



COMUNE DI MODENA

N. 31/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 25/05/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno venticinque del mese di maggio (25/05/2023) alle ore 15:15, 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 | SI |
| 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 | SI | LUCA' MORANDI ANNA MARIA | NO |
| BORTOLAMASI ANDREA | NO | PINELLI ROBERTA | NO |
| BOSI ANDREA | NO | VANDELLI ANNA MARIA | SI |
| FERRARI LUDOVICA CARLA | NO | | |

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 31

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MASERATI, A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. VIA CIRO MENOTTI, 322, AREA N. 08 DELLA ZONA ELEMENTARE N. 801. 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

OMISSIS

Non registrando richieste d'intervento da parte dei consiglieri, 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: 25

Consiglieri votanti: 25

Favorevoli 25: i consiglieri Baldini, Bergonzoni, Bertoldi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Santoro, Scarpa, Silingardi, Stella e Trianni.

Risultano assenti i consiglieri Aime, Bignardi, De Maio, Fasano, Franchini, Giacobazzi, Venturelli ed il Sindaco Mazzarelli.

“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 L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della Legge Regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 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 entro termini perentori, sia per l'avvio del relativo processo che 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, ha stabilito 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 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 del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

Visto:

- 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:

- che in data 02/05/2022 la società Maserati Spa ha presentato richiesta di avvio del Procedimento unico ex art. 53, comma 1, lett. b), della L.R. n. 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo di ampliamento dello stabilimento, a servizio dell'attività produttiva, in Variante agli strumenti urbanistici comunali. Fabbricato posto in Modena, Via Ciro Menotti 322 e identificato catastalmente al foglio 114, mappale 12. Pratica edilizia n. 2169/2022;

- 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, EX Zona Omogenea: D;

Zona Elementare 801, Are 08 disciplinata dal RUE:

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-06. La realizzazione dell'intervento previsto in adiacenza a via San Giovanni Bosco è regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art. A14-Bis del Capo A-1 L.R. 20/2000 e successive modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2021.

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

Altezza Massima per Funzioni Produttive: 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 7500 mq/ha;

Dato atto inoltre:

- che l'azienda Maserati, storica Azienda che si occupa di produzione di Automobili, è collocata in Modena, Via Ciro Menotti 322, in un area delimitata ad ovest da Via Ciro Menotti, a sud da Via Divisione Acqui, ad est da Via San Giovanni Bosco e a Nord dalla Ferrovia MI-BO. Più precisamente il complesso si articola in tre aree della Z.E. 801. Nella Area 04 sono presenti funzioni direzionali quali lo show room, gli uffici e la Torre direzionale. Nelle aree 06 e 08 si collocano le funzioni produttive, in tre capannoni tipici, due palazzine adibite ad uffici e servizi, un parcheggio multipiano, una ampia tettoia, altri volumi minori ove sono collocati impianti, depositi e funzioni per test sperimentali;

- che con la suddetta proposta progettuale per cui si rende necessaria la procedura ex art.53 della

L.R. 24/2017, si richiede la realizzazione di un ampliamento dello stabilimento, a servizio dell'attività produttiva, nella zona a nord-est dell'area di intervento, sul confine della proprietà Maserati con via San Giovanni Bosco, in quanto l'evoluzione delle tecnologie automobilistiche, l'introduzione dei motori elettrici necessitano di nuovi studi e sperimentazioni implicano la necessità di nuovi spazi;

- che con la proposta progettuale viene richiesta la realizzazione di un piccolo ampliamento di superficie lorda rispettivamente mq. 154,12 a piano terra, mq 134,94 a piano primo e mq 47,7 per impianti tecnologici in copertura, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Considerato che la proposta progettuale consentirebbe di sviluppare nel complesso immobiliare dell'azienda urgenti e necessarie ricerche per il miglioramento di tecnologie nella produzione di auto elettriche con positive ricadute occupazionali ed ambientali altrimenti non realizzabili. Inoltre, trattandosi di interventi all'interno di un'area produttiva esistente, l'ampliamento risulta assolutamente coerente con le politiche di contenimento dell'uso del territorio di cui alla legge regionale 24/2017;

Visto inoltre:

- che per l'esame e l'approvazione del progetto, lo Sportello Unico, in data 29/09/2022, con comunicazione prot. 370004, 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;
- Arpae E.R. Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC)
- ARPAE E.R. Servizio Territoriale Modena
- Azienda Ausl Modena Dipartimento di Sanità Pubblica
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena;
- Hera 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 12/10/2022 e pertanto fino al 12/12/2022, 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. 300 del 12/10/2022, Periodico Parte Seconda;

- che a conclusione della prima seduta della conferenza di servizi, tenutasi in data 07/11/2022, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 446023 del 22/11/2022, è stata richiesta al

soggetto attuatore documentazione integrativa, resa in data 18/11/2022 prot. n.443507, in data 01/12/2022 prot. n. 461781 e in data 01/03/2023 prot. n. 81390;

- che successivamente alla prima seduta è stata convocata con nota prot. 117824/2023 la seconda e conclusiva seduta della conferenza di servizi, svoltasi in data 13/04/2023, il cui verbale è stato acquisito agli atti del settore al prot. 156505 del 26/04/2023;

- 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 non sono pervenute osservazioni;

- che all'esito dell'ultima seduta della Conferenza di servizi, si è constatata sia la presenza di esplicativi 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 29/09/2022, con comunicazione prot. 370004 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 24/10/2022 è stato acquisito il parere favorevole con prescrizione della Commissione Qualità Paesaggio e Ambiente (CQAP);

Rilevato 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, lettera 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 alla pratica edilizia n. 2169/2022, prot. 154790 (fascicolo 2114/2022, classifica 06.03.01);

Rilevato inoltre che la proposta progettuale, attraverso il Procedimento Unico, mira ad attivare ed approvare un progetto edilizio definitivo/esecutivo funzionale alle esigenze aziendali, in modo da consentire lo sviluppo dell'attività per la produzioni di auto elettriche e conseguentemente consolidare il tenore economico - occupazionale dell'azienda;

Considerato:

- 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 26/04/2023 ed acquisita agli atti del settore al prot. 156505 del 26/04/2023;

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 e parte integrante del presente atto, come di seguito:

1. Relazione di variante urbanistica;
2. Zona elementare n. 801, Area 08;

Su proposta della Giunta Comunale

Visti:

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

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

Visto l'atto di nomina del Sindaco prot. 497708 del 30/12/2022 con il quale si dispone la conferma dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, 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;

Visto l'atto di nomina del Sindaco prot. 406940 del 26/10/2022 con il quale si conferisce l'incarico di Dirigente responsabile del Settore Ambiente, Mobilità, Attività economiche e Sportelli unici all'arch. Roberto Bolondi ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

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 dell'Area 08 della Zona Elementare 801;

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 16/05/2023;

D e l i b e r a

1) di prendere atto della determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, assunta in data 26/04/2023 ed acquisita agli atti del settore al prot. 156505 del 26/04/2023, che ha approvato il progetto definitivo di ampliamento dello stabilimento Maserati spa, ex art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017 (pratica edilizia n. 2169/2022), in variante alla strumento urbanistico comunale, parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegato e posto agli atti del Settore;

2) 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:

- Relazione di variante urbanistica;
- Zona elementare n. 801, Area 08;

3) 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 dell'Area 08 della Zona Elementare 801, 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 alla pratica edilizia n. 2169/2022, prot. 154790 (fascicolo 2114/2022, classifica 06.03.01); Copia dei suddetti elaborati verrà pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale, nella Sezione "Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del Territorio";

4) 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.””

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

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

COMUNE DI MODENA

PdC IN DEROGA

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI
DELL'ART. 53, COMMA 1, PUNTO B DELLA
L.R. 24/2017**

PER REALIZZAZIONE DI UN
AMPLIAMENTO A SERVIZIO
DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLO
STABILIMENTO MASERATI SPA
IN VIA CIRO MENOTTI 322, MODENA

**RELAZIONE DESCrittiva INTEGRATIVA
RELAZIONE DI VARIANTE**

Giugno 2022

1

PROPRIETARIO : MASERATI S.P.A. - Via Ciro Menotti 322 , Modena - P.Iva 08245890010

UBICAZIONE INTERVENTO : Via Ciro Menotti n. 322, Modena.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'INTERVENTO E VERIFICA INDICI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: foglio 114, Mappale 12

ZONA ELEMENTARE: 801

AREA N.: 08

SUPERFICIE FONDIARIA: Mq 37.324,17

S.U. ESISTENTE: Mq 20.883,06

A detrarsi S.U. ceduta al blocco direzionale Area n. 04 = 336 mq

S.U. MAX: $37.324,17 \times 0,75 \text{ mq/mq} - 336 \text{ mq} = \text{Mq } 27.657,13$

S.U. LORDA IN PROGETTO: Mq 336,76

S.U. TOTALE: Mq 21.219,82

PREMESSA

La Ditta "Maserati s.p.a." risulta presente nella attuale collocazione dall'anno 1939, anno in cui Adolfo Orsi, imprenditore modenese, che acquistò l'Azienda dai fratelli Maserati. nel 1937 , trasferì ufficialmente da Bologna a Modena, la sede di Maserati, negli stabilimenti di viale Ciro Menotti 322 .

COLLOCAZIONE

L'azienda Maserati, storica Azienda che si occupa di produzione di Automobili, è collocata in Modena, Via Ciro Menotti 322 , in un area delimitata ad ovest da Via Ciro Menotti, a sud da Via Divisione Acqui, ad est da Via San Giovanni Bosco e a Nord dalla Ferrovia MI-BO. Essa insiste nella Zona Elementare 801 del RUE del Comune di Modena .

Più precisamente il complesso si articola in tre aree della Z.E. 801.

Nella Area 04 sono presenti funzioni direzionali quali lo show room, gli uffici e la Torre direzionale.

Nelle aree 06 e 08 si collocano le funzioni produttive in 3 capannoni tipici, due palazzine adibite ad uffici e servizi, un parcheggio multipiano, una ampia tettoia, altri volumi minori ove sono collocati impianti, depositi e funzioni per test sperimentali.

ESIGENZE DI SVILUPPO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

L'evoluzione delle tecnologie automobilistiche , l'introduzione dei motori elettrici necessitano di nuovi studi e sperimentazioni che implicano la necessità di nuovi spazi.

Mediante la presente proposta, si richiede la possibilità di realizzare un ulteriore ampliamento a seguito di quanto presentato con PdC in variante urbanistica 2963/2019, nella zona a nord-est della Area 08, sul confine della proprietà Maserati con via San Giovanni Bosco.

Si segnala l'interesse pubblico dell'intervento in questione, che consentirebbe di sviluppare nel complesso Maserati, urgenti e necessarie ricerche per il miglioramento di tecnologie nella produzione di auto elettriche con positive ricadute occupazionali ed ambientali altrimenti non realizzabili.

Inoltre, trattandosi di interventi all'interno di un'area produttiva esistente, l'ampliamento risulta assolutamente coerente con le politiche di contenimento dell'uso del territorio.

L'INDISPONIBILITA' DI SPAZI

La presenza di vincoli Ferroviari a nord dell'area del complesso, la collocazione di edifici esistenti, di cui alcuni di tipologia che caratterizzano l'insediamento e non rendono disponibili ulteriori spazi, nonostante gli indici edilizi del RUE vigente consenta ulteriori ampliamenti, le funzioni esistenti negli edifici, rendono non possibile il reperimento di altre posizioni ove collocare tale, se pur modesto, ma assai importante ampliamento.

PROCEDIMENTO PROPOSTO

Al fine di poter attuare l'intervento, il titolo abilitativo è richiesto in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, secondo il procedimento unico di cui ALL'ART. 53 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24.

Più precisamente, la presente richiesta di procedimento unico è inherente la domanda di permesso di costruire presentato dalla Ditta "Maserati s.p.a." , che si trova nella necessità di attivare nel breve un intervento funzionale alle esigenze aziendali, in modo da consentire lo sviluppo della attività per la produzioni di auto elettriche e conseguentemente consolidare il tenore economico – occupazionale.

LA SUSCETTIVITA' EDIFICATORIA NON ANCORA UTILIZZATA

La Superficie Fondiaria rientrante nell'Area 08 della zona elementare 801 del RUE vigente di proprietà dell'Azienda è di mq. 37.324,17, la SU massima è di mq $37.324,17 \times 0,75 = 27.657,13$ (la superficie di mq 336 è stata utilizzata nell'intervento di realizzazione dell'edificio dell'Area 04).

La Superficie Utile esistente è di mq. 20.883,06 mentre la superficie in ampliamento sarebbe di mq 336,76, quindi nell'ambito della SU ammessa.

DIMENSIONI DEL NUOVO INTERVENTO E DEROGHE

Viene richiesta la realizzazione di un piccolo ampliamento di superficie londa rispettivamente mq. 154,12 a piano terra, mq 134,94 a piano primo e mq 47,7 per impianti tecnologici in copertura, in deroga rispetto alle norme di distanza da una strada locale urbana in cui la costruzione adiacente già autorizzata determina un allineamento che verrebbe sostanzialmente esteso all'ampliamento oggetto della presente richiesta .

Il nuovo volume, in analogia al primo ampliamento di cui al PdC 2963/2019 , giungerà al piano terra sul lato est fino in aderenza al muro di confine (limite di proprietà Maserati SpA) mentre al piano primo si arretrerebbe in modo da contenere l'impatto verso l'area pubblica, facendo riferimento alla presenza di volumi tecnici esistenti (cabine elettriche adiacenti); al piano copertura il volume tecnico sarà posto ad oltre m. 5 dal confine est. L'ampliamento si collocherebbe nel tratto terminale di Via San Giovanni Bosco, ove la strada si configura come viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

Come già descritto nel PdC 2963/2019, si precisa che il tratto della Via San Giovanni Bosco interessato all'intervento risulta essere un breve tratto di una strada locale urbana chiusa, a fondo cieco, a servizio dell'insediamento industriale esistente, in quanto terminante a ridosso della Ferrovia MI-BO.

Si ribadisce altresì che l'area, di proprietà di Maserati SpA, consente ancora ampliamenti, in quanto la superficie utile edificabile non è ad oggi stata interamente utilizzata, anche e soprattutto per problematiche di vincoli presenti al contorno.

LE STRADE INTERESSATE

La strada cui la costruzione si attesterebbe nel tratto terminale (Via San Giovanni Bosco) è classificata come strada locale urbana per la quale il D.P.R., 16/12/1992 n° 495 non prescrive distanze minime.

| | | |
|--|---------------------------------|--------------|
| | Autostrada extraurbana | art. 10.7 1a |
| | Strada extraurbana principale | art. 10.7 1b |
| | Strada extraurbana secondaria | art. 10.7 1c |
| | Strada urbana di scorrimento | art. 10.7 1d |
| | Strada urbana di interquartiere | art. 10.7 1e |
| | Strada urbana di quartiere | art. 10.7 1e |
| | Strada locale urbana | art. 10.7 1f |
| | Strada locale extraurbana | art. 10.7 1f |
| | Strada vicinale | art. 10.7 1f |
| | F - bis | art. 10.7 1f |
| | Confine centro abitato | |
| | Confine territorio comunale | |

PROCEDIMENTO PROPOSTO

La legislazione urbanistica regionale prevede l'istituto della deroga che, in questi casi, è riservata alle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, al fine di promuoverne lo sviluppo. La recente nuova legge urbanistica regionale (L.U.R.) n. 24/2017 del 21/12/2017, in vigore dal 01/01/2018, prevede il ricorso al procedimento unico per consentire l'ampliamento di fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa di aziende già insediate sul territorio. Nello specifico, tale possibilità è data al CAPO V della legge che titola

"Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti": si fa riferimento in particolare all'Art.53 comma 1 let.b) e comma 2 let.b), di cui si riporta di seguito stralcio:

Art. 53

(sostituita lett. e) comma 6 da art. 9 L.R. 1 agosto 2019, n. 17)

Procedimento unico

- 1.** *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 del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*
 - a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*
 - 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.*
- 2.** *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.*
- 3.** *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.*

Si fa quindi ricorso, per la deroga alla minore distanza dal confine est, alle procedure di cui all' art. 53 della Legge Regionale 24/2017 precisando che:

- la Ditta "Maserati s.p.a." risulta presente nella attuale collocazione dall'anno 1939;
- esiste un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile ;
- le nuove previsioni non compromettono l'esistente viabilità e risultano organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti ;
- viene ridotto l'impatto dell'intervento edilizio con l'introduzione di una congruente superficie a verde.

Al fine di consentire l'ampliamento dell'attività esistente si richiede quindi, in continuità ed analogia con l'intervento già autorizzato mediante PdC 2963/2019, l'edificazione sul lato est

fino a ridosso del confine con via San Giovanni Bosco, mediante procedimento unico ai sensi dell'Art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017.

Tale intervento andrebbe quindi ad aggiornare la variante al RUE proposta col precedente PdC 2963/2019, sempre al fine di procedere al riassetto dell'intera area dello stabilimento Maserati.

In particolare, l'area 08 sarebbe regolata dalle medesime norme già operanti , dalla già esistente variante urbanistica introdotta dal Permesso di costruire 2963/2019 ai sensi dell'art. A-14-bis e da nuova proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, come da confronto allegato alla presente.

L'intervento previsto nella richiesta di permesso di costruire si sostanzierebbe quindi nella realizzazione del secondo stralcio di opere, iniziate con il PdC 2963/2019, volte al riordino delle costruzioni esistenti, lungo tutto il confine con via S. Giovanni Bosco.

Si ricorda l'interesse pubblico degli interventi in questione, che consentirebbero di liberare spazi strategici all'interno dell'edificio Power – Train del complesso Maserati, necessari per lo sviluppo di nuove ed importanti linee produttive, con positive ricadute occupazionali altrimenti non realizzabili.

Inoltre, trattandosi di interventi all'interno di un'area produttiva esistente, l'ampliamento risulta assolutamente coerente con le politiche di contenimento dell'uso del territorio.

STRALCIO ELABORATO 4.z - ZONA ELEMENTARE 801

VIGENTE - Approvata con delibera di C.C. n° 02 del 16/02/2021

Area 04 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario da coordinarsi con le adiacenti aree 06-08 e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della seguente prescrizione:

- la capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 600 mq per funzioni C/1.

Destinazioni ammesse : A/10 C/1 C/2 C/3 D/5

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 9 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 4000 mq

Area 06 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-08.

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

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

Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-06.

La realizzazione dell'intervento previsto in adiacenza a via San Giovanni Bosco è

regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art. A14-Bis del Capo A-1 L.R. 20/2000 e successive modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2021.

STRALCIO ELABORATO 4.z - ZONA ELEMENTARE 801

Proposta di VARIANTE per ampliamento stabilito

Area 04 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario da coordinarsi con le adiacenti aree 06-08 e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della seguente prescrizione:

- la capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 600 mq per funzioni C/1.

Destinazioni ammesse : A/10 C/1 C/2 C/3 D/5

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 9 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 4000 mq

Area 06 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-08.

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

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

Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-06.

La realizzazione dell'intervento previsto in adiacenza a via San Giovanni Bosco è regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art. A14-Bis del Capo A-1 L.R. 20/2000 e successive

modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2021, e dal successivo 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. _____ del ____/____/2022.

DATI TECNICI

La nuova Superficie Utile Lorda dell'ampliamento sarà di mq 336,76 (incluso il locale tecnico in copertura).

L'altezza massima del nuovo volume sarà di m. 12,50.

Il piano terra in ampliamento di SU Lorda mq. 154,12 sarà adibito a deposito, il piano primo di SU Lorda mq. 134,94 a locale celle prova per componenti di auto elettriche, mentre il piano secondo sarà costituito da un lastrico di copertura ed un locale per impianti tecnologici di mq 47,70.

Sarà altresì previsto un montacarichi accessibile anche a persone.

Il nuovo volume si collocherà in adiacenza ai locali in ampliamento in corso di ultimazione (PdC 2963/2019) che rimarranno comunque dotati di sufficienti finestre aeroilluminanti.

I nuovi locali saranno dotati di superfici illuminanti per 1/8 della superficie in piante e 1/16 di superficie ventilante.

DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI

Si precisa che le dotazioni per lo stoccaggio rifiuti speciali verranno collocate nell'area nord-est dello stabilimento. Il nuovo layout dell'isola ecologica è inserito nella tavola C allegata alla presente.

Per tale ricollocazione l'Azienda provvede alla richiesta di modifica dell'AUA.

DOTAZIONI

RUE VIGENTE

PARCHEGGI

I parcheggi di U1 necessari saranno:

SU locali dopo ampliamento/100 x 0.5 = (336,76/100) x 0,5= 1,68 → 2 p.a.

I suddetti parcheggi vengono monetizzati: il pagamento verrà effettuato al momento del ritiro del titolo edilizio.

Per i parcheggi di pertinenza si esegue il calcolo per l'intero complesso comprendente le aree 08, 04, 06 della Zona Elementare 801.

I parcheggi di pertinenza esistenti sono:

- n° 270 posti auto interni, presenti nel parcheggio multipiano a servizio dello stabilimento;

- n° 99 posti auto scoperti;

- n° 15 posti auto interni, presenti nel garage al piano interrato dello showroom,

per un totale di n° **384** posti auto, a fronte di un numero dovuto di:

Destinazione **D1** = 10 p.a. + [(21.219,82 mq (Area 08) + 7.176,75 mq (Area 06)) - 1000] x (0,5/100) = 146,98 → corrispondenti a **147 p.a.**

S.U. Destinazione **C2** = 761,41 mq (Area 04) /100 = 7,61 → corrispondenti a **8 p.a.**

S.U. Destinazione **A10** = (3.577,68 mq (Area 04) /100) x 2 = 71,55 → corrispondenti a **72 p.a.**

Totale parcheggi minimi = 147 + 8 + 72 = **227 p.a.**

Non è quindi necessaria la realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali.

RICARICA AUTOVETTURE ELETTRICHE

Per quanto concerne la ricarica elettrica delle autovetture si allega tavola B2 da cui si evince l'installazione di n. 3 nuove colonnine di ricarica.

PARCHEGGI BICI – ART. 24.10 RUE VIGENTE

Secondo quanto previsto dall'art. 24.10 del RUE vigente, i parcheggi privati per biciclette necessari per l'intervento saranno:

SU ampliamento/100 x 1 = (336,76/100) x 1= 3,37 → 3 parcheggi bici

Saranno realizzati n. 10 posti per bici nell'area posta ad ovest del parcheggio multipiano esistente.

Si fa inoltre presente che esistono già n. 16 parcheggi bici al piano terra del parcheggio multipiano a servizio dello stabilimento.

Sarà anche installata n. 1 colonnina di ricarica per bici elettriche nell'area esterna al parcheggio multipiano.

SUPERFICI PERMEABILI - VERDE

Nell'intendimento di realizzare opere di mitigazione, verrebbero realizzate nuove superfici permeabili che, sulla base di quanto previsto dalla D.G.C. del 05/03/2020 relativa all'art. 26.4 del T.C. delle norme di PSC-POC-RUE, sarebbero così calcolate:

Superficie fondiaria afferente l'intervento: 336,76/0,75 = 449,01 mq

Sup. permeabili : 10% x 336,76/0,75 = 44,90 mq
Vengono realizzati mq. 53 di nuova area verde

Alberi ad alto fusto e arbusti (art. 26.6):

$$1 \times 336,76/100 = 3,37 \rightarrow 3 \text{ alberi ad alto fusto} +$$

$$10 \times 336,76/100 = 33,68 \text{ arbusti}$$

Si provvederebbe quindi alla messa a dimora di n. 3 alberi ad alto fusto, mentre si ritiene di mantenere a prato la nuova area verde (in alternativa agli arbusti).

Si provvede pertanto alla monetizzazione della mancata messa a dimora degli arbusti (D.G.C. del 03/12/2019) così calcolata:

$$\text{€ } 71 \times 33,68 = 2.931,00 \text{ €}$$

ONERI

Le opere interessano l'ampliamento del polo tecnologico da adibire ad officina attrezzeria, comportando una nuova superficie utile londa di mq 336,76, per il quale è previsto il pagamento degli oneri, per un importo pari ad € 3.485,47, da effettuare al momento del ritiro del titolo edilizio, insieme al pagamento per la monetizzazione di n. 2 parcheggi, pari ad € 8.000,00, ed alla monetizzazione per la mancata piantumazione di arbusti, pari ad € 2.931,00.

Si allega prospetto per il calcolo degli oneri.

AUA

Per quanto concerne l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del DPR n. 59/2013, viene presentata:

- Domanda per Autorizzazione alle Emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 o art. 272 del D. Lgs. n. 152/2006;
- Tavola di aggiornamento del layout della rete scarichi acque.

La Valutazione previsionale di Impatto Acustico non è necessaria, come da Dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del Tecnico Acustico Lucio Leoni, che si riallega.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rimanda alla specifica relazione tecnica.

SISMICA

Si rimanda alla specifica relazione tecnica (già allegata alla presentazione della richiesta di PdC) che illustra le scelte progettuali, precisando che il deposito strutturale sarà presentato successivamente, e comunque prima dell'inizio lavori.

VIGILI DEL FUOCO

Si rimanda alla documentazione per la valutazione progetto da parte del Comando VVF di Modena già allegata alla presentazione della richiesta di PdC.

PUG ADOTTATO

Ai sensi dell'art. 7.1 delle DU - PARTE VII NORME TRANSITORIE, per le misure di salvaguardia si applica la verifica RIE commisurandolo all'intero stabilimento; il coefficiente previsto è pari a RIE 2 > RIE 1, con RIE di progetto $\geq 1,5$.

prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale

-  CQ5 tessuti produttivi manifatturieri
-  CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali
-  CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali
-  CQ8 tessuti terziari
 - ★ edifici di valore storico architettonico
 - edifici di valore storico culturale testimoniale
 - edifici di valore storico culturale testimoniale- edilizia minore
 - ◆ manufatti di valore storico testimoniale

Area CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali - Art. 3.4.9 delle DU - Edifici a prevalente funzione produttiva.

PERMEABILITA' DEI SUOLI RIE

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{Vi} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{Vi} + \sum_{j=1}^m S_{Vj} \Psi_j}$$

Dove:

S_{Vi} = i-esima superficie trattata a verde

S_{Vj} = j-esima superficie non trattata a verde

Ψ_i = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

Ψ_j = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

Per l'applicazione dell'indice RIE si rimanda alla specifica relazione allegata.

In Fede

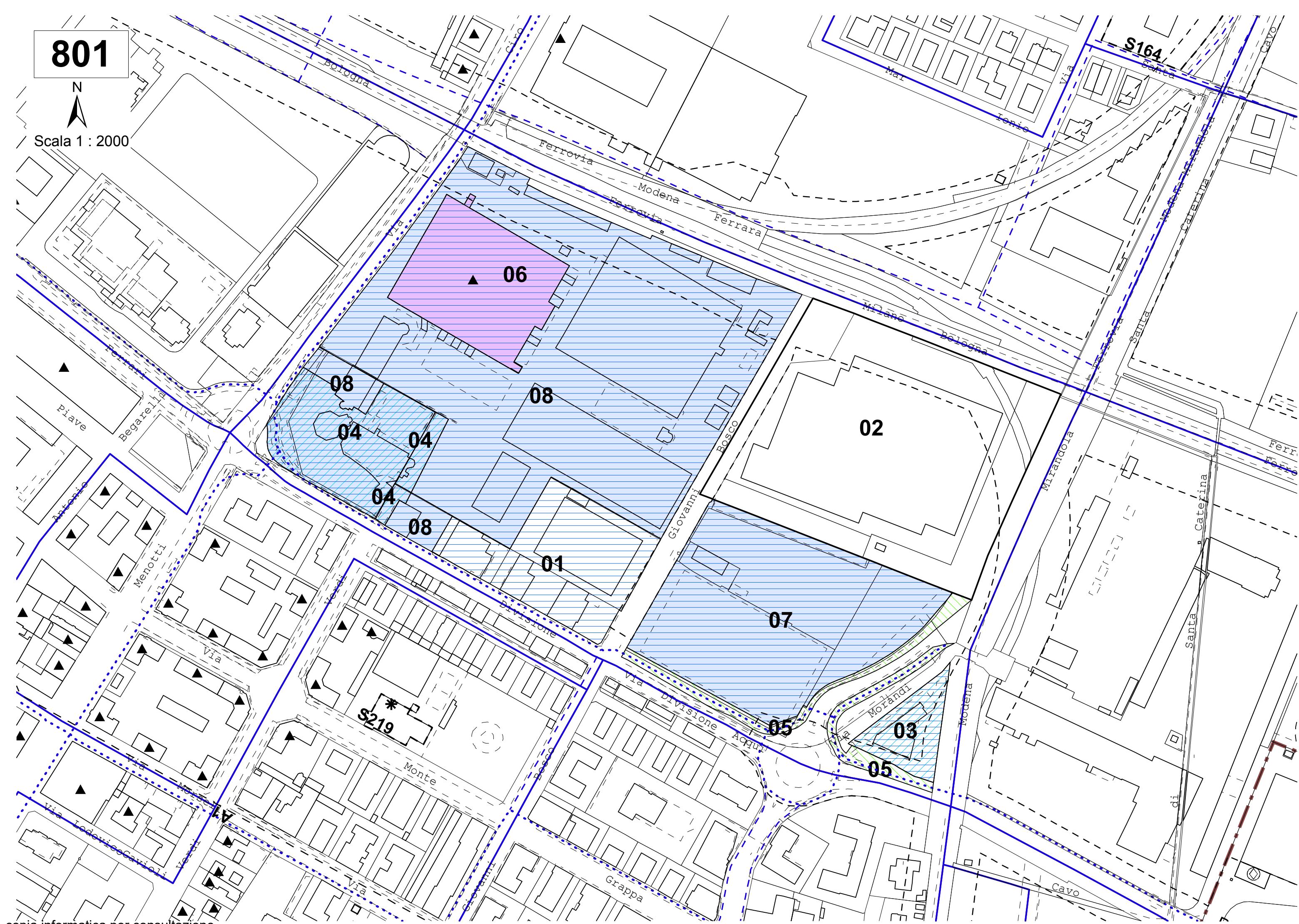
Dott. Ing. Michele Barberi

Dott. Ing. Francesco Bollettino

801



Scala 1 : 2000



V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA PRODUTTIVA

a - Aree di rilievo comunale

Zona Elementare N. 801

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : VIA C.MENOTTI, V.DIVISIONE ACQUI, FERROVIA.

Superficie Territoriale : mq 123.690

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESE NELLA ZONA ELEMENTARE

Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88).

Area 01 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 : 7500 mq/ha

Area 02 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell' 11/1/79 e Convenzione urbanistica stipulata il 12/10/79.

Area 03 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :

A/10 C/2 C/3 C/6 D/5

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 5000 mq/ha

Area 04 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario da coordinarsi con le adiacenti aree 06-08 e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della seguente prescrizione:

- la capacita' insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 600 mq per funzioni C/1.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/5

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 9 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 4000 mq

Area 05 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :

E/9 G/1 G/4 G/6

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

Area 06 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-08.

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse :

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

Area 07 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni ammesse :

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

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 7500 mq/ha

Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area è consentito l'intervento diretto da coordinarsi con le adiacenti aree 04-06.

La realizzazione dell'intervento previsto in adiacenza a via San Giovanni Bosco è regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art.53 L.R. 24/2017 e successive modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. / /

Destinazioni ammesse :

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

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 2 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 7500 mq/ha

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 15/07/2014

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

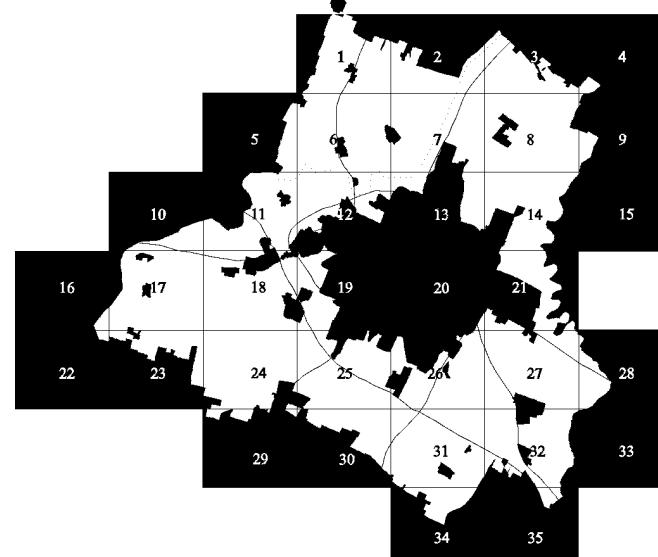
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 92 del 17/12/2018

Aggiornata alla delibera di C.C. n° 04 del 05/03/2020

Variante RUE approvata con delibera di C.C. n° 02 del 16/02/2021

Variante RUE approvata con delibera di C.C. n° del //

scala 1:2000/5000



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

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

aree di riequilibrio ecologico (PSC)

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

corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati (POC PSC)

zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

aree di tutela assoluta - PA (PSC)

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

aree di protezione primaria (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

aree naturalistiche (PSC)

aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

impianti di depurazione (PSC)

perimetro stabilimento (PSC)

area di danno 1 (PSC)

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

CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

aree per la forestazione urbana e territoriale (PSC)

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

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

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

LIEC - assi eletrodotti 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)

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

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

aree di protezione secondaria o allargata (PSC)

aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)

perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

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

fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)

fasce di esondazione - fasce B (PSC)

area di danno 3 (PSC)

area di danno 5 (PSC)

COMUNE DI MODENA
2POROG3
PIANO REGOLATORE GENERALE

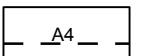
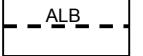
AER1 limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC) **AER2** direzioni di atterraggio (PSC) **AER3** perimetro dell'aeroporto (PSC)

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

 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

 perimetro dei centri storici (PSC)
 tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42
o legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)
 persistenze della centuriazione romana (PSC)
 tutele di elementi della centuriazione (PSC)
 ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)

 restauro scientifico (PSC)
 restauro e risanamento conservativo (PSC)
 ripristino tipologico (RUE)
 riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)

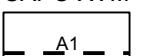
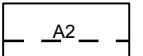
PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

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

 riserva naturale orientata (PSC)

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

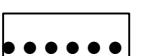
CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

 controllo archeologico preventivo (RUE)
 vincolo archeologico di tutela (PSC)

 vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)

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

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

 uso specifico immobili commerciali (RUE)

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

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

 disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)

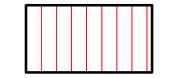
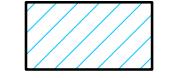
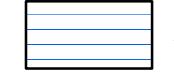
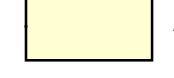
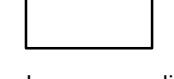
PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

 piano delle attività estrattive (POC)

 perimetro del territorio comunale

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.



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MASERATI, A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. VIA CIRO MENOTTI, 322, AREA N. 08 DELLA ZONA ELEMENTARE N. 801. 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

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1574/2023, 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, 12/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017, PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MASERATI, A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. VIA CIRO MENOTTI, 322, AREA N. 08 DELLA ZONA ELEMENTARE N. 801. 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

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1574/2023, 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, 12/05/2023

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 DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MASERATI, A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. VIA CIRO MENOTTI, 322, AREA N. 08 DELLA ZONA ELEMENTARE N. 801. 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

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1574/2023, 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, 12/05/2023

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 DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MASERATI, A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA, CON EFFETTO DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI MODENA. VIA CIRO MENOTTI, 322, AREA N. 08 DELLA ZONA ELEMENTARE N. 801. 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

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1574/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 12/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale