



# RELAZIONE TECNICA

inerente una porzione di terreno ubicata a Modena (MO)  
località Baggiovara, via P. Giardini e censita  
catastralmente al Foglio 214 particella 503

Ing. Milioli Lino

Il sottoscritto Ing. Milioli Lino residente a Maranello (MO) viale della Resistenza n° 77, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n° 1284 con la presente, ad evasione e compimento dell'incarico ricevuto dal Sig. Righetti Danilo nato a Modena (MO) il 27/01/1948 in qualità di comproprietario di un appezzamento di terreno, ubicato a Modena (MO) località Baggiovara , e censito catastalmente al Foglio 214 particella 503,

## **ESPONE**

quanto segue :

### **1) OGGETTO DELLA PRESENTE**

Oggetto della presente è la definizione delle destinazioni urbanistiche di un terreno censito catastalmente al Foglio 214 particella 503.

### **2) RIFERIMENTI NORMATIVI**

I riferimenti normativi utilizzati per la presente ai fini della caratterizzazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è la variante al piano regolatore del Comune di Modena, tramite variante POC adottata con delibera di C.C. n.23 del 15.3.2004 ed approvata successivamente con delibera di C.C. n. 132 del 20.12.2004.

Tale documento è quello citato a pag. 5, ed indicato con (doc.6), nell'atto di "comparsa di costituzione e risposta" redatto dall'Avv. Giovanni Bisi.

Di seguito si riporta estratto del frontespizio della Tav 4 **24** della citata variante approvata.

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

4 24

CARTOGRAFIA  
INTEGRATA  
PSC-POC-RUE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
PIANO OPERATIVO COMUNALE  
REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

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 con le seguenti modifiche:

Variante al POC adottata con delibera di C.C. n.° 23 del 15/03/2004  
approvata con delibera di C.C. n.° 132 del 20/12/2004

Settore Pianificazione Territoriale  
Trasporti e Mobilità  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
e Politiche Abitative  
[www.urbanistica.comune.modena.it](http://www.urbanistica.comune.modena.it)

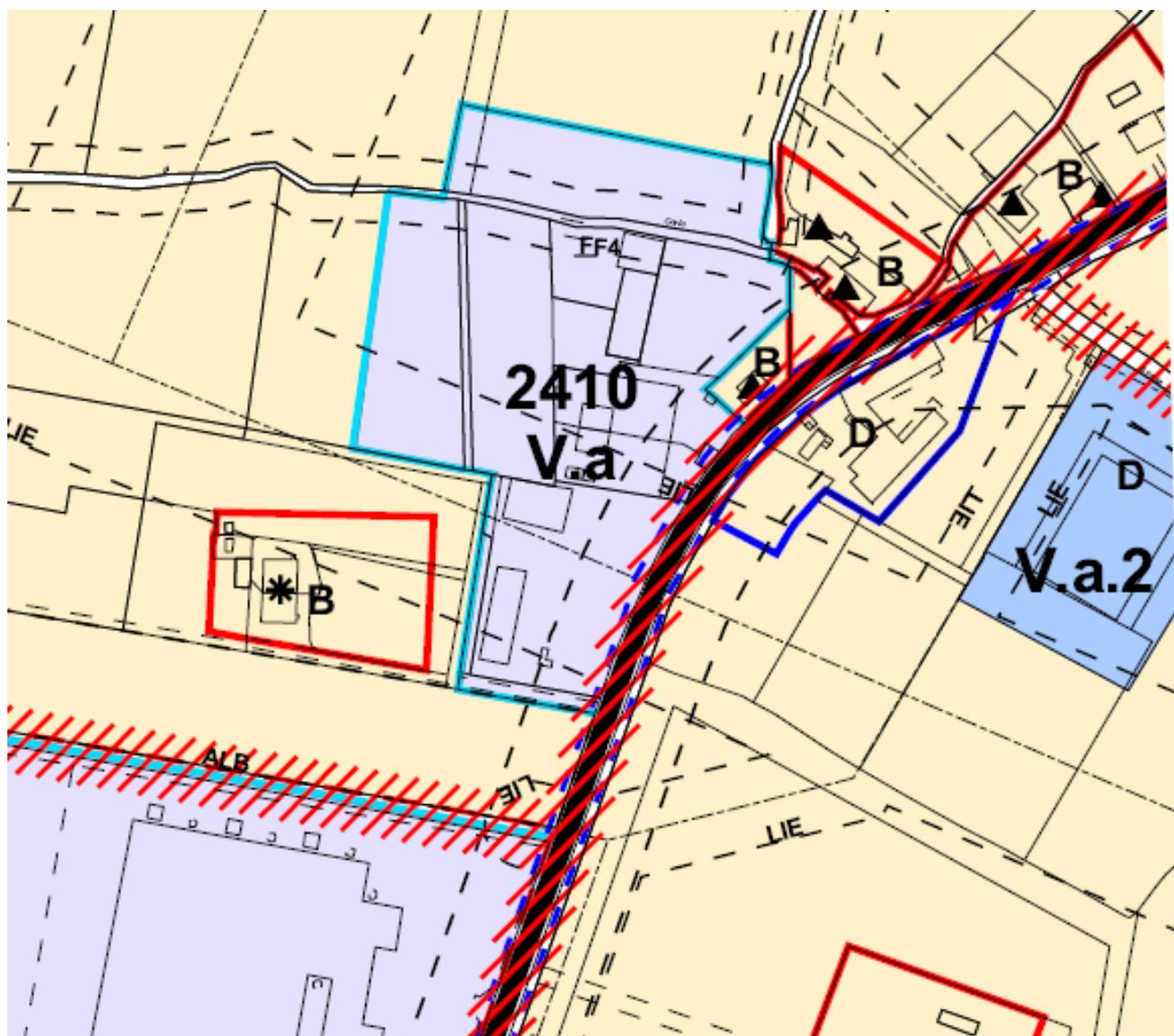
Responsabile del Settore:  
Arch. Marco Stancari

Responsabile del Servizio:  
Ing. Loris Benedetti

Progettisti:  
Arch. Giovanni Cerfogli  
Arch. Morena Croci  
Dott. Giuseppe Leonardi  
Arch. Giovanna Rinaldi

Collaboratori:  
Geom. Barbara Ballestri  
A. prog. Sonia Corradi  
A. prog. Francesco D'Alesio  
C.s.t. Clara Fiandri  
A. prog. Katia Vallini

Di seguito si riporta ulteriore stralcio della medesima tavola ma riferendosi nello specifico alla zona territoriale oggetto della presente. Si individua pertanto una zona di territorio ( Zona Elementare ) individuata cartograficamente con la sigla 2410 V.a .



La porzione di territorio oggetto della presente è collocata a Nord del canale di Corlo, ed identificata presso il catasto del comune di Modena al foglio 214 ex particelle 214,215,216 che successivamente, mediante fusione delle suddette particelle con tipo mappale n° 52693 del 10/06/2014, hanno originato sempre al foglio 214 la particella 503.

Si riporta a seguire estratto mappa catastale pre tipo mappale n° 52693 del 10/06/2014



e successivamente estratto mappa catastale dopo tipo mappale n° 52693 del 10/06/2014



dalla quale si può evincere che l'attuale particella 503 deriva appunto dalla fusione delle precedenti particelle 214,215 e 216.

Determinata pertanto cartograficamente l'area in oggetto, si procede ad analizzare nello specifico quanto normativamente prescritto ed indicato per la Zona Elementare 2410 a cui, la specifica cartografia integrata PSC – POC – RUE nella Tav 4 **24**, rimanda.

La variante POC adottata con delibera di C.C. n.23 del 15.3.2004 ed approvata successivamente con delibera di C.C. n. 132 del 20.12.2004 non muta le preesistenti

caratteristiche della Z.E. 2410. La suddetta variante (Delibera di C.C. n. 132 del 20.12.2004) riporta solo la cartografia delle Zone Elementari oggetto di modifica, come è anche riscontrabile dallo specifico sito del comune di Modena che di seguito si riporta stralcio:

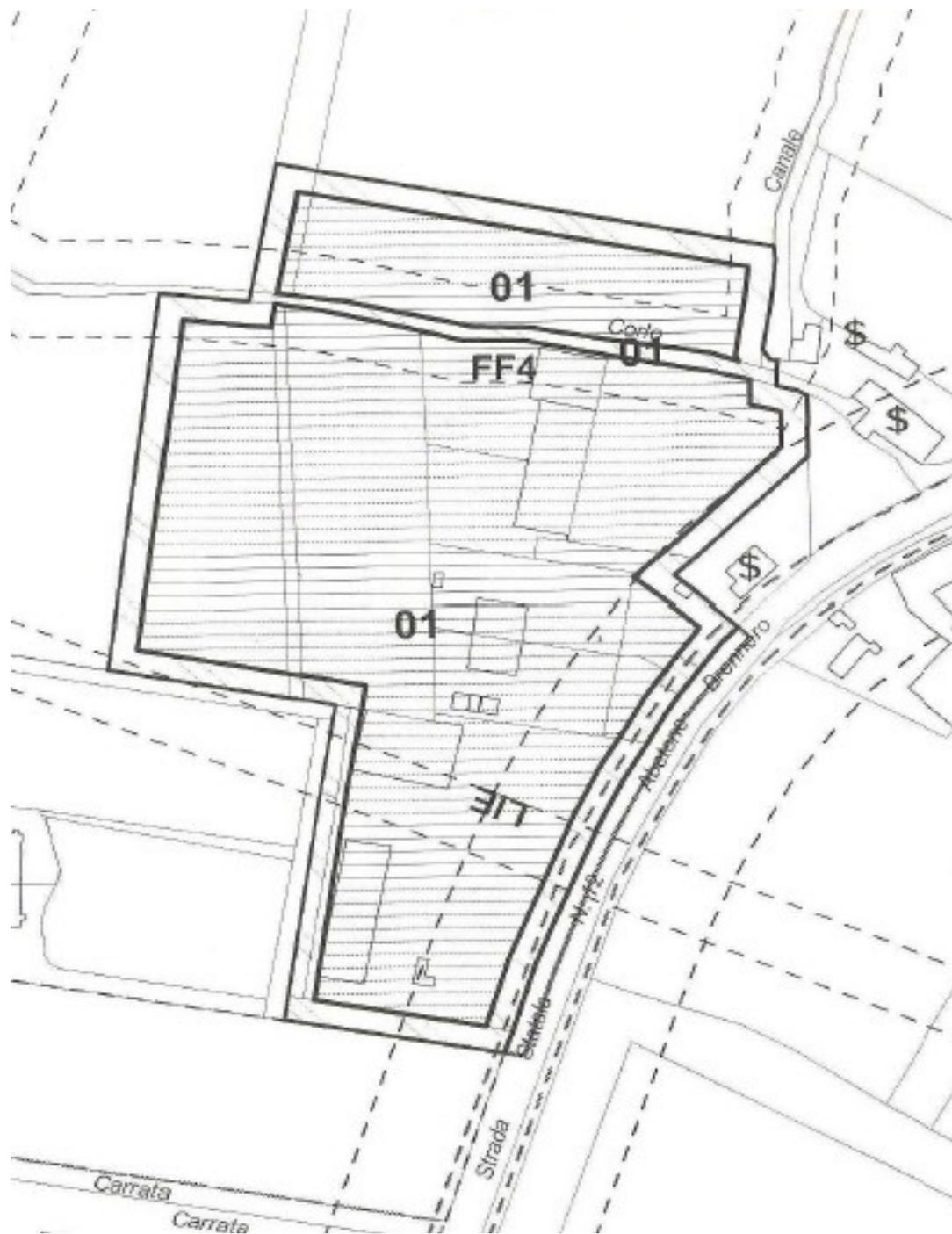
**RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 132 del 20 dicembre 2004**

**Normativa coordinata di PSC, POC e RUE delle zone elementari. (4z.) scala 1:2.000 / 1:5.000  
- Solo zone elementari modificate,**

Pertanto da tale pagina non risulta possibile estrarre cartografia e norme della Z.E. 2410, in considerazione di ciò, non avendo la variante allo strumento urbanistico di cui sopra apportato varianti alla Z.E. 2410, si riporta cartografia e specifica normativa di tale zona elementare risalente alla Variante di Carattere Generale al Piano Regolatore Generale Approvazione orientamenti e criteri per la seconda revisione periodica al P.R.G. ai sensi dell'art.14 L.R. 47/1978 e successive modifiche Delibera C.C. del 19.03.1998 n° 34 :

- Adozione - Delibera C.C. del 08.04.1999 n° 49;
- Controdeduzioni - Delibera C.C. del 30.03.2000 n° 30;
- Approvazione Giunta Provinciale - Delibera G.P. del 11.07.2000 n° 406;
- Pubblicazione sul B.U.R. 26.07.2000 n° 115;
- Pubblicazione e Deposito Albo Pretorio 16.08.2000;
- Stesura unificata in seguito all'Approvazione con modifiche da parte della Provincia, Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107.

**Estratto Cartografia Z.E. 2410 - Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107**



La cartografia di cui sopra ( Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107 ) prevede già la porzione di territorio a nord del canale di Corlo, ed oggetto della presente, come facente parte della unica zona territoriale **“01”**.

## Normativa Z.E. 2410 - Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107

### Art. 101.381 - Zona Elementare N. 2410

Ubicazione: VIA GIARDINI  
 Classificazione Normativa: PRODUTTIVA DA CONSOLIDARE  
 Politica di Ambito Territoriale: AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI  
 Superficie Territoriale: mq 35.154,0

#### PRESCRIZIONI COMUNI ALL'INTERA ZONA ELEMENTARE

ABITAZIONI	ATTIVITA' PRODUTTIVE	SERVIZI DI QUARTIERE	ATTREZZATURE GENERALI
Numero Massimo 2	SU Massima mq 2.800	SF Minima mq 6.900	SF Minima mq

#### Obiettivi e Criteri Urbanistici:

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di recupero per un centro di raccolta per la messa in sicurezza, la demolizione, il recupero dei materiali e la rottamazione, autorizzato ai sensi degli articoli 27 e 28 del Decreto Legislativo n. 22 del 5/2/97.

Altezza Massima:	per Edilizia Abitativa	1 piani + pt e	7,50 ml
	per Attività Produttive	1 piani + pt e	8,00 ml
	per Servizi di Quartiere	piani + pt e	ml
	per Attrezzature Generali	piani + pt e	ml

#### Destinazione Edilizia ammesse :

-A-	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/
-B-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
-C-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
-D-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
-E-	/	/	/	3	4	/	/	/	/	9	/

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

##### AREA 01

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di recupero. Lo sviluppo del Piano di recupero dovrà prevedere esclusivamente attività di autodemolizioni:

- i depositi di materiali vari da recupero devono essere ubicati non in vista dalla viabilità principale e dalle aree limitrofe;
- devono essere previste fasce alberate di adeguata altezza e spessore al margine dell'intero insediamento;
- l'accesso dovrà essere unificato ed ubicato in corrispondenza dello stradello adiacente al lato Sud del comparto;
- le nuove edificazioni non potranno essere realizzate a Nord del Canale di Corlo;
- dovrà essere realizzato l'allacciamento alla pubblica fognatura di tutti gli scarichi aziendali, compresi quelli delle acque di prima pioggia contaminata, dopo idoneo intervento di depurazione;
- oltre ai fabbricati per l'attività di autodemolizione, possono essere mantenuti i 3 alloggi esistenti.

Altezza Massima:	1 p-pt	
Capacità Insediativa per Residenza:		2 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive:		2.800 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Quartiere:		5.000 mq

La specifica normativa applicabile alla Z.E. 2410 ( Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107 ) prevede per la zona "01" di cui sopra al punto "**Obiettivi e Criteri Urbanistici**" cita l'obbligo di adozione di un Piano di Recupero per un centro di raccolta per la messa in sicurezza, la demolizione, il recupero dei materiali ..... ai sensi art. 27 e 28 D.L.vo n.22 del 05/02/1997.

Al punto successivo “**Prescrizioni relative alle aree comprese nella zona elementare**” - **Area 01** – si cita che sono ammissibili solo attività di autodemolizioni ed in merito alla zona a Nord del canale di Corlo **l'unica** prescrizione citata è che **nuove edificazioni** non potranno essere realizzate sulla stessa.

### **3) CONCLUSIONI**

In funzione del quadro normativo edilizio – urbanistico di cui sopra è documentabile ed accertabile che **l'area oggetto della presente e sita a Nord del canale di Corlo, identificata presso il catasto del comune di Modena al foglio 214 particella 503 ( ex particelle 214,215,216 ), già dal 2000 ( riferimento variante al PRG approvata con Delibera C.C. del 27.07.2000 n° 107 ) era destinata ad attività di autodemolizioni che comprende anche il deposito e parcheggio di veicoli bonificati.**

Maranello li, 11/11/2014

Ing. Milioli Lino