizzabile (PSC)

V - Ambiti specializzati per attività produttive

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



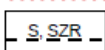
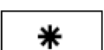
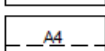

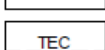

PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

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

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

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

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

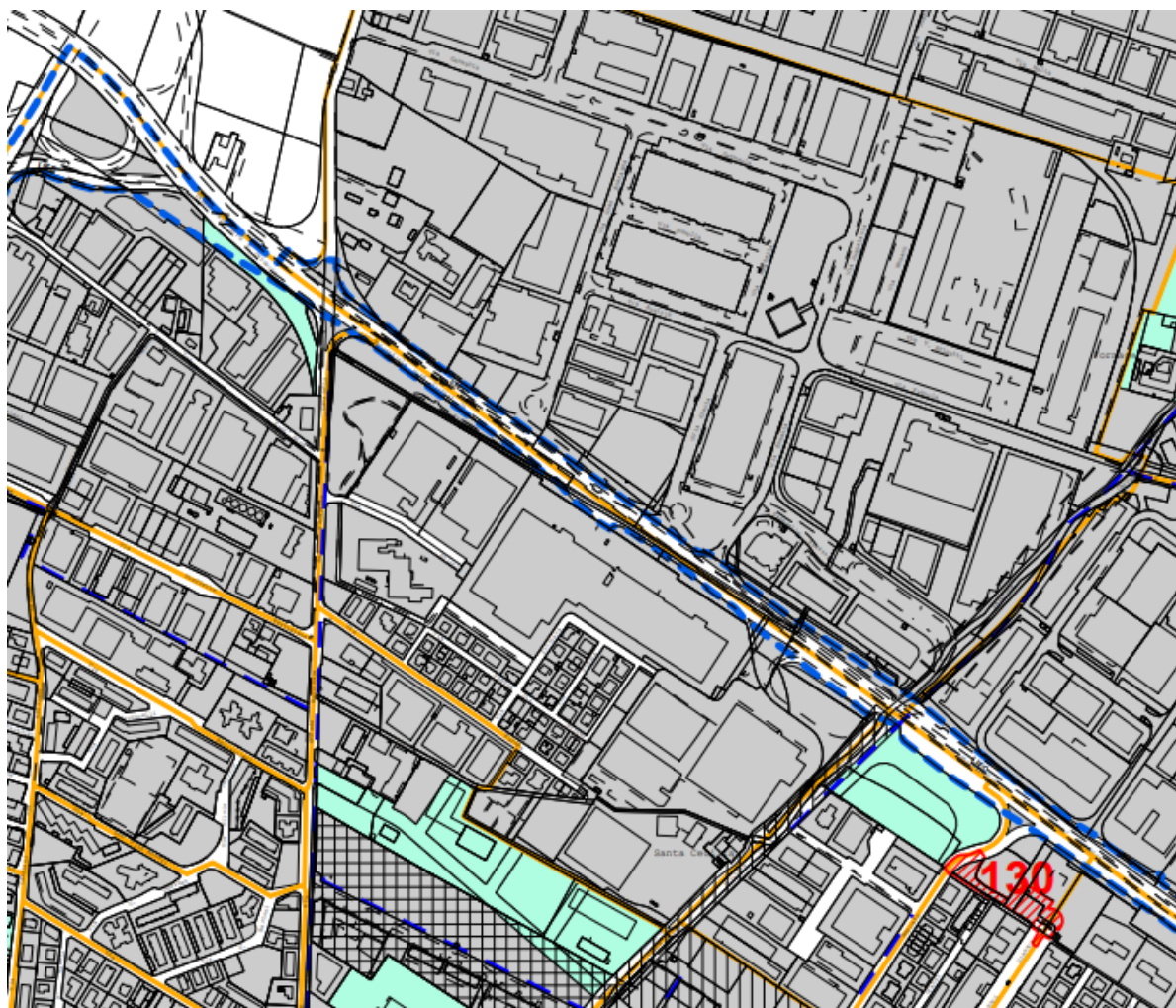
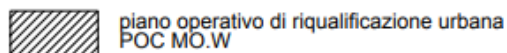


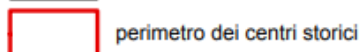
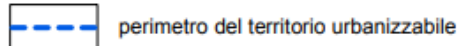
Figura 5 POC_Tavola-3-4A_Aprovazione_04-2020

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

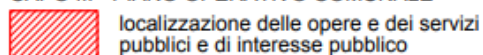
CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI



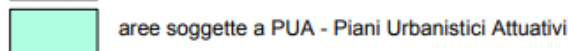
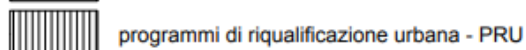
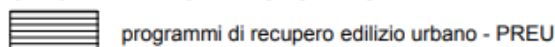
CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



CAPO III - PIANO OPERATIVO COMUNALE

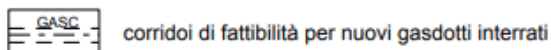
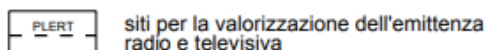


CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI



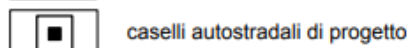
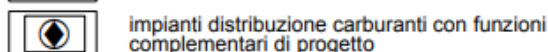
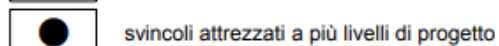
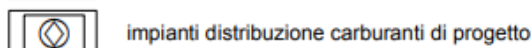
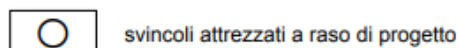
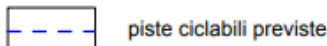
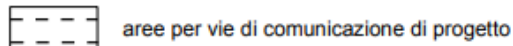
PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE



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

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

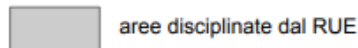


PARTE V - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO URBANO

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

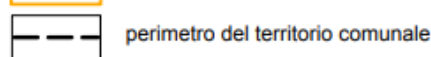
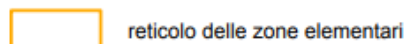
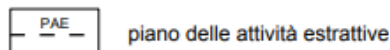
PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

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



PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO



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

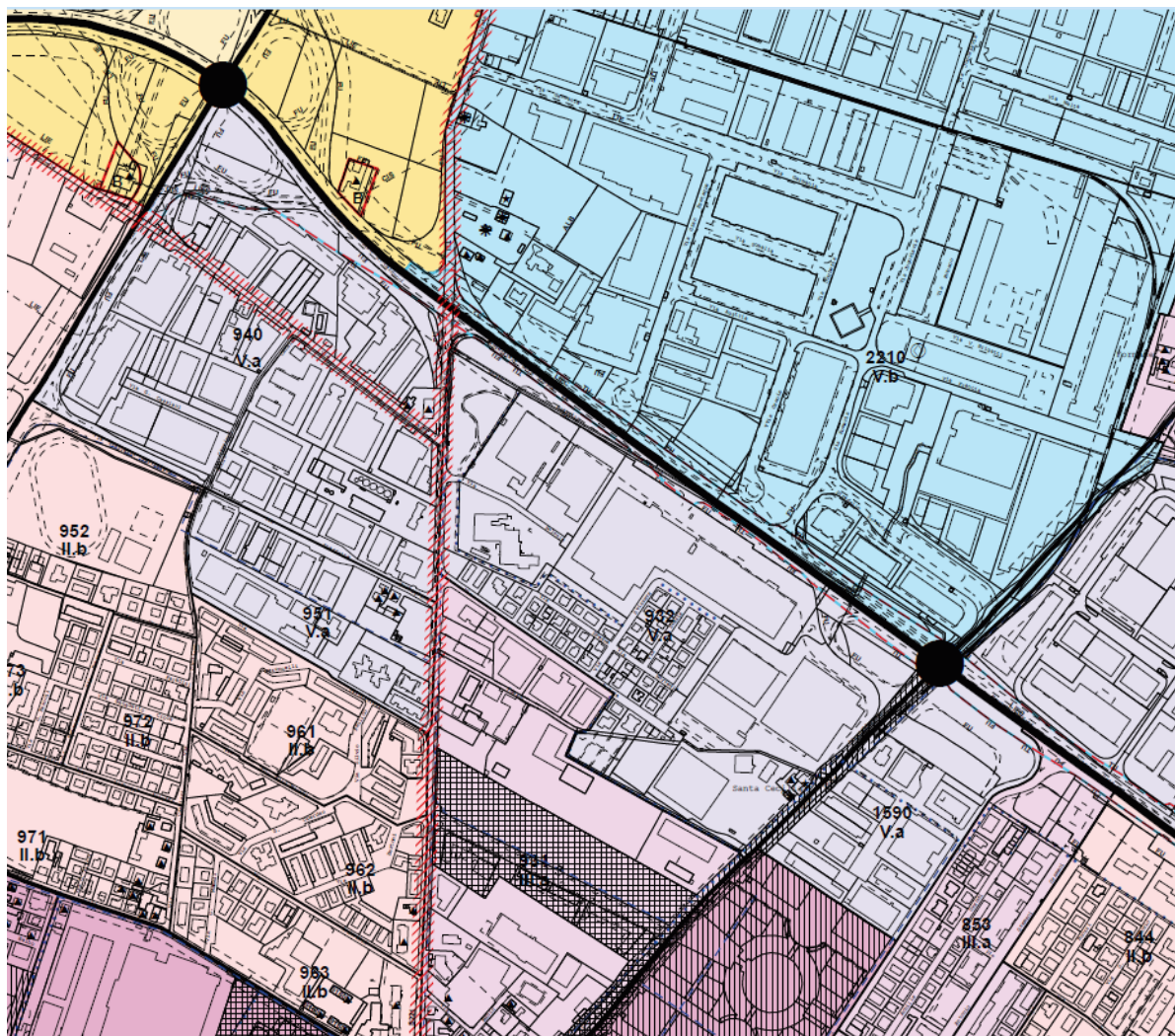
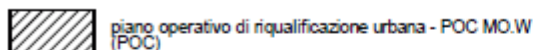


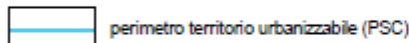
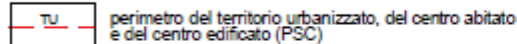
Figura 6 RUE_Tavola-4-13_Approvazione_04-2020

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI

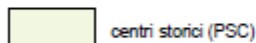


CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE



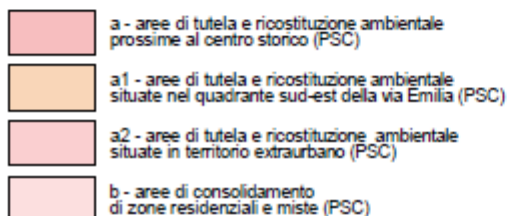
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

I - Centri storici

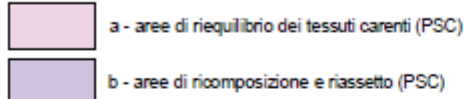


TERRITORIO URBANO

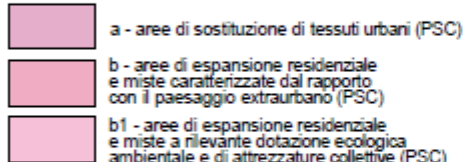
II - Ambiti urbani consolidati



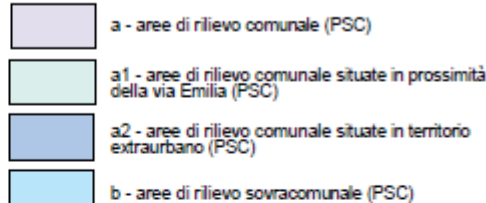
III - Ambiti da riqualificare



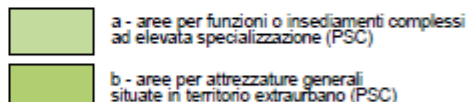
IV - Ambiti per i nuovi insediamenti



V - Ambiti specializzati per attività produttive

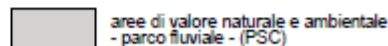


VI - Poli funzionali

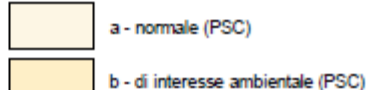


TERRITORIO RURALE

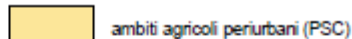
VII - aree di valore naturale e ambientale



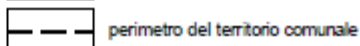
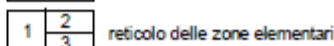
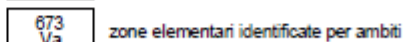
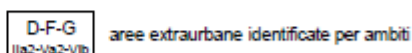
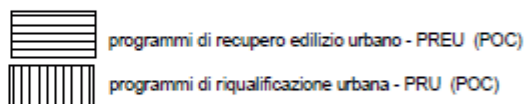
VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



IX - Ambiti agricoli periurbani



CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI



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

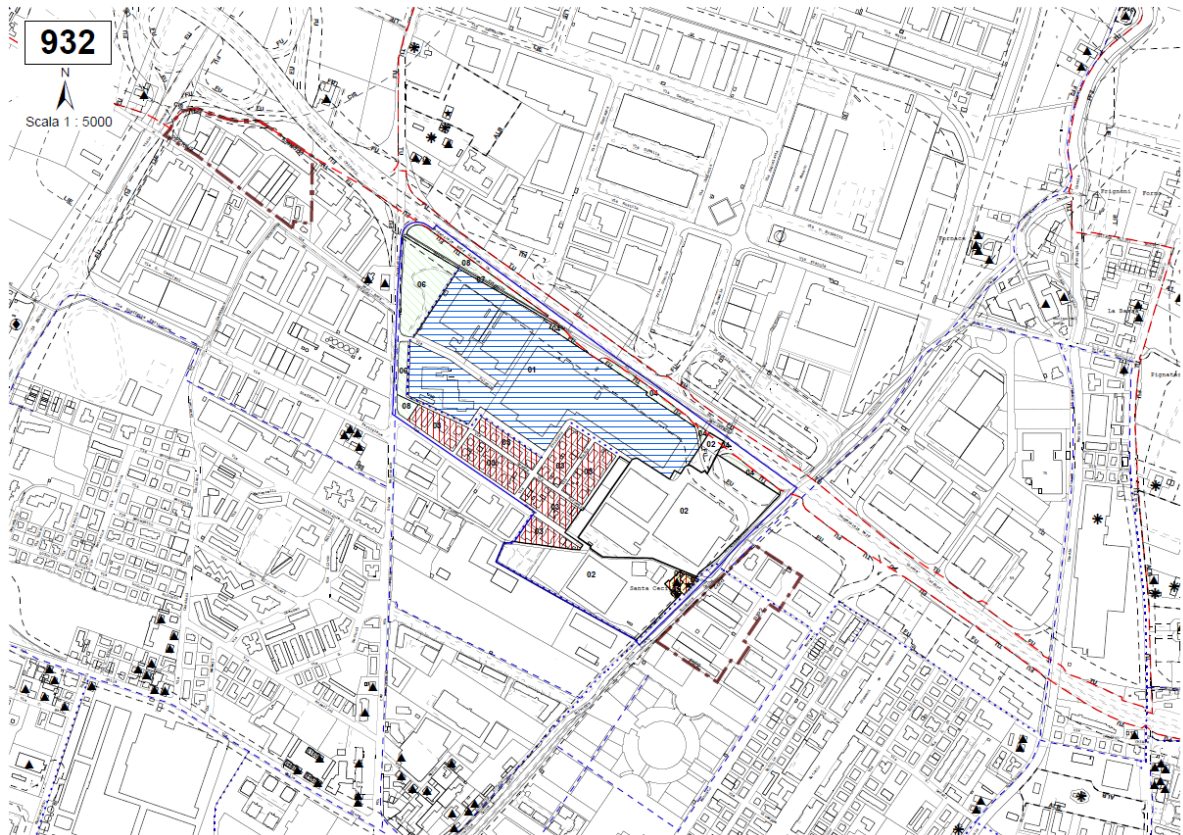


Figura 7 RUE_ZE-0932

DESTINAZIONI URBANISTICHE

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

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

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

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

"Disciplinata dal RUE

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

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 8500 mq/ha"

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

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

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

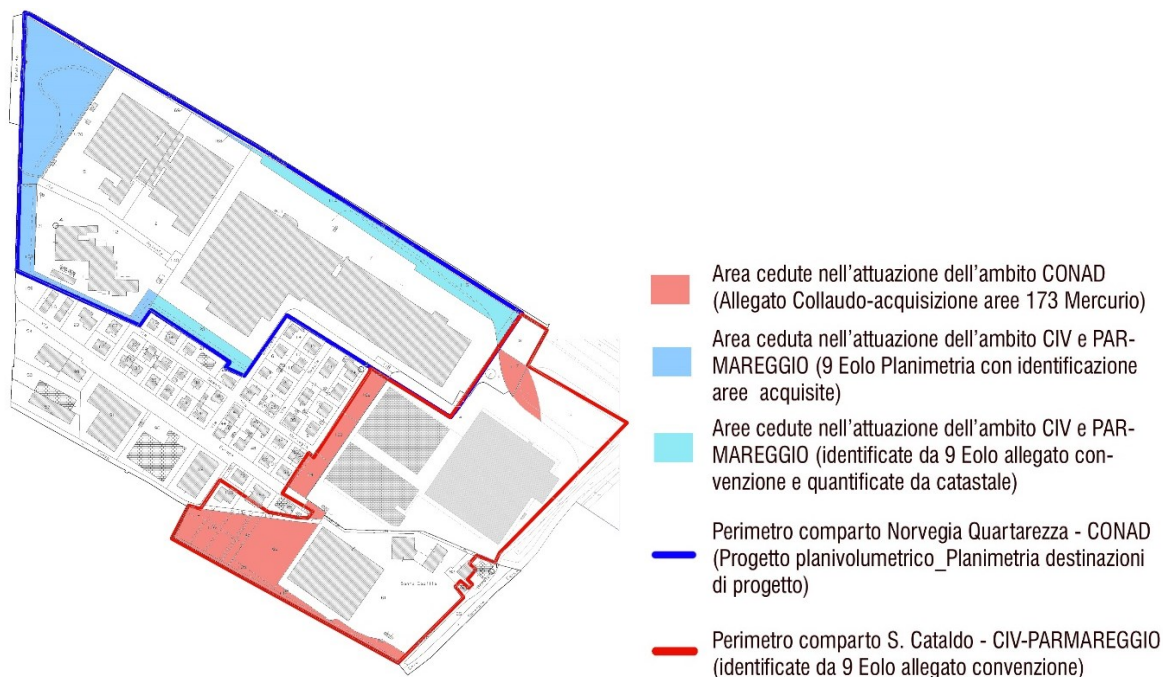
Inoltre l'attuale area Conad include all'interno del polo logistico l'edificio in disuso fra la Cappella Ricci e la residenza di altra proprietà decritto in precedenza, con relative pertinenze, che urbanisticamente ricade però nell'Area 05 nella Zona Elementare destinata a residenza pur trovandosi all'interno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

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

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

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

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



5 La proposta di Variante alla strumentazione urbanistica

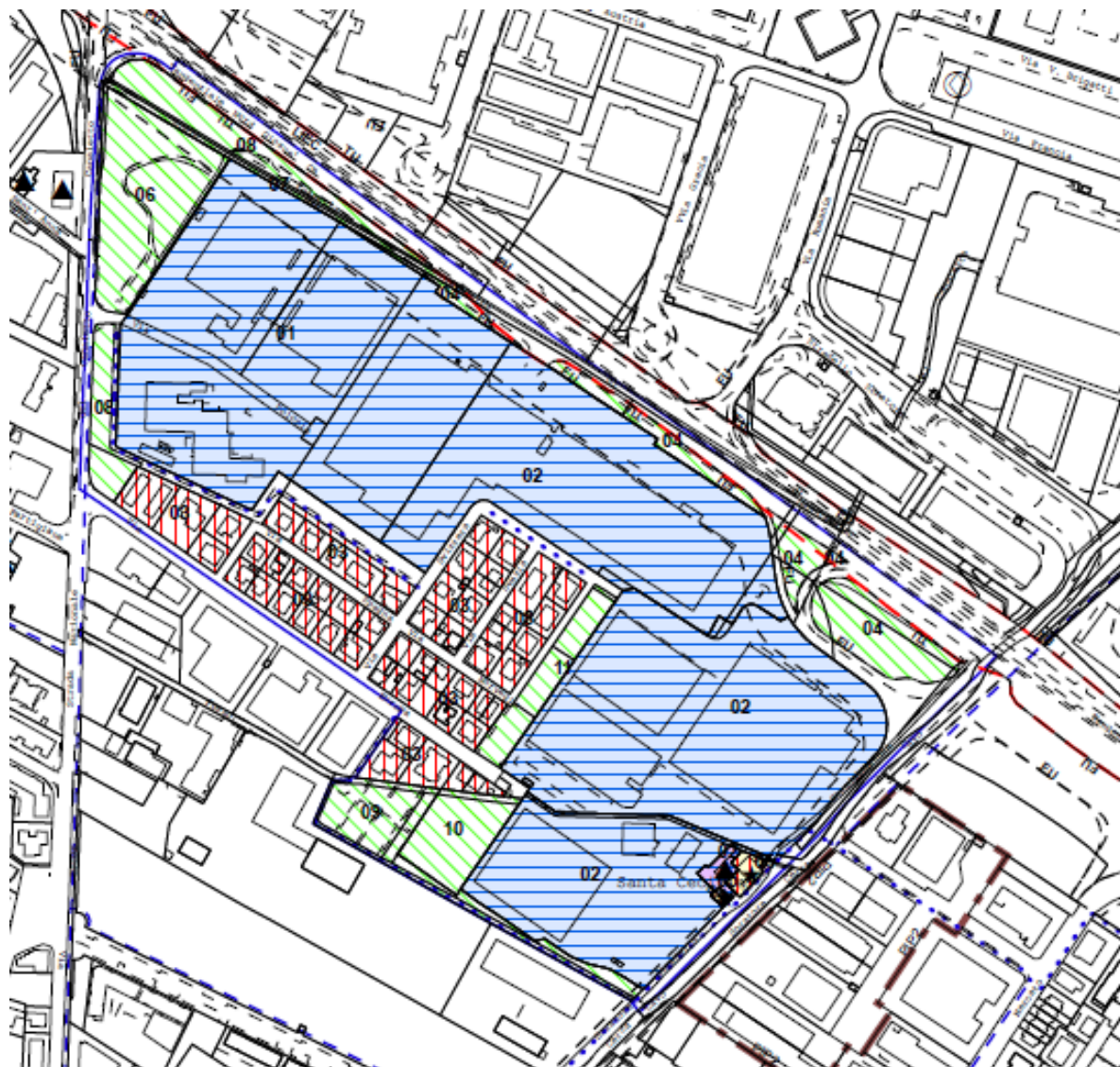


Figura 8 Proposta di variante della cartografia della Zona Elementare

Per rendere realizzabile il progetto di ampliamento del Polo logistico Conad Nordovest, non altrimenti localizzabile, risulta necessario intervenire attraverso una variante agli strumenti urbanistici comunali. In particolare deve essere variata la zona elementare ZE 932 per poter intervenire con un progetto unitario su parte dell'Area 01 e sull'area 02 sulle quali si sviluppa il polo logistico rinnovato, avendo un'unica norma urbanistica che regola l'intera area del Polo e che fa riferimento al progetto di intervento oggetto del procedimento unico. Inoltre l'area attualmente indicata come Area Stradale in via Polonia passerebbe, dopo l'intervento, ad essere "Aree per Industria".

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

Nella Zona Elementare si propone quindi di ridefinire il perimetro dell'Area 02 in modo che includa anche la nuova porzione del polo logistico Conad derivata dall'acquisizione di una porzione dell'area Civ e vengano invece escluse le dotazioni urbanistiche derivate dall'attuazione del piano particolareggiato tramite cui è stata attuata l'area Conad attuale; queste ultime vengono riconosciute come aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo (aree 09, 10, 11) e per ciascuna viene inserito il rimando al procedimento ex. art. 53 che ne determina la variazione. Le aree attualmente di proprietà

IMCO spa sulle quali viene realizzata la nuova viabilità, i parcheggi pubblici e le aree di verde pubblico saranno cedute al Comune a seguito della realizzazione delle opere, secondo quanto definito da apposita convenzione. Tali aree rimangono in questa fase indicate come parte dell'Area 02.

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

- l'altezza massima consentita per Funzioni Produttive è di 15.00 ml.
- Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 43.000 mq

I valori riportati, come suddetto, derivano direttamente dal progetto in modo coerente con il livello urbanistico, quindi, per le superfici, con arrotondamento al migliaio superiore

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

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

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

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

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

STATO DI FATTO EDILIZIO CONAD + CIV(PARTE CHE VIENE ACQUISITA DA CONAD)							
	SF [m ²]	SL [m ²]	Hmax [m]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD ESISTENTE	57.200	30.620	13,85	31.142	4.779	8%	229.734
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	31.299	21.050	11,70	16.959	874	3%	142.116
AREA CONAD AMPLIATA	88.499	51.670		48.101	5.653	6%	371.850

STATO DI PROGETTO EDILIZIO POLO LOGISTICO CONAD							
	SF [m ²]	SL [m ²]	Hmax [m]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD ESISTENTE	/	/	/	/	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	/	/	/	/	/	/	/
AREA CONAD AMPLIATA	80.385	42.162	15,00	40.725	10.627	13%	353.430

RAFFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO					
	SL [m ²]	SCO [m ²]	SP [m ²]	IPF [%]	VT [m ³]
AREA CONAD AMPLIATA	-9.508	-7.376	4.974	7%	-18.420

Superficie Fondiaria, Hmax, SCO, SP, VT

Tali parametri sono sempre individuati da misura grafica.

Superficie permeabile

La SP è stata calcolata come da RUE art. 26.4 c.2, come meglio approfondito nel capitolo relativo alla permeabilità

Superficie Lorda

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

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

STATO URBANISTICO VIGENTE da Zona Elementare 932				STATO URBANISTICO VARIATO da Zona Elementare 932 variata			
	SF * [m ²]	Potenzialità edificatoria Slmax** [m ²]	Hmax [m]		SF * [m ²]	Potenzialità edificatoria Slmax** [m ²]	Hmax [m]
AREA CONAD ESISTENTE: ZE 932_Area 02 > PP 86/78	57.200	34.004	20	AREA CONAD ESISTENTE	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD: ZE 932_Area 01	31.299	26.604	2p+pt	AREA CIV CHE ACQUISISCE CONAD	/	/	/
AREA CONAD AMPLIATA	88.499	60.608		AREA CONAD AMPLIATA: ZE 932 VAR_Area 02	80.385	43.000	15
AREA PARMAREGGIO ESISTENTE: ZE 932_Area 01	34.775	29.559	2p+pt	AREA PARMAREGGIO ESISTENTE	/	/	/
AREA CIV CHE ACQUISISCE PARMAREGGIO: ZE 932_Area 01	14.716	12.509	2p+pt	AREA CIV CHE ACQUISISCE PARMAREGGIO	/	/	/
AREA PARMAREGGIO AMPLIATA	49.491	42.067		AREA PARMAREGGIO AMPLIATA: ZE 932 VAR_Area 01	49.491+1.977	42.067	2p+ pt
TOT	137.990	102.676		TOT	129.876	85.067	

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

** Superficie Fondiaria*

La superficie fondiaria è sempre individuata da misura grafica.

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

La SF di Parmareggio inoltre subisce un aumento, poiché l'area di via Polonia che era indicata come area stradale diventa parte dell'area per industria. Per questo motivo nella tabella dello stato urbanistico variato si riporta scorporata e suddivisa da un "+" la superficie fondiaria pari a quella attuale e la porzione in eccesso.

*** Potenzialità edificatoria Slmax*

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

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

L'edificabilità massima allo stato variato e l'indice SL/SF per l'area CONAD AMPLIATA sono stati arrotondati ai 1000 mq superiori, mentre la Hmax è stata arrotondata al metro rispetto al progetto.

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

5.1 La proposta di variante alla Classificazione Acustica

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

A seguito di tali modifiche è stato proposto l'elaborato V0_XX_RG02_2°1_VARIANTE URBANISTICA_CONTROLLO DEL RUMORE AMBIENTALE_Relazione illustrativa che aggiorneranno il Quadro Conoscitivo "Controllo del rumore ambientale": Relazione Illustrativa della Classificazione Acustica.

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

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

Quadro Conoscitivo:

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

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

–1p Controllo del rumore ambientale:

Relazione Illustrativa

POC:

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

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

RUE:

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

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



COMMITTENTE
IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO
Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA
CONTRACT MANAGER
P.I. Emanuela Becchi

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

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

STRUTTURE e GEOTECNICA
Ing. Tommaso Conti
Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'
Ing. Alessio Gori

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLACCIAMENTI
Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA
Ing. Claudio Pongolini

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

ELABORATO
VARIANTE URBANISTICA
TAVOLA RUE_4.13
CARTA INTEGRATA PSC PDC RUE

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		VO	VU	A004	2A0	
Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato		
02- V	VO_VU_A004_2A0_4993	4993	1:5000	A1		
5						
4						
3						
2						
1						
0	Emissione	Giugno 2022		-	-	-
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

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



AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST

Viale Finzi - MODENA (MO)

PROCEDIMENTO UNICO

ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17

POLITECNICA
BUILDING FOR HUMANS

STUDIO TECNICO

COMMITTENTE

IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA

CONTRACT MANAGER

P.I. Emanuela Becchi

PROGETTO ARCHITETTONICO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

Arch. Stefano Maffei

URBANISTICA e PAESAGGIO

RAPPORTI CON ENTI

Arch. Maria Cristina Fregni

Arch. Paola Gabrielli

STRUTTURE e GEOTECNICA

Ing. Tommaso Conti

Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'

Ing. Alessio Gori

PREVENZIONE INCENDI

IMPIANTI

P.I. Emanuela Becchi

P.I. Alberto Sgrilli

P.I. Michele Barneschi

Ing. Gianni Pagliari

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALLACCIAMENTI

Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA

Ing. Claudio Pongolini

TEAM DI PROGETTO

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

ELABORATO

VARIANTE URBANISTICA

TAVOLA POC_3.4A

TERRITORIO COMUNALE

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		VO	VU	A002	2A0	
Cartella	File name	Prot.	Scala		Formato	
02- V	VO_VU_A002_2A0_4993	4993	1:10000		A1	
5						
4						
3						
2						
1						
0	Emissione	Giugno 2022		-	-	-
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

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

3.4A

CARTOGRAFIA

DI POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5

L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n.° 93 del 22/12/2003

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 48 del 07/05/2015

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 39 del 04/06/2016 (Tavola: 3.3B)

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 47 del 05/07/2018 (Tavole: 3.1A-3.2A-3.2B-3.4A-3.4B)

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 04 del 05/03/2020 (Tavola: 3.4A)

Aggiornata alla D.D. ARPAE n.° 1864 del 24/04/2020 (Tavola: 3.2A)

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 27 del 02/07/2020 (Tavola: 3.1A)

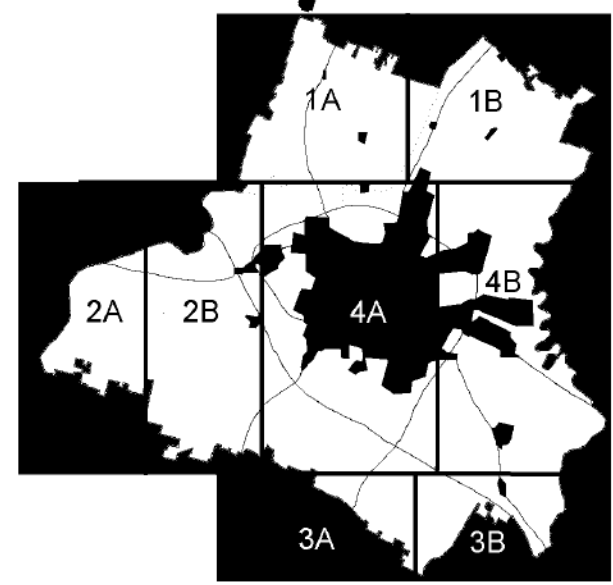
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 32 del 20/07/2020 (Tavola: 3.4B)

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 65 del 18/12/2020 (Tavola: 3.4A)

Aggiornato con delibera di C.C. n.° del

(Tavola: 3.4A)

scala 1:10000



Realizzato con City Trek Editor Legge 26/6/1993 s.r.l.

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI

piano operativo di riqualificazione urbana POC MO.W

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

perimetro del territorio urbanizzabile

perimetro dei centri storici

CAPO III - PIANO OPERATIVO COMUNALE

localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico

CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

programmi di recupero edilizio urbano - PREU

programmi di riqualificazione urbana - PRU

aree soggette a PUA - Piani Urbanistici Attuativi

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

LIEC - corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotti

CLIEC - siti per la valorizzazione dell'emittenza radio e televisiva

SANEC - corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati

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

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

aree per vie di comunicazione di progetto

svincoli attrezzati a raso di progetto

svincoli attrezzati a più livelli di progetto

caselli autostradali di progetto

piste ciclabili previste

impianti distribuzione carburanti di progetto

impianti distribuzione carburanti con funzioni complementari di progetto

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

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

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

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

aree disciplinate dal RUE

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

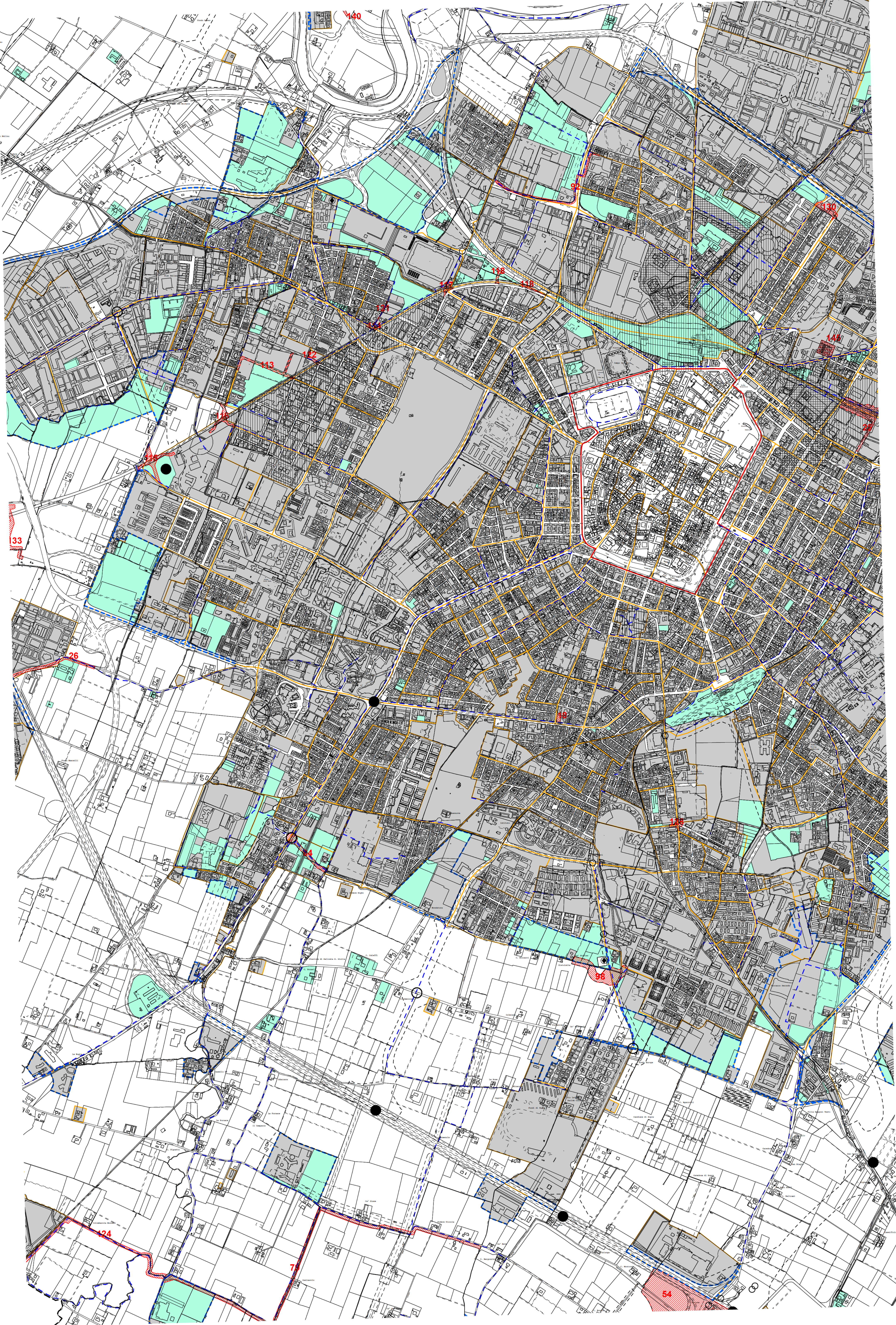
CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

piano delle attività estrattive

reticolo delle zone elementari

perimetro del territorio comunale

18	DESIDERI NEL VERDE - SISTEMAZIONE AREA DI VIA TAMBURINI
25	REALIZZAZIONE TRATTO DELLA GRONDA SUD-EST COMPRESO TRA CAVALCAVA C.MENOTTI E VIA S.G. BOSCO
26	PISTA CICLABILE DI COLLEGAMENTO TRA VIA FORNIGINA E COGNENTO
37	AMPLIAMENTO CIMITERO NUOVO DI ALBARETO
52	NUOVO TRATTO AUTOSTRADA DEL BRENNERO
53	VARIANTE ALLA VIA EMILIA COMPRESA TRA LE FRAZIONI DI CITTANOVA E MARZAGLIA
54	COLLEGAMENTO TRA LA TANGENZIALE ED IL CASALE DI MODENA SUD
68-74	OPERA PUBBLICA IN CENTRO STORICO
79	SISTEMAZIONE IDRAULICA GRIZZAGA-MARTINIANA - 1° LOTTO
84	ADEGUAMENTO STRADA SALICETA SAN GIULIANO - 1° STRALCIO
92	PISTA CICLABILE TRA VIA CAPITANI, VIA DELLE SUORE E ATTRAVERSAMENTO DI VIA LA MARMORA
98	ADEGUAMENTO STRADA SALICETO S. GIULIANO - 2° STRALCIO
101	REALIZZAZIONE ROTATORIA VIA EMILIA - VIA SCARTAZZA
102	REALIZZAZIONE STRADA ALBARETO - VIA FRANZIA
104	PERCORSO CICLOPEDONALE - COLLEGAMENTO CASINALBO - NUOVO POLO OSPEDALIERO
107-111	OPERE PUBBLICHE IN CENTRO STORICO
112	USCITA AUTOSTRADALE MODENA NORD, POTENZIAMENTO STAZIONE E NUOVO RAMO DI ADDUZIONE IN VARIANTE
113	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO POLIOFIORENZ-DE'GAVASSETTIZARLATI
114	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO TABACCHI-CARASSI-EMILIA
115	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO VINCI-ZANFI-MOBILI-D'AVIA
116	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO MOBILI-SALINI
117	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO PADUCCO-COSTA SAN CATALDO
118	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO BRESA-PAPALUCCI
119	REALIZZAZIONE NUOVA ROTATORIA INTERSEZIONE VIA EMILIA EST VIA GIARDI SUL LAVORO
120	REALIZZAZIONE STRADA DI COLLEGAMENTO VIA FEDERZOLI - VIA DEGLI INVENTORI
121	NUOVO CANALE DI COLLEGAMENTO TRA IL CANALE BIANCO E IL CANALE DEI MONTANARI
122	RICUCITURA AREA FERROVIARIA MODENA OVEST - COLLEGAMENTO POLIOFIORENZ-RINALDI DELLA CHIESA
124	DIVERSIVO MARTINIANA TRATTO TORRENTE CERCA - FERROVIA MODENA-SASSUOLO E PISTA CICLABILE
125	SISTEMAZIONE IDRAULICA GRIZZAGA - MARTINIANA II° LOTTO
126	NUOVA ROTATORIA SULLA S.S. N.° 12 "ABETONE-BRENNERO" IN LOCALITA' PASSO DELL'UCCELLINO - II° STRALCIO
128	REALIZZAZIONE ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA STRADA MODENAI, VIA ARGENTA E VIA BRESCIA
129	PERCORSO CICLOPEDONALE - COLLEGAMENTO SAN DOMINIO-SAN CESARIO
130	NUOVO TRATTO STRADALE: COLLEGAMENTO VIA GRANSICIVA DEL MERCATO E ROTATORIA SU VIA DEL MERCATO
132	PROGETTO DI IMPIANTO IDROELETTRICO SUL FIUME PANARO - LOCALITA' SAN DOMINIO
133	ADEGUAMENTO CENTRALE E PERFORAZIONE NUOVI POZZI A SERVIZIO DEL CAMPO DI COGNENTO
135	GANACETO: COLLEGAMENTO CICLABILE SU S.P. 413 TRA STRADELLO LENZINI E VIA FORGHIERI
136	COMPLETAMENTO PERCORSO CICLOPEDONALE IN LOCALITA' MARZAGLIA
137	SOLO MINIERALE INTERSEZIONE E DI MARZAGLIA - ROTATORIA CITTANOVA
138	METANGODOTTO - POTENZIAMENTO TRATTO COMUNE DI SOLERA E DIMISSIONI TRATTO MINERBIO-CREMONA
139	OPERA PUBBLICA IN CENTRO STORICO
140	ALLARGAMENTO S.P. 412 NEL TRATTO FRA LA TANGENZIALE DI MODENA E LA S.P. 13 DI CAMPOSALUANO - I° STRALCIO
141	METANGODOTTO SPINA - RIFACIMENTO TRATTO FERROVIARIO MI-BO KM.364-404
142	PISTA CICLABILE - COLLEGAMENTO GANACETO-APPALTO DI SOLERA
143	NUOVO ARGINE IN SINISTRA IDRAULICA TRA PONTE SANT'AMBROGIO E CONFLUENZA TORRENTE TIEPIDO
144	METANGODOTTO NAVA "RAZIONALIZZAZIONE DERIVAZIONE SP PER SASSUOLO DA 260 (IV) I"
145	PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "COMPARTO NONANTOLANA" ZE 842 AREA 02





AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST

Viale Finzi - MODENA (MO)

PROCEDIMENTO UNICO

ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17



COMMITTENTE
IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO
Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA
CONTRACT MANAGER
P.I. Emanuela Becchi

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

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

STRUTTURE e GEOTECNICA
Ing. Tommaso Conti
Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'
Ing. Alessio Gori

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLACCIAMENTI
Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA
Ing. Claudio Pongolini

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

ELABORATO
VARIANTE URBANISTICA
TAVOLA POC_3.W4A
SERVIZI INTERESSE COLLETTIVO

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		VO	VU	A003	2A0	
Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato		
02- V	VO_VU_A003_2A0_4993	4993	1:10000	A1		
5						
4						
3						
2						
1						
0	Emissione	Giugno 2022				
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

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

3.w4A

CARTOGRAFIA

DI POC

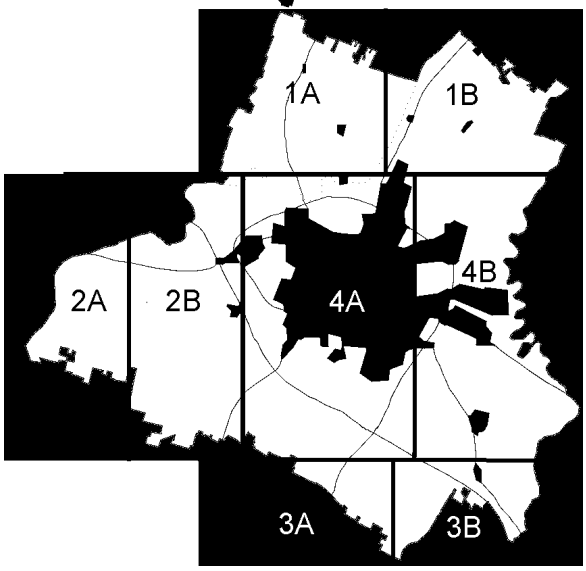
Localizzazione dei servizi di interesse collettivo:
individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5 L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n.° 93 del 22/12/2003
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 48 del 07/05/2015 (Tavola3.w1A-3.w1B-3.w2A-3.w2B-3.w4A-3.w4B)
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 84 del 22/10/2015 (Tavola3.w4A)
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 79 del 14/11/2019 (Tavola3.w4A)
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 4 del 05/03/2020 (Tavola3.w4A)

Aggiornata alla delibera di C.C. n.° del (Tavola3.w4A)

scala 1:10000



Realizzato con City Tree Editor Legge 20 di Seregno s.r.l.

LEGENDA

Strutture di interesse sovracomunale

Area del patrimonio pubblico comunale per Servizi di Interesse Collettivo

A - Istruzione

B - Assistenza, servizi sociali e igienico-sanitari

C - Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile

D - Attività culturali, associative e politiche

E - Culto

F - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, le attività sportive

G - Gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi

H - Parcheggi pubblici

K - Altri servizi

Zone disciplinate da Piano Urbanistico Attuativo approvato comprensive di aree per Servizi di Interesse Collettivo

Perimetro dei Centri Storici

Perimetro del Territorio Comunale

Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana
Servizio Urbanistica
www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:
Arch. Marco Stancari - fino al 30/09/2014
Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Marcello Capucci - fino al 19/03/2017
Responsabile del Servizio:
Arch. Morena Croci

Funzionari Tecnici - Progettisti:
Arch. Giovanni Cerfoli
Arch. Morena Croci
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dott. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Collaboratori:
Istr. Tecnico Barbara Ballestri
Istr. Tecnico Sonia Corradi
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio
Istr. Dir. Tec. Clara Fiantri
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti
Istr. Tecnico Katia Vallini

Collaboratori esterni:
Ing. Miriam Ruggiero

"Ampliamento dello stabilimento Conad nordovest"

COMUNE DI MODENA

2P0R0G3

PIANO REGOLATORE GENERALE

copla informatica per consultazione



Viale Finzi - MODENA (MO)

PROCEDIMENTO UNICO

ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17

POLITECNICA
BUILDING FOR HUMANS

STUDIO TECNICO

COMMITTENTE

IMCO s.p.a

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA

CONTRACT MANAGER

P.I. Emanuela Becchi

PROGETTO ARCHITETTONICO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

Arch. Stefano Maffei

URBANISTICA e PAESAGGIO

RAPPORTI CON ENTI

Arch. Maria Cristina Fregni

Arch. Paola Gabrielli

STRUTTURE e GEOTECNICA

Ing. Tommaso Conti

Ing. Luciano Gasparini

VIABILITA'

Ing. Alessio Gori

PREVENZIONE INCENDI

IMPIANTI

P.I. Emanuela Becchi

P.I. Alberto Sgrilli

P.I. Michele Barneschi

Ing. Gianni Pagliari

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALLACCIAMENTI

Ing. Stefano Ripari

ACUSTICA

Ing. Claudio Pongolini

TEAM DI PROGETTO

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

ELABORATO

VARIANTE URBANISTICA

STRALCIO ELABORATO RUE

4Z_ZONA ELEMENTARE 932

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		V0	VU	A005	2A 1	
Cartella	File name	Prot.	Scala		Formato	
02- V	V0_VU_A005_2A0_4991	4993	1:2000		A1	
5						
4						
3						
2						
1	REVISIONE RECEPIMENTO RICHIESTE ENTI		Novembre 2022			
0	Emissione		Giugno 2022			
REV.	DESCRIZIONE		Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

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

4. z

NORMATIVA

COORDINATA DI

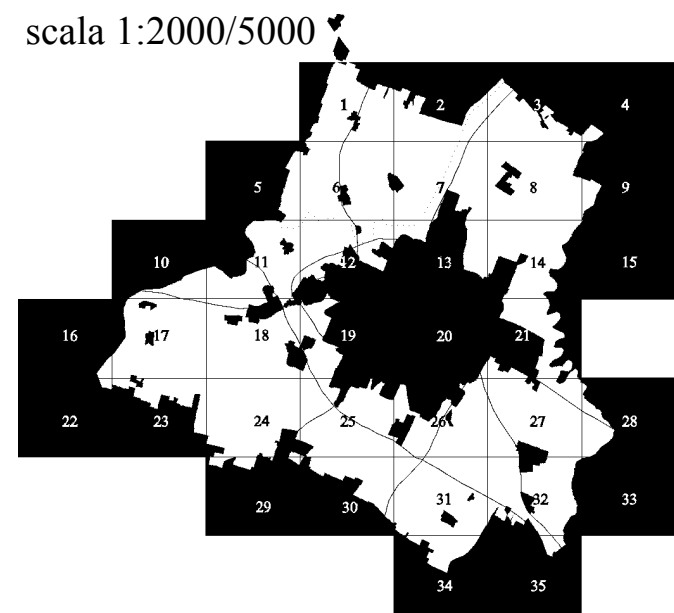
PSC-POC-RUE

ZONE ELEMENTARI

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5
L.R. 20/2000 Approvata con delibera di C.C. n.° 93 del 22/12/2003

Aggiornata alla delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 50 del 15/07/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 02 del 09/01/2014
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 48 del 07/05/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 84 del 22/10/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 07 del 18/02/2016
Aggiornata alla delibera di D.D. n° 660 del 22/04/2016
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 58 del 27/10/2016
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 59 del 17/11/2016
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 39 del 04/06/2018
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 47 del 05/07/2018
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 92 del 17/12/2018

Aggiornata alla delibera di C.C n. del



Realizzato con City Trek Editor Legge 20 di Sinergis s.r.l.

copia informatica per consultazione

Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana
Servizio Urbanistica

www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:
Arch. Marco Stancari - fino al 30/09/2014
Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Marcello Capucci - fino al 19/03/2017
Responsabile del Servizio:
Arch. Morena Croci

Funzionari Tecnici - Progettisti:
Arch. Giovanni Cerfogli
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dott. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Collaboratori:
Istr. Tecnico Barbara Ballestri
Istr. Tecnico Sonia Corradi
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio
Istr. Dir. Tec. Clara Fiandri
Istr. Dir. Tec. Walter Gheduzzi
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti
Istr. Tecnico Katia Vallini
Collaboratori esterni:
Ing. Miriam Ruggiero

"Ampliamento dello stabilimento
Conad nordovest"



PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

ARE aree di riequilibrio ecologico (PSC)

GAS assi e distanze di rispetto dalle condotte
dei gasdotti interrati esistenti (PSC)

GASC corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati
(POC PSC)

C zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

1 aree di tutela assoluta - PA (PSC)

PA236 perimetro delle zone di rispetto del DPR 236/88 e s.m.
(PSC)

PA1 aree di protezione primaria (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

FF1 aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

FF2 aree naturalistiche (PSC)

FF3 aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ID impianti di depurazione (PSC)

RIR0 perimetro stabilimento (PSC)

RIR1 area di danno 1 (PSC)

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

CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILTA'

--- aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)

..... sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC)
piste ciclabili esistenti (RUE)

--- sistema delle piste ciclabili previste (PSC)
piste ciclabili previste (POC)

LIE assi elettrodotti interrati esistenti
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE) (vedi tavv. 4.cc)

LIEC assi elettrodotti interrati di progetto (POC)
> = di 132 KV (POC PSC) (vedi tavv. 4.cc)

●● cabine elettriche esistenti (RUE) e di progetto (POC)
(vedi tavv. 4.cc)

LIE assi e distanze di rispetto dagli elettrodotti
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE)

LIEC corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotti (POC)
> = di 132 KV (POC PSC)

PA2 aree di protezione secondaria o allargata (PSC)

PA3 aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)

CIS perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

FF4 aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)

PSFF fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)

PSFFB fasce di esondazione - fasce B (PSC)

RIR3 area di danno 3 (PSC)

RIR5 area di danno 5 (PSC)

EU area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)

◊ impianti distribuzione carburanti
esistenti (RUE) di progetto (POC)

◊ impianti distribuzione carburanti con funzioni
complementari esistenti (RUE) di progetto (POC)

COMUNE DI MODENA

2P0R0G3

PIANO REGOLATORE GENERALE

<div><div>AER1</div></div>	limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)	<div><div>AER2</div></div>	direzioni di atterraggio (PSC)	<div><div>AER3</div></div>	perimetro dell'aeroporto (PSC)
----------------------------	---	----------------------------	--------------------------------	----------------------------	--------------------------------

CAPO XI - RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

<div><div>R</div></div>	edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche oggetto di possibile rilocalizzazione (RUE)
-------------------------	--

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

<div><div></div></div>	perimetro dei centri storici (PSC)	<div><div>★</div></div>	restauro scientifico (PSC)
<div><div>S SZR</div></div>	tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)	<div><div>✱</div></div>	restauro e risanamento conservativo (PSC)
<div><div>A4</div></div>	persistenze della centuriazione romana (PSC)	<div><div>■</div></div>	ripristino tipologico (RUE)
<div><div>TEC</div></div>	tutele di elementi della centuriazione (PSC)	<div><div>▲</div></div>	riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)
<div><div>ALB</div></div>	ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)		

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

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

<div><div>RNQ</div></div>	riserva naturale orientata (PSC)
---------------------------	----------------------------------

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

<div><div>A1</div></div>	controllo archeologico preventivo (RUE)	<div><div>A3</div></div>	vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)
<div><div>A2</div></div>	vincolo archeologico di tutela (PSC)		

PARTE VIII - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

<div><div></div></div>	uso specifico immobili commerciali (RUE)
------------------------	--

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DEI VEICOLI

<div><div></div></div>	disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)
------------------------	--

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

<div><div>PAE</div></div>	piano delle attività estrattive (POC)	<div><div></div></div>	perimetro del territorio comunale
---------------------------	---------------------------------------	------------------------	-----------------------------------

DESTINAZIONI URBANISTICHE

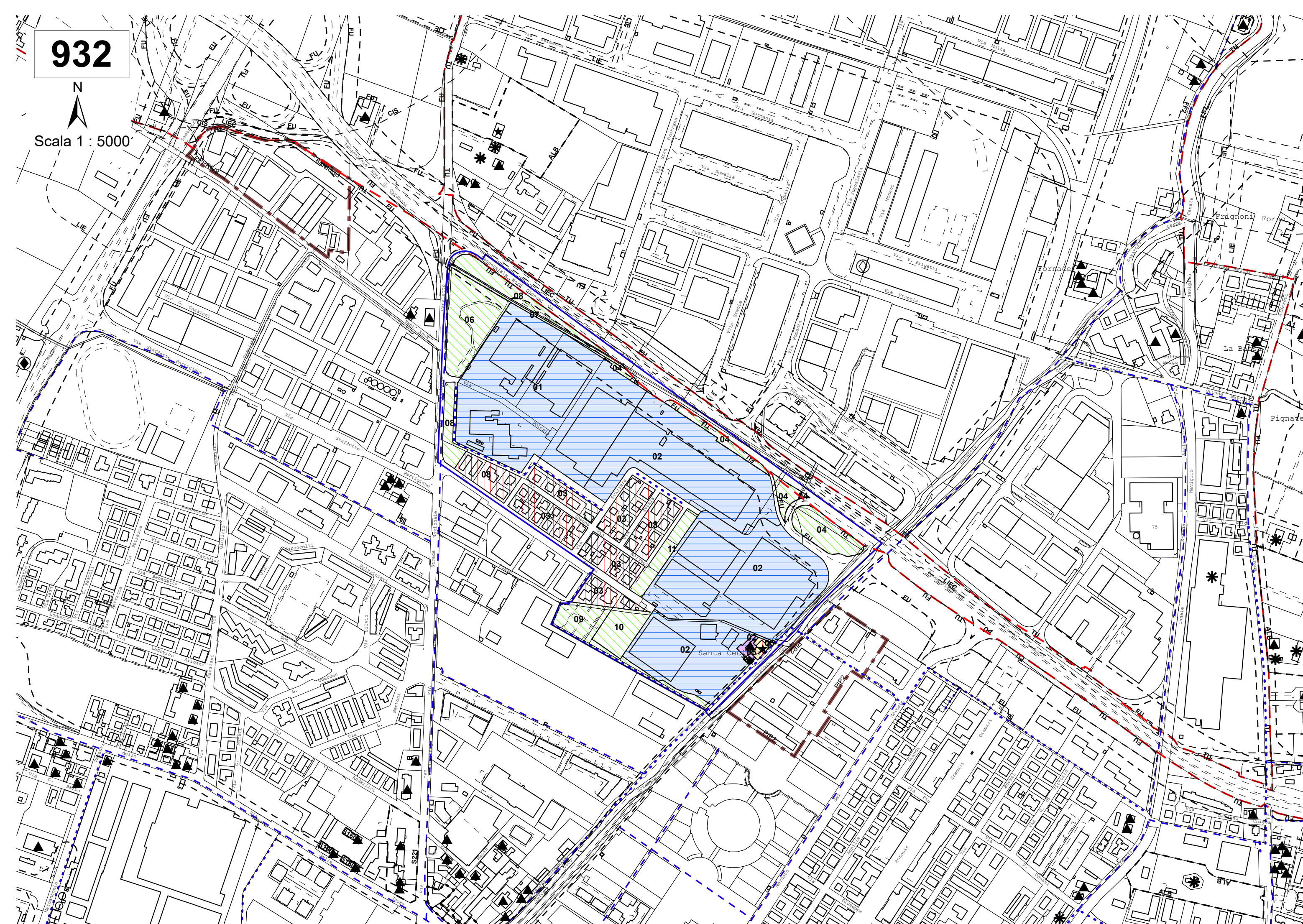
<div><div></div></div>	Perimetro di Zona Elementare
<div><div></div></div>	Aree per residenza
<div><div></div></div>	Aree per terziario
<div><div></div></div>	Aree per industria
<div><div></div></div>	Aree per servizi di interesse collettivo
<div><div></div></div>	Aree per attrezzature generali
<div>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

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

932



Scala 1 : 5000'



V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA PRODUTTIVA

a - Aree di rilievo comunale

Zona Elementare N. 932

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : VIA SORATORE, TANGENZIALE (C.I.V.).

Superficie Territoriale :mq 245.050

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Area 01 Disciplinata dal RUE

L'area è regolata dal procedimento unico presentato ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx.
Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario.

Destinazioni ammesse :

C/2 C/3 D/1 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive :2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :8500 mq/ha

Area 02 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto.
La realizzazione dell'intervento è regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx
L' altezza massima consentita per Funzioni Produttive e' di 15.00 ml.

Destinazioni ammesse :

C/2 C/3 D/1 D/7

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :43000 mq

Area 03 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :

A/0

Altezza Massima per Residenza :3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 45 abitazioni/ha

Area 04 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
Si rinvia al procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
G/4

Area 05 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse :

A/0

Area 06 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :
E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Area 07 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
G/4

Area 08 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
G/4

Area 09 Disciplinata dal RUE

L'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
Si rinvia al procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Area 10 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
Si rinvia al procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
G/6

Area 11 Disciplinata dal RUE

L'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo.
Si rinvia al procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx.
L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche
Destinazioni ammesse :
G/4

Settore Ambiente, Mobilità, Attività economiche e Sportelli unici.
Settore Pianificazione e Gestione del territorio
Via Santi n. 60 - Tel. 059/203.3600
Mail PEC: casellaistituzionale036@cert.comune.modena.it

OGGETTO: Rif. prot. n. 242702/3396/2021 e prot. n. 283009/3306/2021. Domanda unica ai sensi dell'art. 7 DPR n. 160/2010, richiesta di permesso di costruire n. 3493/2021 a oggetto: PROCEDIMENTO UNICO EX ART 53 L.R. 24/2017 - AMPLIAMENTO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST. REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITA' PUBBLICA. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DIVERSA SAGOMA E VOLUMETRIA. RICOMPOSIZIONE FONDIARIA DEI LOTTI E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE".

L'Immobile oggetto di intervento è ubicato a Modena, Via Polonia 85, Via Europa 201, V.le Finzi 211, distinto catastalmente al foglio 79, mappale 5,7,12,61; al foglio 80, mappale 26.

Controdeduzioni alle osservazioni.

Responsabile del provvedimento unico ex DPR n. 160/2010: Arch. Roberto Bolondi
Dirigente responsabile del Settore Ambiente, Mobilità, Attività economiche e Sportelli unici.

Responsabile del provvedimento edilizio: Arch. Corrado Gianferrari -
Dirigente responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie.

Responsabile del Procedimento Unico ex DPR n. 160/2010 e art. 53 L.R. 24/2017: Geom. Fausto Casini -
Titolare di Posizione Organizzativa (P.O.) - Responsabile della Sportello Unito Edilizia e Controlli.

Responsabile del Procedimento Edilizio (richiesta di permesso di costruire in variante urbanistica PV n. 3493/2022): Arch. Marcella Garulli
Titolare di Posizione Organizzativa (P.O.) - Responsabile dell'Ufficio Attività Edilizia.

Tecnico istruttore direttivo:

Geom. Bacchi Luigi;
Arch. Roberta Sola;

Premesse.

in data 13/08/2021 il Sig. Adamo Ascari in qualità di legale rappresentante della IMCO S.P.A. ha presentato:

Domanda di Permesso di costruire, assunta al n. 3493/2021 a oggetto: "PROCEDIMENTO UNICO EX ART 53 L.R. 24/2017- AMPLIAMENTO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST. REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITA' PUBBLICA. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DIVERSA SAGOMA E VOLUMETRIA. RICOMPOSIZIONE FONDIARIA DEI LOTTI E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE".

La richiesta, trattandosi di intervento su edificio produttivo, è stata integrata con la Domanda Unica prevista dal DPR n. 160/2010.

Con la domanda presentata, IMCO S.P.A. richiede di attivare il procedimento unico previsto dall'art. 53, comma 3, della L.R. 21/12/2017 n. 24, al fine di realizzare l'ampliamento dell'attività produttiva, come previsto dal comma 1, lettera b) del medesimo art. 53, con effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE). La variante propone l'ampliamento dell'area 02 (zona elementare 932), attuale sede CONAD, attraverso un progetto di ricomposizione fondiaria come da progetto presentato per il nuovo assetto complessivo dell'area produttiva.

In data 25/08/2021 lo Sportello Unico Edilizia e Controlli, ha richiesto documentazione integrativa, che la IMCO S.P.A. ha presentato in data 23/09/2021.

In data 26/10/2021 lo Sportello Unico Edilizia e Controlli ha indetto la Conferenza dei servizi prevista dall'art. 53 della L.R. 24/2017, in forma simultanea e modalità sincrona, considerata la complessità del procedimento.

E' stato altresì avviato il procedimento di pubblicazione del progetto presentato, con avviso di deposito pubblicato sul BURERT n. 330, parte seconda, in data 24/11/2021; il periodo di pubblicazione si è concluso in data 24/01/2022.

Nel periodo di pubblicazione sono state presentate n. 6 osservazioni al progetto di variante, assunte agli atti ai nn di protocollo e date di seguito indicate:

prot. n. 5600 del 10/01/2022
prot. n. 25639 del 24/01/2022
prot. n. 25648 del 24/01/2022
prot. n. 26001 del 24/01/2022
prot. n. 26618 del 24/01/2022
prot. n. 34135 del 01/02/2022

Tali osservazioni si ritengono superate in quanto successivamente, come si dirà più avanti, la Società ha presentato modifiche sostanziali al progetto .

Il progetto è stato altresì pubblicato all'Albo pretorio informatizzato del Comune di Modena e sul sito del **Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**, nella sezione amministrazione trasparente.

In data 29/11/2021 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei servizi che si è conclusa con una richiesta di documentazione integrativa, con esiti nel verbale prot. n. 37008 del 02/12/2021.

Il Comune di Modena, con proprio atto di indirizzo, ha avanzato richiesta di approfondimenti e possibilità di modifiche progettuali in relazione ai seguenti temi:

- alternative di mobilità veicolare;
- riqualificazione delle aree verdi;
- riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità sostenibile, nonché note relative al progetto architettonico, riferito al suo inserimento paesaggistico.

La IMCO S.P.A. ha chiesto, di condividere con la Conferenza dei servizi sia i temi avanzati dall'Amministrazione, nonché le modalità procedurali più opportune da individuarsi in seguito alle eventuali soluzioni progettuali condivise.

Con comunicazione prot. n. 37961, in data 02/02/2022, è stata, quindi, convocata la seconda seduta della Conferenza dei Servizi, con tenutasi in data 24/02/2022. Nel corso della quale i progettisti incaricati da IMCO S.P.A. hanno illustrato e anticipato sostanziali modifiche progettuali. La seconda seduta si è conclusa assegnando alla Società 90 giorni per presentare la nuova soluzione progettuale anticipata, con esiti della seduta nel verbale prot. n. 71801 del 02/03/2022.

La Società ha presentato la nuova soluzione progettuale, in esito alla quale, con comunicazione prot. n. 226813 del 23/06/2022 è stata convocata la conferenza dei servizi con terza seduta tenutasi in data 11/07/2022. La seduta si è conclusa con richiesta di documentazione integrativa, che la Società ha presentato, con esiti nel verbale prot. n. 264109 del 15/07/2022.

La Società ha proposto l'attivazione del procedimento unico ai sensi del comma 1, lettera b), art.53 L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'attività insediata attraverso la riconfigurazione dell'area produttiva CONAD in variante urbanistica, in quanto con la proposta progettuale si prevede l'ampliamento dell'area 02 Zona Elementare 932

IL progetto modificato è stato sottoposto a nuova procedura di pubblicazione con avviso di deposito pubblicato sul BURERT n. 210 del 06/07/2022.

Il progetto è stato altresì pubblicato all'Albo pretorio informatizzato del Comune di Modena e sul sito del **Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**, nella sezione amministrazione trasparente.

Nel corso delle diverse sedute della Conferenza dei Servizi sono stati acquisiti i seguenti pareri/atti di assenso:

- Parere in merito alla realizzazione dell'area sgambamento cani, espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena, assunto al prot. n. 383249 del 13/12/2021 e prot. n. 64217 del 23/02/2022;
- Parere in merito alla conformità, della relazione tecnica sui consumi energetici, al dettato della DGR n. 967/2015 e n. 1715/2016 e successive modifiche e Integrazioni, espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena, assunto al prot. n. 401925 del 27/12/2021;
- Parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Manutenzione della città – Servizio Manutenzione Straordinaria e Verde Pubblico, assunto al prot. n. 357632 del 22/11/2021;
- Parere espresso dall'Aeronautica Militare prot. n. 3230 del 14/02/2022;
- Parere espresso dal Comando Marittimo nord prot. n. M_D MARNORD0005971 del 24/02/2022;
- Parere sulla pubblica illuminazione espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena, assunto al prot. n. 242769 del 30/06/2022;
- Parere in merito alla gestione dei rifiuti espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena, assunto al prot. n. 247223 del 04/07/2022;
- Parere geologico-sismico espresso dal Servizio Ambiente – assunto al prot. n. 277279 del 28/07/2022;
- Parere espresso dal Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti – del Comune di Modena in merito alla variante urbanistica, prot. n. 379311 del 06/10/2022;
- Parere in merito all'abbattimento alberature espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena – Ufficio Opere Idrauliche – del Comune di Modena, assunto al prot. n. 352594 del 25/11/2021;
- Parere dell'Azienda USL di Modena ai sensi della DGR n. 193/2014, prot. n. 95573 del 26/11/2021 e parere prot. n. 56862 del 07/07/2022 e parere sulla variante urbanistica prot. n. 12720 del 17/02/2022;
- Provvedimento espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio E. e Ferrara, prot. n. 26969 del 11/11/2021 (procedura di verifica archeologica preventiva; prot. n. 468 del 11/01/2022 (presa d'atto ex oratorio Santa Cecilia annesso a Casa Ricci); prot. n. 25019 del 30/09/2022 (procedura di verifica archeologica preventiva e presa d'atto del progetto previsto su aree limitrofe all'ex Oratorio di Santa Cecilia annesso a Casa Ricci);
- Parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alle norme di prevenzione incendi ai sensi del DPR n. 151/2011, pro. n. 18209 del 26/09/2022.

In esito alla nuova procedura di pubblicazione sono state presentate n. 5 osservazioni che si riportano:

- Osservazione prot. n. 301662 del 12/08/2022, presentata dal Sig. FRANCESCO TRIPALDI;
- Osservazione prot. n. 316044 del 29/08/2022, e prot. n. 390646 del 17/10/2022 (integrazione), presentata dai Sigg,ri: CHIARA BENATTI, FABRIZIO BENELLI, GIAMPAOLO MAINI, NARA ZANNI, MERIS ORI, FRANCESCO TRIPALDI, MANUELA FREGNI, MAURIZIO BOZZALI, CRISTIANO PIFFERI, MORENA LUGLI, EROS SCHIAVI, DEMETRIO DE FEO, ALESSANDRA NERI, CARLO NERI, GIULIA SCHIAVI, MONICA ASCARI, MARCELLO CASTAGNOLI, LUCIANO DEBBI, LORETTA MAINI, MIRELLA LUGLI, LORETTA GOLDONI, OXANA SUKHOVEROVA, MAINO BORGHI, STEFANO CASELLI, PATRIZIA BIANCHI, SILVANO ANSALONI, NUNZIO CORTESE, MARCO BARBIERI, ROBERTA TOMASINI, VALERIA SETTI, FRANCO FAVA, ERNESTINA FEDERZONI, MARCELLA GIANNUZZI, MARCO BOTTI, RENATA AGNIESZKA KOWALKOWSKA, GIOVANNI RISI, LORETTA TURCI, ROBERTA CAVAZZUTI, VALENTINA TRIPALDI, ANDREA ORTONOVI, SUSY SIMONINI, LUCIO BONFATTI, VALENTINA TRIPALDI, ANDREA ORTONOVI,

FILIPPO SALVIOLI , GIULIANA SERAFINI, ANGELO SIMONINI, LISA FIORINI, MATTEO BIANCHI, ELEONORA FIORAVANTI, GIULIA MORANDI, ALESSANDRO PRAMPOLINI, MAURO PRAMPOLINI, ORNELLA BONVICINI;
Tutti riuniti nel “Comitato Villaggio Europa – Quartiere Sacca”; e integrazione

Una ulteriore integrazione dell'osservazione del Comitato Villaggio Europa – Quartiere Sacca risulta presentata il 15/02/2023 con PROTOCOLLO N 62321 (VS. RIF. PG 316044 DEL 29/08/2022)

- Osservazione prot. n. 329607 del 05/09/2022 presentata dal GRUPPO CONSILIARE SINISTRA PER MODENA;
- Osservazione prot. n. 330263 del 05/09/2022 presentata da EUROPA VERDE-VERDI DI MODENA;
- Osservazione prot. n. 331533 del 06/09/2022 (PEC del 05/09/2022) presentata dal Sig. FILIPPO SALVIOLI.

In data 10/10/2022 si è tenuta la quarta seduta della Conferenza dei servizi, con esito di cui al verbale prot. n. 404840 del 25/10/2022.
Con lettera prot. n. 405732 del 25/10/2023, è stato trasmesso il verbale con i seguenti pareri acquisiti:

- Parere della Commissione della Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) con verbale n. 38 del 03/10/2022;
- Parere espresso dal Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti, prot. n. 379311 dell'08/10/2022
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio E. e Ferrara, prot. n. 25019 del 30/09/2022 (procedura di verifica archeologica preventiva e presa d'atto del progetto previsto su aree limitrofe all'ex Oratorio di Santa Cecilia annesso a Casa Ricci);
- Parere espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alle norme di prevenzione incendi ai sensi del DPR n. 151/2011, pro. n. 18209 del 26/09/2022.

E' stata altresì inoltrata l'integrazione alle osservazioni presentata in data 17/10/2022 , prot. n. 390646 dal Comitato Villaggio Europa – Quartiere Sacca.

Con lettera prot. del 02/11/2022 assunta al prot. n. 419233 del 4/11/2022, sono stati trasmessi al richiedente e ai componenti della Conferenza dei servizi i seguenti pareri pervenuti:

- Parere in merito all'abbattimento alberature espresso dal Servizio Ambiente del Comune di Modena – Ufficio Opere Idrauliche – del Comune di Modena, assunto al prot. n. 405696 del 25/10/2022;
- Parere sfavorevole espresso da ANAS prot. n. 724240 del 19/10/2022;

- Parere geologico-sismico espresso dal Servizio Ambiente – assunto al prot. n. 405894 del 25/10/2022;
- Parere Hera/INRETE prot. n. 90155-41764 del 17/10/2022;
- Parere del Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana assunto al prot. n. 403146 del 24/10/2022

In data 20/12/2022, con lettera prot. n. 488513 è stata trasmessa agli Enti/Uffici partecipanti alla Conferenza, la documentazione presentata dalla Società

Osservazioni, il cui contenuto si e riporta in sintesi di seguito.

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

1 - Osservazione prot. n. 301662 del 12/08/2022 (Sig. FRANCESCO TRIPALDI;)

Sintesi delle osservazioni	Controdeduzione	Determinazione
<p>1.1 (...) creare una barriera verde continua (con l'inserimento di barriere antirumore e di aree verdi strettamente collegate fra loro) che abbia lo scopo di separare di fatto l'area industriale proteggendo le residenze ed il quartiere che con queste realtà confinano.</p> <p>Alcune di queste criticità ritengo siano facilmente risolvibili e richiedono interventi di minima come indicato nei seguenti punti:</p>	<p>La Barriera antirumore non risulta necessaria secondo le valutazioni in merito all'acustica in quanto il progetto risulta già conforme al rispetto della normativa.</p> <p>Quanto osservato in relazione alle barriere antirumore e alle aree verdi con funzione di filtro e separazione tra le aree produttive e l'abitato residenziale è stato altresì oggetto di specifica osservazione d'ufficio (ufficio urbanistica) alla quale, con le integrazioni progettuali presentate nel novembre 2022, si è sostanzialmente assolto.</p> <p>Il progetto prevede la desigillazione di una porzione del parcheggio orti al fine di creare una barriera verde tra l'area residenziale e quella produttiva e collegare quindi il parco di via Norvegia al parco Vittime Innocenti di Utoya; viene inoltre incrementata l'altezza delle barriere antirumore (elaborato U3-OC-B001-2A1 novembre 2022).</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA
<p>1.2 Via Svizzera (zona parcheggio denominato P111): noto la mancanza di qualsiasi barriera antirumore a protezione delle abitazioni che si trovano a fronte del parcheggio stesso. Occorre prevedere una protezione antirumore con altezza di m. 6 sulla dx del parcheggio in questione a protezione delle abitazioni che si trovano su via Svizzera. (vedi punto 1 allegato Richiesta modifiche al progetto Conad).</p>	<p>In relazione al presunto impatto acustico del parcheggio in area Conad incidente sulle abitazioni di via Svizzera, si rimanda ai pareri ARPAE e Ufficio Ambiente.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA
<p>1.3 Via Spagna: Noto che al termine del parcheggio per dipendenti Conad (P111), di cui si parla al punto precedente, è stata prevista correttamente, a protezione di via Spagna, un'area verde di rispetto profonda ca. 23 m che pare sia dotata anche di dosso di protezione.</p>	<p>L'osservante fa specifico riferimento al confine del nuovo lotto di ParmaReggio che si viene a formare a seguito della demolizione del precedente stabilimento Civ&Civ con la formazione di una nuova area libera in ampliamento del lotto stesso, pertanto non risulta specificatamente ricompreso nella progettazione in</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA

<p><i>Ritengo che la stessa fascia verde di rispetto debba continuare anche nell'area ex Civ&Civ acquisita da Parmareggio e debba essere dotata di dosso (alto ca. 8 metri) piantumato con alberi ad alto fusto. In questo modo si creerebbe una barriera verde (che suggerisco di prevedere profonda almeno m. 25) a protezione delle abitazioni che si affacciano su via Spagna, con l'obiettivo di mitigare sia l'impatto visivo che il rumore proveniente dagli insediamenti produttivi ed anche dalla tangenziale Carducci. Tale mitigazione, oggi, viene esercitata dai capannoni ex Civ & Civ che l'attuale progetto andrà ad abbattere completamente. Alla fine della fascia verde, dalla parte della tangenziale, richiedo anche l'inserimento di una barriera continua antirumore con altezza di 6 m. (vedi punto [1] allegato richiesta modifiche al progetto Conad + allegato 2 Via Spagna).</i></p>	<p><i>parola un progetto più dettagliato per il bordo interessato, così come previsto per l'adiacente area del lotto Conad.; tuttavia su tale lato, dove risultano in progetto esclusivamente le opere di valorizzazione su area pubblica verde e ciclabile posta tra il lotto produttivo e le abitazioni su via Spagna ed in considerazione delle differenti tempistiche ipotizzabili per il lotto ParmaReggio, si può ipotizzare che le protezioni comunque da assumersi nella fase cantieristica di demolizione del citato fabbricato Civ&Civ vengano mantenute e/o potenziate, considerando l'aspetto architettonico e di mitigazione visiva delle stesse, al fine di salvaguardare eventuali impatti acustici provenienti dalla tangenziale Carducci.</i></p>	
<p><i>1.4 ATTENZIONE: Si richiede di valutare la possibilità di arretrare i confini del comparto produttivo di ca. 25 metri in modo che questa striscia verde di rispetto diventi, di fatto, un piccolo parco pubblico dotato di dossi ed alberature fruibile dalla cittadinanza, in analogia a quanto fatto a suo tempo con il parco di Via Norvegia.</i></p>	<p><i>Il progetto in parola è relativo ad interventi di trasformazione e razionalizzazione di un ambito produttivo esistente consolidatosi nel tempo in forza delle previgenti pianificazioni. In tal senso la stessa variante alla pianificazione vigente riguarda sostanzialmente la sola riconfigurazione degli originari tre lotti produttivi Conad, Civ&Civ e ParmaReggio, che a seguito di dismissione dell'attività di Civ&Civ, propone l'ampliamento e la riqualificazione dei due soli lotti produttivi delle ditte già insediate. Gli interventi proposti sono infatti tesi sicuramente a migliorare il loro insediamento nel contesto più ampio, che vede appunto la presenza del nucleo abitato limitrofo, ma non certo può intervenire su una più ampia e radicale configurazione degli stessi ambiti, sia produttivi che residenziali.</i></p> <p><i>La richiesta non risulta perseguibile in quanto il progetto già prevede gli standard necessari</i></p>	<p>NON ACCOLTA</p>
<p><i>1.5 Nuovo magazzino GV04: nella nuova area che Conad acquisisce da Civ&Civ viene costruito un nuovo magazzino denominato SGV04 (avente</i></p>	<p><i>Nella versione ultima presentata successivamente alla pubblicazione è già prevista una fascia verde di mitigazione lungo le vie: Svizzera, Svezia e Norvegia</i></p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

<i>dimensioni di: 144x60 m e alto m. 15). Per questo grande magazzino, che si affaccia sul villaggio Europa (lato via Svizzera/via Svezia/via Norvegia), nulla è stato previsto per attutirne l'impatto. La richiesta, in questo caso, è di realizzare una parete verde sul lato delle abitazioni del rione e di prevedere ampie porzioni di tetto verde per ridurre al minimo sia l'impatto visivo che l'effetto isola di calore". (vedi punto 3 allegato Richiesta modifiche al progetto Conad).</i>	<i>Per quanto attiene effetto isola di calore, oltre ad incrementi delle aree permeabili e semi permeabili, sarà mitigato con guaine bianche TPO e ove possibile come da progetto Tetto verde e pareti verdi.</i>	
<i>1.6 Protezioni Antirumore: richiedo che tutte le protezioni antirumore inserite nel progetto siano previste con altezza di almeno m. 6 (le protezioni presenti lato via Norvegia /via Europa a protezione del parcheggio aziendale denominato P102 sono ora previste con altezza di m.3)</i>	<i>Nella versione ultima presentata successivamente alla pubblicazione sono già previste adeguate barriere di metri 8</i>	ACCOLTA
<i>1.7 Protezioni Antirumore 2: anche se non pertinente con il progetto in questione, richiedo, a completamento dell'intervento di risanamento/mitigazione della zona produttiva, di prevedere delle Barriere di Protezione, alte almeno 6 m., a protezione (anche) delle abitazioni che confinano con il burrificio Parmareggio. In questo modo si metterebbe in sicurezza l'intero villaggio Europa dando continuità e coerenza a quanto richiesto nei punti precedenti. Vedi punto 5 allegato Richiesta modifiche al progetto Conad ↵.</i>	<i>Fatto salvo quanto già rilevato nel precedente punto, l'area oggetto di intervento si limita alla parte in disponibilità di Conad e pertanto non è possibile prevedere interventi sul lotto "ParmaReggio" se non opere provvisori da mantenersi anche successivamente la fase cantieristica, nel progetto al di fuori del lotto di CONAD troviamo solamente la ricomposizione fondiaria e opere in convenzione, la prosecuzione della barriera proposta essendo pertinenziale potrà far parte eventualmente di altri titoli abilitativi; il tema è oggetto di specifica disciplina nella convenzione.</i>	PARZIALMENTE ACCOLTA
<i>1.8 Via Europa e Parcheggi zona Orti: in fondo a via Europa, vicino all'area relativa al parcheggio degli Orti ↵, è stata prevista una concentrazione di parcheggi e quindi di mezzi (leggeri e pesanti) che suscita forti preoccupazioni. In quest'area, il parcheggio degli orti (parcheggio che il sindaco aveva informalmente promesso nell'incontro del 18.01.2022 di trasformare, parzialmente, in area verde di collegamento al parco Utoya con l'idea di creare un corridoio verde che aprisse completamente il villaggio</i>	<i>Fatto salvo eventuali rilievi in merito ai pareri ARPAE e Ufficio Ambiente, come già sopra rilevato, l'assetto urbanistico dell'area discenda da pianificazioni precedenti consolidate e già attuate. Le aree richiamate dall'osservante, orti e parcheggio già venivano previste e individuate come dotazioni di servizio all'abitato e come tali vengono senz'altro confermate. Il progetto difatti prevede opere di riqualificazione di tali aree, in termini di maggiori piantumazioni e qualificazione degli spazi carrabili, di</i>	PARZIALMENTE ACCOLTA

<p>Europa al quartiere Sacca) viene risistemato per accogliere n. 54 + 63 posti macchina e vengono inoltre previsti n. 3 NUOVI PARCHEGGI : un nuovo parcheggio pubblico di n. 75 posti auto (collegato, questo, alla prima porzione di n. 54 posti auto del parcheggio orti); un parcheggio privato di 102 posti macchina, a ridosso del magazzino GV03 (destinato ai dipendenti Conad) ed infine un parcheggio di sosta per Camion e Bilici di n. 12 posti in prossimità della GATE HOUSE.</p>	<p>sosta e ciclo-pedonali, che come tali maggiormente garantiscono il nuovo funzionale collegamento col vicino parco Utoya. Ulteriori misure di mitigazione e tutela dell'abitato risultano essere le modificazioni del tracciato viabilistico che separa l'accessibilità dell'abitato (via Europa) dalla nuova viabilità di accesso ai servizi pubblici prospettante su via Finzi, pur garantendo collegamenti pedonali e ciclabili attraverso le aree verdi.</p>	
<p>1.9 (...) per mettere in sicurezza tutta via Europa, propongo di realizzare, in area Conad, lungo il confine con il parcheggio degli orti, una ulteriore striscia verde di rispetto, profonda almeno 26 metri e dotata di dosso (alto ca. 8 m.) con alberature ad alto fusto, in aggiunta alle protezioni antirumore già previste. Questa striscia verde deve avere la funzione di separare e proteggere le abitazioni di via Europa dalla zona di parcheggio e manovra di tutti i mezzi (leggeri e pesanti) che qui saranno convogliati. Chiedo inoltre di verificare la collocazione delle protezioni antirumore in zona più idonea (o sulla sommità dei dossi richiesti o alla fine di questa striscia verde, a ridosso del parcheggio dei mezzi pesanti).</p>	<p>Richiesta non perseguibile in quanto il progetto già prevede gli standard necessari e pertanto non risulta possibile richiedere ulteriori spazi che nel caso stravolgerebbero l'impianto progettuale. Nell'ultima versione del progetto è previsto l'allargamento della fascia verde di separazione tra le residenze e il parcheggio orti e l'inserimento di nuove alberature, al fine di mitigare le aree residenziale e produttiva e garantire la continuità del verde tra il parco vittime innocenti di Utoya e il parco di via Norvegia. Si evidenzia, inoltre, che le barriere acustiche sono state incrementate di altezza fino a raggiungere la quota di 8 m (elaborati U3-OC-B001-2A1 e U2-OC-B002-2A1 novembre 2022).</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p>1.10 ATTENZIONE: anche in questo caso è opportuno valutare la possibilità di rendere pubblica la striscia verde di protezione inserita nell'area Conad arretrando il confine del polo logistico di ca.26 metri.</p>	<p>Si ribadisce quanto già evidenziato in precedenza.</p>	<p>NON ACCOLTA</p>
<p>1.11 A completamento dell'operazione di messa in sicurezza di via Europa, chiedo inoltre che venga realizzata una nuova AREA VERDE PUBBLICA, desigillando la sola porzione denominata SP54 del parcheggio degli orti (lasciando in essere gli ulteriori 63 posti auto previsti). Questa nuova Area di verde (dotata di ciclabile) dovrà, in futuro, proseguire anche in area ex-PRO LATTE fino a congiungersi con il parco UTOYA, con lo scopo di creare quel camminamento ideale che apra (definitivamente) il</p>	<p>Come sopra detto, si è proceduto con la valorizzazione del parcheggio esistente attraverso la desigillazione di una sua porzione, la piantumazione di nuove alberature e la realizzazione di un percorso ciclopeditonale parallelo al parcheggio orti, connesso a Nord con il parco di via Norvegia e a Sud con il percorso esistente, al fine di completare la maglia ciclabile esistente (elaborato U3-OC-N001-2A1 novembre 2022).</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

villaggio Europa al quartiere Sacca (come già detto, quest'ultima richiesta è in linea con quanto concordato informalmente con il sindaco in data 18.01.2022). (vedi allegato 3 area verde via Europa: punto 6 dell'allegato Richiesta modifiche al progetto Conad).

N.B.: a seguito delle modifiche richieste al punto 6), le nuove aree verdi previste a protezione del quartiere, determinano la riduzione di 25 posti auto nel parcheggio P102 e di n. 5 stalli per bilici in ingresso. Nel caso fosse necessario il reintegro dei parcheggi eliminati, suggerisco di aumentare la dotazione dei posti auto del P111 per i dipendenti e di prevedere aree di sosta dei mezzi pesanti in prossimità del magazzino GV04 lungo il confine con la tangenziale Carducci.

S.: Per quanto riguarda infine il NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO di n. 75 posti auto previsto nel progetto chiedo, agli amministratori pubblici, un incontro di approfondimento per avere la possibilità di discutere sul futuro di questo quartiere evitando di affrontare in modo estemporaneo, un problema (ed un progetto) per volta, senza avere mai la possibilità di capire quale sia il quadro d'insieme e come si immagina il futuro dell'intero quartiere Sacca.

2 - Osservazione prot. n. 316044 del 29/08/2022 (Comitato Villaggio Europa – Quartiere Sacca)

Sintesi delle osservazioni	Controdeduzione	Determinazione
2.1 - Traffico pesante <i>Chiediamo pertanto che venga realizzata una simulazione del flusso di automezzi pesanti che si verificherà nel corso dell'anno solare, volta alla migliore valutazione del clima acustico, che è del tutto insoddisfacente. Chiediamo inoltre che venga effettuato lo screening e la valutazione di impatto ambientale, tenendo conto di quanto appena indicato.</i>	<p>È stata integrata la relazione riguardante il traffico secondo indicazioni di Arpae</p>	<p>ACCOLTA</p>
<p>2.2 Si chiede a Conad di operare con le attività carico e scarico e i flussi dei mezzi pesanti 6 giorni su 7 e di NON fare transitare mezzi per lo scarico e il carico al sabato pomeriggio, dalle ore 17.00, e riprendere le attività di scarico e carico domenica sera dalle ore 22.00 in poi, per rispetto della quiete del comparto residenziale nei giorni di riposo dei lavoratori.</p>	<p>le prescrizioni in ambito acustico e ambientale stabiliscono anche i limiti a cui, per norma le attività si devono adeguare, non risulta possibile specificare a questo livello di dettaglio una regolamentazione del traffico. Tuttavia sulla base delle previsioni di traffico pesante esplicitate negli elaborati progettuali si dovranno prevedere in convenzione azioni di monitoraggio frequenti che permettano di verificare il rispetto di quanto dichiarato</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p>2.3 - Inquinamento acustico</p> <p><i>Chiediamo pertanto ad ARPAE di dare disposizioni per ulteriori rilevamenti nelle fasce di maggior traffico pesante e nelle varie postazioni per rilevare la criticità acustica attuale (Stato Ante operam 1). Chiediamo inoltre di dare disposizioni al committente di eseguire le simulazioni, Stato Ante operam 2 e Stato Post operam con i nuovi rilevamenti notturni e diurni e considerando anche il transito, il carico e lo scarico di automezzi pesanti come fonte di inquinamento acustico.</i></p>	<p>E' stata integrata la Valutazione impatto acustico secondo indicazioni di Arpae</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p>2.4 - Simulazioni Ante Operam 1 e Ante Operam 2</p> <p><i>Le barriere acustiche in fondo a via Europa</i></p>	<p>Come rilevato nella precedente osservazione il progetto è relativo alla riqualificazione dei lotti produttivi esistenti e non ad una ripianificazione degli</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

<p><i>Si fa espressamente richiesta alla proprietà Conad Nord Ovest quanto segue.</i></p> <p><i>Nella zona fronte orti (in fondo a via Europa) prevedere un arretramento dal confine attuale di Conad di 20 metri (si veda paragrafo 3 e 4.1).</i></p> <p><i>All'interno di questo arretramento predisporre un terrapieno di 5 metri di altezza, a partire dal cancello di via Europa fino alla ciclabile fronte area Ex Pro Latte; tale terrapieno richiede una base di all'incirca 15 metri di profondità. Subito dopo il terrapieno, nei restanti 5 metri, predisporre un muro di contenimento/barriera di altezza 6/7 metri, lato piazzale dell'area di movimentazione Conad. Tale muro avrà anche la funzione di recinzione tra l'area residenziale e quella di movimentazione dei mezzi pesanti.</i></p> <p><i>Questo terrapieno (vedi foto allegata) crediamo possa essere la soluzione per contenere e mitigare l'inquinamento acustico provocato dal rumore dei mezzi pesanti</i></p> <p><i>in transito e garantire un migliore impatto percettivo fronte case e zona orti per anziani.</i></p> <p><i>Chiediamo che vengano scelte per l'intero comparto delle barriere acustiche con un design architettonico migliore (esempio Corten), inserendo comunque una parete verde e obbligando alla sua manutenzione nel tempo a cura di Conad Nord Ovest.</i></p> <p><i>Segnaliamo, infine, che la soluzione del terrapieno risulta migliorativa, anche perchè una barriera di altezza 6 metri a ridosso di un pedonale risulta molto impattante data la vicinanza prevista della pista ciclabile. La mobilità dolce non sarebbe favorita.</i></p> <p><i>Ribadiamo pertanto la necessità di prevedere un arretramento di Conad e il posizionamento della barriera/muro di contenimento più spostato verso la proprietà privata ed inserire un'area verde a distanziamento dai percorsi pubblici ciclopeditoni.</i></p>	<p>ambiti così come attuati in forza della previgente pianificazione e confermati come tali dall'adottando PUG.</p> <p><i>In relazione a quanto osservato in merito ai maggiori elementi di mitigazione visiva delle barriere acustiche, come progettate (elaborato X0-OC-F001-2A1 novembre 2022), si ritiene accoglibile proporre l'estensione della barriera acustica inverdita anche per le parti di barriere collocate a confine con il parcheggio orti tramite desigillazione di un'adeguata fascia posta al piede della barriera stessa.</i></p> <p>Nella versione aggiornata del progetto sono state modificate le barriere con un nuovo design e maggiormente verdi</p>	
<p>2.5 - Le barriere acustiche in via Spagna e via Svizzera ...Per questo motivo chiediamo la</p>	<p><i>Questa barriera non risulta necessaria secondo le valutazioni; delle norma sono</i></p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

<p>realizzazione non solo di una cortina e colline verdi anche lungo l'area ceduta a Parmareggio (vedasi osservazione dedicata alle aree verdi), ma anche la realizzazione di barriere acustiche di altezza sufficiente per schermare la zona dai rumori del traffico della tangenziale, del parcheggio previsto in area Conad e della movimentazione degli automezzi pesanti verso via Svizzera.</p> <p>Chiediamo inoltre il proseguimento di tali barriere acustiche anche in zona burrificio (area Parmareggio) per risolvere un problema esistente da anni a causa dei compattatori Parmareggio vicino alle abitazioni.</p>	<p>comunque stati proposti schermi verdi nell'ultima soluzione progettuale inoltre si può ipotizzare che le protezioni comunque da assumersi nella fase cantieristica di demolizione del fabbricato Civ&Civ vengano mantenute e/o potenziate, considerando l'aspetto architettonico e di mitigazione visiva delle stesse, al fine di salvaguardare eventuali impatti acustici provenienti dalla tangenziale Carducci.</p>	
<p>2.6 - Varchi aperti privi di barriere Chiediamo pertanto che venga chiuso definitivamente il cancello di via Europa lasciando solamente un cancello pedonale, e di prevedere una barriera acustica di altezza 6 metri con un buon design architettonico e inserendo sempre una parete verde, in modo da garantire la continuità con il terrapieno e barriera/muro di contenimento.</p> <p>Per quanto riguarda l'area della Gate House, vi è un ulteriore varco aperto in quanto non sono presenti barriere; una soluzione potrebbe essere l'avanzamento della G.H. verso il deposito freschi in modo da rendere il varco meno aperto e posizionare le barriere acustiche di h. 6 metri.</p> <p>Ribadiamo infine la necessità di garantire la totale separazione e insonorizzazione su tutto il perimetro tra le residenze del Villaggio Europa e i depositi e parcheggi vari di Conad.</p>	<p>Soluzione non compatibile con l'attività insediata il che rimane, anche a seguito della chiusura del varco sulla tangenziale imposto da ANAS risulta indispensabile per interventi di emergenza e soccorso</p>	NON ACCOLTA
<p>2.7 - Un assetto migliorativo</p> <p>La dotazione di parcheggi pubblici per autovetture prevista dal progetto corrisponde a quella obbligatoria prescritta dall'art. 24.4 del PSC in ragione di 0,5 posti auto ogni 100 metri quadrati di superficie utile, ovvero poco meno di duecento posti.</p> <p>Tale dotazione è conseguita aggiungendo 75 posti ai 117 già esistenti, attuati col progetto originario, e che</p>	<p>Come in precedenza rilevato, i parcheggi pubblici esistenti ed in progetto costituiscono per loro natura cerniera e qualificazione del più ampio sistema di attrezzature e spazi pubblici comunque previsti nel più ampio contesto, quali le citate aree verdi, i percorsi pedonali e ciclabili e, ove occorrenti, le attrezzature di mitigazione sia acustica che visiva. Si rileva inoltre che la riorganizzazione degli accessi e della viabilità di</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA

<p><i>mai hanno avuto utilizzo: le funzioni insediate e quelle ammesse non hanno infatti, né mai avranno alcuna affluenza di pubblico, e solo poche unità servono gli adiacenti orti per anziani.</i></p> <p><i>In quanto oggetto di un procedimento unico a norma dell'articolo 53 della legge regionale 24/2017, il progetto può prendere atto della evidente inutilità di queste dotazioni, e disporre l'utilizzo delle relative aree in difformità dalla norma del PSC.</i></p> <p><i>Questo rende possibile una ricomposizione degli spazi di movimentazione dei mezzi pesanti in ingresso e in uscita dal centro logistico, con sostanziali vantaggi per la loro funzionalità, per il clima acustico e la qualità abitativa della residenza, per un ampio sistema qualificato di verde pubblico.</i></p> <p><i>(...)Data l'importanza che la soppressione del parcheggio e il conseguente riassetto del piazzale di accesso al polo Conad hanno per la qualità urbana della zona, ci opponiamo decisamente a questa ipotesi.</i></p>	<p>accesso ai due lotti produttivi, già di per sé permette un sostanziale differenziazione e separazione tra la viabilità di accesso e servizio delle attività produttive insediate, rispetto a quella analoga relativa alle residenze ed agli spazi di servizio del quartiere.</p>	
<p><i>2.8 - Aree verdi (pubbliche e private)</i></p> <p><i>L'area in oggetto del quartiere Sacca, specialmente quella più limitrofa al polo logistico Conad denominata Villaggio Europa, presenta coesistenza delle funzioni residenziale e produttiva; un contesto di così stretta prossimità esige dotazioni di verde di mitigazione anche molto più rilevanti di quelle normalmente appropriate ad insediamenti residenziali.</i></p>	<p><i>Nella nuova versione del progetto del verde sono state messi in atto miglioramenti ed integrazioni; aumentano anche schermi verdi e barriere inverdite</i></p>	PARZIALMENTE ACCOLTA
<p><i>2.9 – Il nuovo sistema del verde pubblico di quartiere</i></p> <p><i>(...)Riteniamo necessario ribadire la fondamentale e prioritaria realizzazione di questo parco per i cittadini, garantendo massimo una ventina di posti auto per gli orti, come era stato richiesto già nelle precedenti Osservazioni.</i></p> <p><i>Tale parco, fronte orti per anziani di via Europa (area pubblica e non privata), rientrerebbe come compensazione data dalla coesistenza delle funzioni residenziale e produttiva; come più volte ribadito, in un contesto di stretta prossimità il quartiere esige</i></p>	<p><i>Come già osservato in precedenza, nell'ultima versione del progetto è previsto l'allargamento della fascia verde di separazione tra le residenze e il parcheggio orti e l'inserimento di nuove alberature, al fine di mitigare le aree residenziale e produttiva e garantire la continuità del verde tra il parco vittime innocenti di Utoya e il parco di via Norvegia (elaborato U2-OC-B002-2A1 novembre 2022).</i></p>	PARZIALMENTE ACCOLTA

<i>dotazioni di verde di mitigazione anche molto più rilevanti di quelle normalmente appropriate a insediamenti residenziali.</i>		
<i>2.10 (...) In posizione centrale all'area ex Pro Latte si era sviluppata una densa vegetazione arborea spontanea, che era particolarmente appropriata a soddisfare la dotazione di verde pubblico che sarà d'obbligo qualsiasi intervento sia attuato sull'area, e che sarà precisata dallo strumento urbanistico attuativo che dovrà regolare l'intervento. Chiediamo che tale area verde venga ripristinata come da immagine sottostante. (...)Viste le problematiche sopra indicate, chiediamo all'Amministrazione di tenerne conto anche per i progetti futuri e prendere tutti gli opportuni provvedimenti per evitare che il parcheggio in fondo a via Europa possa generare gravi problemi al comparto residenziale.</i>	<i>Non riguarda questo progetto</i>	NON PERTINENTE
<i>2.11 - Area verde di via Spagna L'abbattimento degli attuali capannoni andrà ad eliminare quella schermatura dalla tangenziale che fino ad oggi mitigava in parte il rumore del traffico. Chiediamo pertanto che non solo vengano poste anche in questo punto barriere acustiche fonoassorbenti (vedi paragrafo 2 dedicato all'inquinamento acustico), ma che l'area verde ed eventuali barriere acustiche continuino anche nella futura area Parmareggio, garantendo un'ulteriore schermatura sia nei confronti del traffico della tangenziale, sia nei confronti di qualunque attività produttiva dovesse sorgere in futuro in quell'area. Chiediamo che il progetto Conad indichi questa sistemazione dando garanzie ai cittadini sull'accettazione di questa soluzione da parte di Parmareggio.</i>	<i>Vedasi quanto già ribadito nella precedente osservazione 1.3</i>	PARZIALMENTE ACCOLTA
<i>2.12 - Area verde davanti al GV04 e Altezza dei depositi</i>	<i>Nella nuova proposta il progetto è stato aggiornato con fasce di mitigazione a verde e porzioni di tetto verde</i>	ACCOLTA

<p><i>Davanti al magazzino denominato GV04 è prevista una nuova fascia di mitigazione verde; tuttavia, come si può vedere sia dalla cartina sottostante, sia dal report fotografico presente nel progetto non vengono minimamente considerate le alberature già attualmente presenti in loco (per un totale di 13 alberature), nella via che separa l'attuale area ex Civ&Civ e le abitazioni (via Svizzera/via Norvegia, fronte via Svezia). Questo stradello e questi alberi, ad oggi sani, alti e molto utili per combattere le emissioni atmosferiche e l'impatto visivo dei magazzini, sono stati fortemente voluti dai residenti quando Civ&Civ si insediò nella zona, per avere una fascia tampone verde con l'abitato e maggiore distanza tra i magazzini e le abitazioni. Chiediamo pertanto che tale fascia tampone venga preservata e che le alberature oggi esistenti non vengano assolutamente abbattute, ma, anzi, vengano rinforzate, con la nuova cortina di mitigazione prevista all'interno del comparto Conad e che preveda alberature già alte e sempreverdi. Valutare eventualmente, per favorire la mobilità dolce, che tale strada (via Norvegia/via Svizzera), rimanga ciclabile in modo tale da congiungersi con la ciclabile che verrà creata in via Norvegia. In questo modo ci potrebbe anche essere una desigillazione in favore di un ulteriore rafforzamento del verde.</i></p>	<p><i>Il nuovo assetto pone i presupposti per rallentare e migliorare la viabilità rendendo maggiormente ordinati i percorsi. Un ulteriore e definitivo miglioramento potrà essere raggiunto con la progettazione futura di una "zona 30".</i></p>	
<p><i>2.13 (...) Infine, per quanto riguarda il magazzino GV04, lato via Norvegia, via Svezia e via Svizzera, si ricorda che è oggetto di ricostruzione e che l'altezza è oggetto di variante urbanistica, passando dagli attuali 10 metri attuali (2p + pt) ai 15 metri previsti in futuro per tutto il comparto. Essendo, infatti, l'edificio di CIV e l'edificio di Conad (GV04) oggetto di demolizione, si richiede che vengano realizzate verso la zona residenziale delle fasce verdi di mitigazione di incrementata consistenza rispetto a quelle proposte.</i></p>	<p><i>Si richiama quanto evidenziato nella precedente osservazione.</i></p>	<p>ACCOLTA</p>

Si obbliga pertanto il proponente alla realizzazione di un tetto e una parete verde, con vegetazione consistente e sempreverde, che possano mitigare gli effetti dell'isola di calore e rendere meno visivamente impattante un magazzino di lunghezza 144 metri e altezza di 15 metri.		
<p>2.14 - Cancelli Conad di via Norvegia e parco giochi di via Norvegia</p> <p>A tal proposito chiediamo di valutare il mantenimento del cancello di via Norvegia solo per i pedoni e le biciclette, in favore di un ulteriore proseguimento dell'area verde prevista davanti alla ciclabile (fronte via Svezia), ricongiungendosi al parco giochi di via Norvegia.</p>	Soluzione non compatibile con l'attività insediata il varco, anche a seguito della chiusura dell'accesso dalla tangenziale imposto da ANAS risulta indispensabile per interventi di emergenza e soccorso	NON ACCOLTA
2.15 Per quanto riguarda il parco giochi di via Norvegia, chiediamo di progettare le alberature in modo da avere la zona giochi per bambini in ombra, al fine di rendere l'area interessante da vivere anche in estate (Tavola 67_B002 PARCO VIA NORVEGIA PLANIMETRIA.pdf).	L'aggiornamento del progetto propone l'inverdimento dell'area limitrofa	ACCOLTA
2.16 Chiediamo di aggiungere attrezzi per il fitness, in modo da variegare l'offerta per gli utenti del parco e aggiungere ai giochi proposti un'altalena (Tavola 86_N004 PARCO VIA NORVEGIA DETTAGLI.pdf).	Questa richiesta dovrà trovare accoglimento negli obblighi di convenzione	ACCOLTA
2.17 Chiediamo inoltre di eliminare la recinzione prevista. Le aree gioco dovrebbero, infatti, risultare aperte e permeabili. La strada su cui affaccia il parco risulta zona 30 e comunque di minima frequentazione da parte delle auto, come più volte evidenziato; quindi, il problema del pericolo del passaggio delle auto è ridotto al minimo e chiediamo rimanga tale.	La recinzione è stata eliminata, sono stati inseriti la fontana e il cestino rifiuti. È stata eliminata l'area picnic e tavoli e panchine sono stati integrati nell'area giochi, preservando le alberature. (elaborato U2-XX-RT01-2A1 novembre 2022).	ACCOLTA

<p><i>Chiediamo di inserire una fontana per l'acqua e dei cestini rifiuti con raccolta differenziata nell'area giochi. Chiediamo inoltre di valutare l'eventuale eliminazione dell'area pic nic, in favore dei cambiamenti sopra indicati; la costruzione di tale area, infatti, necessita dell'abbattimento di quattro alberature già alte e che attualmente mitigano anche l'impatto visivo dei magazzini e una "canna fumaria" di 21 metri di altezza; chiediamo pertanto assolutamente di preservare tali alberature (54 e 58), e anche le altre due alberature più basse sempre in buona salute, di cui è previsto l'abbattimento (64 e 65).</i></p>		
<p>2.18 Segnaliamo inoltre di valutare attentamente la realizzazione della pista ciclabile prevista all'interno dell'area verde del Parco di via Norvegia. Abbiamo diverse perplessità relative: alla localizzazione della pista in un parco di già ridotte dimensioni; alla strettissima vicinanza di aree giochi per bambini; ad un'utilità più privata che pubblica, in quanto la ciclabile sembra terminare deviando verso il cancello di Conad sito in Via Norvegia (60_B001 PLANIMETRIA DELLA SISTEMAZIONE DEL VERDE). Si valuti il posizionamento della ciclabile esternamente al parco pubblico, a lato della strada.</p>	<p><i>E' stata modificata l'area per evitare abbattimenti la pista interna al parco di via Norvegia è stata eliminata in quanto già Il nuovo assetto pone i presupposti per rallentare e migliorare la viabilità rendendo maggiormente ordinati i percorsi. Un ulteriore e definitivo miglioramento potrà essere raggiunto con la progettazione futura di una "zona 30".</i></p>	<p>ACCOLTA</p>
<p>2.19 - Gli abbattimenti e le nuove piantumazioni di alberi</p> <p>Chiediamo inoltre di specificare la modalità di desigillazione: la demolizione delle superfici attualmente impermeabili deve realizzarsi fino ad una profondità corretta perchè la permeabilità diventi effettiva e l'infiltrazione dell'acqua risulti efficace (Documento: 78_B008 PERMEABILITA'.pdf).</p>	<p>Questa parte riguarda l'esecuzione delle opere e sarà verificata in fase esecutiva</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

<p><i>2.20 - Conclusioni</i> <i>Le nuove aree verdi e le nuove mitigazioni proposte in questa osservazione hanno come obiettivo finale la completa separazione del comparto residenziale dal comparto produttivo.</i> <i>Le aree verdi devono essere consistenti, estese, compatte, continue e non frammentate. Non devono essere il risultato della collocazione di parcheggi pensati e realizzati per rispondere alle esigenze di progetti futuri. Siepi, alberature, terrapieni e barriere acustiche con pareti verdi sono quindi necessarie per questa funzione.</i></p>	<p><i>Le migliorie proposte nelle integrazioni progettuali sono in linea con queste conclusioni</i></p>	<p>ACCOLTE</p>
<p><i>2.21 - Inquinamento atmosferico</i> <i>In relazione al progetto presentato da Conad Nord Ovest, l'analisi dell'inquinamento atmosferico generato dal gran quantitativo di automezzi pesanti e veicolari che porterà il nuovo polo logistico è basata sui dati derivanti dalla stazione di rilevamento e monitoraggio di via Belgio (MODENA BELGIO).</i> <i>Viste le opere previste per la zona nel prossimo futuro, chiediamo che venga installata una centralina fissa per monitorare nel tempo gli effetti del polo logistico sul quartiere; chiediamo inoltre lo screening e la valutazione di impatto ambientale del progetto.</i> <i>I magazzini refrigerati, inoltre, per poter operare immettono nel loro circuito interno ammoniaca per poter refrigerare i depositi (171_RT01 IMPIANTI FRIGORIFERI.pdf).</i> <i>L'impatto di questo tipo di impianto è preoccupante in un contesto residenziale. Chiediamo maggiore attenzione su questo punto, sia in termini di sicurezza che di inquinamento atmosferico; per le emissioni nell'aria o per qualsiasi situazione di malfunzionamento che si presenti.</i> <i>Infine, in termini di sostenibilità si chiede uno studio di fattibilità per la realizzazione di una comunità</i></p>	<p>L'attività riguardante il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico si svolge su una pianificazione su scala superiore a quella del singolo progetto ed frutto di accordi con ARPAE</p> <p>Per i nuovi magazzini non è previsto impianto ad ammoniacale.</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

<i>energetica all'interno del Villaggio Europa e/o del quartiere Sacca.</i>		
<i>2.22 - Centrale tecnica di via Svizzera Chiediamo pertanto garanzie e controlli affinché tale centralina non arrechi danno ai residenti.</i>	Sia questa richiesta che quella successiva richiedono controlli e garanzie per il futuro e non riguardano il progetto	NON PERTINENTE
<i>2.23 - Depositi dei surgelati Chiediamo pertanto se sono previsti in futuro dei depositi surgelati e, se sì, quali misure verranno prese per garantire al vicinato le adeguate tutele in termini di impatto acustico, mitigazioni percettive e posizionamento delle sorgenti di pericolo e rumorosità. Riteniamo doveroso ribadire di prestare attenzione anche ad adeguate distanze dalle case e altezze dei depositi in linea con le altezze del contesto residenziale (al massimo 15 metri come da attuale progetto). - Disagio dell'esecuzione dei lavori e cronoprogramma Viste le problematiche sopra indicate, si ritiene fondamentale apporre preventivamente all'inizio dei lavori delle barriere acustiche, alberature o delle protezioni. Tale considerazione si ritiene valida per impattare il meno possibile sul quartiere limitrofo. Deve inoltre essere valutato l'impatto del cantiere sulla viabilità, sull'impatto acustico, sulle polveri, sui rumori e sulle vibrazioni in fase di esecuzione lavori, posto che i lavori dureranno parecchio tempo. Chiediamo a tal proposito, una fascia oraria di lavorazione nel cantiere consona alla vivibilità dei residenti e delle abitazioni circostanti (08.00 - 18.00).</i>	Il paragrafo riguardante l'esecuzione dei lavori riguarda la conduzione del cantiere che è già normato da regole più stringenti rispetto alle richieste	NON PERTINENTE

3 - PROTOCOLLO N. 390646/2022 DEL 17/10/2022 INTEGRAZIONE DELL'OSSERVAZIONE DEL COMITATO VILLAGGIO EUROPA - QUARTIERE SACCA (VS. RIF. PG 316044 DEL 29/08/2022)

<p>3.1 Prima criticità La barriera acustica prevista dal progetto schermo l'area di sosta dei mezzi pesanti in attesa di entrare o uscire dal gate di controllo, ma non dà alcuna protezione dal rumore dei mezzi circolanti sulla connessione con via Finzi, a partire dalle sbarre che regolano l'accesso. Per dare adeguata protezione alla parte residenziale la barriera andrebbe prolungata, quasi raddoppiandola in direzione sud (verso area ex pro latte).</p>	<p>Vedasi progetto aggiornato. La valutazione acustica ha per oggetto il rumore indotto dall'attività, non dalle aree limitrofe. Il traffico indotto non è raddoppiato, si veda la relazione "Traffico".</p>	<p>ACCOLTA</p>
<p>3.2 Seconda criticità La valutazione dedica grande attenzione al rumore prodotto dalla tangenziale, che in realtà interessa attualmente davvero poco la parte residenziale, mentre quello prodotto dal polo logistico in prossimità delle abitazioni è valutato speditivamente mediante i parametri relativi a un parcheggio con 13 stalli per autotreni, trascurando la valutazione del rumore prodotto dalla circolazione e dallo scarico e carico dei 210 mezzi pesanti che entrano ed escono prevalentemente fra le 3:30 e le 6:00, con una frequenza di un minuto o minuto e mezzo, come possono dimostrare le rilevazioni effettuate dai residenti e i video allegati alle osservazioni presentate.</p>	<p>Si veda la valutazione di impatto acustico aggiornata come da indicazioni di Arpae</p>	<p>ACCOLTA</p>
<p>3.3 Terza criticità Il cancello in fondo a via Europa interrompe la continuità delle barriere fonoassorbenti presenti, creando un varco aperto e con di alta rumorosità. Riteniamo pertanto indispensabile una sostanziale revisione sia delle valutazioni, sia delle misure di mitigazione, che risultano entrambe non adeguate.</p>	<p>Si veda il progetto aggiornato. Il varco è chiuso con cancello realizzato in materiali fonoassorbenti che garantisce l'efficacia delle barriere acustiche.</p>	<p>ACCOLTA</p>

4 - PROTOCOLLO N 62321 del 15/02/2023 ULTERIORE INTEGRAZIONE DELL'OSSERVAZIONE DEL COMITATO VILLAGGIO

EUROPA - QUARTIERE SACCA (VS. RIF. PG 316044 DEL 29/08/2022) :

oltre a essere presentata ampiamente fuori termine questa integrazione è da considerarsi

NON PERTINENTE in quanto:

in parte richiama scenari ipotizzati ma non formalmente connessi con il procedimento in esame

ed in parte risulta relativa a ipotesi progettuali che comporterebbero una differente e ulteriore Variante alla pianificazione vigente, rispetto a quanto valutato come variante nel progetto oggetto d'esame.

5 - Osservazione prot. n. 329607 del 05/09/2022 (GRUPPO CONSILIARE SINISTRA PER MODENA)

<p>5.1 OSSERVAZIONI, CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI</p> <p><i>1) Impianti fotovoltaici e creazione di una Comunità energetica</i></p> <p><i>Esaminando gli elaborati 159_B004/160_B005 e 167_H002 del Progetto Impianti emerge una sostanziale, e a nostro avviso positiva, differenza riscontrata fra le 2 proposte progettuali che è rappresentata dall'inserimento di importanti superfici di impianto fotovoltaico previste sopra le coperture dei capannoni del polo, soprattutto su quelle delle strutture esistenti che verranno ristrutturate.</i></p> <p><i>Come abbiamo avuto occasione di ribadire, anche a seguito di un evento di confronto ed approfondimento pubblico su "Logistica e Comunità energetiche" che abbiamo organizzato lo scorso 30 Maggio, noi siamo convinti che sia davvero utile e conveniente prevedere, in</i></p> <p><i>un intervento rigenerativo di tale portata, anche l'opportunità di studiare e creare una Comunità energetica che possa coinvolgere sia il soggetto produttivo che quello residenziale che conviveranno nel Rione di Via Europa al termine delle opere di rigenerazione della zona produttiva.</i></p> <p><i>La possibilità di sviluppare e fornire una tale opportunità, anche come concreto atto compensativo, a favore della comunità del Rione di Via Europa, sul quale, è utile ricordare, insiste un insediamento residenziale storico del Comune di Modena, è stata esplicitata sul nostro ordine del giorno prot. n. 209710 del 10/06/2022 all'interno del quale vengono richiamate diverse istanze dell'Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna dedicate alla tematica quali:</i></p> <p><i>- ODG Oggetto 5237 del 23/05/2022: Comunità Energetiche Rinnovabili e supporto per i Comuni che intendono attivare progetti di CER</i></p>	<p><i>Vista l'assenza di molti atti attuativi per definire studi volti alla realizzazione di comunità energetiche si è dato tempo per presentare uno studio con riferimento alle aree pubbliche e private, questo tema sarà oggetto di specifica disciplina nella convenzione</i></p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
--	---	-----------------------------

<p>- ODG Oggetto 5235 del 24/05/2022: Installazione di impianti da fonte rinnovabile su coperture bonificate dall'amianto e costituzione di un Tavolo tecnico permanente per il coinvolgimento di associazioni, consumatori e cittadini</p> <p>- ODG Oggetto 5236 del 25/05/2022: Costituzione di fondo atto a sostenere i Gruppi di autoconsumo collettivo</p> <p>- Progetto di legge d'iniziativa Consiglieri n. 3471 recante: Interventi regionali di promozione e sostegno dell'istituzione delle comunità energetiche rinnovabili". (28 05 21) Pubblicato sul Supplemento speciale del Bollettino Ufficiale n.44 del 01/06/2021</p> <p>- Progetto di legge d'iniziativa Consiglieri n. 4530 recante: "Promozione e sostegno della produzione e dell'autoconsumo di energia rinnovabile e misure per il superamento della povertà energetica". (14 01 22) Pubblicato sul Supplemento speciale del Bollettino Ufficiale n. 68 del 17/01/2022</p> <p>- Progetto di legge d'iniziativa Giunta n. 4741 recante: "Promozione e sostegno delle comunità energetiche rinnovabili e degli autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente". (Delibera di Giunta n. 189 del 14/02/2022) Pubblicato sul Supplemento speciale del Bollettino Ufficiale n. 70 del 17/02/2022.</p> <p>- Esame abbinato degli oggetti 3471 - 4530 – 4741 – Testo n.1/2022 licenziato nella seduta del 17/05/2022 con il titolo: "PROMOZIONE E SOSTEGNO DELLE COMUNITA' ENERGETICHE RINNOVABILI E DEGLI AUTOCONSUMATORI DI ENERGIA RINNOVABILE CHE AGISCONO COLLETTIVAMENTE" Le succitate iniziative della Regione Emilia Romagna possono certamente rappresentare</p>		
---	--	--

<p><i>un'ottima opportunità anche per il Comune di Modena affinché, alle rigenerazioni e riqualificazioni urbane si produrrebbe il valore aggiunto che si concretizzerebbe nella possibilità di creare aree cittadine energeticamente autonome, ambientalmente sostenibili oltre che economicamente vantaggiose per l'intera collettività.</i></p> <p><i>La Regione Emilia Romagna ha inoltre deliberato di assumere i nuovi obiettivi europei attraverso l'attuazione del nuovo Piano Energetico Regionale, che ha come orizzonte temporale di riferimento il 2030, e il suo primo Piano attuativo triennale.</i></p> <p><i>Nel caso specifico dell'intervento rigenerativo per la costruzione del nuovo Polo logistico Conad abbiamo avuto riscontro che anche i residenti del Rione Europa sarebbero ben disposti a rendersi parte attiva per poter realizzare una Comunità energetica entro la quale</i></p> <p><i>essere protagonisti e cofondatori perché sarebbero precursori di una prassi che si auspica possa diffondersi sempre di più all'interno della nostra città e perché otterrebbero quantomeno la stabilizzazione del valore degli immobili ad uso residenziale che altrimenti rischierebbero di subire una significativa svalutazione con l'avvio dell'operatività del confinante Polo logistico Conad.</i></p> <p><i>Chiediamo quindi, per far sì che tale opportunità si possa studiare, concertare e concretizzare, di creare un Coordinamento fra il Comune, l'Azienda attuatrice dell'intervento (Soc. Conad), i cittadini residenti nel Rione Europa, l'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile, ed il gestore dell'energia comunale, attualmente rappresentato dalla multiutility HERA.</i></p> <p><i>Tenuto conto delle dimensioni relativamente contenute del Rione, in rapporto all'entità strutturale ed economica dell'intervento di Conad, siamo certi che la realizzazione della Comunità energetica, che noi auspichiamo e chiediamo di attuare, possa essere assolutamente fattibile.</i></p>		
---	--	--

<p><i>Siamo fiduciosi che questa nostra osservazione/proposta possa essere accolta anche in virtù di un recente articolo comparso sulla stampa locale modenese lo scorso 26 Agosto 2022 nel quale, attraverso la persona dell'Assessora Filippi, l'Amministrazione comunale si dichiarava determinata a sviluppare e concretizzare progetti per la realizzazione di Comunità energetiche con il coinvolgimento dei cittadini.</i></p>		
<p><i>5.2 Elementi di mitigazione visiva, acustica e ambientale</i> <i>Fino ad ora, tutto il confine territoriale presente e delineato fra l'area residenziale e il comparto ex Civ&Civ, nonostante lo stesso non sia più operativo da parecchi anni, non ha evidenziato particolari problematiche dovute ad abbandono o incuria soprattutto grazie all'efficace opera manutentiva attuata nel tempo da Civ&Civ, oggi soggetto ex proprietario dell'area e degli immobili interessati dall'intervento.</i> <i>Di questa virtuosa prassi non si potrà avere futura certezza e garanzia con il subentro della nuova proprietà che, con la ripresa di un'attività indubbiamente invasiva come quella di un polo logistico, riattiverebbe azioni particolarmente impattanti, visive ed ambientali (qualità dell'aria, rumori, movimentazione di mezzi per lo più pesanti e nell'immediatezza non necessariamente e sufficientemente ecologici).</i> <i>Sostenere che, dato che l'area ex Civ&Civ prevede, da un punto di vista urbanistico, l'insediamento di determinate attività che di fatto oggi però sono inattive da decenni, poco o nulla possa, o ancor peggio, debba essere fatto per attenuare i disagi arrecati alla zona residenziale che invece non ha mai cessato di esistere, non riteniamo sia un approccio valido ed anzi si debba trovare ed assumere qualsiasi soluzione mitigativa che riduca davvero al minimo i disagi che</i></p>	<p>Si vedano gli elaborati di progetto. Sono state potenziate le fasce di mitigazione visiva ed acustica, mediante l'inserimento di cortine di alberi ed arbusti, barriere acustiche inverdite, pareti verdi e elementi in lamiera stirata a riqualificare gli edifici esistenti. Quanto osservato è stato altresì oggetto di specifica osservazione d'ufficio (ufficio urbanistica) alla quale, con le integrazioni progettuali presentate nel novembre 2022, si è sostanzialmente assolto limitatamente all'incremento delle alberature.</p>	<p>ACCOLTA</p>

<p><i>inevitabilmente si ripresenteranno con il Polo logistico a pieno regime operativo.</i></p> <p><i>Pertanto riteniamo che per quanto riguarda l'intera linea di confine (che risulta di facile individuazione sulle planimetrie del Progetto architettonico), e quindi non solo nei tratti saltuari ritenuti dai progettisti più critici, sia necessario porre particolare attenzione affinché sia completamente schermata visivamente e/o acusticamente.</i></p> <p><i>Questa delimitazione netta e fisica risulterebbe sicuramente più efficace e scanserebbe ogni equivoco di interpretazione e di individuazione secondo l'idea soggettiva che ognuno può farsi per valutare quali sono le zone realmente critiche e che subirebbero svantaggio a seguito dell'intervento di costruzione del nuovo polo logistico Conad. Dall'esame di tutte le planimetrie attinenti al progetto architettonico, chiediamo quindi di prevedere una incrementazione di alberature, barriere anti rumore artificiali (che si auspica debbano essere, oltre che efficaci per la loro funzione, anche esteticamente gradevoli e compatibili con una zona residenziale) o barriere naturali quali collinette inerbite e piantumate, che garantiscano una schermatura naturale continua ed efficace lungo tutto il confine.</i></p>		
<p><i>5.3 Riduzione o attuazione di soluzioni alternative ai parcheggi a raso proposti nel progetto (a) e desigillazione di parte dell'attuale parcheggio posto in prossimità degli orti (b)</i></p> <p><i>a) Non ci risulta del tutto comprensibile l'aumento, a nostro avviso eccessivo, del numero di parcheggi a raso indicati sulle planimetrie di progetto, anche rispetto alla prima proposta progettuale.</i></p> <p><i>Chiediamo pertanto di poterci specificare le ragioni che hanno portato a tale incremento dei parcheggi a raso pubblici (e non pubblici) che si prevede realizzare.</i></p> <p><i>Nel caso tale dotazione di parcheggi fosse realmente motivata da ragioni tecniche e oggettive invitiamo a</i></p>	<p>Si richiama quanto in precedenza osservato in merito alla qualità e funzionalità (cerniera) delle dotazioni pubbliche previste nel progetto e quelle già presenti nell'ambito circostante, in quanto integrative e qualificanti di dotazioni di servizio esistenti.</p> <p>Il numero dei parcheggi richiesti è conforme alla disciplina urbanistica sull'area e a quanto richiesto dal Comune.</p> <p>Ove possibile tutti i parcheggi saranno realizzati con "greenblock", materiale semipermeabile.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

<p><i>valutare la possibilità che parte di essi possano essere realizzati in modalità alternativa o comunque la meno impattante possibile dal punto di vista del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo.</i></p> <p><i>Ad esempio valutare la fattibilità tecnica ed economica per l'eventuale realizzazione di parcheggi per auto interrati che consentirebbero alle aree in superficie di poter essere destinate ad altre funzioni differenti dal parcheggio.</i></p>		
<p><i>5.4 Relativamente al parcheggio esistente situato di fronte all'ingresso degli orti pubblici posti in fondo a Via Europa, che risulta oggettivamente sovradimensionato in rapporto all'effettivo utilizzo, chiediamo ed auspichiamo che possa essere accolta e soddisfatta la richiesta avanzata da tempo dai cittadini residenti del Rione Europa, ovvero la completa desigillazione di buona parte di quell'area oggi destinata a parcheggio, per permettere la realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato che possa essere fruito dai cittadini, anche a compensazione del dato oggettivo che i Rioni Europa e Sacca sono quelli che risultano i più deficitari in termini di metri quadrati di verde pubblico per abitante.</i></p>	<p>Vedi 5.3</p>	<p>Parzialmente accolta</p>

6 - Osservazione prot. n. 330263 del 05/09/2022 (EUROPA VERDE-VERDI DI MODENA)

<p>6.1 RUMORE E INQUINAMENTO 1) Il numero dei mezzi pesanti che afferiscono al Conad deve essere contingentato, definito chiaramente fin da subito e mantenuto nel tempo. Numeri superiori di mezzi possono essere giustificati in futuro solo nel caso di veicoli non inquinanti come mezzi elettrici o a idrogeno da fonti rinnovabili</p>	<p><i>le prescrizioni in ambito acustico e ambientale stabiliscono anche i limiti a cui, per norma le attività si devono adeguare, non risulta possibile specificare a questo livello di dettaglio una regolamentazione del traffico. Tuttavia sulla base delle previsioni di traffico pesante esplicitate negli elaborati progettuali si dovranno prevedere in convenzione azioni di monitoraggio frequenti che permettano di verificare il rispetto di quanto dichiarato</i></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>6.2 Per contenere in maniera sostanziale l'inquinamento acustico dovuto al transito e alla per-manenza dei mezzi pesanti nell'area Conad e salvaguardare la vivibilità della zona residenziale serve realizzare attorno al perimetro dell'area Conad confinante con le abitazioni e la zona degli orti opere di mitigazione acustica il più efficaci possibile oltre che estetica-mente integrabili con l'esistente</p>	<p>Si veda il progetto aggiornato, che potenzia le opere di mitigazione acustica e percettiva.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p>6.3 Sempre con il fine di abbattere l'inquinamento atmosferico e il rumore causato dalla sosta a motore acceso dei camion refrigerati, è opportuna nell'area di sosta del Conad l'installazione di apposite colonnine di ricarica elettriche (da fonti rinnovabili) a cui collegare le celle frigorifere degli automezzi, un sistema che consente di mantenere in temperatura le celle a motore spento.</p>	<p>Si conferma che saranno previste apposite colonnine di ricarica nel parcheggio camion.</p>	<p>ACCOLTA</p>

6.4 Evitare sempre , quando siano a disposizione soluzioni differenti, la realizzazione di pavimentazioni impermeabili e valutare la desigillatura di aree esistenti.	Il progetto mira a minimizzare le superfici permeabili e a massimizzare le aree a verde, compatibilmente con l'attività ivi insediata e alla normativa vigente	Accolta
6.5 Valorizzare il tratto ferroviario esistente lungo via Finzi , garantendone il possibile collegamento con il Polo Conad in modo da favorire e ove possibile privilegiare, il trasporto su ferro di parte delle merci.	Le valorizzazioni dei tratti ferroviari seguono altre programmazioni e non possono essere fonte di prescrizioni ad un titolo abilitativo	NON PERTINENTE
6.6 Installare una centralina permanente per il monitoraggio della qualità dell'aria della zona	Le attività di monitoraggio seguono altre programmazioni e non possono essere fonte di prescrizioni ad un titolo abilitativo	NON PERTINENTE
<i>VERDE</i> 6.7 Riteniamo fondamentale la tutela e la continuità del verde preesistente . Per questo riteniamo non attuabile così come previsto, il progetto della nuova area picnic nel parco di via Norvegia la cui realizzazione prevede l'abbattimento di alberi , nonché il passaggio della ciclabile che in considerazione della minima lunghezza, può agevolmente essere realizzata su sede stradale anziché tagliare uno spazio verde di ridotte dimensioni	Si veda il progetto aggiornato. L'area picnic è stata ridefinita per evitare gli abbattimenti. La ciclabile viene eliminata <i>Il nuovo assetto pone i presupposti per rallentare e migliorare la viabilità rendendo maggiormente ordinati i percorsi. Un ulteriore e definitivo miglioramento potrà essere raggiunto con la futura progettazione di una "zona 30"</i>	ACCOLTA
6.8 Riteniamo assolutamente necessario il potenziamento del verde e il posizionamento di piante e barriere acustiche tutto attorno ai confini dell'area residenziale anche nelle aree antistanti la tangenziale o confinanti con l'area di ParmaReggio in modo da proteggere la residenza tutta dai rumori delle attività produttive circostanti e del traffico intenso.	Si vedano gli elaborati di progetto. Sono state potenziate le fasce di mitigazione visiva ed acustica, mediante l'inserimento di cortine di alberi ed arbusti, barriere acustiche inverdite, pareti verdi. Per quanto riguarda l'area di ParmaReggio <i>Si richiama quanto evidenziato nella precedente osservazione (1.7)</i>	PARZIALMENTE ACCOLTA

<p>6.9 Aree e corridoi verdi dovrebbero trovare posto anche nell'area antistante la ex Prolatte in modo da creare una cortina di verde (alberi, siepi) a separazione della zona di via Europa dai nuovi edifici che troveranno sede in quell'area.</p>	<p>Si richiama quanto evidenziato nella precedente osservazione.</p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>6.10 L'area situata tra gli orti e il Conad, oggi destinata a parcheggio, può essere trasformata in zona verde di compensazione. Riteniamo che il numero di parcheggi necessari per gli anziani che si recano agli orti ad oggi sia sovrastimato e che vadano potenziati i collegamenti con mezzi pubblici e favoriti quelli in auto condivisi</p>	<p>Si richiama quanto evidenziato nella precedente osservazione.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p>6.11 Sarebbe opportuno ripristinare la proposta di un corridoio verde che colleghi il Villaggio Europa al parco Vittime di Utoya.</p>	<p>Si richiama quanto evidenziato nella precedente osservazione.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>
<p><i>EDIFICI</i> 6.12 <i>Per la qualità energetica del nuovo polo e la possibilità di agire in sinergia con altre realtà della zona interessate, si chiede di installare su tutte le superfici, integrandoli con i sistemi per la mitigazione di acque e isole di calore (tetti e pareti verdi) e sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</i></p>	<p><i>Vedasi le controdeduzione alla osservazione 5.1</i></p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>

7 - Osservazione prot. n. 331533 del 06/09/2022 (PEC del 05/09/2022 - Sig. FILIPPO SALVIOLI)

<p><i>7.1 Da un confronto delle mappe di simulazione acustica (vedere documento 19_ARPAE_RT02 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO.pdf) noto con preoccupazione un notevole peggioramento dell'inquinamento acustico nelle ore notturne, come si evince nella differenza di colori tra lo scenario Ante Operam 1 Mappa 16 e lo scenario della Mappa 27, data quindi la conclusione di questo studio ci si aspetterebbe un intervento di mitigazione su tutto il perimetro dello stabilimento fronte abitazioni e non, come invece previsto, solo sui due punti di maggiore criticità. (per la Mappa 27 immagino che la descrizione nel documento sia sbagliata in quanto si trova nel contesto Post Operam ma cita invece nella descrizione Ante Operam, se così fosse sarebbe quindi da correggere per consentire una corretta lettura)</i></p>	<p>Come evidenziato nella valutazione acustica e conformemente alla normativa vigente, il progetto prevede opere di mitigazione ove vengano superati i valori di legge.</p>	<p>Parzialmente accolta</p>
<p><i>7.2 Per quanto riguarda l'argomento traffico tengo inoltre a ricordare che viale Finzi è già considerata dorsale nello schema della rete urbana nel Piano Urbanistico Generale di Modena (vedere documento PUG MO - ST2.2 Corona produttivo poli commerciali), e l'aumento del traffico pesante in entrata/uscita dallo stabilimento e la creazione di una ulteriore rotatoria su viale Finzi in aggiunta al traffico che si genererà dalle nuove attività commerciali previste per l'area Ex mercato bestiame, Ex mercato ortofrutticolo, Ex Pro Latte avranno pesanti ricadute sulla circolazione su questa direttrice e nelle vie adiacenti, causandone molto probabilmente la saturazione negli orari di punta.</i></p>		<p>NON PERTINENTE</p>
<p><i>7.3 Non comprendo inoltre il motivo per cui nelle opere infrastrutturali sia previsto un nuovo parcheggio pubblico di 75 stalli auto comunicante con quello già presente in fondo a viale Europa, quest'ultimo inoltre</i></p>	<p>Richiamato quanto sopra detto rispetto alle funzioni dei parcheggi pubblici, si conferma che i posti auto individuati (75 p.a.) risultano conformi ai parametri urbanistici del vigente piano.</p>	<p>NON PERTINENTE</p>

da progetto si vorrebbe incrementare a 117 stalli auto, su questo argomento chiederei che fosse fornita dall'Amministrazione Pubblica una spiegazione nel corso di un'assemblea di circoscrizione per chiarire le ragioni della richiesta di realizzazione e per la fruizione di quali altre attività sia stato pensato. Dispiace inoltre non trovare menzione nel progetto, salvo mio errore, di nessuna certificazione volontaria del protocollo LEED, certificazione adottata da altre realtà industriali proprio per la realizzazione di opere nel territorio urbano di Modena, riconoscimento che sarebbe stato una chiara dimostrazione di orientamento alla sostenibilità, visto anche il particolare contesto in cui si colloca lo stabilimento Conad Nord Ovest.

Bozza di relazione in controdeduzione alle osservazioni – versione aggiornata al 10/3/2023

Il Responsabile del Procedimento Unico

Geom. Fausto Casini

Il Responsabile del Settore

Arch. Roberto Bolondi

**Schema di Convenzione Urbanistica
per la trasformazione urbanistico-edilizia
dell'area denominata "ART. 53 LR 24/2017 IMCO-CONAD"**

**Modena, Via _____
identificata catastalmente al foglio _____ mappali: _____**

L'anno _____ il giorno _____ il mese _____, avanti a me -----
----- sono comparsi i signori:

_____ che qui interviene in nome e per conto del **Comune di Modena**, denominato di seguito **Comune**, come da deliberazione _____, per brevità di seguito denominato "**Comune**";

E

dall'altra parte:

Il/La Sig./Sig.ra _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto in qualità di _____ e legale rappresentante di IMCO S.p.A., società soggetta alla direzione e coordinamento di Conad Nord Ovest, con sede legale in _____, _____, C.F. e P.IVA _____, giusta le risultanze della visura ordinaria della C.C.I.A.A. di _____, in atti, proprietaria delle aree, con sovrastanti fabbricati, per una superficie territoriale pari a mq 57.200103.215, identificate al Catasto di Modena al foglio 79, mappali 61 (subalterni 5, 8, 10, 12, 13) - 62 (subalterni 4, 6, 7), e al foglio 80, mappale 26 (subalterno 8), graficamente individuate al foglio 79 mappali 7 (subalterni 5, 6, 7, 12) - 9 - 11 - 118, e al foglio 80, mappali 36 - 53, oltre ai beni comuni al foglio 79, mappale 7, subalterni 2 e 11 graficamente individuate in parte già aree ex Cantine Riunite CIV **nell'ALLEGATO 1** alla presente Convenzione, nel seguito denominata anche, per brevità, "Imco" o "**Soggetto Attuatore**";

E

Il/La Sig./Sig.ra _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto in qualità di _____ e legale rappresentante di CONAD NORD OVEST S.C., con sede legale in _____, _____, C.F. e P.IVA _____, giusta le risultanze della visura ordinaria della C.C.I.A.A. di _____, in atti, titolare in forza di _____ del complesso immobiliare di proprietà di IMCO S.p.A. come sopra identificato e responsabile in solido con Imco, nel seguito denominata anche "**Conad**" o "**Operatore economico**";

E

Il/La Sig./Sig.ra _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto in qualità di _____ e legale rappresentante di CASEIFICI GRANTERRE S.p.A., con sede legale in _____, _____, C.F. e P.IVA _____, giusta le risultanze della visura ordinaria della C.C.I.A.A. di Modena, in atti, proprietaria delle aree, in parte con sovrastanti fabbricati, per una superficie territoriale pari a mq 34.775, identificate al Catasto di Modena al foglio 79, mappali 2 - 5 - 7 (subalterni 9, 10) - 12, graficamente individuate nell'**ALLEGATO 2** alla presente Convenzione, nel seguito denominata anche, per brevità, "**GRANTERRE**" o "**proprietario**";

Imco, assume il ruolo e la funzione di "**Soggetto attuatore**" e che, come tale, nel seguito, congiuntamente, è anche indicato; "**Comune**" e "**Soggetto attuatore**" nel seguito denominati, congiuntamente, anche le "**Parti**";

P R E M E S S O

1. che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
2. che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
3. che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;
4. che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

DATO ATTO:

5. che la nuova LR n. 24/2017, all'art. 6, comma 5, lett. b), consente *“.....ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ...”*;
6. che sempre la nuova LR n. 24/2017, all'art. 53, comma 1, lett. b), disciplina il procedimento unico che gli enti e i soggetti interessati possono promuovere per l'approvazione del progetto degli *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;
7. che l'art. 53, sempre della LR n. 24/2017, al comma 2, precisa altresì che *“L'approvazione del progetto ... attraverso il ... procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera”*;

DATO ATTO INOLTRE

8. che in data 03/08/2020 Conad Nord Ovest S.C. ha presentato una “istanza di manifestazione interesse”, acquisita agli atti del Settore al prot. n. 228034/2020, relativamente all’ampliamento della struttura logistica di “Conad Nord Ovest”, situata in Modena, viale Finzi 79, nelle aree identificate catastalmente al foglio 79, mappali 61 (subalterni 5, 8, 10, 12, 13) - 62 (subalterni 4, 6, 7), e al foglio 80, mappale 26 (subalterno 8), di proprietà di IMCO S.p.A., società appartenente al Gruppo Conad Nord Ovest;
9. che l’istanza di cui sopra ha ad oggetto un articolato intervento urbanistico-edilizio che coinvolge, oltre alle aree di proprietà di IMCO S.p.A. come identificate al punto precedente, anche le aree attigue di proprietà di IMCO e che questa ha acquistato da CANTINE RIUNITE & CIV S.c.a. (foglio 79, mappali 7 (subalterni 5, 6, 7, 12) - 9 - 11 - 118, e foglio 80 mappali 36 - 53), in seguito anche “aree ex Cantine Riunite & CIV s.c.a.” o “aree ex CIV&CIV” oltre ai beni comuni al foglio 79, mappale 7, subalterni 2 e 11, e di CASEIFICI GRANTERRE S.p.A. (foglio 79, mappali 2 - 5 - 7 (subalterni 9, 10) - 12), con riassetto complessivo delle medesime aree ed ampliamento del polo logistico “Conad Nord Ovest” (d’ora in avanti anche denominato l’ “Intervento”;
10. che all’istanza di cui sopra sono state allegate le lettere di adesione all’iniziativa da parte di CANTINE RIUNITE & CIV S.c.a. e CASEIFICI GRANTERRE S.p.A.;
11. che con deliberazione n. 488 del 15/09/2020 la Giunta Comunale ha condiviso la richiesta, autorizzando i soggetti proponenti a predisporre e consegnare gli elaborati necessari per avviare il procedimento unico ai sensi dell’art. 53, comma 1, lett. b), della LR n. 24/2017 in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

VISTO:

12. che la suddetta area è stata edificata mediante l'attuazione dei seguenti comparti:

- per l'area attualmente CONAD: Comparto n. 173 “Mercurio - comparto Norvegia/Quartarezza”. Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC n. 7 dell’11.1.1979 e convenzione urbanistica stipulata in data 26.5.1979 rep. 66472 a Ministero Dott. Teodosio Greco tra il Comune di Modena e la Soc. Consorzio Commissionario Mercurio Modenese coop scarl. Il Piano si è attuato e sono state realizzate ed acquisite le dotazioni territoriali afferenti il PUA con atto di acquisizione in data 7.2.2011 rep 56835/19001 a Ministero Anna Maria Ceserania ad assolvimento degli obblighi convenzionali.
- Per l'area ex proprietà CIV & CIV: oggi IMCO Comparto Edificatorio San Cataldo n. 9 Eolo; Schema di Inquadramento/progetto plano-volumetrico di cui alla concessione in data 24.3.1979 prot. 884/75 che comprendeva l'area di Granterre e l'area CIV & CIV; ora a norma diffusa disciplinata dalle aree 01 e 06 della ZE 932;

13. che l'area oggetto di intervento è classificata dalla Pianificazione vigente in territorio urbanizzato quale V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE - a. aree di rilievo comunale.

Zona Elementare n. 932; aree 01 e 02

=**area 01**: disciplinata da RUE

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

altezza massima per funzioni produttive 2p +Pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 8500 mq/ha

=**area 02**: disciplinata da RUE Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/1/79 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/05/1979.

VISTO INOLTRE

14. che IMCO S.p.A., società soggetta alla direzione e coordinamento di Conad Nord Ovest, è

proprietaria delle aree, con sovrastanti fabbricati, censite al Catasto di Modena al foglio 79, mappali 61 (subalterni 5, 8, 10, 12, 13) - 62 (subalterni 4, 6, 7), e al foglio 80, mappale 26 (subalterno 8);

15. che IMCO S.P.A., con atto di compravendita sottoscritto stipulato in data 29 luglio 2022, a ministero notaio dott. Daniela Cenni Rep.45014/Racc. 28868 trascritto a Modena il 04/08/2022 Reg. Gen. 26872 Reg. Part. 18762 ha acquisito la disponibilità delle aree, parzialmente occupate da sovrastanti fabbricati, identificate al Catasto di Modena al foglio 79, mappali 7 (subalterni 5, 6, 7, 12) - 9 - 11 - 118, e al foglio 80, mappali 36 - 53, oltre ai beni comuni al foglio 79, mappale 7, subalterni 2 e 11, di proprietà della società CANTINE RIUNITE & CIV S.c.a.;
16. che CASEIFICI GRANTERRE S.p.A., a sua volta, in forza di contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 21/07/2022 ai rogiti notaio Daniela Cenni di Modena trascritto a Modena il 25/07/2022 al num. Part. 17393 e registrato a Bologna il 25/07/2022 al Num. 38065 serie IT, si è obbligata ad acquistare da IMCO spa una porzione dell'area di estensione di mq 14700 circa, attualmente in parte occupata da fabbricato che sarà oggetto di futura demolizione e di riassetto fondiario, graficamente individuata con perimetro blu nell'**allegato 4** alla presente Convenzione; ai fini della realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area, il progetto di intervento prevede l'utilizzo di aree di proprietà di IMCO S.p.A. (foglio 79, mappale 61-porzione) e, in parte minore, di aree di proprietà comunale;

DATO ATTO:

17. che in data 13/08/2021 il Soggetto attuatore ha presentato richiesta di avvio del procedimento unico ex art. 53, comma 1, lett. b), della LR n. 24/2017 per ampliare la struttura logistica "Conad Nord Ovest", situata in Modena, viale Finzi 79, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, acquisita agli atti al prot. n. 3493/2021;
18. che per l'esame e l'approvazione del progetto, lo Sportello, in data 26/10/2021, con comunicazione prot. 323968, ha convocato la prima riunione della conferenza di servizi ex art. 53, comma 3 della LR 24/2017 e art. 14 ter della L 241/1990 in forma simultanea e modalità sincrona;
19. che, contestualmente alla comunicazione di indizione della Conferenza di Servizi, il Comune di Modena ha provveduto, altresì, ad ottemperare agli obblighi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, previsti dall'art 53, co. 6, della l.r. n. 24 del 2017;
20. che gli elaborati di Progetto e della Variante agli strumenti urbanistici Comunali, nonché l'Avviso di deposito sono stati pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line, sito istituzionale dell'amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 24/11/2021 e pertanto fino al 24/01/2022, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio; inoltre il deposito del progetto definitivo, comprensivo degli elaborati di variante urbanistica è stato pubblicato presso la sede del Comuni di Modena, ente titolare del piano urbanistico da variare;
21. che la pubblicazione dell'Avviso di deposito del progetto definitivo è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 330 del 24/11/2021, Periodico Parte Seconda;
22. che a conclusione della prima seduta della conferenza di servizi, tenutasi in data 29/11/2021, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 370008/2021, in considerazione della

complessità dell'intervento, è stata richiesta al soggetto attuatore documentazione integrativa da consegnare entro il termine del 03/01/2022, termine prorogato su richiesta di parte al 28/01/2022 con nota prot. 404357/2021;

23. che nel corso del procedimento, con nota prot. 403087 del 28/12/2021, il Sindaco, su indirizzo della Giunta Comunale, ha presentato osservazioni in merito al progetto, avanzando richieste di approfondimenti tecnici e possibili modifiche progettuali in relazione ai seguenti temi:

a) "Alternative di mobilità veicolare nell'accesso agli uffici, così da ridurre il transito su viale Europa da riservare al tratto di bici, taxi, mezzi di soccorso;

b) riqualificazione delle aree verdi, in particolare:

*=aree verdi già cedute in occasione del Piano Particolareggiato originario e presenti ai limiti del comparto Civ/Conad; =parco di via Gerosa: implementazione piantumazioni e aree gioco informale per le diverse generazioni dei bambini; *soluzione alternativa per la localizzazione area sgambamento cani presso il parco Gerosa o altre aree presenti nel contesto locale (rione);*

=riqualificazione dell'area attrezzata a orti urbani pubblici, realizzati nelle aree già oggetto di cessione per dare un luogo di incontro e di comunità al rione e ai residenti.

c)riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità sostenibile

=incremento del sistema della ciclabilità, sia da via canaletto che via Finzi, e adeguati stalli a servizio dei dipendenti per favorire il tragitto casa lavoro con la bicicletta, prevedendo altresì la ricarica per le bici a pedalata assistita;

=predisposizione di stalli per la ricarica auto elettriche nel parcheggio annesso agli orti, con una riqualificazione dell'area stessa per qualità del verde e delle sistemazioni generali delle alberature e siepi.

d)progetto architettonico: la scelta di Magazzini automatizzati verticali è utile alla riduzione del consumo di suolo ed efficienza del sistema di deposito delle merci, ciò determina uno studio approfondito circa l'inserimento per integrarli nel paesaggio, con soluzioni architettoniche di qualità e innovative";

24. che nel corso della seconda seduta della conferenza di servizi, convocata con nota prot. 37961/2022 e svoltasi in data 24/02/2022, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 71801/2022, la società proponente, alla luce dell'accoglimento della richiesta pervenuta dal Sindaco, ha illustrato la nuova proposta progettuale, richiedendo ulteriori novanta giorni per poter presentare la necessaria documentazione integrativa. Documentazione pervenuta successivamente in data 10, 14 e 17 giugno 2022;

25. che a seguito della documentazione presentata, in quanto considerata modifica sostanziale al precedente progetto, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno ottemperare nuovamente agli obblighi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, previsti dall'art 53, co. 6, della l.r. n. 24 del 2017;

26. che, pertanto, gli elaborati di Progetto e della Variante agli strumenti urbanistici Comunali, nonché l'Avviso di deposito sono stati nuovamente pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio on-line, sito istituzionale dell'amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 06/07/2022 e pertanto fino al 05/09/2022, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio; inoltre il deposito del progetto definitivo, comprensivo degli elaborati di variante urbanistica è stato pubblicato presso la sede del Comuni di Modena, ente titolare del piano urbanistico da variare;

27. che la pubblicazione dell'Avviso di deposito del progetto definitivo è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 210 del 06/07/2022, Periodico Parte Seconda;

28. che la variante urbanistica propone l'ampliamento e la riconfigurazione dell'Area 02 della

Zona Elementare 932, confermando i parametri urbanistici;

29. che successivamente alla prima seduta della Conferenza di Servizi del 29/11/2021, ne sono seguite altre quattro, rispettivamente in data 24/02/2022 (verbale agli atti al prot. 71801/2022), in data 11/07/2022 (verbale agli atti al prot. 264109/2022), in data 10/10/2022 (verbale agli atti al prot. 404840/2022) e in data 17/03/2023 (verbale agli atti al prot. 116190/2023);
30. che nel corso della conferenza sono stati acquisiti i pareri, intese, autorizzazioni, nulla osta, o altri atti di assenso, comunque denominati, necessari all'approvazione del progetto definitivo, resi dalle Amministrazioni invitate a partecipare e che, durante il periodo di deposito sono pervenute complessivamente n.6 osservazioni e contributi;
31. che all'esito dell'ultima seduta della Conferenza di Servizi, si è constatata sia la presenza di espliciti pareri favorevoli anche se con prescrizioni, sia l'assenza della espressione di pareri contrari, sia l'assenza di evidenziazione di esigenze istruttorie ulteriori per quanto attiene i profili inerenti il Progetto e relative Varianti alla Pianificazione Urbanistica, come prospettate dagli elaborati sottoposti all'attenzione della Conferenza di servizi e si è proceduto ad approvare il progetto definitivo ex art. 53, comma 1 lettera b) della LR 24/2017;

DATO ATTO INOLTRE:

32. che la proposta progettuale per cui si rende necessaria la procedura ex art.53 della LR 24/2017 riguarda il rinnovamento del Polo Conad nord ovest la cui realizzazione avviene ampliando e riqualificando il Centro logistico attuale realizzato negli anni '80 per riconvertirlo a Polo dei prodotti freschi; l'ampliamento è reso possibile dal recupero della contigua area ove è presente l'ex stabilimento Civ&Civ oggi dismesso;
33. che la presente proposta di ampliamento non prevede consumo di suolo, in quanto mira a riqualificare un'area urbanizzata ed attualmente dismessa; il progetto del nuovo polo logistico include in via preliminare la demolizione di tutti i fabbricati su area CIV&CIV, in parallelo si procederà con la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'area da via Finzi e una ricomposizione fondiaria dell'area di proprietà Granterre; conseguentemente il mappale costituente al momento via Polonia, già di proprietà di Granterre, non sarà più strada, nemmeno di accesso per il complesso industriale ex-CIV, e rimane di esclusiva proprietà ed uso di Granterre, proprietà alla quale, a seguito dell'attuazione di quanto previsto nel preliminare sopra citato fra Imco e Granterre punto 16 che precede, verrà annessa la porzione dell'area ex CIV di cui al preliminare e graficamente individuata con perimetro blu all'allegato 4 alla presente Convenzione;
34. Nell'ambito del progetto alcune aree saranno quindi cedute dai privati al Comune ed in particolare:
 - una porzione di proprietà IMCO spa sarà ceduta per la realizzazione della nuova viabilità e nuovi parcheggi e aree verdi;
 - una porzione di proprietà IMCO spa (ex CIV&CIV) sarà ceduta per la realizzazione della cabina elettrica pubblica.

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

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

35. che alla luce della obsolescenza o non adeguatezza dell'attuale sistema delle infrastrutture della mobilità, contestualmente alla proposta di ampliamento si presenta anche un nuovo

assetto della accessibilità dell'area. L'accesso carrabile attuale da viale Finzi sarà ampliato, andando a creare una nuova rotatoria per l'accesso all'area IMCO/Conad. L'area darà accesso, tramite una nuova gatehouse, sia a mezzi pesanti che leggeri e sarà preceduta da un ampio piazzale per la sosta dei camion utile ad evitare lo stazionamento degli stessi su Viale Finzi. Anche i mezzi dei rifiuti accederanno dalla gatehouse. Pedoni e cicli potranno accedere all'area tramite il cancello collocato su via Europa. Gli addetti, per la maggior parte provenienti dal tessuto urbano di Modena potranno agevolmente raggiungere il comparto in bicicletta, anche grazie alla nuova ciclabile lungo via Finzi e alla riqualificazione e connessione dei percorsi ciclopedonali prevista da progetto, o attraverso il TPL. Verranno inoltre mantenuti i due accessi esistenti su via Norvegia e su Via Europa, controllati tramite badge per accesso e uscita dei manutentori e l'accesso di via Europa sarà, come detto, anche funzionale all'ingresso di pedoni e cicli. I mezzi di emergenza potranno accedere da ciascun varco. I flussi saranno sempre gestiti per minimizzare le interferenze fra mobilità pesante, leggera e dolce;

36. che l'area Granterre non è interessata da interventi sugli immobili, ma solamente da una ricomposizione fondiaria a seguito della quale l'area catastalmente costituente al momento via Polonia, già di proprietà di Granterre, non sarà più strada, nemmeno di accesso per il complesso industriale ex-CIV, e rimane di esclusiva proprietà ed uso di Granterre. Contestualmente sarà ripristinata l'integrità delle aree oggetto di demolizione di fabbricati, nella quali si procederà alla realizzazione di piazzali e verrà riposizionata la recinzione fra le future due proprietà;
37. che l'edificazione che si va a proporre non comporta incrementi di superficie rispetto all'attuale condizione dell'area e non verranno modificati i parametri edilizi (altezze e densità) in particolare, all'interno dell'area attualmente di proprietà di IMCO vengono demoliti alcuni fabbricati (un magazzino e 2 palazzine), a fronte di alcune nuove costruzioni, che si collocano nella porzione nord del lotto;
38. che nell'attuale area IMCO ex CIV si procederà invece alla demolizione totale dei fabbricati esistenti, per circa 25.000 mq di superficie coperta. Su quest'area si procederà alla costruzione, al posto dei fabbricati demoliti, di un magazzino fresco, prospiciente la tangenziale, di circa 10.000 mq e ad ampliare uno dei magazzini esistenti per un'estensione di circa 7.000 mq (superficie coperta).
39. che la sistemazione delle aree esterne del complesso è stata progettata per garantire da un lato una gestione ottimale dei flussi, dall'altro un aumento della permeabilità dei suoli e diminuzione dell'effetto isola di calore. I parcheggi saranno realizzati con materiali semipermeabili e circondati da aree verdi alberate. La viabilità interna per i mezzi pesanti segue indicativamente la recinzione lato Nord-Est dell'area dei magazzini. Inoltre vengono ricavati diversi spazi sistemati a verde profondo e sui quali saranno inserite nuove alberature e siepi che andranno a creare una barriera verde lungo il perimetro del polo Conad. In corrispondenza delle barriere acustiche adiacenti al parcheggio dell'area ortiva inoltre si provvederà all'inverdimento delle stesse con piante rampicanti e arbusti. Per mitigare ulteriormente la percezione dei volumi dei fabbricati, oltre che per migliorarne le prestazioni e ridurre l'effetto isola di calore, vengono inoltre realizzate varie pareti verdi in alcuni punti strategici del complesso;
40. che il progetto del verde, sia delle aree pubbliche che private mira da un lato ad aumentare la qualità ambientale ed il microclima dell'area e dall'altro a creare importanti barriere verdi sia internamente che esternamente all'area Conad, per ridurre l'impatto percettivo e migliorare la qualità paesaggistica dell'intero comparto;

41. che lungo l'intero perimetro del polo Conad sono infatti state realizzate ampie barriere verdi di diversa natura. In alcune aree sono stati inserite siepi e nuovi filari alberati o sono stati integrati filari esistenti, per mitigare la percezione dei fabbricati del polo logistico dalla viabilità, dai percorsi ciclo-pedonali e dalle aree residenziali nel loro complesso. In altri punti le barriere acustiche di nuova realizzazione sono state inverdite con rampicanti ed arbusti;
42. che con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha ratificato, ai sensi dell'art. 53, comma 5, LR n. 24/2017, l'assenso alla proposta di variante urbanistica di cui alla determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi, espressa nel verbale del 17 marzo 2023 assunto in data 28 marzo 2023;
43. che l'avviso di avvenuta conclusione positiva della conferenza dei servizi ed efficacia della variante urbanistica è stato pubblicato sul BURERT in data _____;

VISTO:

44. che come disciplinato dall'art.1, co.2 lettera e) del D.Lgs 50/2016, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici si applicano ai contratti di *"lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetto privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza"*;
45. che come disciplinato dall'art. 16, co. 2bis del DPR 380/2001, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all' art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 , funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016;
46. che quanto disposto dall'art. 16, co. 2 bis, del DPR 380/2001 e art. 36, co. 4 del D.Lgs 50/2016 si applica unicamente quando il valore (cumulativo) di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria, anche se appartenenti a lotti diversi), calcolato ai sensi dell'art 35 co.9 del Codice dei contratti pubblici, non raggiunge la soglia di rilevanza comunitaria;

VISTO INOLTRE:

47. che nella sopraesposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;

48. che le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate in due forme:

- **Opere su aree di cessione:** opere che insistono su aree di proprietà IMCO s.p.a che saranno cedute a seguito della realizzazione delle opere.
- **Opere extra-comparto:** interventi di riqualificazione su aree già di proprietà pubblica;

49. che la nuova strada e la nuova rotatoria sono state progettate nel massimo rispetto dell'esistente e saranno inoltre riqualificati i percorsi ciclo-pedonali esistenti nell'area e ne saranno realizzate nuove porzioni in modo da rafforzare le connessioni tramite mobilità sostenibile alle principali vie di accesso all'area.

50. che la proposta progettuale prevede inoltre ampie zone (circa 5000 mq) a verde pubblico e saranno riqualificate le aree verdi esistenti. Saranno nel complesso più che raddoppiate le alberature nelle aree pubbliche, con l'impianto di più di 150 nuovi alberi, a fronte di 6 abbattimenti, e di numerose nuove siepi. Particolare attenzione viene posta sulla riqualificazione del parco di via Norvegia dove viene realizzata un'area gioco dotata di nuovi giochi e panchine e viene infoltito il verde con nuove alberature e siepi a creare una cortina verde che mitighi la percezione del polo logistico Conad. Nel complesso, gli interventi sul verde serviranno, non solo a migliorare la qualità ambientale dell'area, ma anche a creare una ambia barriera verde intorno al polo Conad;

51. che inoltre, quale ulteriore opera di urbanizzazione, oltre alla realizzazione della nuova rotatoria e viabilità, la riqualificazione e riconnessione dei percorsi ciclo-pedonali, le opere a verde, è prevista la realizzazione e riqualificazione di parcheggi pubblici. Saranno infatti realizzati due nuovi parcheggi pubblici alberati in pavimentazione semipermeabile, dotati di ricarica per auto elettriche e posti auto per disabili. Un parcheggio, di piccole dimensioni, con accesso da Viale Finzi, è collocato nei pressi delle Cappella Ricci e permette una migliore accessibilità e fruibilità della stessa. Un ulteriore parcheggio, di maggiori dimensioni, accessibile dalla nuova viabilità di progetto e collegato all'esistente parcheggio su Via Europa, sarà invece di servizio alle attività circostanti ed in particolare dei nuovi insediamenti che deriveranno dalla riconversione dell'area dismessa a sud del polo Conad. Nel riassetto generale e creazione del nuovo parcheggio, anche il parcheggio di via Europa sarà riqualificato, sarà riorganizzata la circuitazione interna con accesso carrabile esclusivo da via Finzi e sarà creata una importante fascia verde fra la zona orti ed il parcheggio;

52. che infine, è prevista la realizzazione di una nuova cabina elettrica pubblica accessibile da via Svizzera.

53. che ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, una volta realizzate anche le opere, che verranno prese in carico dall'amministrazione comunale;

VALUTATO:

54. che con il presente atto, si procede a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013, della LR24/2017, del Regolamento Edilizio (RE) e della Norme di PUG, le obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori e dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il **soggetto attuatore e i proprietari** assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti dirigenziali e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale**¹ delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore e **proprietari** si trasferiscono anche agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole (**alienazione frazionata**) contenute nella presente convenzione e, in particolare, all'art. 2, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore o proprietari procedano all'alienazione unitaria e globale² delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il soggetto attuatore o i proprietari potranno procedere all'alienazione parziale, unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/201) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011, fatta salva la cessione a Granterre spa già citata al precedente punto 16.
6. Il trasferimento totale o parziale della proprietà degli immobili di cui alla presente Convenzione deve essere comunicato dall'alienante/proprietario o dai terzi al Comune, mediante trasmissione di copia dei relativi contratti entro 15 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cessa contestualmente all'integrale adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione.
7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve acquisire prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area. Nelle more dell'acquisizione dell'informazione antimafia, la convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

¹Lotto di intervento autonomo rispetto all'intero comparto o area di intervento, oppure blocco di due o più unità immobiliari.

²Vendita dell'intera area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, della legge Regionale n. 24/2017, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. 19 bis della LR 15/2013, art. 53 della L.R 24/2017, in quanto il costo delle opere di urbanizzazione primaria è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, **il soggetto attuatore si obbliga:**

A) a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria (ALLEGATO 6-7-8);

B) a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e art. 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dei contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S", (Allegato 0 "Quadro economico")** e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

2. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1, ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza):

- nuova viabilità pubblica di accesso con relativi svincoli con tutte le opere connesse;
- nuova rotatoria e intersezioni con via Finzi con valenza anche di attrezzatura generale (U2);
- Parcheggi pubblici di Via Finzi;
- pubblica illuminazione e relativa rete e centralina;
- rete per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- nuova pista ciclabile nel parcheggio orti e riqualificazione di quella esistente

3. Costituiscono opere di miglioramento ambientale per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi:

- dispositivi per la laminazione delle acque meteoriche riferiti ad aree pubbliche per le infrastrutture

4. Costituiscono opere pubbliche di mitigazione:

- riqualificazione del parco di via Norvegia;
- riqualificazione dell'area verde lineare alberata collocata in via Norvegia/via Svizzera
- riqualificazione dell'area verde di via Svizzera/via Spagna
- ampliamento e riqualificazione dell'area verde collocata in via Europa/parcheggio orti

5. Costituiscono opere pubbliche di riequilibrio ambientale (compensazione):

- desigillazione stalli per la sosta delle auto nel parcheggio orti
- riqualificazione delle aiuole con alberature del parcheggio orti

1. Le opere di cui sopra, sono indicate nell'allegata planimetria (ALLEGATO 6-7-8) e meglio

definite nel relativo progetto definitivo/esecutivo di cui all'art. 53 delle LR 24/2017;

2. Parte delle opere di cui sopra, in quanto strettamente funzionali all'intervento, sono esterne al perimetro dell'area di intervento e poste su aree di proprietà comunale. Tali aree di proprietà comunale verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
3. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
4. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
5. IMCO si impegna a mantenere, a propria totale cura e spese, alcune porzioni di aree destinate a verde di mitigazione prossime alla rotatoria di nuova realizzazione, graficamente individuate nell'allegato 6 alla presente convenzione, anche dopo il collaudo e la presa in consegna da parte del Comune, per la durata di tre (3) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, e per tale motivo presenterà apposita garanzia fidejussoria.
6. In riferimento all'obbligo di cui al punto 7 che precede, il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.
7. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.
8. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire l'area di intervento, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto fatto salvo quanto previsto al successivo punto 9 lettera C) ;
9. Il soggetto attuatore è altresì obbligato a:
 - A) ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - B) predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alle reti e sottoservizi, quando le stesse siano previste su aree da cedere o in proprietà al Comune;
 - C) riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti pubbliche da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori solo successivamente alla presa in consegna da parte del Comune o di Hera s.p.a. delle opere di urbanizzazione e comunque solo all'esterno della proprietà IMCO. Per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi nel loro complesso, si potrà procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a., solo previo accordo tra le parti e comunque qualora non siano di ostacolo o interferiscano con il programma di esecuzione dei lavori.
10. Dal momento che l'area di intervento include anche l'edificio ex-fienile, di proprietà Imco, con ingresso su via Finzi, quando si procederà alla ristrutturazione dello stesso con funzioni legate all'attività produttiva prevalente, quali di spazi di servizio e aggregazione per clienti e lavoratori, Conad NordOvest e Imco si renderanno disponibili ad aprire questi ambienti all'uso da parte di associazioni del territorio, previa stipula di apposita convenzione.

ART. 3
MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER
L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e riqualificazione ambientale di cui alla presente convenzione urbanistica sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e dovranno essere realizzate a totale cura e spese del soggetto attuatore e secondo le modalità e tempi di attuazione previsti dallo strumento attuativo (art. 53 della LR 24/2017) e dalla presente convenzione urbanistica;
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di cui all'oggetto risultano definite nel progetto definitivo/esecutivo. Tale progetto è stato concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per quanto riguarda gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.
3. Il progetto contiene un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa;
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
5. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:

= Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1 e U2);

= Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2).

6. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione, esse devono essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio-urbanistico, a permesso di costruire o SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della LR 15/2013.
7. A seguito dell'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere eseguito il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti e ai conseguenti atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune delle aree pubbliche, saranno a totale carico del soggetto attuatore.
8. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'Ufficio tecnico comunale (UTC) una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina

dovrà essere conforme al Codice dei contratti pubblici.

9. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
10. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente.
11. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, concordando altresì, con l'UTC, Ufficio urbanizzazioni, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
12. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
13. Il soggetto attuatore si assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere.

All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal codice degli appalti- D.Lgs. n. 50/2016 e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore.

È inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.

14. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
15. Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici e normativa vigente in materia.

ART. 4

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. Per quanto concerne il **verde privato**, il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto attuativo .
2. Le aree da destinare a **verde privato** dovranno risultare ultimate al completamento dell'intervento edilizio complessivo e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti previa comunicazione del soggetto attuatore al Comune.
3. Per quanto attiene al **verde pubblico** si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:
 - a) rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
 - b) il relativo progetto contiene le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;
 - c) la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio; resta salvo quanto disciplinato dall'art. 2 comma 6 della presente convenzione urbanistica.
 - d) il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune e nel rispetto dei regolamenti vigenti.

ART. 5

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PROGETTO DELL'EDIFICIO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LR 24/2017

1. Il ritiro del progetto per la realizzazione/ristrutturazione dell'edificio di cui all'art. 53 della LR 24/2017 che contiene anche la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato:
 - A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre **sei (6) mesi** dall'efficacia dello strumento attuativo (data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta conclusione della CdS);
 - B)** alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria tramite polizza bancaria o assicurativa (da primario istituto bancario o da primaria compagnia assicurativa), ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (dentro e fuori il perimetro di intervento) e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi allegati al progetto definitivo/esecutivo; alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria tramite polizza bancaria o assicurativa (da primario istituto bancario o da primaria compagnia assicurativa), ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari ad un terzo del costo complessivo di realizzazione di tutte le opere come risultanti dal progetto relative alla realizzazione delle barriere permanenti e temporanee di cantiere, come da stima economica inserita nel Quadro Economico (ALLEGATO 0).

2. È facoltà del Comune, su richiesta del soggetto attuatore, stabilire che siano prestate più fidejussioni bancarie o assicurative in relazione alle opere di urbanizzazione previste nei singoli stralci di intervento.
3. **La suddetta garanzia dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.**
4. La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.
5. La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.
6. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere (o certificato di regolare esecuzione), o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate, con riferimento ai singoli stralci attuativi o singoli lotti attuati.
7. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere (e comunque dopo due anni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione).
8. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

ART. 6
POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN
CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE
DELL'INSEDIAMENTO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del RUE, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare all'Ufficio tecnico Comunale (UTC):
 - = il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 della presente convenzione urbanistica;
 - = la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
 - A) reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,

- B) reti e pozzetti per telecomunicazioni,
- C) illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
- D) reti del gas,
- E) fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
- F) rete dell'acqua potabile,
- G) opere stradali e marciapiedi,
- H) verde, arredo urbano;

=gli elaborati grafici di tutti gli impianti ove previsti nel progetto (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;

=la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegate le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;

= i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti compilati secondo normativa vigente in materia;

3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, durante tale periodo (due anni dalla data della relativa emissione), non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese, a semplice richiesta scritta del Comune, fatta salva la garanzia di cui all'art. 5. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
4. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta presa in carico delle opere (con determinazione dirigenziale)³ il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art.6 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.
5. Tutti gli impianti passeranno in gestione ai relativi enti gestori o amministrazione comunale (HERA s.p.a.,).
6. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale, redatto dall'Ufficio Urbanizzazioni del Comune di Modena, nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate funzionanti;

B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

C) che si potrà procedere con lo svincolo parziale (proporzionale) della fideiussione prestata.

7. Il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore; eventuali rettifiche o errori materiali ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico del soggetto attuatore;

³Se la cessione delle aree di urbanizzazione non avviene alla stipula del presente atto, le garanzie fideiussorie verranno liberate solo dopo la stipula dell'atto di cessione; atto pubblico , regolarmente registrato e trascritto.

8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% dell'edificio. Tale ultimazione e perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) fatto salvo quanto previsto al successivo art.7 punto 3.
9. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, di realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
10. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 7

CONDIZIONI DA RIPORTARE NEL PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DELL'EDIFICIO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE SEGNALEAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' (SCCEA)

1. Il provvedimento di approvazione del progetto per la realizzazione/ristrutturazione dell'edificio di cui all'art. 53 della LR 24/2017 che contiene anche la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve contenere le seguenti condizioni:

A) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
B) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (primaria, generale e secondaria); la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;

2. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio, è subordinata ai seguenti requisiti come previsti nel progetto:

A) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione rete del gas e telefonica;
B) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;

C) alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e dotazioni ecologiche ambientali (es. barriere antirumore...) funzionali al fabbricato, riqualificazione e realizzazione delle aree verdi, comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici;
D) alla completa presentazione della documentazione di cui all'art.6 della presente convenzione;

3. Resta salva la facoltà dei soggetti attuatori di presentare più attestazioni di agibilità parziali per gli interventi privati, anche in caso di non totale completamento delle opere di urbanizzazione, purché la superficie edificata degli edifici per la quale si richiede l'agibilità non vada oltre il 50% della superficie totale ammessa.

ART. 8

AREE OGGETTO DI PERMUTA - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

(da definire a seguito di frazionamento, prima della stipula del presente atto.
seguirà determinazione dirigenziale)

1. Le parti danno atto che al fine di semplificare le modalità attuative dell'area oggetto di intervento e al fine di riequilibrare l'iniziale assetto proprietario è opportuno permutare le rispettive aree in proprietà e procedere con una ricomposizione fondiaria.
2. Le aree oggetto di cessione gratuita a titolo di permuta, come previsto del progetto e meglio disciplinata al successivo Art. 1 del CAPO II, sono così di seguito riportate:

Ricomposizione Fondiaria - Schema delle aree- PUBBLICO - PRIVATO	
Aree di proprietà del Comune di Modena da cedere gratuitamente al soggetto attuatore	Aree del soggetto attuatore da cedere gratuitamente al Comune di Modena
foglio: _____	foglio: _____
mappali: _____	mappali: _____

Ricomposizione Fondiaria - Schema della aree PRIVATO -PRIVATO	
Aree del soggetto attuatore denominato _____ da cedere gratuitamente al _____	Aree del soggetto attuatore denominato _____ da cedere gratuitamente al _____
foglio: _____	foglio: _____
mappali: _____	mappali: _____

3. Il trasferimento delle aree avviene a titolo gratuito e nessun conguaglio in denaro sarà dovuto, né dal Comune né dal Soggetto attuatore, una volta eseguita la permuta delle predette aree.
4. Il trasferimento gratuito delle aree e della relativa capacità edificatoria, in permuta a titolo di ricomposizione fondiaria, tra il Comune di Modena e il Soggetto attuatore e tra Soggetto attuatore e proprietari, viene inquadrato nell'ambito della fattispecie della ricomposizione fondiaria tra co-lottizzanti, posta in essere in attuazione di una Convenzione Urbanistica, beneficiando, quindi, del regime fiscale di favore di cui all'articolo 32 del D.P.R. n. 601/1973.
5. Si dà atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti, né diminuiti gli standard urbanistici che il Soggetto attuatore sono tenuti a cedere gratuitamente al Comune di Modena;
6. Per la permuta delle unità immobiliari e il trasferimento dell'unità immobiliare le parti attribuiscono un uguale valore simbolico pari a €. 51,65 (eurocinquantuno/65), in quanto aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e ricomposizione fondiaria.
7. Le parti garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di permuta, nonché la loro completa libertà da vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

8. Il soggetto attuatore, si obbliga, a propria totale cura e spese, entro **90 giorni dalla cessione** delle suddette aree, a procedere alle pratiche catastali necessarie di tutte le aree di proprietà comunale con la stessa destinazione d'uso. Le aree destinate a strada e a verde pubblico dovranno avere come qualità catastale "incolto sterile".

ART. 9

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il **contributo di costruzione**, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:
 - oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
 - contributi "D" ed "S",
 - contributo straordinario (CS),
 - quota del costo di costruzione (QCC);
2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, **il contributo di costruzione** va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti delle normative regionali e dalle deliberazioni regionali e comunali attuative vigenti: delibera di Consiglio Comunale n. 69 in data 26 settembre 2019 approvata in recepimento della DAL 186/2018 e come di seguito disciplinato:

A) per quanto attiene agli **oneri di urbanizzazione primaria (U1), secondaria (U2) e i contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S"**, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento **a scomputo totale o parziale di detti oneri**. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;

B) per quanto attiene il **Costo di costruzione**, lo stesso non è dovuto;

C) per quanto attiene il **Contributo straordinario**, lo stesso non è dovuto in quanto la variante urbanistica propone l'ampliamento e la riconfigurazione dell'Area 02 della Zona Elementare 932, confermando i parametri urbanistico-edilizi.

3. Non sono, inoltre, oggetto di scomputo oneri le opere, realizzate, per garantire misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento, in particolare: desigillazione parcheggi fronte orti e realizzazione area verde attrezzata di connessione parco di via Norvegia; desigillazione e pavimentazioni drenanti posti auto residui parcheggio residuo area orti; riqualificazione verde parcheggio area orti; studio di fattibilità Comunità energetica. Non sono inoltre oggetto di scomputo le monetizzazioni (art. 11, commi 2 e 3 della presente convenzione urbanistica).

ART. 10

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI AI SENSI DELL'ARTICOLI 28 DELLA LEGGE 1150/1942,

Le Parti danno atto che la dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo, risultano soddisfatte per l'intera area di intervento, in quanto cedute con

l'attuazione dei precedenti strumenti urbanistici (art. 8 della presente convenzione urbanistica) e pertanto il soggetto attuatore non dovrà procedere con alcuna cessione di aree o loro monetizzazione.

ART. 11
PRESCRIZIONI E CONDIZIONI
PER LA CORRETTA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO-
MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E CICLABILE

1. Il Soggetto attuatore dovrà realizzare l'intervento in conformità alle prescrizioni e condizioni riportate nei pareri espressi dagli enti ed amministrazioni chiamate ad esprimersi all'interno della conferenza di servizi e meglio specificate nei relativi verbali della conferenza stessa, richiamati e parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Il Soggetto Attuatore, vista la monetizzazione di n. 48 parcheggi pubblici come da art. 24,4 bis del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, corrisponde al Comune una monetizzazione pari a € 192.000,00 (centonovantaduemila/00) come da bonifico bancario _____ eseguito in data _____ tramite banca _____ al tesoriere del Comune di Modena.
3. Il soggetto attuatore, vista l'eliminazione del percorso ciclo-pedonale all'interno del parco di via Norvegia, corrisponde al Comune la relativa monetizzazione pari a euro 57.980,20 alla stipula della presente convenzione urbanistica come da bonifico bancario _____ eseguito in data _____ tramite banca _____ al tesoriere del Comune di Modena. La suddetta monetizzazione verrà utilizzata per finanziare la riqualificazione della viabilità "Zona 30" del comparto residenziale, prospiciente il presente intervento. La riqualificazione della viabilità. verrà progettata e direttamente realizzata dall'amministrazione comunale; l'area Pic-nic posta all'interno del parco di Via Norvegia verrà realizzata in adiacenza all'area giochi, come da indicazioni ricevute nel corso della Conferenza dei Servizi.
4. Il soggetto attuatore dovrà attuare l'intervento nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto ex art. 53 della LR 24/2017, ed inoltre, ad integrazione dello stesso, dovrà realizzare:
 - **entro e non oltre 1 (uno) anno** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di escussione delle garanzie fideiussorie presentate, tutte le **opere di mitigazione** poste lungo il perimetro del comparto, come definite all'art. 2 punto 4 della presente convenzione.
 - **entro e non oltre 2 (due) anni** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di escussione delle garanzie fideiussorie presentate, tutte le **opere di riequilibrio ambientale**, come definite all'art. 2 punto 5 della presente convenzione.
 - **entro e non oltre 2 (due) anni** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di escussione delle garanzie fideiussorie presentate, tutte le **opere di infrastrutturazione**, come definite all'art. 2 punti 2 e 3 della presente convenzione.

Oltre alle succitate opere pubbliche, il soggetto attuatore dovrà realizzare le seguenti opere private:

- **entro e non oltre 1 (uno) anno** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di escussione delle garanzie fideiussorie presentate, le **opere provvisorie di cantiere** (barriere), poste lungo il perimetro del comparto, anche esterne al comparto stesso e prospicienti la zona residenziale denominata "comparto Europa" e la casa colonica si via Finzi, necessarie per la realizzazione dell'intervento in quanto contenitive di polveri e rumore. Queste dovranno essere comunque realizzate prima dell'inizio dei lavori di demolizione e costruzione.
- **entro e non oltre 1 (uno) anno** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni funzionali all'intervento in parola, a pena di

escussione delle garanzie fideiussorie presentate, le **barriere acustiche** tra la nuova area di ingresso e le abitazioni di via Europa e via Norvegia, le cui caratteristiche e prestazioni sono dettagliate negli elaborati di progetto; si precisa che per tutte le barriere, la porzione inferiore ai 4mt sarà realizzata in pannelli ciechi fonoassorbenti, la parte superiore in materiale trasparente. Le barriere in prossimità del parcheggio degli orti sono inoltre concepite per garantirne l'inverdimento con rampicanti, per meglio integrarle nel contesto urbano;

- **entro e non oltre 2 (due) anni** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di escussione delle garanzie fideiussorie presentate, la **nuova recinzione in pannelli grigliati** in acciaio zincato su muretto in c.a., tipo "Orsogril", per un'altezza complessiva di 2,50 mt, posta verso il lotto di proprietà Granterre (con onere a sostenerne i costi a carico di Granterre) e sul nuovo perimetro verso viale Finzi le cui caratteristiche e prestazioni sono dettagliate negli elaborati di progetto; entro la stessa scadenza temporale verrà anche realizzata la **barriera acustica** verso la casa colonica su via Finzi, le cui caratteristiche e prestazioni sono dettagliate negli elaborati di progetto;

Infine, il soggetto attuatore, durante l'esecuzione dei lavori, si obbliga ad accedere al cantiere solo ed esclusivamente da via Polonia o da Via Finzi;

5. il soggetto attuatore, relativamente alla progettazione di una comunità energetica, si impegna a presentare uno **Studio di Fattibilità** entro e non oltre **tre mesi** dal rilascio del titolo abilitativo;
6. L'operatore economico dovrà inoltrare, alla PEC del Settore Ambiente, due comunicazioni annuali, rispettivamente entro il 31 luglio e il 31 gennaio, riferite ai periodi 1 gennaio - 30 giugno e 1 luglio - 31 dicembre, contenenti il numero di mezzi pesanti settimanali in ingresso e in uscita dallo stabilimento, suddiviso fra periodo diurno (dalle ore 6:00 alle ore 22:00) e periodo notturno (dalle ore 22:00 alle ore 6:00), ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 2000, sotto la propria responsabilità e consapevole di quanto disposto dall'art. 76 del DPR 445/2000 e delle conseguenze di natura penale in caso di dichiarazioni mendaci. Un significativo incremento dei flussi di traffico rispetto a quanto dichiarato nel progetto presentato, comporterà richiesta di una nuova valutazione dell'impatto acustico; l'adeguamento dei sistemi di mitigazione, se necessario, dovrà essere realizzato a totale cura del soggetto attuatore o avente causa. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità di effettuare o far effettuare controlli in merito alle suddette dichiarazioni.

ART. 12 SANZIONI

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto dal cronoprogramma e comunque entro il termine di validità della presente convenzione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la garanzia di cui all'art. 5 e facendo gravare, sul soggetto attuatore, l'eventuale maggior spesa.
2. Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART. 13 STIPULA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica, ha validità di 5 anni dalla data di efficacia dello strumento urbanistico, pena la decadenza dello stesso.
2. A seguito della mancata stipula della convenzione urbanistica nei termini suddetti l'area dovrà essere attuata in conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione del nuovo titolo abilitativo.
3. Le parti danno atto che con il ritiro del titolo abilitativo le monetizzazioni versate dal soggetto attuatore all'amministrazione comunale, contestualmente alla stipula delle presente convenzione urbanistica, non verranno restituite.

ART. 14 SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti di cessione, permute, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

ART. 15 CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

CAPO II

ART. 1 CESSIONE DI AREE

(da definire a seguito di frazionamento, prima della stipula del presente atto.
Seguirà determinazione dirigenziale)

1. In esecuzione dell'art. 2, comma 1, lett. a

il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Modena, che acquista, la seguente consistenza immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

2. in esecuzione dell'art. 8 comma 2

il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Modena, che acquista, la seguente consistenza immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

il Comune di Modena cede gratuitamente al soggetto attuatore, che acquista, la seguente consistenza

immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

il soggetto attuatore _____ cede gratuitamente al soggetto attuatore _____ che acquista, la seguente consistenza immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

il soggetto attuatore _____ cede gratuitamente al soggetto attuatore _____ che acquista, la seguente consistenza immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

3. Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione, sistemate a verde, recintate e prive di servitù e gravami di alcun genere. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).
4. La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
5. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
6. La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù' attive e passive se e legalmente esistenti.
7. Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
8. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data _____ prot. _____. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

ART. 2

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di **trasferimento frazionato** della proprietà degli immobili inclusi nell'area di intervento, di che trattasi, a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione primaria realizzate o da realizzare in attuazione della presente convenzione e per le quali non siano ancora stati

stipulati i rogiti di rettifica dei trasferimenti delle aree al Comune, a suo tempo effettuati.

2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto, area di intervento come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:

A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al procedimento unico Ex art. 53 LR 24/2017 n. e alla relativa convenzione urbanistica;

B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

Modena, li.....

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL PROPRIETARIO

L'OPERATORE ECONOMICO

ALLEGATO 0 – QUADRO ECONOMICO

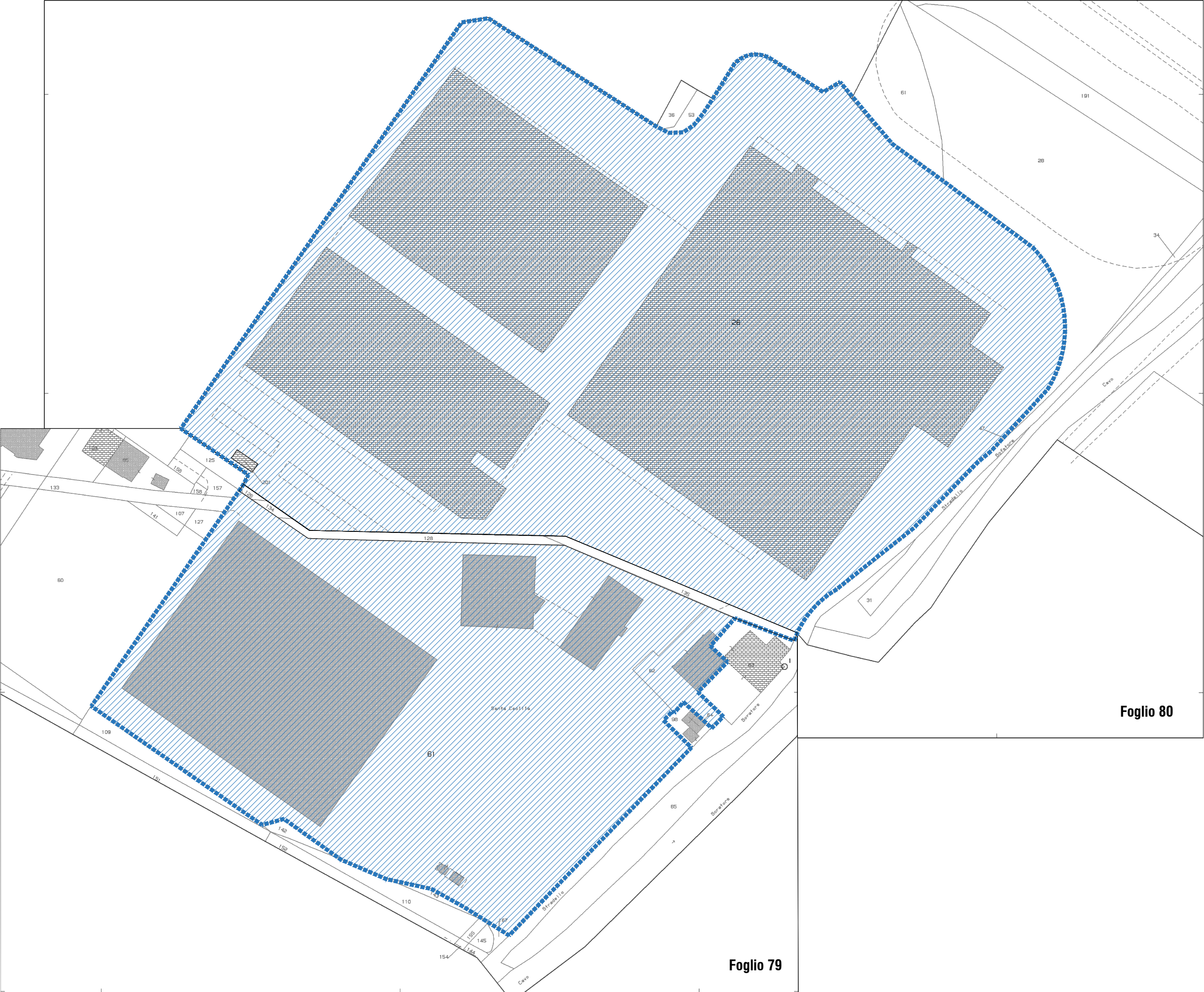
DENOMINAZIONE	COSTO DA CME CONSEGNATO	ONERI RELATIVI DA CUI SCOMPUTARE
OPERE U1		ONERI DI U1: 283.836,06 ONERI DI U2: 82.785,52
nuova viabilità pubblica di accesso con relativi svincoli con tutte le opere connesse comprensivo di pubblica illuminazione e relativa rete e di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche	<u>241.682,12</u>	
nuova rotatoria e intersezioni con via Finzi con valenza anche di attrezzatura generale (U2) comprensivo di pubblica illuminazione e relativa rete e di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche	<u>782.430,46</u>	
Parcheggio pubblico di Via Finzi /Cappella Ricci comprensivo di pubblica illuminazione e relativa rete e di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche	<u>86.029,68</u>	
Parcheggio pubblico di Via Finzi /nuova accessibilità comprensivo di pubblica illuminazione e relativa rete e di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche	<u>302.874,53</u>	
nuova pista ciclabile nel parcheggio orti e riqualificazione di quella esistente comprensivo di pubblica illuminazione e relativa rete	<u>51.752,15</u>	
TOT.	<u>1.464.768,94</u>	366.621,58
OPERE PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		
dispositivi per la laminazione delle acque meteoriche	<u>100.290,00</u>	CONTRIBUTO D: 109.621,77

DENOMINAZIONE	COSTO DA CME CONSEGNATO	ONERI RELATIVI DA CUI SCOMPUTARE
OPERE DI MITIGAZIONE SU AREA PUBBLICA		
riqualificazione del parco di via Norvegia	<u>107.070,72</u>	n.a.
riqualificazione dell'area verde di via Svizzera/via Spagna e dell'area verde lineare collocata in via Norvegia/via Svizzera	<u>46.459,99</u>	n.a.
ampliamento e riqualificazione dell'area verde collocata in via Europa/parcheggio orti	<u>254.377,90</u>	n.a.
OPERE DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE/ COMPENSAZIONE SU AREA PUBBLICA		
desigillazione stalli per la sosta delle auto nel parcheggio orti	<u>37.585,25</u>	n.a.
riqualificazione delle aree con alberature del parcheggio orti	<u>1.850</u>	n.a.
TOT.	447.343,86	
OPERE DI MITIGAZIONE SU AREA PRIVATA (barriere provvisorie e definitive)	1.000.000	n.a

MONETIZZAZIONI	VALORE
Parcheggi pubblici area orti	192.000
Ciclabile non realizzata nel parco di via Norvegia	57.980,20
ALTRI ONERI DA VERSARE	
CONTRIBUTO «S»	82.216
RESIDUO CONTRIBUTO “D” POST-SCOMPUTAZIONE	9.411,77

RIEPILOGO OPERE PUBBLICHE	
TOTALE COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE, MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE SU AREA PUBBLICA AL NETTO DELLA SCOMPUTAZIONE ONERI	1.645.781,22
TOTALE ONERI RESIDUI DA VERSARE	91.627,77
TOTALE MONETIZZAZIONI	249.980,20
TOT.	1.987.389.19

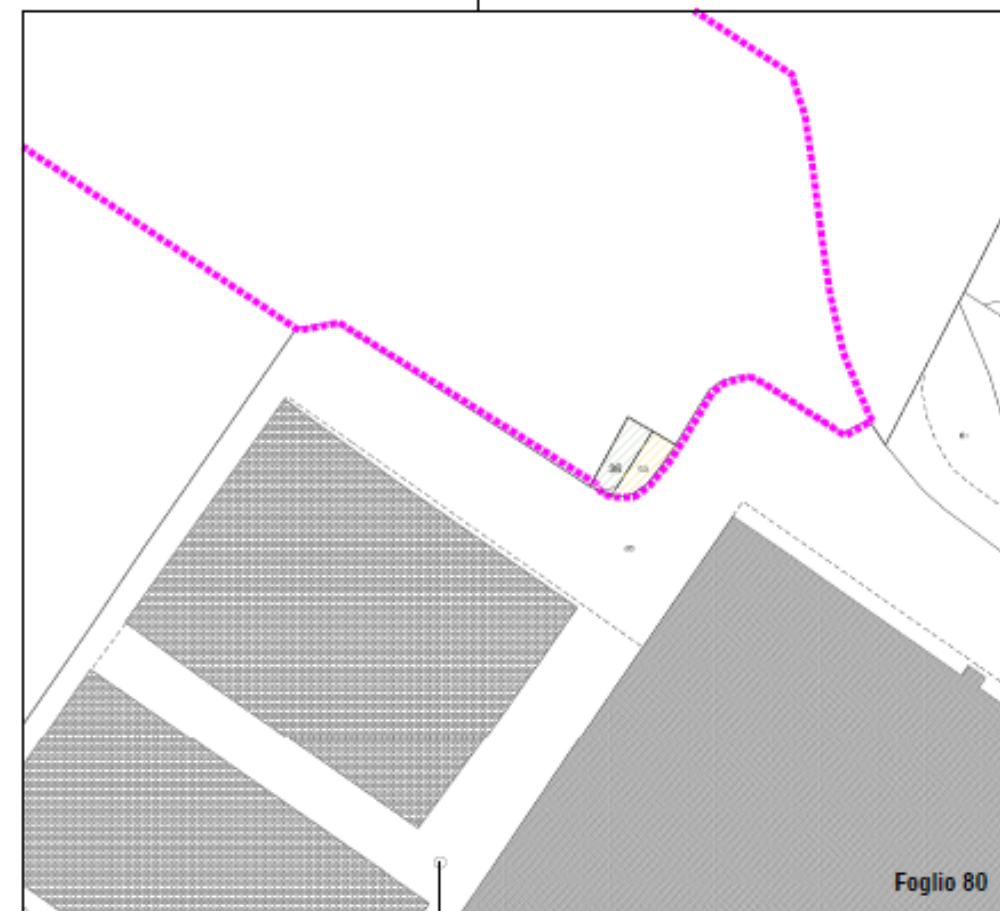
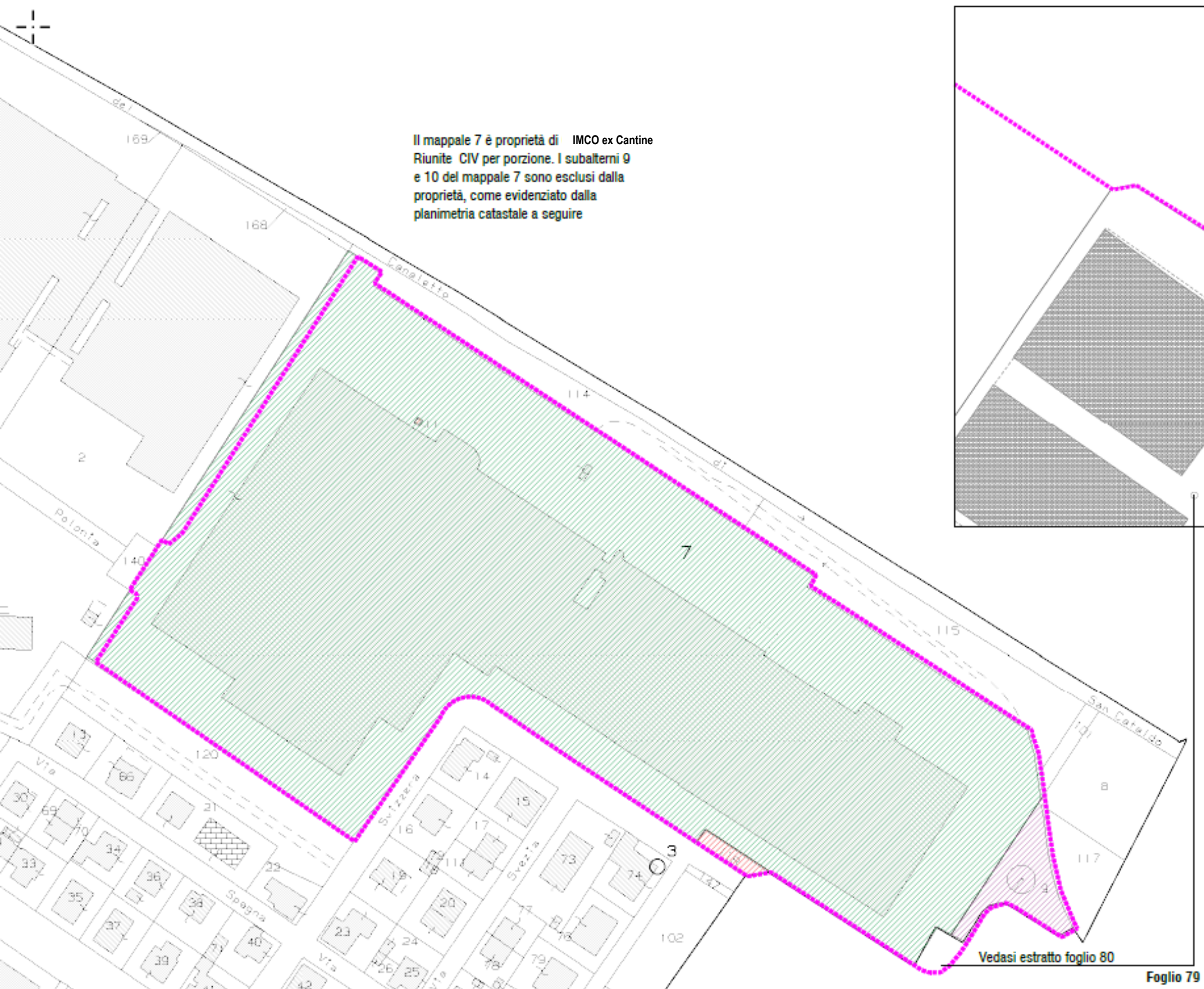
Allegato 01






Area di proprietà IMCO S.p.A

Planimetria catastale con perimetrazione delle aree di proprietà di IMCO S.p.A




Allegato 02




CATASTO FABBRICATI

-  Foglio 79 mapp 7
-  Foglio 79 mapp 11
-  Foglio 79 mapp 118

CATASTO TERRENI

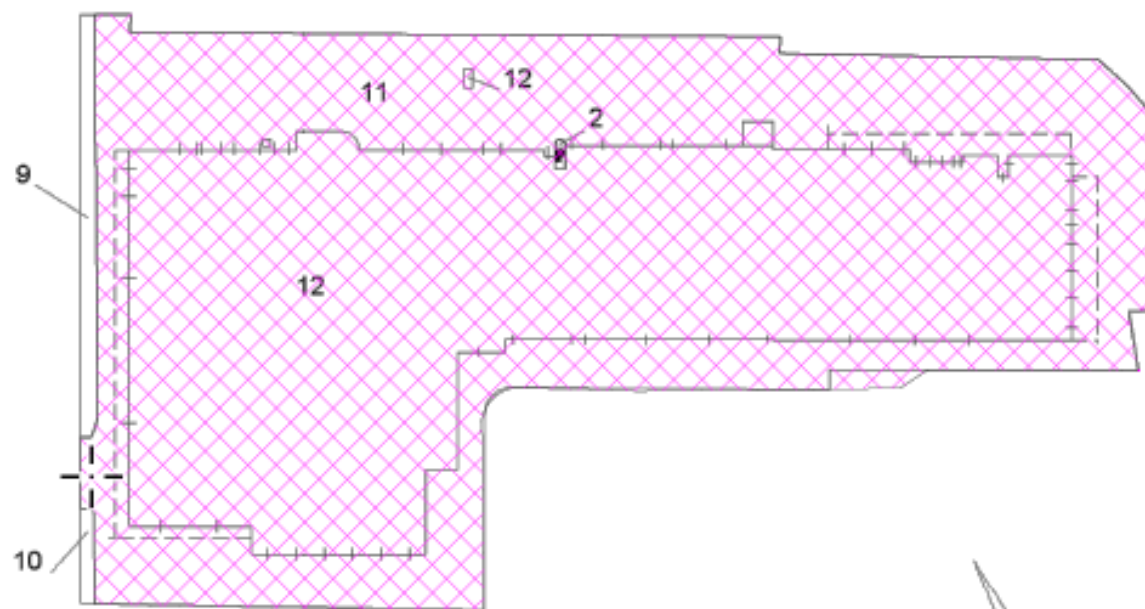
-  Foglio 79 mapp 9
-  Foglio 80 mapp 36
-  Foglio 80 mapp 53

-  Area di proprietà IMCO ex Cantine CIV Soc. coop. agricola

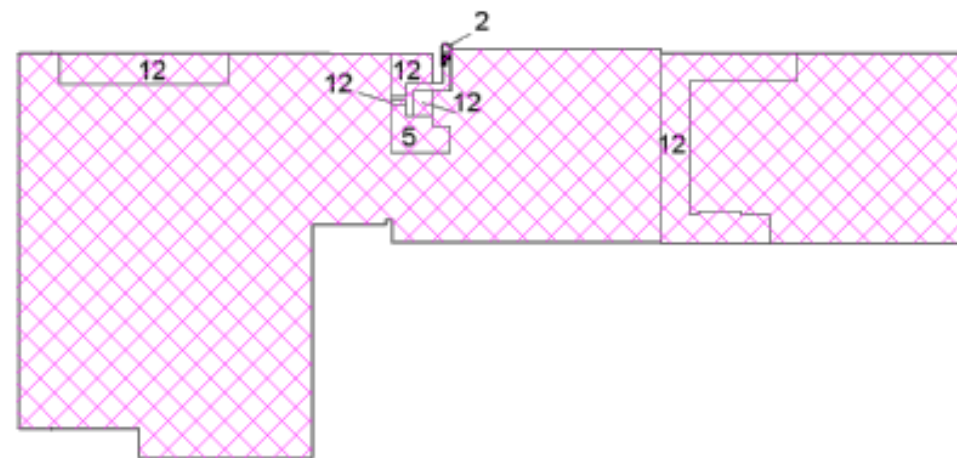
Planimetria catastale con perimetrazione delle aree di proprietà IMCO ex Cantine Riunite

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

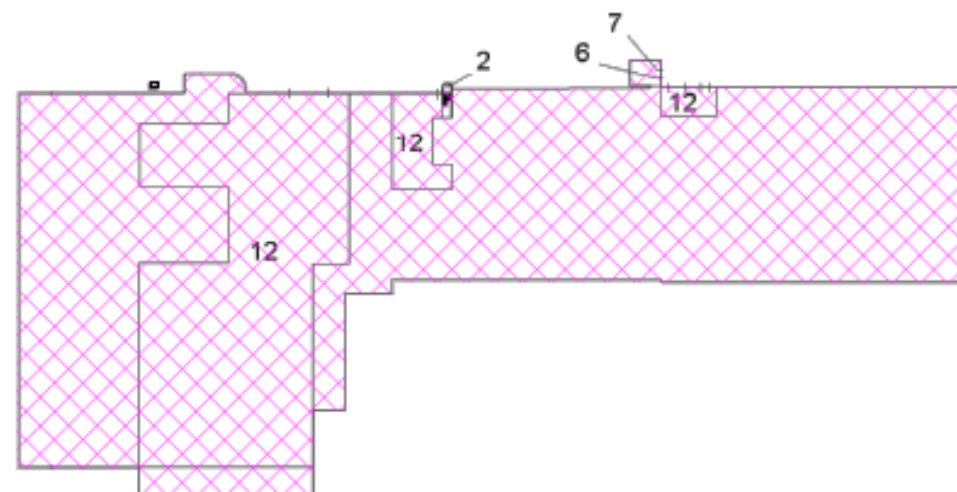
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Gualandi Leonardo	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Modena	N. 971
Comune di Modena	Sessione:	Foglio: 79	Particella: 7	Protocollo n. MO0111022 del 19/05/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 94914 del 29/04/2008 Scala 1 : 2000		




PIANO TERRA



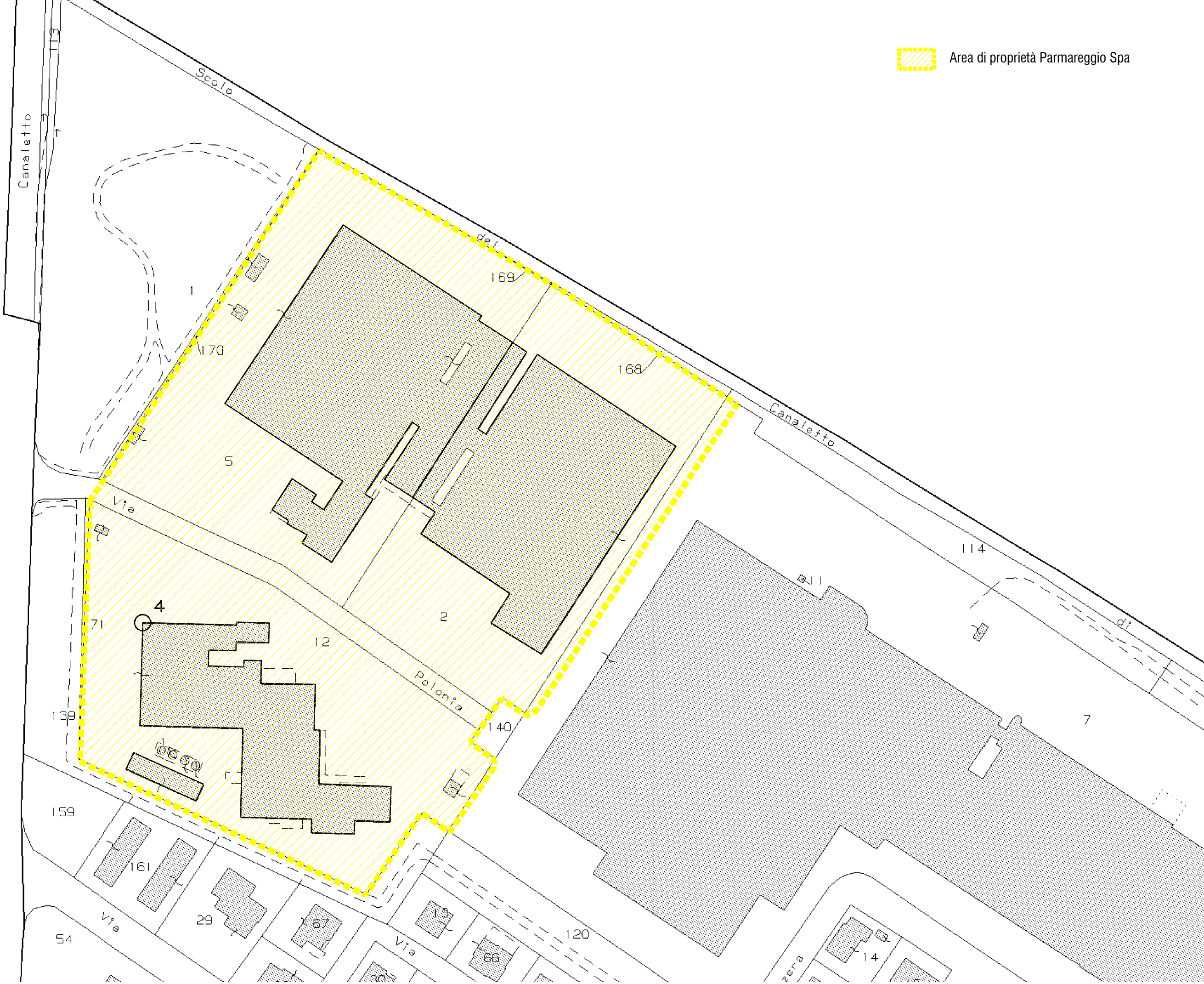
PIANO PRIMO



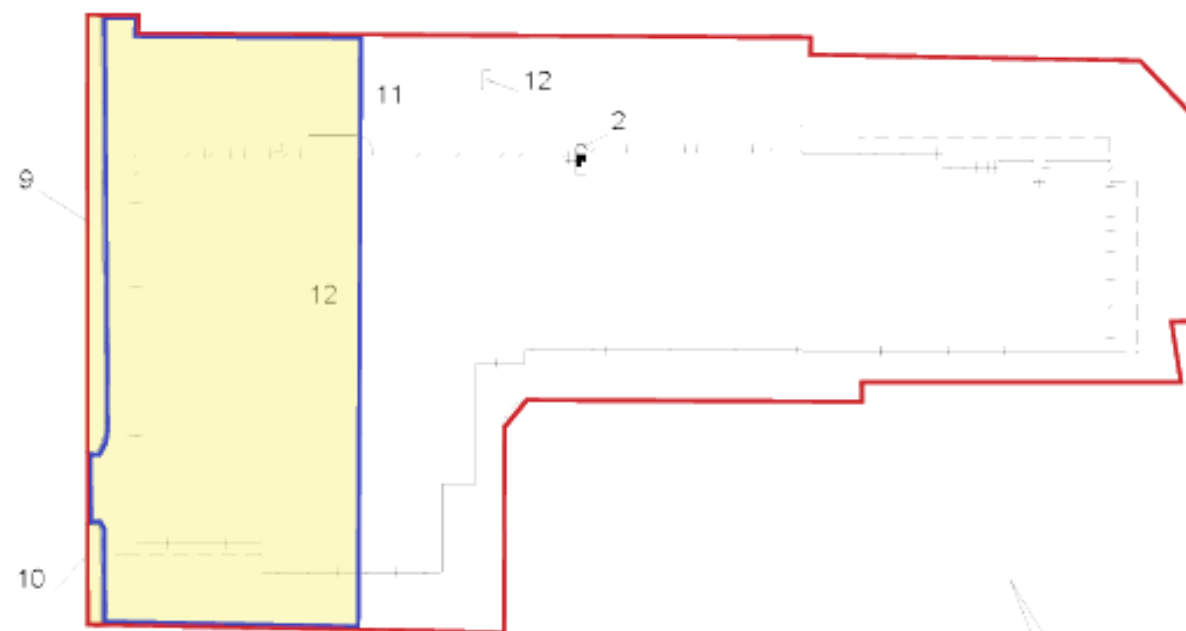
PIANO INTERRATO

 Porzioni del mappale 7 foglio 79
di proprietà IMCO ex Cantine Riunite CIV
Soc. coop. agricola

Allegato 03

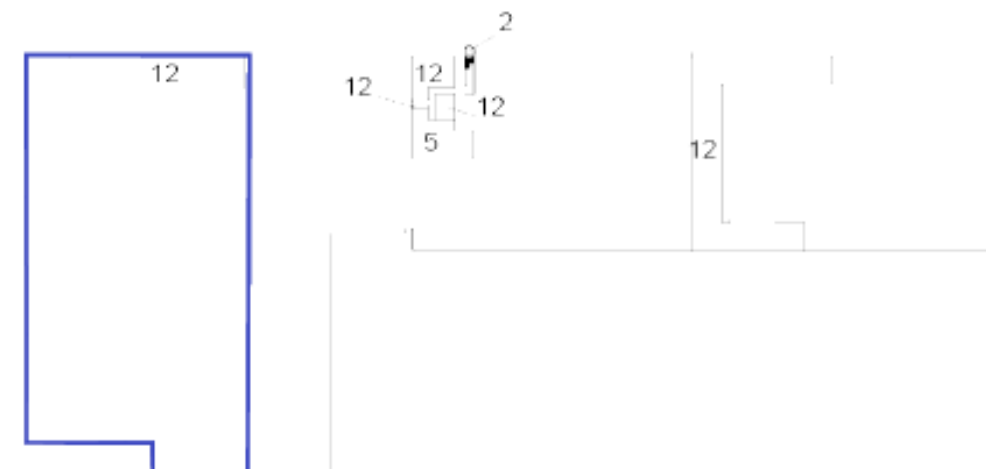


Allegato 04

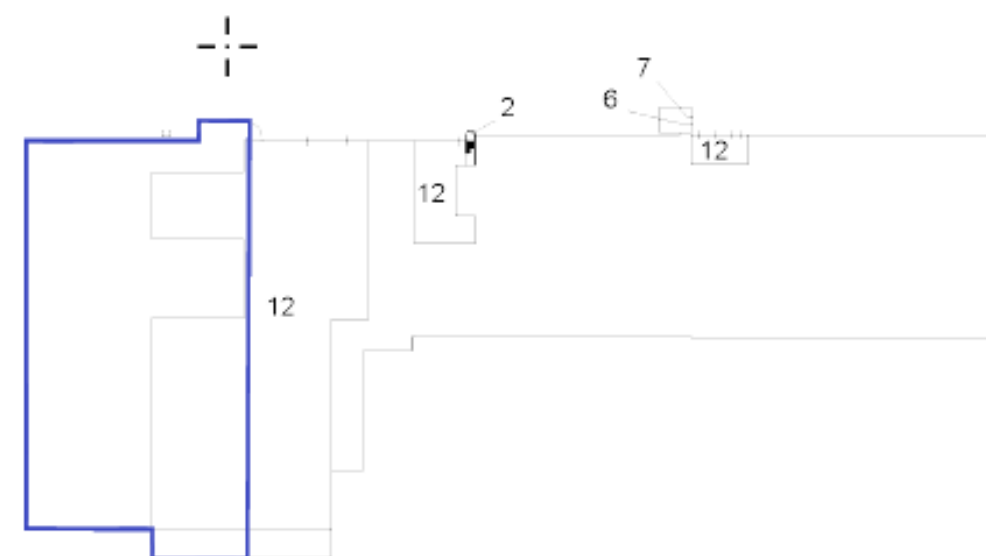


PIANO TERRA

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO - LEGENDA	
	Particella oggetto di frazionamento (Foglio 79, particella 7)
	Particella frazionata intera (proprietà in parte di IMCO e in parte di Caseifici Granterre)
	Porzioni di particella frazionata (Proprietà Cantine Riunite CIV s.c.)

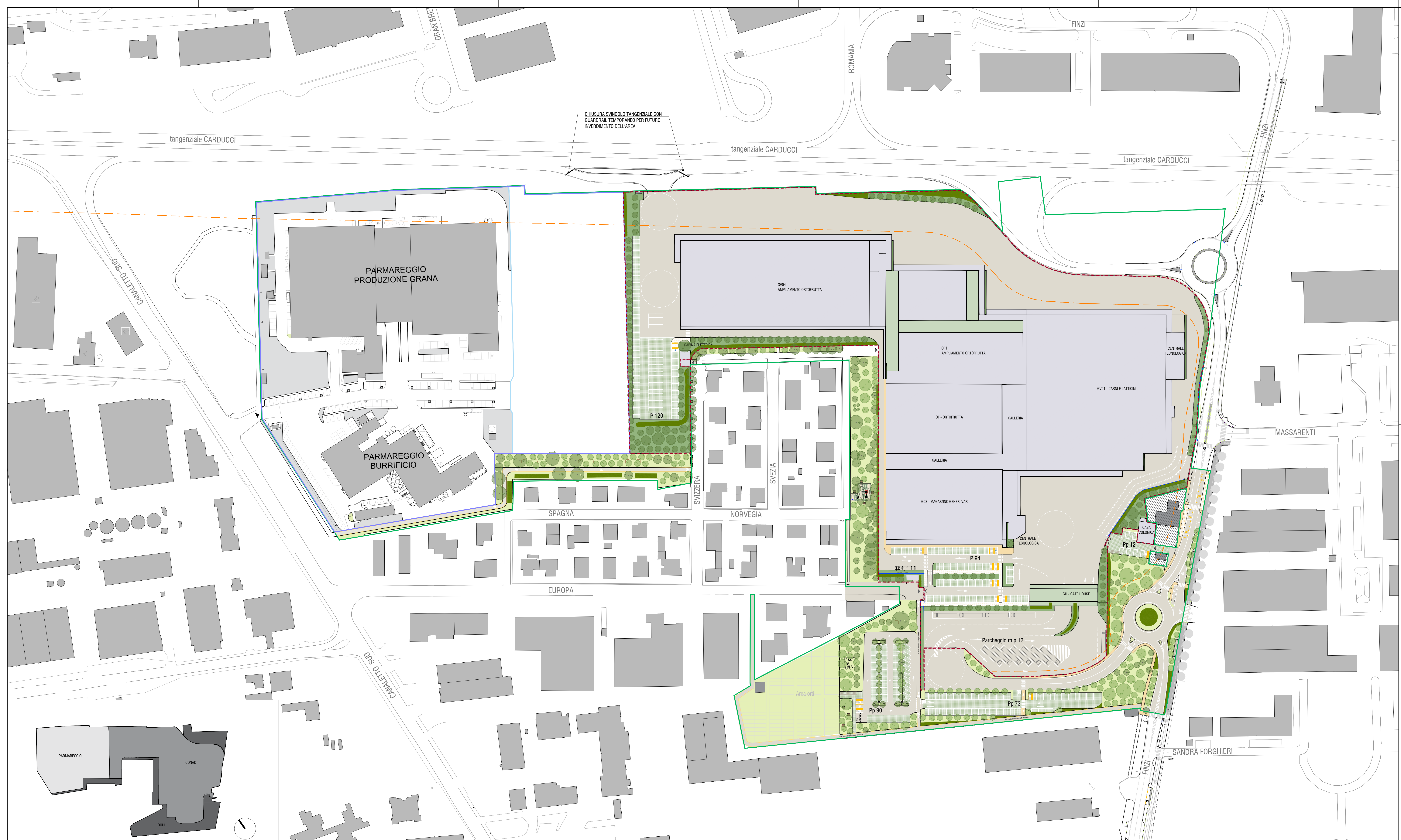


PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Allegato 05



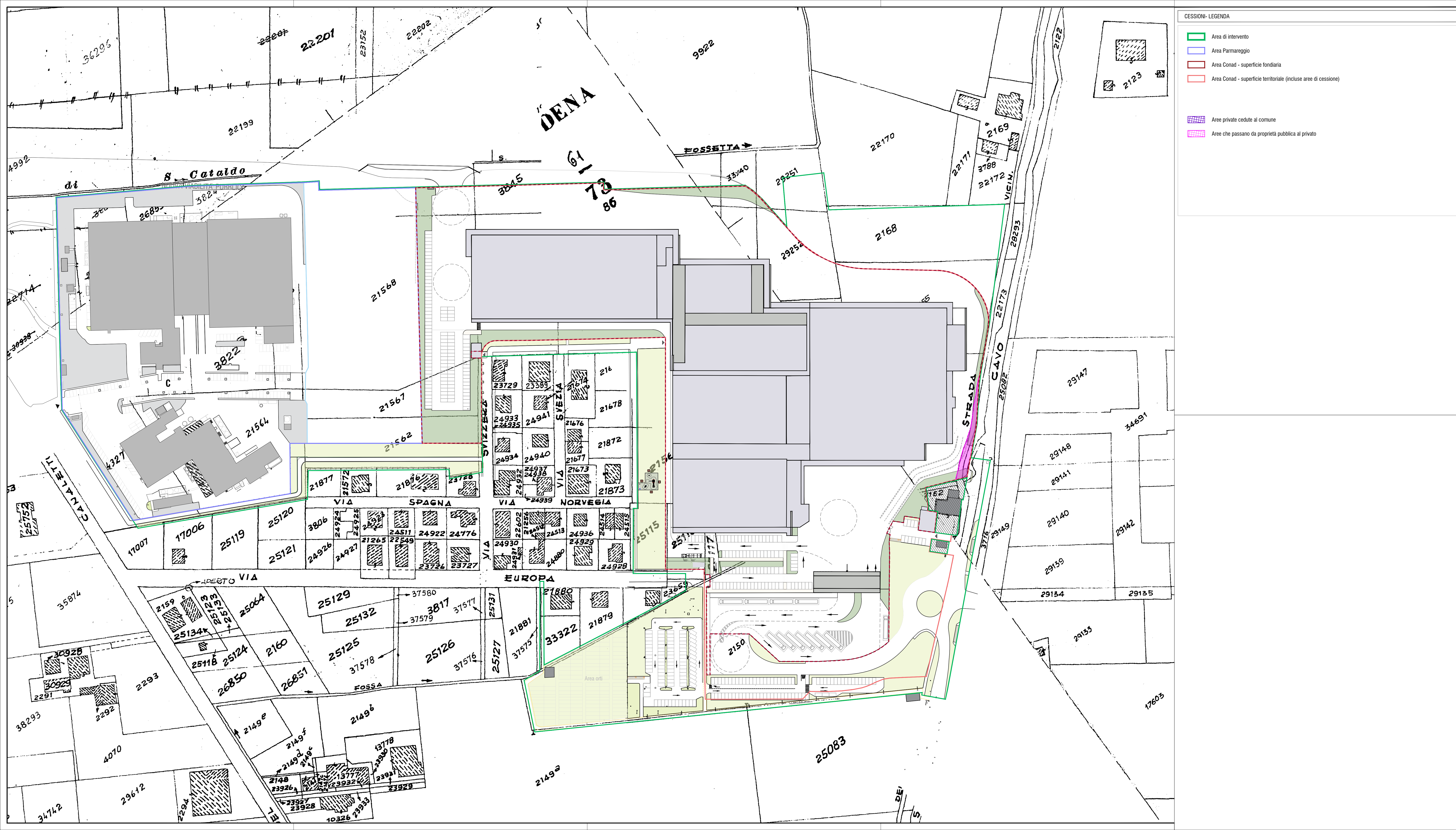
PLANIMETRIA GENERALE - LEGENDA	
	Area di intervento
	Area Parmareggio
	Area Conad - superficie fondiaria
	Area Conad - superficie territoriale (incluse aree di cessione)
	Fascia di rispetto stradale
	Verde profondo - area pubblica
	Verde profondo - area privata
	Pavimentazione drenante carrabile - tipo "Green Block"
	Pavimentazione drenante ciclopedonale - in autobocanti
	Pavimentazione in asfalto
	Pavimentazione in asfalto - segnaletica per individuazione percorsi ciclopedonali
	Pavimentazione antitrauma area giochi
	Albero esistente
	Albero di progetto
	Siepe/macchia arbustiva
	Accesso all'area
	Posto auto
	Barriera acustica

ALLEGATO 01

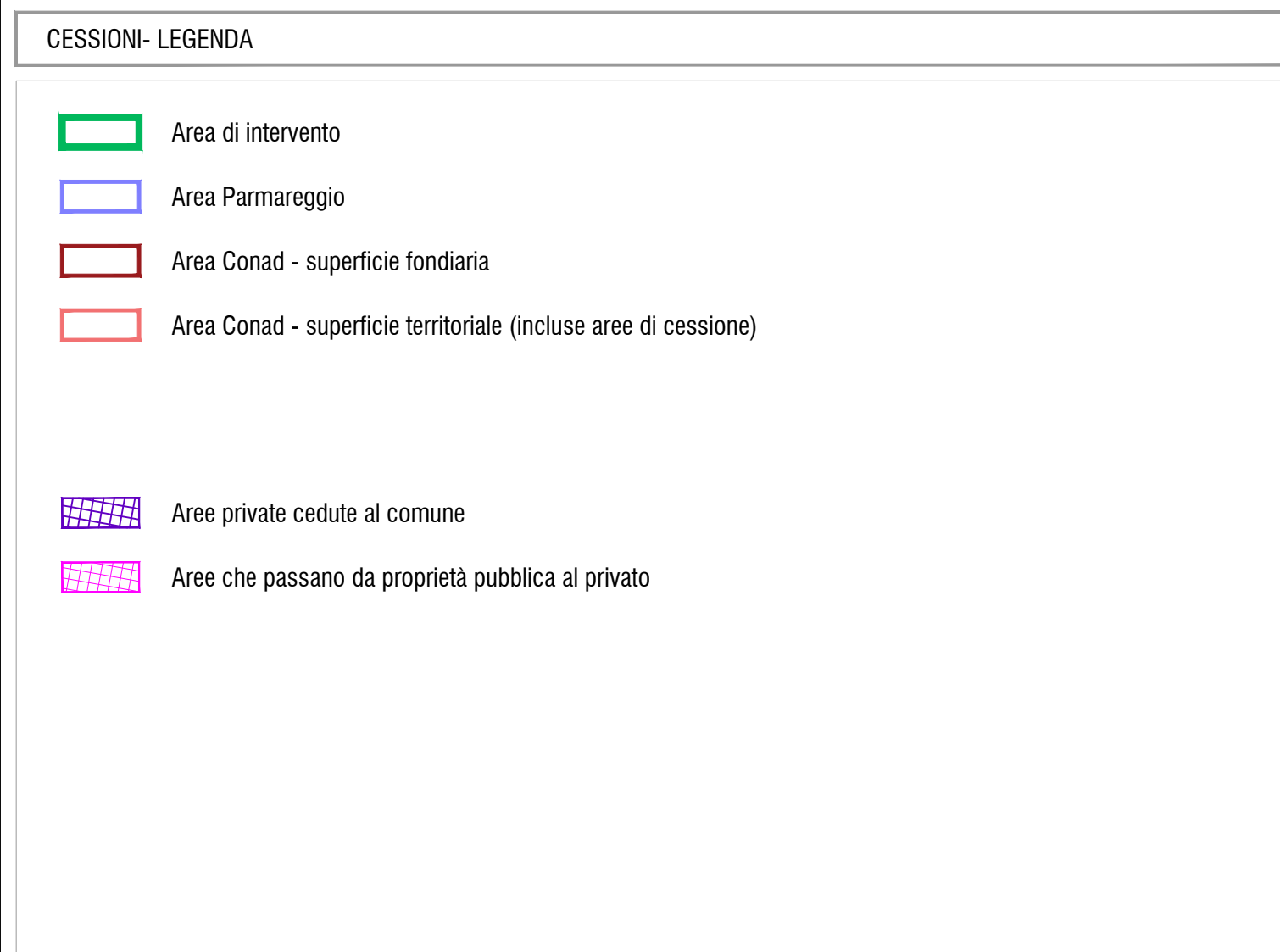
ELABORATI GENERALI
PLANIMETRIA GENERALE
STATO DI PROGETTO

Allegato 06

Allegato 07



Allegato 08



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



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE AMBIENTE, MOBILITA', ATTIVITA' ECONOMICHE E
SPORTELLI UNICI**

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, VOLTO ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE AREE 01 E 02 DELLA ZONA ELEMENTARE 932, PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. PRESA D'ATTO DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI E RATIFICA DELLA PRONUNCIA DELL'ORGANO COMPETETE SULLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MODENA

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1149/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 13/04/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(BOLONDI ROBERTO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, VOLTO ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE AREE 01 E 02 DELLA ZONA ELEMENTARE 932, PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. PRESA D'ATTO DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI E RATIFICA DELLA PRONUNCIA DELL'ORGANO COMPETETE SULLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MODENA

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1149/2023, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 13/04/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, VOLTO ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE AREE 01 E 02 DELLA ZONA ELEMENTARE 932, PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. PRESA D'ATTO DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI E RATIFICA DELLA PRONUNCIA DELL'ORGANO COMPETETE SULLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MODENA

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1149/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 14/04/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Registro Delibere di Consiglio n. 26 del 20/04/2023

**OGGETTO : PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53
COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER
L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, VOLTO ALLA
TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELLE AREE 01 E 02
DELLA ZONA ELEMENTARE 932, PER LA RISTRUTTURAZIONE DI
FABBRICATI ADIBITI ALL'ESERCIZIO DI IMPRESA, CON EFFETTO
DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI
MODENA. PRESA D'ATTO DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI E RATIFICA DELLA PRONUNCIA
DELL'ORGANO COMPETETE SULLA VARIANTE ALLO STRUMENTO
URBANISTICO DEL COMUNE DI MODENA**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 21/04/2023 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 02/05/2023

Modena li, 09/05/2023

**IL SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)**



COMUNE DI MODENA

con firma digitale