COMUNE DI MODENA

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE PRODUTTIVE AI SENSI DELLA L.R. 20/2000, ART. A-14 BIS

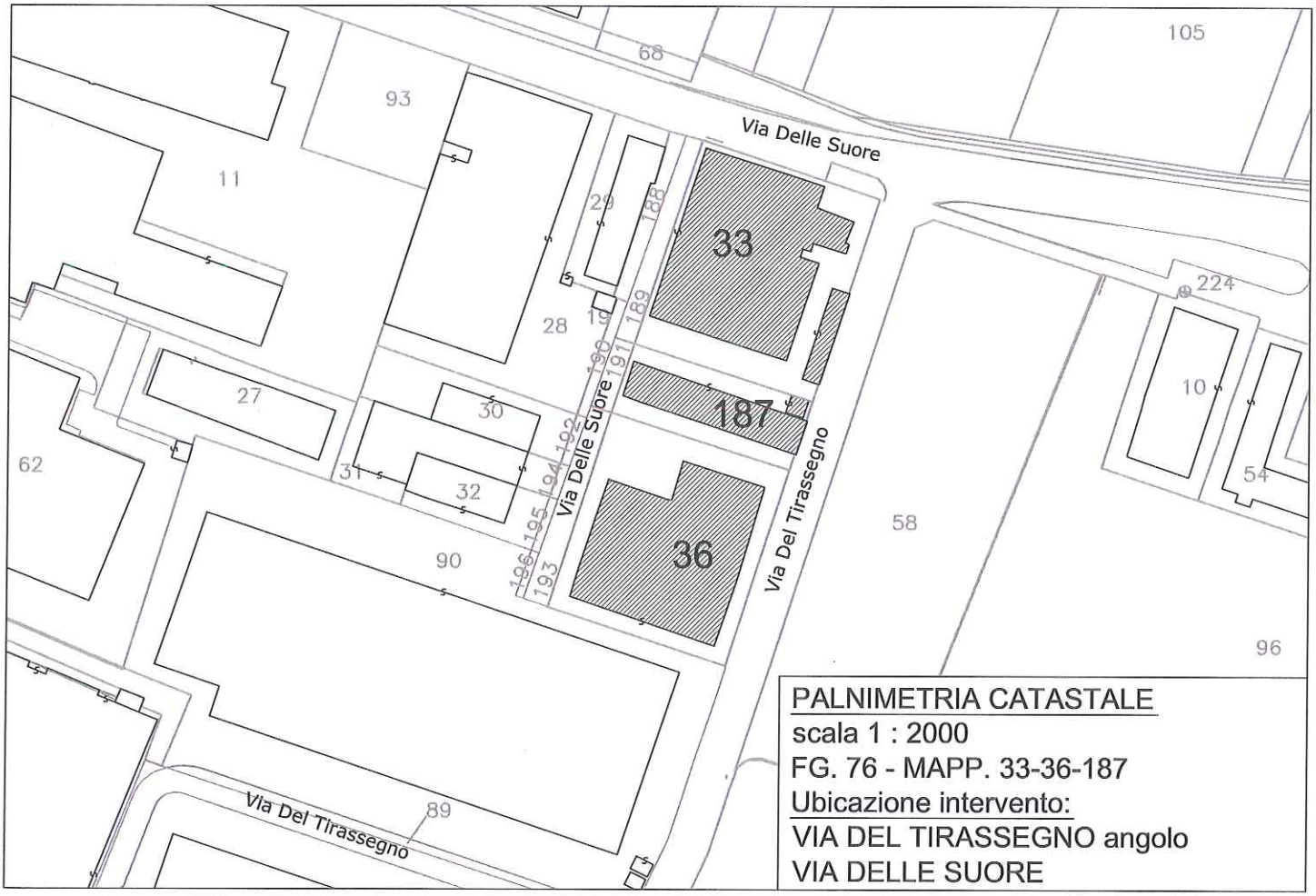
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO PRODUTTIVO PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE **(FABBRICATO A)**

TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.	SCALA	DATA	TITOLARE
R		Maggio 2016	C.P.C. S.r.l.

Arch. MARCELLO DETTORI
Via Crocetta, 26 - 41122 Modena - cell. 348 7407012 - arch.dettori@gmail.com



PALNIMETRIA CATASTALE
scala 1 : 2000
FG. 76 - MAPP. 33-36-187
Ubicazione intervento:
VIA DEL TIRASSEGNO angolo
VIA DELLE SUORE

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE PRODUTTIVE

AI SENSI DELLA L.R.20/2000, ART. A-14BIS

RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO PRODUTTIVO

PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI

E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

(FABBRICATO A)

PREMESSA GENERALE (COMUNE AL FABBRICATO 'A' E AL FABBRICATO 'B')

1.1 *L'area oggetto dell'intervento.*

L'intervento in descrizione riguarda, nel suo complesso, la Riqualificazione delle aree produttive confinanti identificate in Catasto al Foglio 76, Mappale 33 e 187 e al Foglio 76, Mappale 36, entrambe di proprietà della ditta C.P.C. s.r.l.

Le aree in oggetto sono identificate nel Piano Regolatore Generale del Comune di Modena con la zona elementare n. 893 Area 01, Ambito Specializzato per attività produttiva, Area di rilievo comunale, Ex Zona Territoriale Omogenea D. La ditta CPC ha da poco acquisito tutta l'area già occupata dalla ditta ATA srl al fine di ampliare gli spazi aziendali e accrescere la sua produttività.

1.2 *La Committenza.*

Fondata nel 1959 e ormai presente sul mercato da oltre mezzo secolo, CPC è oggi un'azienda meccanica tra le più affermate sul territorio, con attrezzature all'avanguardia, sistemi informatici innovativi e quasi 200 dipendenti. La produzione spazia tra diversi settori: lavorazioni di particolari ricavati dal pieno (prototipi in resina, alluminio, acciaio), lavorazione di pezzi meccanici da fusioni, prototipi in stile per eventi fieristici, realizzazione di modelli per fonderia in resina e metallo per il settore motoristico, modelli e stampi per laminazioni in carbonio per F1, Moto GP ed auto di lusso.

Con riferimento a questi ultimi, CPC è dotata di un apposito Reparto Specializzato nella lavorazione del carbonio per offrire alla propria clientela prodotti con alta *performance* tecnologica: attualmente l'azienda realizza prototipi per auto e moto racing e particolari per la divisione aereo-spaziale, oltre che particolari prettamente estetici di parti di carrozzeria per auto e moto di serie. Tra i suoi clienti, solo per citarne alcuni, figurano società prestigiose quali Ferrari, Lamborghini, Ducati, Mc Laren, Porsche.

Tali materiali compositi, dotati di leggerezza, resistenza e qualità estetica, vengono

oggi richiesti da un mercato plurisettoriale che ne ha fatto aumentare in maniera esponenziale la domanda: essi sono ormai indispensabili per la costruzione di auto elettriche, nonché per ogni prototipo di veicolo a basso impatto ambientale (in questa direzione si stanno muovendo colossi come Google, Tesla e Apple) ma vengono utilizzati anche in settori come quello sportivo, medicale e di complementi d'arredo.

In un mercato ancora incerto e ferito dalla recente crisi economica, CPC vuole lanciare un messaggio di grande fiducia nel futuro e, sfruttando le competenze acquisite nell'arco di decenni, vuole porsi come interlocutore d'avanguardia nel settore della produzione dei nuovi materiali.

L'azienda infatti è in grado di offrire ai propri clienti, italiani e non, prodotti di alta qualità, finiti e personalizzati, ciò a motivo della verticalizzazione del processo produttivo che costituisce il suo punto di forza: l'Ufficio Engeneering fornisce un supporto tecnico a 360° gradi e assiste il cliente dalla progettazione dei modelli alla creazione dello stampo, fino alla realizzazione del particolare; il nuovo laboratorio di Stereolitografia consente una prototipazione rapida tridimensionale e permette di correggere eventuali errori del progetto prima della sua industrializzazione; il reparto di Verniciatura completa l'offerta produttiva di CPC con la pittura dei materiali compositi ed alluminio dimostrandosi anche attenta alla scelta di vernici ad alta qualità a base acquosa, priva di solventi e con trasparenti a basso contenuto di compositi organici volatili che comportano un inferiore impatto ambientale.

1.3 *Gli effetti benèfici del presente intervento.*

Il presente intervento con il quale CPC vuole dare una risposta concreta e immediata alla sfida lanciata dal mercato dei materiali compositi in forte espansione, rappresenta senza dubbio **un'opportunità imperdibile per tutta la città di Modena**.

Anzitutto il progetto mira a qualificare un territorio che, pur facendo parte integrante della città, **presenta nelle zone limitrofe situazioni evidenti di degrado ed abbandono** e che rischia, in mancanza di una decisa controtendenza, di vedere accresciuto il disagio insediativo presente in molte parti del comparto produttivo.

Inoltre **la localizzazione nel territorio comunale di un'azienda leader nel settore**, in forte espansione e con clientela internazionale, **conferisce visibilità e prestigio alla nostra città**, e ne accresce l'eccellenza. **Il presente intervento costituisce infatti per CPC un punto di partenza**, non di arrivo, e l'obiettivo è quello di continuare a crescere sia quantitativamente che qualitativamente per conservare la leadership nel settore di riferimento.

Infine, e soprattutto, la creazione di un'area produttiva rinnovata e capace di gestire l'accresciuto volume delle commesse **si tradurrà giocoforza nella ricerca di nuova manodopera da parte di CPC,** interessata ad affrontare le nuove sfide con adeguate risorse umane, **e creerà molteplici opportunità di lavoro per le aziende e i dipendenti dell'indotto,** a sua volta generato dall'aumento della produzione e della commercializzazione dei nuovi materiali compositi. In un momento di timida ripresa economica, con il perdurare di segnali contrastanti e di settori economici ancora in difficoltà, l'azienda - con il presente progetto - si propone di contribuire al superamento definitivo della crisi, investendo energie e capitali in prodotti e tecnologie di un futuro che è già presente.

'La città non può permettersi di stare ferma'- così prevede anche lo Sblocca Modena, che prosegue: '*dobbiamo arrivare rapidamente ad una revisione parziale dello strumento attuale* (cioè lo strumento urbanistico) *tale da consentire maggiore capacità di risposta alle esigenze che si manifestano, cogliendo per quanto possibile le proposte di trasformazione che nel frattempo potranno presentarsi, con un occhio particolarmente rivolto all'insediamento o all'adeguamento di attività produttive e commerciali, con conseguenti benéfici effetti anche sul piano occupazionale'* (Sblocca Modena, Documento di indirizzo, pag. 3).

1.4 Proposta di variante alla Zona Elementare 893 area 01 (parte) del P.R.G.

Il progetto di riqualificazione nel suo complesso (Fabbricato A e Fabbricato B) si propone di dare uno sviluppo coerente dell'area produttiva con un **triplice obiettivo**: **sfruttare la capacità edificatoria residua** dei lotti confinanti di proprietà CPC, **migliorare la viabilità interna delle aeree e più in generale la loro fruibilità, attribuire qualità architettonica all'intervento aumentandone la visibilità esterna.**

Per perseguire queste finalità e realizzare le conseguenti azioni progettuali si rende necessaria l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di variante ai seguenti articoli del P.R.G.:

a) art. 10.9 - disciplina delle fasce di rispetto (PSC);
   art. 25.17 bis - distanze dal confine stradale (RUE).

Via del Tirassegno è classificata nel PSC come strada di Tipo E (strade urbane di quartiere e di interquartiere): la fascia di rispetto - che per questo tipo di strade generalmente va da ml 0,00 a ml 10,00 - è indicata, nella cartografia di Piano Regolatore, di ml 10,00 con apertura a 45° in prossimità dell'incrocio con via delle Suore dove tale

fascia di rispetto si riduce a ml 0,00.

Pertanto **si rende necessaria la modifica alle distanze segnate in cartografia**, sia per la costruzione dell'edificio a shed in ampliamento del capannone sede della CPC srl (Fabbricato B), sia per la costruzione del nuovo capannone e dell'edifico a torre sull'area di sedime (Fabbricato A).

b) art. 25.0 – altezze – generalità (RUE).

Negli ambiti produttivi e zone produttive di tipo industriale, l'altezza massima complessiva degli edifici non deve superare ml 15,00. Nella zona elementare n. 893, Area 01, inoltre è indicata l'altezza massima per funzioni produttive in 2 piani oltre il p.t.

Perciò **occorre modificare tali limiti relativamente all'edificio a torre (Fabbricato A), per il quale sono previsti in progetto 10 piani oltre il p.t. per una altezza totale di ml 45,00.**

Si precisa che nella zona elementare n. 893, Area 05, destinata sempre a funzioni produttive e prospiciente all'Area 01 oggetto dell'intervento, è già consentito costruire 4 piani oltre al p.t., superando necessariamente il limite d'altezza di ml 15,00.

c) art.25.16 – distanza dai confini di proprietà (RUE).

Negli ambiti produttivi e zone produttive di tipo industriale si osserva la sola distanza dal confine di proprietà di ml 5,00.

Nella costruzione dell'edificio a shed in ampliamento del capannone sede della CPC srl (Fabbricato B) **si rende necessaria una distanza inferiore dal confine di proprietà secondo l'allineamento del capannone già esistente (ml 4,37)**, al fine di mantenere l'unità compositiva del fabbricato nel suo complesso.

Nella realizzazione del nuovo capannone su area di sedime (Fabbricato A) **si rende necessaria una distanza inferiore dal confine di proprietà sul lato pubblico di via della Suore**. La distanza sul lato privato di via della Suore si ritiene rispettata in quanto il confine di diritto si spinge fino alla metà della strada privata stessa, la quale non è stata oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso si chiede di ricostruire ad una distanza inferiore dall'attuale confine catastale.

d) art.19.21 bis – superficie lorda o superficie utile lorda (RUE);
art.19.22 – superficie utile (RUE).

La capacità insediativa per funzioni produttive indicata dalla Zona Elementare n.893 (Area 01) ai fini della potenzialità edificatoria per le unità immobiliari con destinazione D/7 corrisponde a 7.500 mq/ha.

Dal momento che la superficie fondiaria totale della proprietà CPC corrisponde a

0,78 ha, la superficie utile lorda realizzabile corrisponde a mq 5.850,00. La superficie utile lorda complessiva prevista dal presente intervento è pari a mq 7.661,69, perciò si rende necessario l'incremento della capacità insediativa in progetto per complessivi mq 1.812. **La nuova Capacità Insediativa per funzioni produttive, nella proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti, corrisponde a mq 7.670.**

Il presente intervento ricade nell'Ambito Specializzato per attività produttiva, Area di rilievo comunale, Ex Zona Territoriale Omogenea D, quindi **non è soggetto né ai limiti di densità edilizia né ai limiti di altezza degli edifici** previsti dagli artt. 7 e 8 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Quanto ai limiti di distanza tra fabbricati previsti dall'art. 9 del medesimo Decreto, **i nuovi edifici rispettano la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** di cui al comma 1, n.2.

Ai sensi dell'art.14.1 del vigente Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE e del Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art.14.1 del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE, le varianti al PRG proposte comportano una compensazione economica, commisurata alla metà del maggior valore economico generato da tali modifiche, pari a Euro 191.100,00, così come da tabella allegata, che sarà corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

1.5 *Il soddisfacimento dei criteri generali per l'applicazione delle varianti al P.R.G. ed ambito di applicazione*

Il progetto qui proposto risponde ai criteri generali richiesti dall'art. 7-ter della L.R. 20/2000, relativo alle "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente". Infatti l'intervento di riqualificazione della CPC mira a realizzare i seguenti **obiettivi di interesse pubblico**:

- **promozione della riqualificazione del tessuto urbano, nonché disincentivo della diffusione insediativa e del consumo del suolo** (cfr. L.R. 20/2000, art. 7 ter, comma 2, lett. a);
- **realizzazione di un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici** (cfr. L.R. 20/2000, art. 7 ter, comma 2, lett. b);
- **interventi di adeguamento o miglioramento sismico** (cfr. L.R. 20/2000, art. 7 ter, comma 2, lett. c);

- **rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali di lavoro nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri** (cfr. L.R. 20/2000, art. 7 ter, comma 2, lett. e).

Anche l'aumento dei livelli occupazionali previsti nella tavola "Dinamica ed evoluzione occupazionale nell'azienda CPC srl", allegata in calce alla presente relazione, rappresenta un chiaro obiettivo di pubblico interesse.

L'art. 7 ter della L.R. 20/2000 comma 3 bis prevede che *gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime (...) anche in deroga ai limiti di cui all'art. 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (...).*

Quindi le varianti al P.R.G. non riguardano solo le ristrutturazioni edilizie ma anche le attività di demolizione a cui faccia seguito una nuova costruzione nell'area di sedime. Quest'ultima norma prevale, per espressa previsione di legge (art. 7-ter, comma 3 ter, *l.cit.*), sulle eventuali diverse previsioni relative alla densità edilizia, all'altezza degli edifici e alle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 *L'area oggetto del Permesso di Costruire*

Il presente intervento riguarda il Fabbricato A che insiste sull'area meglio identifica al Catasto con il Foglio 76, Mappale 33.

2.2 *Demolizione di capannone shed e relativi edifici di pertinenza*

Il progetto prevede in via preliminare l'eliminazione di tutti i corpi di fabbrica esistenti e delle relative strutture pertinenziali, non più funzionali alle nuove esigenze produttive della committenza. Si demoliscono perciò gli edifici di cui al progetto legittimato prot. n. 3522 del 5-12-1992:

- il capannone principale a shed in c.a. prefabbricato e il relativo stabile ad uso uffici;

- due tettoie in ferro ed una centrale termica in muratura in aderenza al capannone;
- un altro capannone adibito ai servizi di spogliatoio e mensa, confinante con la sede stradale di via del Tirassegno e disposto in parallelo alla stessa.

In questa fase lavorativa, finalizzata alle successive, si vogliono eliminare le strutture e i corpi di fabbrica che non sono più funzionali alle nuove esigenze produttive della committenza. Non può sfuggire, d'altronde, che fin da questo primo intervento si realizza una vera e propria 'pulizia' dell'area, mediante abbattimento di strutture fatiscenti e prive di qualsiasi valore architettonico, a tutto beneficio delle zone limitrofe all'area di azione.

Con S.C.I.A. Prot. 2122/2016 si è provveduto ad anticipare i lavori di demolizione sopra descritti col mantenimento della cabina elettrica Hera.

2.3 *Il nuovo capannone e il nuovo edificio a torre su area di sedime*

Il progetto prevede la realizzazione, sull'area di sedime, di un nuovo capannone e di un edificio a torre con destinazione laboratorio D/7 (SU complessiva di mq 4.971,65).

Il nuovo capannone è dotato di unica campata di ml 36,00 ed altezza utile interna di ml 13,00 (per un'altezza complessiva del fabbricato pari a ml 16,00), idonea ad ospitare macchinari ingombranti ad alta precisione. Esso è caratterizzato da una doppia serie di finestratura a nastro, funzionale alla luminosità e all'areazione dei locali interni. La struttura portante, così come la copertura, è in ferro rivestita con pannelli tipo sandwich con finitura micronervata, che richiama le caratteristiche del capannone in cui è attualmente ubicata la sede della CPC. La copertura a due falde inclinate con doppia lamiera grecata ed interposto isolamento in lana di roccia, presenta una lieve pendenza e 4 ampi lucernari sul colmo per il ricambio naturale dell'aria.

Sul prospetto sud del capannone è presente un ampio portone per il transito in entrata ed uscita di mezzi ingombranti. Inoltre sul medesimo lato, in prossimità del capannone stesso, viene realizzata una struttura metallica con grigliato aperto, atta ad ospitare impianti tecnologici di pertinenza all'attività del laboratorio, come illustrato in dettaglio nel Permesso di Costruire relativo al Fabbricato B.

La nuova costruzione del Capannone risponde alla necessità principale ed urgente di CPC di produrre elementi in carbonio così richiesti dal mercato industriale.

La struttura del nuovo capannone è destinata ad ospitare macchinari di grandi dimensioni e di notevole peso, costituite da presse di stampaggio per formati in carbonio

rilevanti. Ciò richiede ampi spazi interni sia per l'installazione in altezza dei macchinari stessi, sia per il montaggio degli stampi sulle presse, anch'essi di notevole peso, che avviene con l'ausilio di mezzi pesanti in movimento all'interno del capannone.

Il fabbricato, inoltre, richiama gli elementi architettonici e le finiture degli altri capannoni produttivi della CPC.

Sul lato est del capannone, invece, è ubicato il nuovo edificio a torre destinato ad ospitare gli uffici di pertinenza esclusiva all'attività (D/7), costituito da 10 piani + p.t. per un'altezza complessiva del fabbricato pari a ml 45,00. La palazzina ha una pianta rettangolare e una forma pulita a parallelepipedo, è completamente rivestita in vetro ed ha una copertura piana. A piano terra una pensilina modestamente aggettante in ferro e vetro protegge gli accessi sui 3 lati liberi. Il rivestimento in vetro riprende i colori e le caratteristiche già presenti nella facciata della attuale sede della CPC.

La costruzione di un nuovo edificio di rappresentanza a torre, qui prospettata, è l'unica che permette di sfruttare appieno la capacità edificatoria dei lotti, consentendo anzitutto di riservare lo spazio interno alla creazione di posti auto. Inoltre tale progetto ha il vantaggio di mantenere ben separate la viabilità pesante da quella leggera all'interno dell'area di intervento: i mezzi destinati a scaricare o caricare i materiali dai capannoni avranno accesso dalla strada privata di via delle Suore, mentre le autovetture dei dipendenti e dei visitatori entreranno da via del Tirassegno. Ciò consentirà una maggior rapidità dei flussi veicolari, con beneficio per la circolazione del comparto, e soprattutto garantirà una maggior sicurezza agli addetti.

La realizzazione di un nuovo edificio di rappresentanza costituisce innegabilmente per la CPC uno dei momenti qualificanti di tutto l'intervento. La posizione della torre all'incrocio tra via del Tirassegno e via delle Suore, infatti, risulta strategicamente rilevante, perché è ben visibile da punti prospettici importanti, quali l'uscita dalla tangenziale n. 10 bis, viale La Marmora, il cavalcavia Cialdini e la rotatoria di via delle Suore. Inoltre tale posizionamento permette agli uffici dirigenziali, orientati verso sud, di sovraintendere a tutta l'area produttiva, comprensiva del capannone a schiera "Ex Padane" il quale, pur non compreso nel presente intervento, fa tuttavia già parte integrante dell'accrescimento produttivo della CPC. Non ultimo, l'altezza del fabbricato di dieci piani oltre il piano terra vuole avere una propria valenza simbolica e d'immagine, cioè quella di una realtà produttiva di materiali compositi all'avanguardia nel proprio settore.

L'edificio così individuato finisce col diventare un tutt'uno con la nuova realtà

produttiva, e restituisce, in una visione d'insieme, volumi sufficientemente ordinati e integrati, che costituiscono certamente un'eccezione e un'eccellenza rispetto al contesto edilizio circostante, di scarso impatto architettonico e con spazi insediativi particolarmente difficili.

2.4 *L'area cortiliva interna*

L'area cortiliva interna è oggetto di rivisitazione, anche in funzione del progetto relativo al Fabbricato B.

In essa infatti è previsto il passaggio dei mezzi pesanti in entrata e in uscita dal complesso aziendale, inoltre vengono qui realizzati i parcheggi privati di pertinenza, vengono proseguiti e protetti i percorsi pedonali interni di collegamento tra i vari fabbricati produttivi e viene sistemata l'area verde di contorno su via del Tirassegno angolo via delle Suore.

2.5 *Le opere di urbanizzazione*

Le opere di urbanizzazione in progetto prevedono anzitutto la modifica dell'intersezione viaria tra via del Tirassegno e via delle Suore. Infatti per agevolare l'ingresso dei mezzi pesanti si amplia il raggio di curvatura di accesso da via delle Suore in via del Tirassegno, con riduzione dell'area di pertinenza privata a vantaggio della viabilità pubblica.

Inoltre su via delle Suore si procede allo smantellamento dei marciapiedi e delle aiuole esistenti e alla rimozione dei cassonetti per la raccolta differenziata. Al contempo si realizzano un nuovo tratto ciclo-pedonale, un marciapiede di contenimento pali per lampioni stradali e per sostegno fili elettrici, una banchina a protezione del ciclopedonale e si provvede al rifacimento della segnaletica stradale. In questo modo si intende proseguire, per il tratto prospiciente appunto il nuovo capannone, la pista ciclo-pedonale proveniente dalla rotonda del cavalcavia Cialdini, che così si troverebbe delimitata, dal lato sinistro, dai pali di sostegno dei fili elettrici per il filobus e dai lampioni stradali, e dal lato destro, dalla banchina di protezione e dalla fermata dell'autobus che rimane nella sua posizione originaria.

La soluzione adottata conferisce maggior ordine e qualità al tratto di strada interessato, sia definendo in maniera più netta i diversi spazi della sede stradale - rendendoli omogenei al proseguimento di via delle Suore - sia aumentandone la funzionalità, a tutto beneficio della viabilità e della sicurezza di mezzi e pedoni.

2.6 *La modifica degli accessi pedonali e carrabili e della recinzione*

La riorganizzazione degli spazi sia interni che esterni all'area produttiva richiede la modifica degli attuali accessi pedonali e carrabili sul lotto di pertinenza del fabbricato A.

In particolare viene chiuso l'accesso pedonale su via delle Suore e spostato su via del Tirassegno, in corrispondenza dell'ingresso principale della palazzina di rappresentanza.

Viene chiuso anche l'accesso carraio in prossimità dell'incrocio stradale e traslato su via del Tirassegno ad oltre ml 12,00 dall'intersezione viaria, in posizione più idonea dal punto di vista della sicurezza. Inoltre l'attuale accesso carrabile sul tratto privato di via delle Suore viene demolito e ricostruito di dimensioni maggiori, per consentire il transito dei mezzi pesanti.

L'attuale recinzione su via del Tirassegno e via delle Suore viene completamente demolita e ricostruita mediante muretto in c.a. di altezza pari a ml 0,55 e cancellata in acciaio inox di altezza pari a ml 1,05 per un totale complessivo di ml 1,60, in continuità con quella già presente davanti all'attuale sede della CPC.

2.7 *I parcheggi privati e pubblici.*

Nell'area oggetto del presente Permesso di Costruire sono ubicati tutti i 75 posti auto privati che CPC deve realizzare in conseguenza dell'intervento di riqualificazione considerato nel suo complesso (Fabbricato A e Fabbricato B). Tali posti auto di pertinenza si vanno ad aggiungere agli ulteriori parcheggi di cui CPC già dispone nelle aree cortilive confinati, appartenenti ad immobili non interessati dal presente intervento ma comunque utilizzati dalla Committenza per svolgere la propria attività produttiva.

I posti auto pubblici richiesti dal presente intervento, sempre considerando il progetto nel suo complesso (Fabbricato A e Fabbricato B), sono in tutto 28.

Non esistono spazi pubblici prossimi all'area produttiva, nei quali realizzare tali parcheggi, né ambiti privati diversi da quello della strada privata di via delle Suore.

Il tratto privato di via delle Suore, di proprietà dei frontisti, è già attualmente utilizzato dagli utenti per il parcheggio, ma in modo disordinato e parziale, in quanto è assente una segnaletica orizzontale e verticale di delimitazione delle aree di sosta e una regolamentazione dell'accesso da via delle Suore pubblica. La strada privata perciò

sarebbe potenzialmente idonea ad ospitare fino a 27 posti auto, per questo si è richiesto a tutti i proprietari frontisti l'impegno a costituire sulla strada privata di via delle Suore un diritto di uso pubblico a favore del Comune di Modena.

In attesa di portare a termine con tutti i frontisti l'accordo sull'esatta consistenza degli assetti proprietari e sulla destinazione a parcheggi pubblici della strada stessa, allo scopo di accelerare l'iter del Permesso di Costruire e iniziare i lavori, si procede alla presentazione del progetto realizzando n. 16 posti auto pubblici, nel tratto di strada prospiciente a quei frontisti i quali hanno già firmato la scrittura privata di impegno del 11-05-2016 (Atomo Italia Spa, di cui al Foglio 76, Mapp. 28 e Bellei Lucillo, di cui al Foglio 76, Mapp. 29). Perciò si chiede la monetizzazione dei rimanenti n. 12 posti auto e si provvede comunque alla sistemazione del tratto privato finale di via delle Suore, comprensivo dei relativi posti auto, al fine di migliorare la strada privata stessa nell'ambito del progetto di riqualificazione complessivo.

CONCLUSIONI (COMUNI AL FABBRICATO 'A' E AL FABBRICATO 'B')

Premesso quanto sopra, si chiede di identificare nella zona elementare n. 893, Ambito Specializzato per attività produttiva, Area di rilievo comunale, Ex Zona Territoriale Omogenea D, una nuova area 09 che comprenda le aree produttive confinanti identificate in Catasto al Foglio 76, Mappale 33 e 187 e al Foglio 76, Mappale 36, entrambe di proprietà della ditta C.P.C. s.r.l. con le seguenti prescrizioni:

- Area 09 Disciplinata dal RUE

  La realizzazione dell'intervento 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. n. 20/2000 e successive modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.xx del xx/xx/2016;
- Destinazioni ammesse: C/2, C/3, D/1, D/7;
- Altezza Massima per Funzioni Produttive: 45,00 ml;
- Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 7.670 mq.

ELENCO ELABORATI TECNICI DI PRG IN VARIANTE

- 4.Z Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle Zone Elementari

  Progetto edilizio - Zona elementare 893;
- Tav. 4.12 Cartografia Integrata PSC-POC-RUE;
- Tav. 4.13 Cartografia Integrata PSC-POC-RUE.

A seguito delle varianti apportate alla Zona elementare 893 sono altresì aggiornate, per mero allineamento grafico, le seguenti Zone elementari:

- ZE 1370
- ZE 1393
- ZE 894
- ZE 900
- ZE 1391
- ZE 1392
- E' aggiornato inoltre l'elaborato 2r: Normativa degli ambiti come di seguito sinteticamente riportato:

  - a seguito di variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento produttivo del PRG viene fissata in mq mq **1.440.567**;

  - il progetto edilizio in Variante al PRG prevede un aumento di superficie produttiva pari a mq **1820 su area già destinata ad attività produttive** pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.438.747** (1.440.567-1.820).

arch. Marcello Dettori

DINAMICA ED EVOLUZIONE OCCUPAZIONALE NELL'AZIENDA CPC SRL

In base all'andamento occupazionale dell'azienda CPC Srl dal 2012 ad oggi, si evidenzia un significativo incremento delle risorse umane impiegate, nonostante la generalizzata crisi del mercato del lavoro ancora irrisolta.

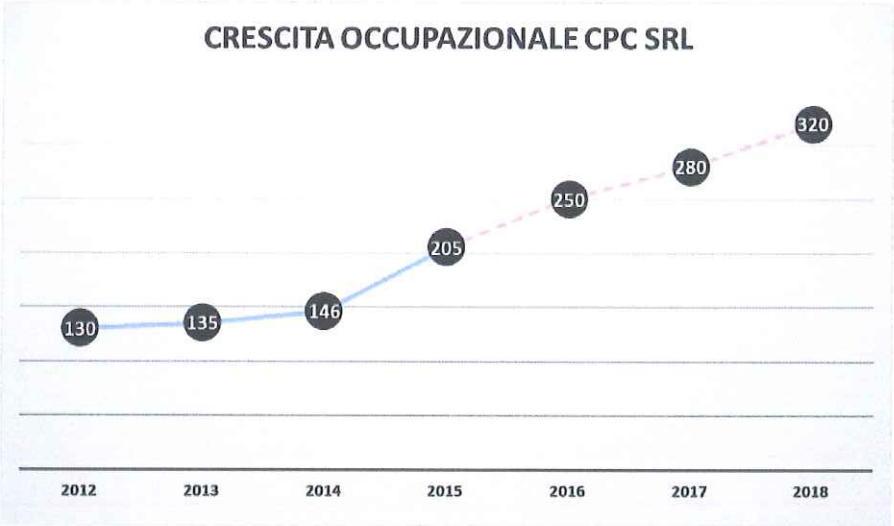
Nello specifico, il trend si presenta più che positivo con un differenziale 2012 – 2015 pari al 52%, di cui il 40% solo nell'anno 2015.

La dinamica dell'occupazione rispecchia coerentemente la decisa crescita dell'azienda, sia in termini dimensionali che economici.

Inoltre, a fronte di una già pianificata attività di produzione per il prossimo triennio, l'azienda prevede di incrementare ulteriormente la forza lavoro di circa il 48%.

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla crescita dell'occupazione storica e previsionale.

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTALE DIPENDENTI CPC SRL	130	135	146	205	250	280	320
CRESCITA %	-	4%	8%	40%	22%	12%	14%

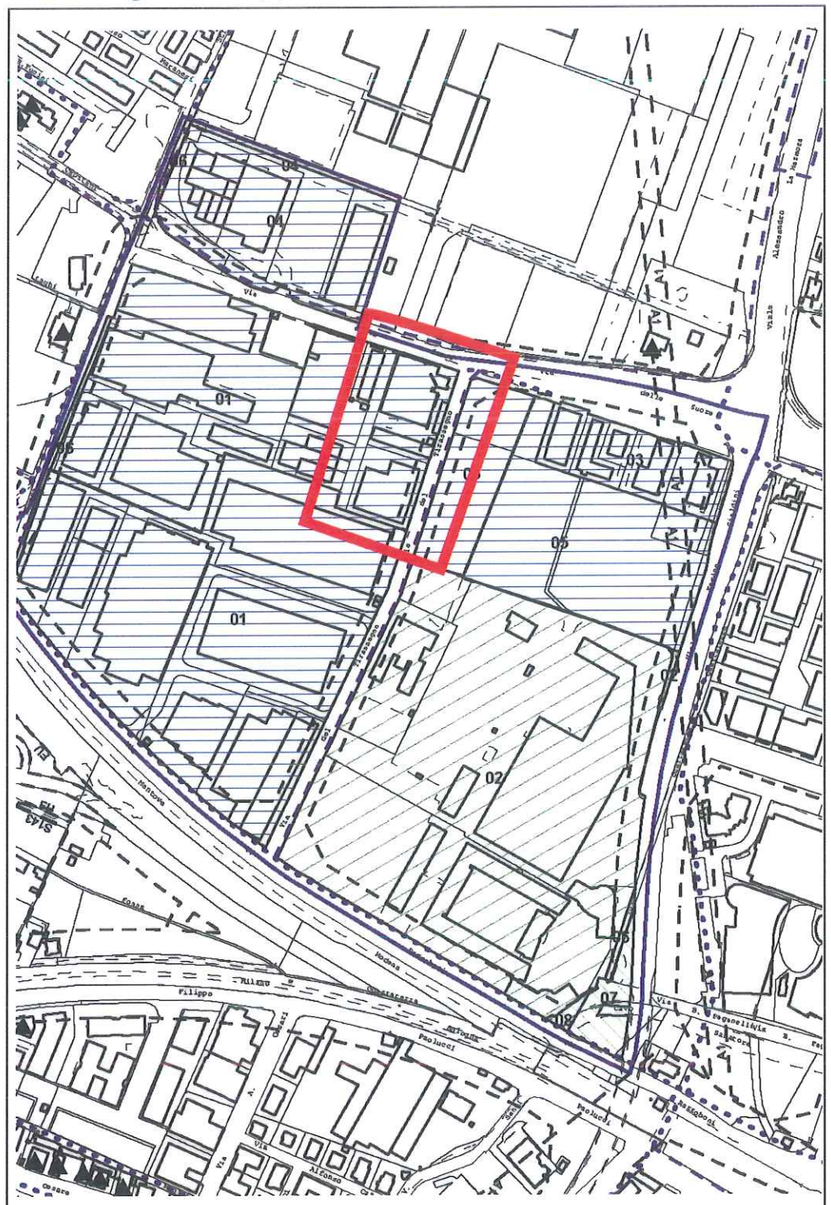


Fonte: dati interni aziendali

Zona Elementare 893 area 01(parte) - Estratto di PRG vigente e proposta di variante

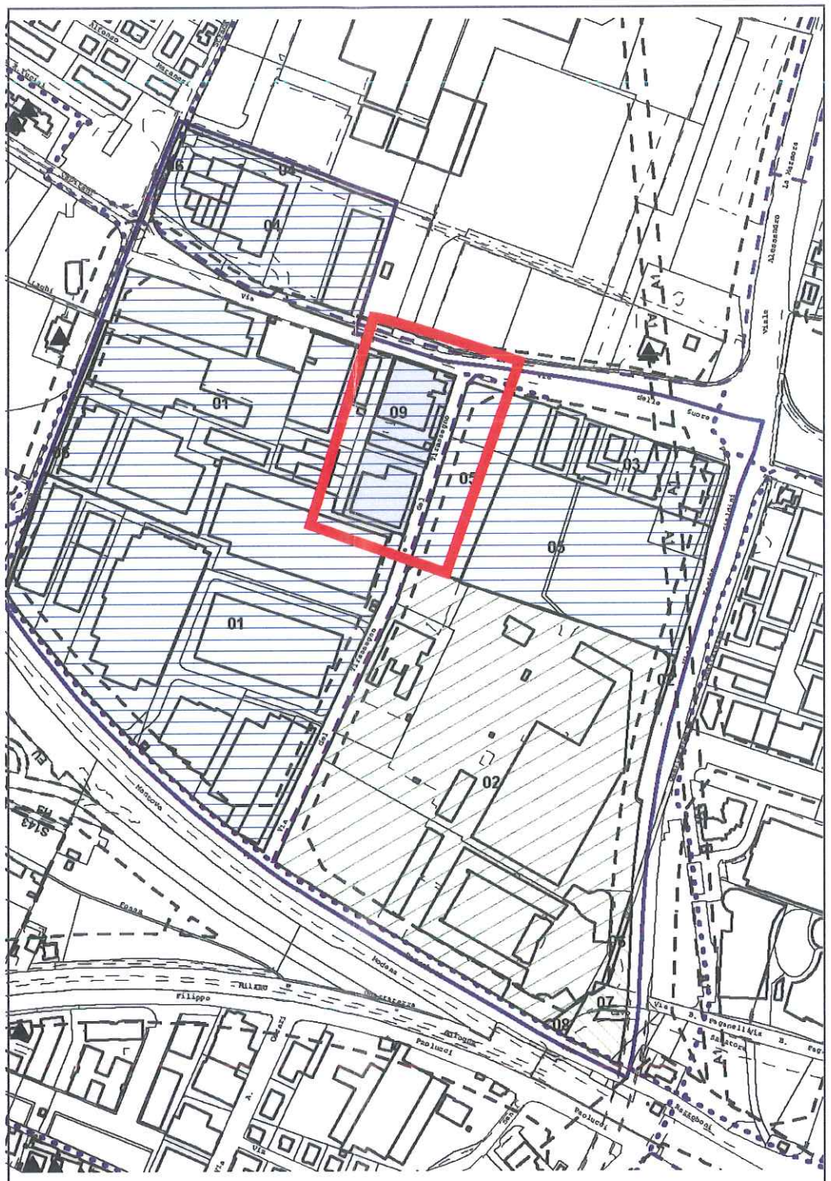
V - AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA
a - Aree di rilievo comunale

Piano Regolatore approvato con delibera di C.C. n. 48/2015



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

Proposta di Variante



Area 09 Disciplinata dal **RUE**
La realizzazione dell'intervento e' 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. xx del XX/XX/2016.
L' altezza massima consentita per Funzioni Produttive e' di 45 ml.
Destinazioni ammesse :
C/2 C/3 D/1 D/7
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :7670 mq

Tabella riassuntiva

	PRG vigente approvato con delibera di CC n. 48 del 07/05/2015	Proposta di variante al RUE
Ambito	Va: Ambito specializzato per attività produttiva – aree di rilievo comunale	Va: Ambito specializzato per attività produttiva – aree di rilievo comunale
Zona Elementare	893	893
Area	01	09
Destinazione funzionale	Ex zona territoriale omogenea di tipo D	Ex zona territoriale omogenea di tipo D
Destinazioni d'uso ammesse	C/2/3 D/1/7	C/2/3 D/1/7
Altezza massima	2p + pt	45 ml
Capacità insediativa per destinazioni produttive	7500 mq/ha	7670 mq
Fascia di rispetto stradale	10 ml su Via del Tirassegno	eliminata

REGOLAMENTO CONTENENTE I CRITERI E LE MODALITA' APPLICATIVE DELL'ART. 14.1 DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC-POC-RUE (Art. 5, comma 9 così come modificato con delibera di C.C. n. 43 del 22/04/2015)
VALORI MEDI DEGLI IMMOBILI approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 463 del 15/10/2013 e deliberazione di Giunta Comunale n. 486 del 06/10/2015

PARAMETRI URBANISTICI												PARAMETRI DEL REGOLAMENTO APPLICATIVO DELL'ART. 14.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE												
PSC-POC-RUE	Rif.	AMBITO	ZE	Sf (mq)	IF (mq/ha)	H max	SU (mq) media	SU (mq) Totale	SU (mq) frazionata	N. Ab	USO	Classe	€/mq	SC (indice)	SC (mq)	Edifici assenza	Edifici presenza	Intervento Diretto	Intervento Convenz.	Intervento con PUA	terreno %	(1) VALORE	AUMENTO DI VALORE	COMPENSAZIONE
VIGENTE	1	Va	893	7800,00	7500	2p+pt		5850,00			C/2/3 D/1/7	D	1000,00	1,0	5850,00			1,00			21,00	€ 1.228.500,00	€ 382.200,00	€ 191.100,00
VARIANTE	1	Va	893			45 ml		7670,00			C/2/3 D/1/7	D	1000,00	1,0	7670,00			1,00			21,00	€ 1.610.700,00		

Valori medi degli immobili approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 463 del 15/10/2013
e con deliberazione di Giunta Comunale n. 486 del 06/10/2015

DEMOLIZIONI FABBRICATI ESISTENTI **mq 3083,57**

verifica applicazione lineare (5850 : 1,05 = 3083,57 : X) X = 0,55 => non applicabile valore (1,00 – 1,05) v. 1.3 allegato A del Regolamento applicativo Tab.3