



**Studio Ing. Roberto Bambini**  
INGEGNERIA URBANISTICA ARCHITETTURA

---

**ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI DELL'ART 4 E DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017**  
**AMBITO PRODUTTIVO 40.30 VIALE ITALIA**  
**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROPRIETA':**  
**TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA**

**SOGGETTO ATTUATORE:**  
**MODENA TERMINAL SRL**

**RELAZIONE**  
**ILLUSTRATIVA**

**ELABORATO A1**  
Rev. 21-04-2022

:

## Indice sommario

|  |         |
|--|---------|
| Premessa .....                               | pag. 3  |
| Stato dei luoghi .....                       | pag. 4  |
| Progetto di intervento.....                  | pag. 5  |
| Impatto socio economico.....                 | pag. 6  |
| Intervento di interesse pubblico.....        | pag. 6  |
| Oggetto accordo operativo ambito 30-40.....  | pag. 6. |
| Dotazioni urbanistiche.....                  | pag. 7  |
| Verifica indice di edificabilità.....        | pag. 8  |
| Parcheeggi.....                              | pag. 8  |
| Impermeabilizzazione sup. territoriale ..... | pag. 9  |
| Servizi tecnologici .....                    | pag. 9  |
| Elenco dei documenti ed elaborati .....      | pag. 10 |

## PREMESSA

Il presente Accordo operativo viene proposto a seguito della manifestazione di interesse già presentata in occasione del bando emesso dal Comune di CAMPOGALLIANO - in attuazione della disciplina transitoria introdotta dalla legge regionale 24/2017 - approvato con atto della Giunta Comunale n. 55/2018

Il presente intervento è necessario per ampliare lo stabilimento operativo della Ditta Modena Terminal posto in viale Italia, necessità che l'Amministrazione Comunale ha attestato essere "in linea con i propri interessi pubblici" con la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 19/12/2018

Con il presente progetto è intenzione della ditta Modena Terminal srl proprietaria degli immobili posti in viale Italia ai mappali 810 – 98 – 100 fg. 25 ampliare e riorganizzare gli immobili in uso alla Ditta stessa, intervenendo mediante nuova edificazione sulla porzione di area oggetto di accordo operativo di proprietà di Torricelli Paola e Torricelli Luisa nell'Ambito 40.30

L'area sulla quale si intende intervenire è individuata dalla Carta Unica di Territorio - Disciplina Coordinata degli Ambiti Elementari/Territoriali del PSC/RUE vigente - all'interno del nuovo ambito sovracomunale specializzato per attività produttive di nuovo insediamento ASP\_S\_E. 40.30 , confinante con l'area dove è già insediata la Modena Terminal srl , individuata dalla Carta Unica di Territorio - Disciplina Coordinata degli Ambiti Elementari/Territoriali del PSC/RUE vigente - all'interno dell'ambito elementare specializzato per attività produttive (consolidato) ASP\_C\_C 41.31



La ditta Modena Terminal srl ha in corso l'acquisizione una porzione dell'area, attualmente di proprietà delle Sig.re Torricelli Paola e Torricelli Luisa.

Il perfezionamento della compravendita avverrà successivamente alla stipula dell'Accordo operativo con il quale le proprietarie Sig.re Torricelli assumono l'impegno della cessione d'area residua interessata all'accordo stesso e conguaglio economico in attuazione dell'articolo 80.60.70 delle Norme Generali di PSC, come meglio descritto nel Documento di Accordo Operativo

Una volta ceduta l'area residua e assolto l'impegno economico in base a quanto sopra illustrato da parte della attuale proprietà verso l'Amministrazione Comunale, l'area oggetto di Accordo verrà acquisita da Modena Terminal srl, che assumerà quindi direttamente gli obblighi convenzionali specificati nell'elaborato "B Convenzione Urbanistica", allegato al presente Accordo Operativo.

Lo schema di Convenzione Urbanistica, è redatto tenendo conto che le parti che interverranno nell'atto saranno solamente Modena Terminal srl e Amministrazione comunale.

Il presente progetto vuole illustrare l'utilizzo che Modena Terminal intende fare dell'area in via di acquisizione in previsione di un futuro sviluppo del comparto adiacente (consolidato ASP\_C\_C 41.31)

## STATO DEI LUOGHI

Il presente Accordo, propone l'attuazione di una porzione del territorio Comunale disciplinata dalla Scheda d'Ambito 40.30, "Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali",

In attuazione dell'art. 80.60.70 norme Generali di Psc si prevede la cessione di terreno agricolo liberato dall'attuale fabbricato rurale all'Amministrazione Comunale oltre adeguato conguaglio economico in base ai valori individuati dalla perizia predisposta dall'Agenzia delle Entrate prot. 25500 del 09/03/2021 allegata, mentre la pozione ad ovest costituirà il lotto di intervento di dimensioni e proporzioni idoneo all'espansione della adiacente Modena Terminal

Si specifica che le aree che saranno complessivamente oggetto di intervento sono descritte al Catasto, comune di Campogalliano foglio n° 31 mapp. 520, 521 e verranno suddivisi mediante frazionamento

L'area interessata **dall'accordo operativo è di mq 13.218** reali, l'area che verrà acquisita da Modena Terminal per l'ampliamento dello stabilimento adiacente è **mq. 8.134** e l'area residua che la proprietà cederà la Comune in base e con le modalità descritte nella proposta di accordo allegata è di **mq. 5.084**



## PROGETTO DI INTERVENTO

Nel dettaglio il progetto prevede la realizzazione di un magazzino di stoccaggio necessario al potenziamento e razionalizzazione del complesso industriale esistente adiacente al lotto in argomento.

Il magazzino verrà realizzato in prefabbricato pesante sarà completato in una fase successiva con un'appendice che si estenderà sino all'attuale confine ovest del comparto interessato dal presente accordo operativo. Ciò in previsione di un futuro collegamento con fabbricati di proprietà Modena Terminal. La realizzazione dell'intervento avverrà in conformità con la Disciplina degli Ambiti territoriali ASP\_S\_E 40.30 ed alle norme del RUE

L'area da destinarsi ad ampliamento di Modena Terminal srl ha una superficie Territoriale di mq. 8.134 su cui la normativa prevede la cessione per dotazioni territoriali per una superficie minima del 20% di ST, ovvero di mq. 1.627, da destinarsi a verde pubblico e parcheggi, di fatto l'area prevista di cessione (verde + park) sarà di mq. 1.709

5 di 13

**Ing. Roberto Bambini**

Via Barchetta, 6 - 41011 Campogalliano (MO) ITALY - C.F. e P.I. 03907650364

telefono +39 335 308926 - [www.studiobambini.it](http://www.studiobambini.it)

[roberto.bambini@studiobambini.it](mailto:roberto.bambini@studiobambini.it)

Il Lotto di intervento Modena terminal dopo la cessione delle dotazioni territoriali sarà pari ad una superficie Fondiaria residua di mq. 6.425  
il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato industriale di mq. 3.182 con altezza massima di m. 12,50 sotto trave come previsto dalle norme tecniche di attuazione

## **IMPATTO SOCIALE ED ECONOMICO**

Modena terminal è una delle aziende storiche operanti a Campogalliano sin dalla realizzazione del primo nucleo logistico Doganale dei primi anni 80. Impiega una significativa entità impiegatizia sia come qualifica che come numero.  
L'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture consentirà alla stessa Modena Terminal di rimanere concorrenziale nel proprio campo operativo di mantenere ed incrementare il numero di addetti

## **INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO**

L'intervento nella sua globalità consentirà alla razionalizzazione di una importante attività, produttiva Campogalliano. L'ampliamento e la futura ristrutturazione dello stabilimento di Modena Terminal consentirà l'assunzione di nuova mano d'opera qualificata per il tipo di attività all'avanguardia

Sono previste dotazioni di verde sia su via Barchetta a continuazione dell'area verde a protezione delle abitazioni civili che su viale Italia.

Facendo seguito alla richiesta della Amministrazione viene inserito nel progetto un attraversamento pedonale in sicurezza su Viale Italia, il rifacimento di parte della condotta acquedottistica su viale Italia, il tombamento del fossato a margine di viale Italia fino a via del Lavoro, la realizzazione del parcheggio pubblico per autoarticolati;. Una porzione di pista ciclabile che costeggia Via del Lavoro, fino all'incrocio con Via Barchetta e che chiude il circuito ciclabile che dal centro di Campogalliano arriva fino alla zona produttiva di Via Barchetta non meglio identificata il cui importo sarà di € 50.000;

In considerazione delle prescrizioni contenute nelle schede d'ambito 43.30 e 40.30 che pongono a carico degli attuatori di tali comparti la realizzazione di un'opera idraulica in prossimità dell'area Case Dallari, il cui valore è stato stimato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale in €70.000,00, la proprietà si impegna a versare all'Amministrazione Comunale la percentuale individuata in 15.000,00 €, calcolata in proporzione rispetto alla quota di proprietà di intervento da corrispondere entro la data di stipula del presente accordo.

L'intervento di costruzione del fabbricato perseguirà i principi dell'efficientamento energetico e delle riduzioni delle emissioni.

## **OGGETTO DI ACCORDO -**

### **1) CESSIONE DELLE AREE Tav 04**

In attuazione dell'art. 80.60.70 norme Generali di Psc si riporta di seguito la tabella nella quale vengono riportate le aree di cessione che meglio vengono identificate graficamente nella tav n°04

6 di 13

**Ing. Roberto Bambini**

Via Barchetta, 6 - 41011 Campogalliano (MO) ITALY - C.F. e P.I. 03907650364

telefono +39 335 308926 - [www.studiobambini.it](http://www.studiobambini.it)

[roberto.bambini@studiobambini.it](mailto:roberto.bambini@studiobambini.it)

**Superficie complessiva oggetto di intervento Mq 13.218**  
**Superficie da Cedere al 50% Mq 6.609**

|   |                      |                           |
|---|----------------------|---------------------------|
| <b>Superficie complessiva Ambito interessato oggetto di intervento</b> (superficie reale) |                      | <b>mq. 13.218 di cui:</b> |
| DA CEDERE AL COMUNE a seguito dell'Accordo  | Fg 31 mapp 521 parte | mq. 1.189                 |
|   | Fg 31 mapp 520 parte | mq.3.895                  |
| <b>Totale superficie di cessione al Comune</b>  |                      | <b>mq 5.084</b>           |
| <b>LOTTO RESIDUO DI INTERVENTO MODENA TERMINAL</b>  |                      | <b>(ST) mq 8.134</b>      |

La superficie che verrà ceduta alla Amministrazione è pari a mq. 5.084, tale superficie non raggiunge il 50% della superficie interessata dall'intervento ovvero 6.609 mq.

**Il deficit di mq 1.525** verrà regolato come previsto nell'allegata proposta di accordo facendo riferimento ai valori riportati nella perizia di valutazione redatta dall'Agenzia delle Entrate prot. 25500 del 09/03/2021

**2) DOTAZIONI URBANISTICHE 20% Tav n° 05**

La progettazione dell'area di intervento Modena Terminal srl assolve le previsioni del PSC

La dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi non sarà inferiore al 20% della superficie territoriale e sarà collocata come parcheggi per auto e per autotreni, fascia di ambientazione in concomitanza dei rispetti stradali di Viale Italia e Via Barchetta (tav 05)

**Area di cessione per dotazioni richiesta :S.T. mq. 8.134 x 20% = mq. 1.627**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Area di cessione <u>effettiva</u> per dotazioni in progetto</b> | <b>mq. 1.709</b> di cui : |
| Area verde:  | mq. 1.409                 |
| Area parcheggi pubblici :  | mq. 300                   |
|  |                           |

**La quantificazione dell'area dedicata ai posti parcheggio Autotreni è stata conteggiata in proporzione alla ST di Modena Terminal srl**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Park per autotreni richiesti da scheda Ambito ASP_S_E 40.30                | mq. 700                 |
| mq. 700/mq.25.600 (ST Ambito complessivo) x mq. 8.134 (ST Modena Terminal) |                         |
| <b>richiesti mq 244</b>  | <b>realizzati = 300</b> |

### 3) VERIFICA DELL'INDICE DI EDIFICABILITA'

La scheda di Ambito 40.30 prevede una edificabilità di mq. 10.250 sul complessivo comparto di S.T mq 25.600, pertanto la SU massima realizzabile come riportato dalla scheda d'ambito:  $SU_{max}/ST = 10.250/25.600 = 0,4$   
mq. 8134 x 40% = mq. 3.253 > 3.183

### 4) POSTIAUTO Tav 06

Ai sensi dell'all'articolo 110.40.20 delle Norme Coordinate di RUE/PSC per le attività produttive vengono conteggiati i parcheggi totali da realizzare come di seguito riportato:

**Parcheggi richiesti : (2 park ogni mq. 100) S.U. in prog. mq. 3.183x2/100 = n° 64**

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| Park privati ad uso pubblico su viale Italia | 1/4 | n° 16       |
| Park privati interni                         | 3/4 | n° 49       |
| <b>Totale parcheggi in progetto</b>          |     | <b>n°65</b> |

Nella tavola n°06 viene individuato la localizzazione dei parcheggi ad uso collettivo e ad uso privato.

### - PARCHEGGI PER RICARICA ELETTRICA Tav 06

Ai sensi della normativa vigente RUE art. 110.40.50 nel progetto sono previsti n° 12 stalli serviti da colonnina per la ricarica elettrica delle auto (uno in più di quelli richiesti), posizionati sia esterni che interni alla recinzione.

Le colonnine avranno le seguenti caratteristiche:

Doppia presa di ricarica, a scelta fra: - Tipo 2 (standard italiano ed europeo per le auto elettriche) - Tipo 3A (standard italiano per veicoli elettrici leggeri). Ogni presa di ricarica sarà protetta con un interruttore magneto-termico differenziale in Classe A interno alla stazione di ricarica progettato e costruito per essere permanentemente installato e utilizzato all'aperto. Controllo continuo del processo di ricarica per garantire la sicurezza dell'utente ed el veicolo.

L'azienda insediante si impegnerà ad attivare direttamente le stazioni di ricarica per mezzo di opportuni contratti con l'ente gestore.

Inoltre, in conformità al D.M. 380/01 art 4CiTer sarà predisposta una linea di alimentazione adeguatamente dimensionata e protetta per future colonnine di ricarica elettrica pari al 20% dei parcheggi esistenti, nel nostro caso n° 13 parcheggi.

Nella tavola n° 06 vengono riportati i conteggi a verifica e rappresentati i 14 parcheggi in progetto.

### **POSTEGGIO BICI/ MOTO Tav 06**

Ai sensi della normativa vigente RUE art. 110.50.20 comma f nel progetto sono previsti n°35 posti dedicati per la sosta di Bici e o motocicli. Assumendo convenzionalmente 1,8 mq per posto ne deriva una superficie dedicata pari a mq. 64 . Nella tavola 06 viene evidenziata la localizzazione delle aree e le verifiche dei conteggi. Poiché viene richiesto un posto moto-bici ogni 4 posti auto, l'intervento richiede 17 posti che considerando un'estensione di 1,8 mq ciascuno, occupano un'area di 32 mq complessivi.

### **PARCHEGGI PER AUTOARTICOLATI Tav 06**

Ai sensi della normativa vigente RUE art. 110.40.20 RUE comma 9 nel progetto sono previsti n°2 posti dedicati. La colonnina con presa prevista dal RUE 110.40.50 comma 2, verrà realizzata a ridosso del fabbricato tra i parcheggi di progetto. Nella tavola 06 viene evidenziata la localizzazione e riportati i conteggi a verifica. La norma richiede 2 posti auto articolato che considerando le aree di manovra occupano 300 mq complessivi.

### **PARCHEGGI PER DISABILI Tav 06**

Ai sensi della normativa vigente Rue art. 110.40.40 comma 2, si deve prevedere 1 posto auto disabili ogni 50 posti auto, pertanto essendo previsti 65 posti auto, occorre realizzarne 2 per disabili

### **IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA S.T Tav 07**

Il Limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 80% delle superficie territoriale quindi si deduce

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| <b>Superficie permeabile Richiesta : mq. 8.134 ST x 20% = mq. 1.627</b> |            |              |
| Verde di Cessione 799 + 610 =   | mq.        | 1.409        |
| Verde Privato 28,54+97,96+109,39 =                                      | mq.        | 236          |
| Parcheggi drenanti (16x12,50) /2  | mq.        | 100          |
| <b>Totale superficie drenante</b>                                       | <b>mq.</b> | <b>1.745</b> |

Si specifica che dopo la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, la manutenzione delle aree a verde e a parcheggi sarà a carico dei soggetti interventori e dei loro aventi causa, nei modi e nei tempi specificato in Convenzione.

### **SOSTENIBILITA', IMPATTI E INTERVENTI SULLE RETI DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

In merito a questi aspetti, si vedano gli approfondimenti sviluppati nella Relazione di Valsat e nelle relazioni tecniche specialistiche allegate al presente Accordo, le quali riportano le conclusioni di sostenibilità e gli accorgimenti prescritti per l'attuazione dell'intervento.

### **SERVIZI TECNOLOGICI UTENZE**

Su viale Italia sono presenti le reti tecnologiche rimarrà a carico dell'interventore la

sostituzione ed il rifacimento della condotta dell'acquedotto, e lo smaltimento delle acque meteoriche tramite il tombamento del fossato di confine con viale Italia.  
L'illuminazione pubblica è presente

## ELENCO DOCUMENTI ED ELABORATI

- A00) ACCORDO OPERATIVO (Convenzione)
- A01) RELAZIONE APEA
- A1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- A2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- A3) PGRA RELAZIONE Idraulica
- A4) RC RELAZIONE Traffico
- A5) RELAZIONE geologica
- A6) Rel Impatto acustico
- A7) PERIZIA sul valore delle aree ed equivalenza per la cessione
- B) BOZZA CONVENZIONE
- B1) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA stima dei costi delle opere di urbanizzazione
- RC\_VALSAT – Campogalliano
- TAV 1) INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE
- TAV 2) STATO DI FATTO RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
- TAV 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV 4) INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE
- TAV 5) PLANIMETRIA AREE INTERVENTO-DOTAZIONI TERRITORIALI
- TAV 6) PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO- INDICI E STANDARD
- TAV 7) SCHEMA DI URBANIZZAZIONE AREE DI CESSIONE VERIFICA IMPERMEABILIZZAZIONI
- TAV 8) ALTEZZA FABBRICATI SEZIONI AMBIENTALI
- TAV 9) SCHEMI RETI E UTENZE









