

PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

EX MERCATO

BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **L**

**NORME URBANISTICHE E
EDILIZIE**

**Assessorato Urbanistica, Pianificazione per lo sviluppo
sostenibile, Politiche abitative**

Dirigente

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Ing. Maria Sergio

Dirigente

Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative

Ing. Michele Tropea

**Servizio progetti Complessi e Politiche Abitative
Gruppo di lavoro**

Gruppo di Progettazione:

Ing. Filippo Bonazzi

Geom. Nilva Bulgarelli

Arch. Lorenzo Gaio Gastaldello

Arch. Giovanna Palazzi (fino al 10/01/22)

Arch. Andrea Reggianini

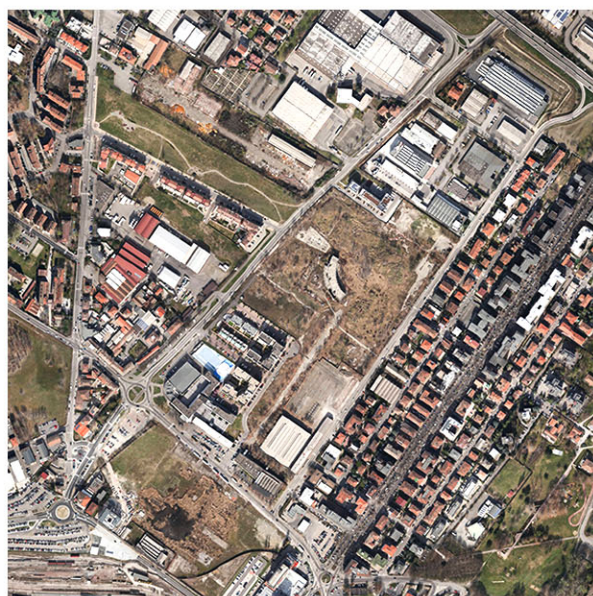
Dott.ssa Silvia Sitton

Arch. Isabella Turchi

Elaborazioni grafiche:

Istrutt. Tecnico Elena Alietti

Istrutt. Tecnico Anna Tavoni



Indice generale

Art. 1 – Campo di applicazione e vincoli normativi.....	3
1.1 Area oggetto d'intervento.....	3
1.2 Individuazione e consistenza urbanistica.....	3
Art. 2 - Elaborati e contenuti del Piano Urbanistico	4
Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico/edilizi.....	5
3.1 Dimensionamento generale.....	7
3.2 Funzioni.....	7
Art. 4 - Stato di attuazione e nuove previsioni.....	8
Art. 5 - Prescrizioni urbanistiche.....	13
Art. 6 - Modalità d'attuazione.....	16
6.1 - Varianti progettuali	17
6.2 - Edilizia convenzionata/agevolata.....	19
6.3 - Attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed opere extra comparto.....	19
6.3a - Dotazioni ecologico ambientali.....	20
6.4 - Attuazione delle attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria.....	21
6.5 - Attuazione delle aree residenziali.....	21
Art. 7 - Validità ed efficacia.....	21
Art. 8 – Monitoraggio	22
Art. 9 Prescrizioni particolari	22
Art. 10 - Norme finali – Norme transitorie.....	23

Art. 1 – Campo di applicazione e vincoli normativi

1.1 Area oggetto d'intervento

Le presenti norme così come articolate si applicano al comparto denominato Ex Mercato Bestiame, oggetto di Piano urbanistico di iniziativa pubblica in variante allo strumento urbanistico ultimo approvato con Delibera di C.C. N.39/2010 e ss.mm.ii..

Il comparto occupa una Superficie complessiva di mq. 138.400.

Alla data del si rileva la seguente identificazione catastale dell'area al N.C.E.U. del Comune di Modena:

FOGLIO	MAPPALI
88	157, 162, 186, 187, 190 e 191
94	5, 15, 18, 29, 42, 95, 97, 98, 99, 101, dal 111 al 114, dal 116 al 118, dal 120 al 122, dal 125 al 127, 129, 131, dal 133 al 137, 139, 141, 147, 150, 152, 153, 156, 157, dal 159 al 163, 167, 169, dal 171 al 175, dal 196 al 215, 219, dal 221 al 228

Le possibili disomogeneità dimensionali in termini di superfici fondiarie presenti nelle tabelle illustrative e rilevabili dal raffronto tra dati di progetto e i dati catastali sono ammissibili e tollerabili nell'ordine del 2% in quanto derivanti da strumenti non omogenei quali mappe catastali e rilievi eseguiti in loco oltre che dimensionamenti georeferenziati.

In caso di eventuali errori materiali relativi ai dati dimensionali di piano, gli stessi potranno essere rettificati in fase esecutiva con le modalità previsti dai successivi articoli 6 e 8.

1.2 Individuazione e consistenza urbanistica

Lo strumento urbanistico oggetto di variante è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010, successivamente **aggiornato con le D.D. n. 1142 del 05/09/2014, n. 1520 del 21/10/2015, n. 660 del 22/04/2016, n. 431 del 20/03/2017, Delibera di C.C. n. 44 del 04/04/2019, Delibera di G.C. n.46 del 16/02/2021. e Delibera di G.C. n.573 del 27/10/2021.**

La Delibera di C.C. n. 44/2019 avente ad oggetto l'adozione di una Variante al suddetto piano, aveva come finalità il dare operatività al Bando denominato “Bando Periferie”¹ del 2016, con la revisione complessiva delle scelte urbanistiche alla luce delle mutate condizioni di fattibilità e nell'ottica di aderire il più possibile alle finalità del Ministero, in aderenza alle linee guida “per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città-fascia ferroviaria” così come esplicitate dal Masterplan 2017.

L'iter procedimentale della variante del 2019 è ad oggi sospeso essendo sopraggiunte nuove previsioni, dovute sostanzialmente alla partecipazione ai Bandi “Italia City Branding”² del 2020 e al “Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare”³ PINQUA del 2021, che, nel loro insieme, hanno costituito un significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione riuscendo ad intercettare finanziamenti pubblici per la rigenerazione delle aree urbane tra cui il comparto ex Mercato bestiame.

Al fine dell'approvazione del nuovo assetto urbano e del completamento del programma edilizio, si è proceduto pertanto con la redazione di un nuovo strumento che conferma e raccoglie in un sistema

¹¹ Legge n. 208/2015 e Legge di stabilità 2016. Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie.

²¹ Avviso pubblico di proposte progettuali per la selezione di 20 città pilota con le quali elaborare e attuare un piano di investimenti.

³¹ Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare L.160/2019

integrato le trasformazioni intervenute nel comparto ponendole in relazione con le dinamiche di rigenerazione urbana in atto e configurandosi quale **nuova variante al Piano approvato del 2010**.

Il nuovo piano, fa pertanto propri i contenuti della variante di adozione del 2019, al fine di completarne l'iter approvativo, attraverso la conferma e aggiornamento dell'organizzazione spaziale e planivolumetrica del comparto, inoltre viene dato atto della realizzazione di una serie di opere pubbliche attualmente in esecuzione che interessano sia opere all'interno del comparto che a contorno.

Nell'attuale variante si assume inoltre quale opera integrante di urbanizzazione generale il progetto di miglioramento della viabilità a contorno operata attraverso finanziamenti pubblici: via del Mercato, via Finzi e via Canaletto sono state interessate da lavori di realizzazione una nuova sezione stradale comprensiva di ciclabile, marciapiedi e parcheggi oltre dalle nuove rotatorie in corrispondenza di via Toniolo, via Gerosa, via Borellini e Canaletto sud.

In allineamento con gli obiettivi strategici assunti con il Bando Periferie si è operato al fine di incrementare la qualità urbana degli assi viari, la razionalizzazione dei posti auto, il ridisegno dei fronti e l'incremento della sicurezza della circolazione ed il completamento/valorizzazione della circuitazione ciclo pedonale all'interno e nell'intorno del Comparto.

La redazione del presente strumento interviene in regime transitorio in quanto con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 29 dicembre 2021 l'amministrazione ha assunto il Piano Urbanistico Generale ai sensi della Legge Regionale 24/2017.

Così come definito nelle Norme di PUG, elaborato DU1, l'art. 7.1 – Salvaguardia comma 3, prevede che “i PUA pubblici adottati prima della data del 29/12/2021 (data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG su BURERT) possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni del PRG vigente, così come le loro varianti.”

In allineamento con l'articolo sopra citato la presente variante attuerà pertanto le disposizioni del vigente PSC-POC-RUE configurandosi quale strumento urbanistico in variante al POC vigente in quanto, per sopravvenute integrazioni progettuali, rimanendo conformi alle funzioni assegnate al Piano, sono introdotte nuove destinazioni d'uso : B1 funzione residenziale e D4 funzione direzionale.

Per il dimensionamento ed i parametri urbanistico/edilizi vedasi il successivo art. 3

Art. 2 - Elaborati e contenuti del Piano Urbanistico

Il presente strumento urbanistico fornisce tutte le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio e si compone dei seguenti elaborati:

A1	Schema di Convenzione Unità n.1
A2	Schema di Convenzione Unità n.2
B	Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, avola dei vincoli, Assetto urbano
C	Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC
D	Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde
E	Stato di attuazione opere di urbanizzazione

F	Relazione storica e Documentazione fotografica
G	Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento
G1	Planimetria con regime normativo delle aree
G2	Planimetria tecnica di progetto
H	Planivolumetrico e Profili di progetto
I	Relazione Tecnica del Progetto del verde
J1	Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas
J2	Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria
J3	Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica
J4	Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento
J5	Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni
J6	Scheda Idraulica
K	Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU
L	Norme urbanistiche e edilizie
M	Valutazione previsionale del clima acustico
N	Relazione illustrativa
O	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
P	VALSAT – Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Q	Verifica preventiva di interesse archeologico
R	Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche

Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico/edilizi

Il comparto è individuato alla Tav. n° 4.13 della Cartografia Integrata **PSC-POC-RUE**, identificato come **ambito IV** "Ambiti per nuovi insediamenti" area **a -Aree di sostituzione di tessuti urbani** ed è disciplinata nella **Z.E. 880, area 01** della Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE, del PRG approvato con delibera di C.C. n. 7 del 18/02/2016, dove risulta oggetto di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010**.

La stessa area costituisce inoltre comparto unitario d'intervento con l'adiacente area **04** ed è così disciplinata:

Area 01 disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 aggiornato con Determinazione Dirigenziale n. 1142 del 05/09/2014, aggiornato con Determinazione Dirigenziale n. 1520 del 21/10/2015 e aggiornato con Determinazione Dirigenziale n. 660 del 22/04/2016.

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 04

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 D/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :660 abitazioni

Altezza Massima per Funzioni Produttive :6 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :6800 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 49.500 mq

Area 04 disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010.

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 01.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Allineamento della disciplina di ZE ai contenuti del PUA – Variante di POC

Con riferimento al CAPO XVI del testo coordinato di PSC-POC-RUE – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B,C,D,F,G, vengono inserite le funzioni B/1 e D/4 in quanto compatibili con la disciplina di ambito (Ex Zona Territoriale Omogenea B), ai sensi degli art. 16.0 per la funzione B/1 e 16.4.c.1.e 2 per la funzione D/4 in quanto “concorrono a realizzare una equilibrata integrazione tra le funzioni, realizzate e da realizzare, all'interno dei medesimi” ambiti.

A seguire si riporta la individuazione e consistenza urbanistica del comparto denominato ex Mercato Bestiame in variante al PP iniziativa pubblica, approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010, per intervenute modifiche relative all'inserimento di funzioni ed adeguamento della disciplina di Area alle previsioni urbanistiche e quantità edificatorie del PUA.

Il comparto è individuato alla Tav. n° 4.13 della Cartografia Integrata **PSC-POC-RUE**, identificata come **ambito IV** “Ambiti per nuovi insediamenti” area **a - Aree di sostituzione di tessuti urbani (Ex Zona Territoriale Omogenea B)**, ed è disciplinata nella **Z.E. 880, area 01** della Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE, del PRG approvato con delibera di C.C. n. 7 del 18/02/2016, dove risulta oggetto di **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera di C.C. n.39 del 14/06/2010 e successivi aggiornamenti.**

La stessa area costituisce inoltre comparto unitario d'intervento con l'adiacente area **04** ed è così disciplinata:

Area 01 disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano Urbanistico di iniziativa pubblica. Adottato con delibera di Consiglio

Comunale n.del

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 04

Destinazioni ammesse:

A/0/10, B/1/4/5/6, C/1/2/3/4, D/4 /6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 381 abitazioni

Altezza Massima per Funzioni Produttive :6 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 5.642 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 49.500 mq

Area 04 disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Adottato con delibera di Consiglio Comunale n.del

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 01.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

L'elaborato grafico **G1** "Regime normativo delle aree", al quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti, classifica tutte le aree comprese entro il P.U.A. nelle seguenti categorie fondamentali:

- superfici destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti -opere di urbanizzazione primaria (**U1**);
- superfici destinate alle attrezzature e spazi collettivi - opere di urbanizzazione secondaria (**U2**);
- superfici fondiariae (**S.F.**), destinate alle realizzazioni edilizie da parte dei soggetti attuatori privati, secondo le indicazioni piani volumetriche e tipologiche determinate dal P.U.A.

Si dà inoltre atto dello stato di attuazione e/o di legittimazione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria oltre che le opere di urbanizzazione generale realizzate dall'amministrazione comunale nell'ambito del Piano Periferie.

3.1 Dimensionamento generale

Comparto Ex Mercato del Bestiame	P.U.A. 2022 in variante (mq)
Superficie territoriale (S.T.)	138.400
Superficie fondiaria (S.F.)	46.306
Urbanizzazione primaria (U1)	33.476
Urbanizzazione secondaria (U2)	58.618
Capacità edificatoria (S.U.)	58.080
di cui per:	381 alloggi
A/0 - residenza	29.260
D4 – servizi privati	3.000
A/10,C/1/2/3 - comm. e terz.	2.642
B/5 - scuole	12.472
C/4 - palestra	2.700
B4/6,C1-servizi di quartiere	8.056

3.2 Funzioni

La presente Variante al PUA conferma la suddivisione del comparto in n.8 unità di attuazione ed opera la seguente definizione funzionale e distributiva facendo proprie ed integrando le previgenti disposizioni:

- Unità di attuazione 1: funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C1/2/3) e servizi (B/1)
- Unità di attuazione 2: funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C1/2/3) e servizi (D/4)
- Unità di attuazione 3: funzioni di servizio (B/4) - 3a Nuovo centro per l'impiego – 3b casa delle idee digitali)
- Unità di attuazione 4: funzioni di servizio (B/5) - "Scuola Innovativa";
- Unità di attuazione 5: funzione prevalente: residenziale (A/0), altre funzioni: direzionale (A/10-C1/2/3) e servizi (B/4)

- Unità di attuazione 6: funzioni di servizio (B/4/5 – C/4) - Plesso Scolastico Marconi e la Palazzina Pucci;
- Unità di attuazione 7: funzioni di servizio (B/4) - Data Center
- Unità di attuazione 8: funzioni di servizio - verde pubblico attrezzato: progetto PInQUA

Si recepiscono e confermano le destinazioni previste dal PP/2010 e dalla Variante al P.P44/2019 adottata in data 04/04/2019 quali: A/0/10, B/4/5/6, C/1/2/3/4, D/6.

Mediante Variante alla disciplina di ZE e di POC, di cui all'elaborato C di PUA, si integrano le destinazioni B/1 (compresa nella normativa di zona B) e D/4 (funzione a servizi) in quanto funzionali ad ospitare le funzioni di servizio previste ai precedenti punti per le l'Unità 1 e 2: quali una casa di riposo per anziani (CRA) e una struttura socio-assistenziale .

In riferimento alle destinazioni commerciali sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato con superficie di vendita SV minore di 250mq (C/1).

Art. 4 - Stato di attuazione e nuove previsioni

Del precedente Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC n. 39/2010, e ss.mm.ii. vengono in parte modificate le precedenti suddivisioni in Unità di attuazione che, ad oggi, presentano diversi stadi di avanzamento.

Le Unità di attuazione 1 e 2 sono a loro volta suddivise in **lotti** ai fini della presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia ed agibilità' degli edifici.

La convenzione, ed il relativo allegato, individuano per le unita di attuazione 1 e 2 gli **stralci attuativi** in relazione al crono-programma allegato alla convenzione stessa.

Più in dettaglio:

Unità 1: alienata dal Comune di Modena nel 2003 e suddivisa nei lotti 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e – interventi di iniziativa privata - parzialmente attuata:

Di questi i lotti 1a - 1b – 1c sono completati.

Per quanto concerne i lotti ancora da attuare, si recepisce:

- l'allineamento ai *“parametri della metratura media per alloggio, aggiornati a partire dalla VR di PSC-POC-RUE n. 16 del 25.2.2008 e attualmente in vigore ”* a parità di SU di mq 4.575, già previsto nell'adozione del PUA del 2019;
- i contenuti della richiesta inoltrata dal Soggetto attuatore (Unioncasa) in data 22.04.2022 .prot. 142771, integrata con nota in data 29.6.2022 PG 0240167 di seguito sinteticamente riportati:
 - possibilità di inserimento di funzione di servizio: struttura socio-assistenziale (B/1) nell'unità 1e in alternativa alla realizzazione di alloggi di edilizia libera;
 - incremento di mq 300 di superficie utile nell'unità 1d mediante incremento di un piano (da 3p+ PT a 4 p + PT nei corpi di fabbrica laterali).

Il tutto meglio evidenziato nella successiva tabella riepilogativa.

Tabella riassuntiva Unità 1: **Nuova Previsione residenziale**

Unità di attuazione			Interventi realizzati					Interventi da realizzare				
			edilizia residenziale				edilizia direzionale e servizi	edilizia residenziale				edilizia direzionale e servizi
			sovvenzionata	convenzionata	agevolata	libera		sovvenzionata	convenzionata	agevolata	libera	
1a	Coop. Edilizia Case Popolari	S.U. mq n. al.		600 7	445 6	970 9	150					
	Coop. Edificatrice Modena Casa	S.U. mq n. al.		360 5	230 3	230 3	150					
1b	Abitcoop	S.U. mq n. al.		490 5	1.280 17	1.458 14	300					
1c	Abitcoop	S.U. mq n. al.				1.562 18	0					
1d	Coop. Edilizia Unioni-casa	S.U. mq n. al.							430 6	1.250 17	1800 20	300
1e	Coop. Edilizia Unioni-casa	S.U. mq n. al.									650 18*	
Totale		S.U. mq	7.625				600	4875				300
		n. al.		17	26	44			6	17	38	
		87				61						
			Totale SU complessiva mq 8.225					Totale SU complessiva mq 5.175				

* possibilità di inserimento di struttura socio-assistenziale (B/1) in alternativa alla realizzazione di alloggi di edilizia libera con le modalità indicate ai successivi punti.

Unità 2: alienata dal Comune di Modena nel 2003 e suddivisa nei lotti 2.a, 2.b, 2.c e 2.d. - iniziativa privata – non attuata.

La presente variante attua una revisione complessiva della potenzialità edificatoria in riduzione: dei 297 alloggi complessivi definiti con Delibera C.C. di approvazione n. 39/2010 e successivi aggiornamenti, l'assetto di nuova previsione dell'Unità 2 consta di n.165 alloggi, conferma la capacità edificatoria di mq 342 per attività commerciali complementari alla residenza ed introduce mq 3.000 destinati alla realizzazione di funzioni di servizio (D/4) - Casa Residenza per Anziani, in riduzione di pari metratura prima destinata ad edilizia residenziale.

La suddivisione nei singoli lotti distribuisce la capacità edificatoria in:

2a: 59 alloggi

2b: 35 alloggi

2c: 35 alloggi

2d: 36 alloggi, funzioni di servizio (D/4) 3.000 mq (CRA) e 342 mq funzioni direzionali /servizi (A/10 – C/1/2/3)

Nella fase attuativa potranno essere apportate variazioni non sostanziali ai singoli lotti nel limite del 10% della S.U. di ogni singolo edificio, fermo restando la S.Utile complessiva.

Tabella riassuntiva Unità 2: **Nuova Previsione residenziale**

Unità di attuazione			Interventi da realizzare					
			edilizia residenziale				edilizia direzionale e servizi	
			sovvenzionata	convenzionata	social housing/agevolata	libera		
2a	Cesa Costruzioni srl Agorà Cinque scarl	S.U. mq n. al.			2.450 35 (Agorà)	1.800 24 (Cesa)		
2b	Agorà cinque scarl	S.U. mq n. al.			2.450 35			
2c	Agorà cinque scarl	S.U. mq n. al.		2.450 35				
2d	Insula srl Agorà Cinque scarl	S.U. mq		2.455			3.342	
		n. al.		36 (Insula)				
Totale				11.605			3.342	
			S.U. mq	14.947				
			n. al.		71	70	24	
				165				

Unità 3: nella piena disponibilità del Comune di Modena, suddivisa nei sub 3a, 3b – in corso di attuazione.

3a interessa l'esistente edificio denominato "Ex Stallini" collocato in linea lungo via del Mercato, la rigenerazione ha preso avvio con Delibera G.C. n.46/2021 avente ad oggetto: "Adeguamento della sede del centro per l'impiego di Modena in attuazione del piano straordinario di potenziamento di cui al D.M.74/2019 - approvazione accordo tra il comune di Modena e la regione Emilia-Romagna", ad oggi la fase istruttoria utile all'avvio dei lavori è in corso di completamento.

Il progetto prevede il recupero dell'edificio a due livelli, destinandolo a nuovo centro per l'impiego in accordo con la Regione Emilia Romagna, più in dettaglio si prevede la riqualificazione dell'edificio esistente per una superficie utile complessiva di mq 2.026 così come evidenziato nella relazione generale del progetto definitivo.

3b riguarda la realizzazione della Casa delle Idee digitali, la rigenerazione ha preso avvio con Delibera G.C. n.30/2021 avente ad oggetto "MODENA: la Casa delle Idee Digitali" - Approvazione Schema di Convenzione tra Presidenza del Consiglio dei Ministri - Struttura di Missione InvestItalia e Comune di Modena per la realizzazione del Progetto", ad oggi la fase istruttoria utile all'avvio dei lavori è in corso di completamento.

Più in dettaglio il progetto prevede un edificio di **2.850 mq** di superficie netta, che sarà edificato su un'area di proprietà del Comune, collegato funzionalmente sia con il Data Center sia con il nuovo Centro per l'impiego. L'edificio prevede al **piano terra** spazi per complessivi 820 mq, di relazione con la città, quali una zona accoglienza e punto informativo sulle iniziative dell'intero sistema dell'innovazione dell'area, una sala per conferenze ed eventi e una caffetteria aperta sullo spazio pubblico che connette tutti gli edifici della zona, utilizzabile da tutti gli utenti. Al **piano primo e secondo** saranno localizzati i 4 laboratori, da circa 460 mq l'uno, dotati di pareti divisorie che consentiranno un uso flessibile dello spazio, per ottenere uffici, piccole sale riunioni, spazi per workshop e attività di ricerca che richiedano un'articolazione informale degli ambienti. Il **terzo piano** ospiterà inoltre una foresteria di 740 mq .

Tabella riassuntiva Unità 3: **Nuova Previsione a servizi**

Unità di attuazione			Funzione a servizi - mq
3	3.a Centro per l'impiego – B/4	S.U. mq	2.026
	3.b Casa delle idee – B/4		2.850
Totale		S.U. mq	4.876

Nell'unità 3 trovano inoltre collocazione due dei progetti di rigenerazione urbana del PINQuA identificati quali proposta progettuale n. 12:

- la **Piazza verde** - un nuovo spazio aggregativo ed attrattivo posto tra l'edificio della Casa delle Idee digitali ed il Centro per l'Impiego che si configurerà quale spazio permeabile attrezzato ed alberato utile ad incrementare la generale qualità ambientale del comparto.
- **l'Hub di scambio intermodale** – ambito destinato a parcheggio alberato per autovetture stimato in n. 72 posti auto, che ospiterà inoltre un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, punti di ricarica per veicoli, una ciclofficina self-service, mobility smart station sul trasporto pubblico e punti di attesa per il servizio taxi e trasporto condiviso.

Unità 4 nella piena disponibilità del Comune di Modena – in corso di attuazione.

La rigenerazione ha preso avvio con Delibera di G.C. n.74/2020 avente ad oggetto: “Scuole innovative – Approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo per la costruzione di una Scuola Innovativa a Modena”, ad oggi la fase istruttoria utile all'avvio dei lavori è in corso di completamento.

Il progetto esecutivo redatto dal settore Lavori pubblici del Comune di Modena prevede la realizzazione di in un plesso scolastico di 3 sezioni di Scuola dell'Infanzia e di 10 classi di Scuola Primaria per una superficie coperta complessiva di 3.472 mq.

Tabella riassuntiva Unità 4: **Nuova Previsione servizi**

Unità di attuazione			Interventi da realizzare	
			Funzione a servizi	n. classi
4	Scuola innovativa – B/5	S.U. mq	3472	10 classi scuola primaria 3 sezione di scuola materna

Unità 5 : in attuazione da parte della soc. **CambiaMO** risulta suddivisa nei lotti 5a (attuato) e 5b – in corso di attuazione.

La presente variante attua una revisione complessiva della potenzialità edificatoria in aumento: dai 65 alloggi complessivi definiti con Delibera C.C. di approvazione n. 39/2010, si passa a 68 alloggi e la quota di superficie terziaria passa da 705 mq a 1400 mq; tali variazioni attuano quanto definito con Delibera di G.C. 231/2017 e da D.D. 431/2017 in merito al trasferimento e conversione di parte della capacità edificatoria residenziale dall'Unità 3.

La suddivisione nei sub distribuisce la capacità edificatoria in:

5a: 33 alloggi e 650 mq funzioni direzionali/servizi

5b: 35 alloggi e 750 mq funzioni direzionali/servizi

Tabella riassuntiva Unità 5: **Nuova Previsione residenziale**

Unità di attuazione			Edilizia residenziale				Funzioni direzionali e servizi
			sovvenzionata	convenzionata	agevolata	libera	
5a-1	Società di Trasf. Urbana CambiaMo s.p.a	S.U. mq n. all.	2.000 25				650
5a-2	Società di Trasf. Urbana CambiaMo s.p.a	S.U. mq n. all.	630 8				
5b	Società di Trasf.Urbana CambiaMo s.p.a	S.U. mq n. all.	480 10	1.200 16		790 9	750
Totale		S.U. mq	5.100				1400
		n. all.	68				
Totale complessivo S.U.		6.500					

Unità 6 – polo scolastico – pala Madiba- palazzina Pucci attuato

Il Polo Scolastico Marconi⁴ è così composto: Scuola Primaria da 5 classi, Scuola Secondaria di primo grado da 24 classi per complessivi mq 9.000 e **Palestra Comunale** ⁵ di dimensioni e caratteristiche idonee anche ad un utilizzo extrascolastico (PalaMadiba) per complessivi mq 2.200

La **Palazzina Pucci** ⁶ è stato completato il restauro e la riqualificazione dell'edificio che si sviluppa per una superficie complessiva di mq 1.500 ed ospita funzioni aperte all'intera cittadinanza quali una Sala pubblica, la Biblioteca Comunale e il Laboratorio della Città oltre avarie sedi per associazioni no-profit.

Tabella riassuntiva Unità 6: **Servizi realizzati**

Unità di attuazione			Interventi realizzati	
			Funzione a servizi - mq	n. classi
6	Polo scolastico Marconi – B/5	S.U. mq	9.000	5 classi scuola primaria 24 classi scuola secondaria primo grado
	Palestra comunale Palamadiba - C4	S.U. mq	2.200	/
	Palazzina Pucci - B6	S.U. mq	1.500	/
	Totale complessivo S.U.		12.700	

Unità 7 – Data Center - attuato

Il Data Center Territoriale⁷, eroga servizi centralizzati e usufruibili da più Enti oltre che da associazioni e imprese private, generando economie di scala, interoperabilità fra Enti, flessibilità di gestione e fruizione dei dati.

L'Edificio, situato nell'ambito sud del comparto, prossimo alla Palazzina Pucci, si sviluppa su piano terra e

⁴¹ **Polo Scolastico Marconi:**

• Delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo n. 438 del 20.07.2007

⁵¹ **Palestra Comunale:**

• Delibera di Giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo n. 761 del 29.12.2011

⁶¹ **Palazzina Pucci:**

• Delibera di Giunta Comunale di approvazione progetto esecutivo n. 1299 del 30/12/2002

⁷¹ Deliberazione n.295/2015: Accordo tra Comune di Modena, Provincia di Modena, Università di Modena e Reggio Emilia, Lepida spa

piano primo per complessivi 1.680 mq: nello sviluppo dell'edificio a piano terra trovano posto la sala conferenze ed il blocco servizi, mentre la grande sala open-space con i pilastri a sezione circolare occupa la parte conclusiva dell'edificio, per quanto concerne l'utilizzo come spazi formativi e di ricerca.

L'Innovation Hub infatti viene completato da una zona dedicata a tutte le tecnologie e le forniture necessarie al suo funzionamento.

Il primo piano ospita il vero e proprio Data Center e rimane spazio riservato agli operatori con accesso controllato anche da sistemi di sicurezza elettronici.

Tabella riassuntiva Unità 7: **Servizi realizzati**

Unità di attuazione			Interventi realizzati
			Funzione a servizi - mq
7	Data Center – B/4	S.U. mq	1.680

Unità 8 – progetto PINQUA ⁸ – da attuare

Il programma, nella specifica proposta n. 11, prevede la realizzazione del Parco dell'inclusività che si realizzerà sulle aree verdi di spina del comparto attraverso l'inserimento di funzioni rivolte alle varie tipologie di utenti, dall'infanzia alla terza età, si tratta complessivamente di un'area di circa 7.500 mq.

Attraverso tale progettazione si vuole garantire il potenziamento dell'accessibilità, della vivibilità e della sicurezza dei luoghi urbani aperti offrendo ampie aree verdi interconnesse e capaci di generare continuità ambientale e mitigazione dell'isola di calore: tra le realizzazioni progettuali puntuali si segnalano un Healthy garden, una serra di quartiere, un Community garden ed un'area attrezzata per sport all'aperto.

All'unità sono assegnati mq 500 di Su per assolvere alla realizzazione di eventuali manufatti a servizio delle attività e delle attrezzature.

Art. 5 - Prescrizioni urbanistiche

Per la sola Unità di attuazione n.1 si dovrà garantire una progettazione degli edifici non ancora attuati in continuità rispetto ai canoni stilistici di quanto già realizzato ed in relazione alle soluzioni architettoniche, distributive ed alle sistemazioni a terra, anche nel caso che gli stessi procedano in tempi differiti.

Disposizioni comuni a tutte le Unità di attuazione: si assumono come linee di indirizzo gli assetti distributivi relativi alla sagoma degli edifici così come individuati dalla planimetria generale, mentre sono prescrittive nella fase attuativa le disposizioni relative all'allineamento e coordinamento dei fronti edilizi rivolti sulle sedi stradali e sulle aree pubbliche, al sistema del verde pubblico e della circuitazione carrabile e ciclo-pedonale interna al comparto.

Oltre agli aspetti funzionali, particolare attenzione andrà garantita alla qualità urbana complessiva, che dovrà essere valutata in relazione alle forme, ai materiali, alle finiture, alle opere di arredo urbano, al progetto dell'illuminazione degli edifici. La progettazione di tali elementi dovrà essere concordata con il Comune e dovrà garantire uniformità estetica e realizzativa anche qualora venisse effettuata in lotti gestiti da diversi soggetti attuatori. In generale si dovrà garantire uniformità di tipologia edilizia e di linguaggio architettonico.

⁸¹ Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare L.160/2019

I seguenti punti costituiscono **prescrizioni vincolanti** all'interno del presente Piano e sono oggetto di valutazione nell'ambito dell'iter di rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ad ogni singola Unità minima d'intervento:

- **Strade interne** al comparto e relativo **verde di arredo**: si precisa che tali opere ed aree dovranno essere coordinate con quanto già realizzato in termini di percorribilità e dimensioni nel rispetto degli elaborati grafici del presente P.U.A., inoltre le **alberature stradali** dovranno contribuire a determinare la gerarchia degli assi stradali individuando, ove possibile, punti focali in ingresso e in uscita dal comparto e/o di eventuali punti notevoli al suo interno;
- **Mobilità lenta**: dovrà essere segno riconoscibile nell'assetto planimetrico del comparto la connessione est ovest dedicata alla mobilità lenta, da realizzarsi intercettando senza discontinuità i percorsi pedonali di via Canaletto sud, via Finzi, via del Mercato e via Toniolo e rivedendo le relative intersezioni con nuove progettualità per le aree di "innesto"; si dovrà inoltre verificare la possibilità di una riduzione o ridefinizione dell'assetto del parcheggio in corrispondenza di via Toniolo a favore di idonea soluzione a beneficio della mobilità lenta; analogamente dovrà essere garantita la connessione ciclo-pedonale nord-sud;
- Negli elaborati grafici del gruppo **G** ed **H** vengono indicate, ai vari livelli, le **sagome** dei corpi edilizi da considerarsi indicative, comprensive delle superfici accessorie ed ingombri tecnici. Eventuali modifiche, in sede di approvazione dei progetti edilizi, sono ammesse laddove vengano inserite in un progetto d'insieme allargato allo stralcio di attuazione di cui fa parte il progetto stesso;
- **Allineamento dei fronti**: gli elaborati grafici del gruppo **G** ed **H** indicano la regola di allineamento e continuità dei fronti edilizi che prospettano sulle strade o sugli altri spazi pubblici principali. La **continuità dei fronti costruiti**, potrà essere garantita ed eventualmente realizzata anche attraverso elementi di carattere accessorio purché completamente integrati nelle superfici edilizie principali ed attraverso il loro **coordinamento architettonico**, allo scopo di assicurare una buona percezione dell'insieme; in fase attuativa potranno essere individuati diversi allineamenti planimetrici e altimetrici caratterizzanti rispetto ai fronti/i stradali e alle aree pubbliche circostanti, purché motivati da scelte architettoniche d'insieme anche in relazione al contesto; in tal caso dovranno essere assunti quali elementi di riferimento e/o prescrittivi nella progettazione esecutiva.

Con riferimento agli allineamenti prevalenti, sono vincolanti:

- l'allineamento dei fronti dell'Unità di attuazione n. 1 su via R.Triva;
 - l'allineamento su viale del Mercato per i lotti 2b e 2c: gli edifici dei singoli lotti dovranno costituire in linea preferenziale allineamento per tutto fronte interessato; in caso contrario potranno essere individuati differenti allineamenti purché la distribuzione degli edifici dei singoli lotti risulti simmetrica e costituisca un disegno unitario percepibile da fronte;
 - l'allineamento degli edifici "ex rotore" lotti 2a e 2d, che si dovranno conformare a quanto previsto dalle tavole di P.U.A. al fine di garantire la realizzazione di una quinta prospettiva unica rispetto all'area a verde pubblico (progetto PINQUA).
- **Coordinamento architettonico edifici ex rotore**: si richiede una progettazione unitaria e coordinata con particolare attenzione agli allineamenti planimetrici ed altimetrici, ai volumi di progetto, alle tecniche e ai materiali costruttivi, allo scopo di assicurare continuità fruitiva e una buona percezione d'insieme sia con riferimento ai fronti stradali che alle aree pubbliche limitrofe.

Si specifica che:

- i porticati attestati verso il parco dell'inclusività, devono diventare elemento unitario nella progettazione di entrambi gli edifici con riferimento all'altezza, agli elementi spaziali, ai materiali;
 - la differenza di altezza degli edifici deve essere mitigata con volumi e/o elementi architettonici capaci di assicurare una buona percezione di insieme.
- **Recinzioni:** si richiede **un coordinamento architettonico** nella loro realizzazione allo scopo di assicurare una buona percezione dell'insieme sia con riferimento ai fronti stradali che alle aree pubbliche limitrofe. Le recinzioni a confine con il verde pubblico dovranno in via preferenziale essere costituite da rete metalliche e verde di mitigazione.
 - Ove siano previsti **piani seminterrati o interrati**, anche a più livelli, destinati a spazi tecnici, garage e parcheggi pertinenziali, tali piani interrati possono essere ricavati anche all'esterno della proiezione a terra della sagoma di massimo ingombro degli edifici, ma necessariamente all'interno delle relative superfici fondiarie e nel rispetto delle distanze dai confini ai sensi del vigente RUE.
 - Per ciascuna unità edilizia, **in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva** (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.), si deve garantire:
 - una generale condizione di orientamento, di appropriazione spaziale, di identificazione funzionale e di comprensione d'uso da parte degli utenti, ed in particolare dei bambini, ed a promuovere in tal modo la pratica sociale e lo sviluppo delle attività all'aperto: camminare, sostare, incontrarsi, sedersi, vedere, ascoltare, parlare, giocare, ecc.. Il requisito concorre a realizzare le condizioni di sicurezza dello spazio urbano;
 - la leggibilità delle gerarchie funzionali e fruibili tra le parti; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire la riconoscibilità delle diverse sue parti e delle reciproche gerarchie e funzioni, anche con riferimento ai tessuti edilizi ed ai singoli edifici prospicienti, dal punto di vista dei relativi valori d'uso ed ambientali;
 - la facilità di orientamento e leggibilità delle connessioni e delle relazioni funzionali tra le parti; cioè la comprensibilità dell'uso delle diverse parti;
 - la congruenza tra tipo urbanistico e destinazioni d'uso; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire che le destinazioni d'uso ammesse e/o previste siano compatibili, per tipo, dimensione e caratteristiche organizzative delle funzioni che esse prevedono, con i requisiti di riconoscibilità dei suoi caratteri tipo-morfologici.
 - **Verde di vicinato – indice di permeabilità:** le porzioni dei lotti non investite dall'edificazione devono garantire al loro interno gli standard afferenti il verde di vicinato (art. 26.5 RUE) e l'indice di permeabilità (art. 26.4 RUE). Le aree sono sovrapponibili.

Lo standard dovrà essere garantito per ogni singolo lotto di intervento, o in alternativa su più lotti di intervento, a condizione siano messi in atto accordi e/o servitù (es. servitù di uso pubblico) che consentano la fruizione senza restrizione delle aree verdi tra tutti soggetti interessati (residenti delle unità interessate).
 - Ai sensi dell'art. 26.4 RUE potranno essere valutati dall'amministrazione comunale, eventuali interventi compensativi e/o monetizzazioni, per quote di superfici permeabili non reperibili in situ, in ragio-

ne dell'insediamento di funzioni e tipologie edilizie in cui si possa ravvedere un carattere di pubblica utilità.

- Per l'**unità di attuazione 2**, i progetti dovranno, in via preferenziale, prevedere la collocazione del verde interno ai lotti, in prossimità/continuità con il verde pubblico limitrofo, evitando la collocazione di aree a parcheggio a ridosso del verde pubblico come elemento di criticità.
- **Altezze:** fermo restando i massimi previsti dalla disciplina di ZE, le altezze degli edifici sono indicate negli elaborati grafici di P.U.A. e costituiscono riferimento per la progettazione esecutiva degli edifici. Eventuali modifiche dovute alla variazione delle altezze e/o all'inserimento di articolazioni volumetriche di carattere locale richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo potranno essere richieste in fase attuativa. In tal caso le modifiche dovranno tener conto del contesto in relazione al coordinamento architettonico
- **Servitù di passaggio:** sono indicate nelle tavole di piano e meglio specificate all'interno della Convenzione urbanistica;
- **Parcheggi pertinenziali – dotazioni bici e requisiti:** per ogni singolo stralcio funzionale dovranno essere garantite le dotazioni previste al CAPO XXIV di RUE. I parcheggi privati obbligatori possono essere localizzati anche con accesso diretto dalla sede stradale, analogamente a quanto previsto per i parcheggi pubblici (PP) e con le modalità dell'art. 24.2, comma 10 RUE.
- **Distanze da edifici e confini:** Le distanze degli edifici dai confini di zona e di proprietà esterne al comparto, sono quelle contenute nelle norme attualmente vigenti (PSC – POC – RUE). Si da atto che le sagome degli edifici individuate dagli elaborati di P.U.A. sono indicative ai fini delle distanze tra edifici. La progettazione esecutiva dei fabbricati dovrà pertanto garantire il rispetto della distanza tra edifici prevista dalla normativa vigente in materia. Fanno eccezione i fabbricati (ex rotore dell'unità 2d e 2a) rispetto ai fronti nord- e sud prospicienti tra loro, di cui il PUA è riferimento, salvo leggeri spostamenti dovuti a necessità esecutive.

Inoltre, in fase di progettazione dei singoli lotti di intervento, dovranno essere reperite tutte le dotazioni previste dal RUE vigente, quali: le piantumazioni correlate all'indice di permeabilità, le aree comuni esterne e le relative dotazioni ecologiche-ambientali; i parcheggi per vetture, bici, ciclomotori e velocipedi e le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici e tutte le altre dotazioni obbligatorie e le specifiche tecniche previste dal vigente RUE per le costruzioni, gli spazi verdi, esterni ed accessori.

Potranno essere consentiti trasferimenti di Superficie Utile tra i lotti 1a-b-c-d- e tra i lotti 2 a b c d nel rispetto delle quantità massime complessive previste per ogni unità (unità 1 e unità 2) in aderenza al successivo art 6.

Aree per attrezzature e spazi collettivi (U2) ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. A - 26 della LR 20/2000 e s.m e 12.6 e seguenti del testo coordinato delle norme DI PSC POC RUE-cessioni.

Con riferimento agli standard previsti dal PUA e all'art 6 della convenzione rep. 69680/2008 stipulata in data 1.agosto.2008 a ministero Dott. Enrico Spagnoli, ed a seguito della riduzione della quantità edificatoria prevista dalla variante al PUA non si determinano obblighi aggiuntivi in merito alla cessione/o monetizzazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi (U2) afferenti le unità di attuazione privata.

Art. 6 - Modalità d'attuazione

Negli elaborati del presente P.U.A. sono evidenziate le diverse Unità di attuazione, che rappresentano gli ambiti entro i quali è richiesta una valutazione unitaria e coordinata degli interventi; si da atto che le unità 3 e 4 si attuano secondo i relativi progetti di opera pubblica così come l'unità n.8 con riferimento alle progettazioni progettuali previste dal PINQUA .

Per le singole Unità di attuazione si definiscono schemi planimetrici progettuali compatibili con lo schema d'impianto generale; la loro successiva e più precisa definizione, in fase di progettazione delle singole opere, dovrà essere sviluppata dai soggetti attuatori in coerenza con l'assetto plani-volumetrico del piano e con riferimento alle sagome degli edifici, all'allineamento e continuità dei fronti edilizi rivolti sulle sedi stradali e sulle aree pubbliche, al sistema del verde pubblico e della circuitazione carrabile e ciclo-pedonale interna al comparto, come meglio disciplinate nel precedente art.5.

I progetti edilizi degli edifici dovranno contenere la progettazione d'insieme delle aree esterne afferenti l'unità di attuazione con l'individuazione degli accessi, dei percorsi carrabili e pedonali, delle aree a parcheggio (ciclabile e carrabile) delle aree comuni e non; l'individuazione e quantificazione delle aree verdi e la progettazione delle stesse in conformità ai criteri del RUE.

Le fasi esecutive delle unità di intervento nonché dei singoli lotti, sia in riferimento agli edifici che alle opere di urbanizzazione ad esse correlate sono contenuti nella convenzione urbanistica a cui si rimanda.

La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali che caratterizzano il progetto di Piano Urbanistico . I materiali dell'architettura dovranno scaturire da una scelta architettonica il più possibile omogenea, anche rispetto agli edifici con vocazione maggiormente specialistica (CRA);

Una forte riconoscibilità unitaria dovrà determinare le scelte che verranno effettuate per quanto riguarda i fronti stradali (viale del Mercato) , le aree verdi pubbliche centrali al comparto (edifici ex rotore)

6.1 - Varianti progettuali

Fermo restando quanto enunciato in merito a prescrizioni e invarianti, non costituiranno variante al PUA e saranno realizzabili sulla base del/i progetto/i edilizio/i:

- le modifiche alla sagoma, al posizionamento degli edifici di nuova realizzazione e variazioni nella ripartizione delle diverse funzioni ammesse, purché non si determinino variazioni che alterino l'impianto urbanistico sia riferito alla singola unità che alla configurazione morfologica di insieme e sia garantita la conformità delle dotazioni territoriali;
- rettifiche alla conformazione dei lotti, in accordo con il Comune, nel rispetto delle dimensioni previste dal PUA , se funzionali al corretto inserimento degli edifici e delle relative dotazioni e alla corretta progettazione delle limitrofe aree pubbliche;
- modifica alle altezze con i criteri indicati ai precedenti articoli.

All'interno delle Unità di attuazione a prevalente funzione residenziale sono consentiti:

- trasferimenti di Superficie Utile residenziale e/o di alloggi tra edifici di uno stesso lotto e/o di una di una stessa unità, con percentuale massima del 20% rispetto alla SU dei lotti e/o delle unità, purché

siano rispettate le modalità attuative dell'edilizia convenzionata ed agevolata di cui al successivo art. 6.2;

- trasferimenti di Superficie Utile direzionale tra edifici di uno stesso lotto e/o di una di una stessa unità purché siano rispettate i requisiti prestazionali degli immobili e gli standard urbanistico-edilizi delle singole unità e fermo restando la quantità complessiva di SU prevista dal PUA;
- cambi d'uso tra le superfici destinate a funzioni direzionali, tra quelle ammesse da Piano (A/10-C1/2/3) purché siano rispettate i requisiti prestazionali degli immobili e gli standard urbanistico-edilizi delle singole unità.

Modifiche alle destinazioni d'uso – insediamento di funzioni

In fase attuativa, potranno essere valutate dall'amministrazione comunale, proposte per l'inserimento di funzioni diverse da quelle che il piano individua per le singole unità attuative e/o cambi d'uso, tra le funzioni e gli usi compresi tra quelli previsti dal PUA, senza che tali modifiche costituiscano variante essenziale al Piano particolareggiato a condizione siano rispettati i parametri indicati ai successivi punti:

In particolare potrà essere valutata:

1. la conversione della funzione a servizi (D/4) in funzione residenziale, A0 secondo le modalità previste ai successivi punti, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali;
2. la conversione della funzione residenziale (A/0) in funzione a servizi (B/1) secondo le modalità previste ai successivi punti, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali;
3. la conversione di superfici residenziali per l'inserimento di ulteriori quote di destinazioni terziarie e commerciali, A10, C1/2/3, rispetto a quelle assegnate dal Piano, per l'inserimento, principalmente, di funzioni di servizio alla residenza fino ad un massimo del 10% della SU residenziale prevista per ciascuna unità di attuazione;
4. viceversa la conversione di superfici commerciali, terziarie e di servizio alla residenza, in funzione residenziale, è consentita secondo le modalità di seguito indicate, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

La conversione viene effettuata a parità di superficie tra le funzioni residenziali e le funzioni terziarie, commerciali e di servizio alla residenza.

La superficie media per alloggio è di mq 75.

Per l'eventuale conversione della funzione a servizi (D/4) in funzione residenziale (A0) di cui al precedente punto 1, afferente il lotto 2d, dovrà applicarsi il seguente parametro.

- UNITA 2: lotto 2d: 70 alloggi complessivi

Per l'eventuale conversione della funzione residenziale (A/0) in funzione a servizi (B/1) di cui al precedente punto 1, afferenti il lotto 1e, dovrà applicarsi il seguente parametro.

- UNITA 1: lotto 1e: 8 alloggi complessivi e 800 mq di SU a servizi.

Le progettazioni esecutive dovranno ricomprendere l'intero lotto, così come identificato dalle tavole di PUA, e rispondere ai criteri attuativi e di coordinamento, nonché agli elementi prescrittivi delle unità previsti dalle presenti norme.

Ogni variazione, ove mantenuta nell'ambito di quanto definito dagli elaborati grafici e dalle presenti Norme, sarà acconsentita dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale attraverso gli atti abilitativi

necessari e non comporterà la necessità di approvare una specifica Variante allo strumento urbanistico in essere.

Non costituiscono altresì Variante allo strumento urbanistico, le variazioni agli schemi progettuali conseguenti alla conversione di cui ai punti 1, in considerazione della natura non prescrittiva delle sagome individuate dal PUA.

Qualora nel corso di attuazione del Comparto, in ragione di cambi d'uso, e/o inserimento di funzioni ai sensi dei precedenti articoli, dovessero verificarsi carenze quantitative rispetto al fabbisogno di dotazioni territoriali in termini di U2, quando non diversamente disciplinate da apposita convenzione, esse saranno soggette a monetizzazione da parte dei soggetti attuatori.

I progetti esecutivi dovranno contenere gli elaborati di piano aggiornati sulla base delle effettive superfici e destinazioni di progetto e degli standard e dotazioni ad esse correlati garantendo il rispetto del dimensionamento complessivo. Tali elaborati costituiscono riferimento per le progettazioni dei successivi stralci.

In particolare, quando le variazioni interessino lotti diversi, dovranno essere coinvolti i diversi soggetti interessati e/o formalizzati atti (se necessari) funzionali al trasferimento delle suscettività edificatorie interessate e alle relative modalità attuative.

6.2 - Edilizia convenzionata/agevolata

I tempi di attuazione dell'edilizia convenzionata ed agevolata sono definiti nella convenzione urbanistica a cui si rimanda.

6.3 - Attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed opere extra comparto

Gli elaborati grafici del gruppo **G, J e K** indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana. Le caratteristiche tecniche esecutive delle singole opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere di volta in volta concordate con gli Enti e le Aziende di gestione competenti ai fini dell'approvazione dei progetti definitivi. In ogni caso è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche - esecutive che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

Per le opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzarsi i progetti dovranno allinearsi per materiali e modalità esecutive a quanto già legittimato con i Permessi di Costruire rilasciati fermo restando che si potranno concordare, ai fini della riduzione dei costi e relativa fattibilità economica, materiali diversi ugualmente performanti.

In caso di opere utili e funzionali a più lotti limitrofi andrà garantita la loro esecuzione in modo da rispettare le tempistiche attuative delle singole unità.

In tal senso l'attuazione dell'Unità 2 può essere svincolata da quella dell'Unità 1, fermo restando il vincolo a carico dell'unità 2 di realizzare le opere necessarie e funzionali all'unità 1 per quanto meglio definito nella convenzione.

In caso di necessità di modifica puntuale delle previsioni, o dell'ordine di esecuzione dei lotti, deve essere eseguita un'attenta verifica delle condizioni di attuazione dei restanti lotti.

Ogni stralcio deve provvedere alla corretta e completa realizzazione delle dotazioni funzionali allo stralcio stesso, se necessarie al funzionamento degli edifici, così come definito nella convenzione urbanistica a cui si rimanda.

Le opere extra comparto sono individuate dagli elaborati di PUA e saranno meglio specificate nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Il/i progetti delle infrastrutture a servizio dell'insediamento delle unità, dovranno contenere e specificare la distribuzione dell'arredo urbano per le parti pubbliche e gli indirizzi per le realizzazioni esecutive degli spazi privati di uso pubblico e delle aree cortilive dei fabbricati in quanto funzionali al coordinamento tra spazi pubblici e privati ed alla riconoscibilità unitaria degli spazi esterni per l'intero comparto.

Sono compresi nelle opere di arredo urbano l'allestimento delle aree riservate all'arredo dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni di telecomunicazione, energia elettrica, delle cassette per lettere ecc., nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.

6.3a - Dotazioni ecologico ambientali

Tutti i lotti devono dotarsi di soluzioni atte a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, sia per le parti pubbliche o di uso pubblico che per le parti private, mitigandone gli impatti negativi, con attenzione:

- alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isola di calore urbano);
- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- alla riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale;
- al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- alla riduzione della emissione di gas clima-alteranti e al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua;
- alla gestione integrata del ciclo idrico;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- alla sostenibilità ambientale ed energetica.

In particolare per quanto concerne gli spazi pubblici o di uso pubblico *sono da favorire le soluzioni progettuali che nella logica di incrementare quali/quantitativamente gli spazi e migliorare il comfort urbano propongano:*

- la multi-prestazionalità delle dotazioni, ovvero che oltre ad assolvere alla loro specifica funzione contribuiscano anche al raggiungimento di altri obiettivi; improntate pertanto ad una flessibilità di utilizzi;
- la qualificazione delle componenti ambientali, riduzione dell'esposizione a criticità ambientali e ai rischi, miglioramento degli habitat naturali, minimizzazione dell'utilizzo del suolo, delle impermeabilizzazioni, qualificazione paesaggistica.
- il miglioramento qualitativo attraverso l'accessibilità universale, la semplicità di gestione e utilizzo, la sicurezza e adeguatezza tecnologica, comfort, riconoscibilità e comprensibilità, qualità dello spazio fisico e degli oggetti che lo compongono,

Fanno riferimento il documento VALSAT e il relativo sistema di monitoraggio di cui al successivo art.8, che dovranno garantire per ogni singolo stralcio la messa in campo di soluzioni progettuali e tecnologiche consone al perseguimento degli obiettivi ambientali richiesti.

Dovranno essere previste alberature per favorire l'ombreggiamento di aree particolarmente esposte alla radiazione solare, evitando la formazione di barriere che possano inibire la permeabilità ai flussi di vento. Lo schema delle dotazioni arboree e arbustive di cui alle tavole tecniche ha valore indicativo.

Particolare attenzione dovrà essere data all'utilizzo di: materiali intelligenti "cool", quali cool roofs (in copertura), cool pavements (per le pavimentazioni), cool colors (per coperture e pareti), che consentono di limitare il surriscaldamento di singoli edifici e di aree urbane; schermature alle finestre; vetri selettivi o pellicole selettive.

6.4 - Attuazione delle attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria

Negli elaborati grafici di progetto del gruppo **G** sono individuate le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, queste sono aree pubbliche necessarie per soddisfare gli standard urbanistici e dei servizi del Comparto che entrano a far parte del sistema coordinato di attrezzature e spazi collettivi, che si estende anche al di fuori da esso.

I luoghi collettivi che, organizzati in sequenza, costituiscono questo insieme centrale sono :

- la riqualificazione complessiva di via Canaletto
- il plesso scolastico "Marconi" con la Palazzina Pucci
- il Data Center
- la Casa delle Idee Digitali
- il Nuovo Centro per l'Impiego
- il nuovo plesso scolastico della "Scuola Innovativa"
- la Piazza Verde
- il nuovo Parco dell'inclusività.

In particolare nell'**Unità di attuazione 3** sono state inserite le destinazioni pubbliche di carattere generale, quali la Casa delle Idee Digitali ed il Nuovo Centro per l'Impiego, che contribuiranno ad implementare l'offerta di competenze e servizi già offerta dal Data Center di recente realizzazione.

Nell'**Unità di attuazione 4** è stata confermata la previsione di un nuovo plesso scolastico che ospiterà una nuova Scuola Innovativa.

Gli edifici pubblici e le altre sistemazioni che tematizzano gli spazi collettivi principali sono da sviluppare mediante progetti di intervento pubblico, finalizzati ad un risultato di massima qualità urbana, da attuarsi nell'ambito del programma dei servizi e delle attrezzature pubbliche. Le opere saranno realizzate entro il periodo di validità del Piano; qualora se ne ravvisi l'opportunità e la possibilità, determinate opere potranno anche essere realizzate direttamente dai soggetti attuatori dei singoli lotti ad esse correlate, nei termini da stabilire mediante apposita Convenzione Urbanistica. In ogni caso dovrà essere assicurato un buon coordinamento, progettuale e realizzativo, nell'attuazione delle parti pubbliche e private.

6.5 - Attuazione delle aree residenziali

La conformità al Piano, secondo le modalità precedentemente espone, e la stipula della Convenzione Urbanistica, o dei suoi aggiornamenti, è condizione necessaria al rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi anche nel caso che gli interventi, all'interno della medesima unità minima di attuazione, procedano in tempi differiti.

Per le **Unità di attuazione n.1 e 2** verrà sottoscritta una nuova Convenzione per la definizione dei nuovi contenuti urbanistici dell'intervento, patti e condizioni tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Nell'attuazione del P.U.A., per quanto non specificamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.

Art. 7 - Validità ed efficacia

Il presente Piano Particolareggiato è valido per 10 anni a far tempo dalla sua definitiva approvazione ed efficacia, ed è efficace nei confronti di ogni soggetto attuatore, pubblico o privato, salvo le norme sovraordinate.

Art. 8 – Monitoraggio

Per l'attuazione di ogni singolo stralcio e/o unità devono essere messe in campo, contestualmente ai progetti edilizi degli edifici e delle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio, le necessarie analisi tecnico/ambientali e le soluzioni progettuali finalizzate a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, secondo quanto indicato all'art. 6 delle presenti norme.

Verifiche e aggiornamenti al dimensionamento

Nell'ipotesi di variazioni, ai sensi del precedente art. 6 contestualmente all'attuazione dei singoli lotti sarà necessario aggiornare i conteggi e, nel caso, le planimetrie, in modo da avere sempre un riferimento aggiornato che riporti i dimensionamenti dei lotti già attuati, la stima di quelli da attuare e la verifica complessiva delle dotazioni, in conformità col sistema di monitoraggio degli effetti di cui alla Valsat.

Tutti i lotti concorrono complessivamente al soddisfacimento degli standard urbanistici e non necessariamente stralcio per stralcio.

Si specifica che:

- negli spazi pubblici vengono reperite in riferimento al dimensionamento complessivo di comparto le aree per parcheggi pubblici, il relativo verde di arredo e le aree per attrezzature e spazi collettivi;
- nelle superfici fondiari delle singole Unità di attuazione vengono reperite le dotazioni, quali:
 - l'indice di permeabilità e le piantumazioni ad esso correlate;
 - il verde di vicinato;
 - le aree comuni esterne e le dotazioni ecologiche-ambientali;
 - le dotazioni di parcheggi per vetture, bici, ciclomotori e velocipedi;
 - le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

e tutte le altre dotazioni obbligatorie e le specifiche tecniche previste dal vigente regolamento urbanistico-edilizio (RUE) per le costruzioni, gli spazi verdi, esterni ed accessori.

Art. 9 Prescrizioni particolari

Acque sotterranee: contestualmente alla progettazione degli interrati dovranno essere verificate le possibili interferenze con il piano della falda le sue escursioni stagionali , ed evitare l'istallazione di impianti di pompaggio funzionali all'allontanamento delle acque di falda attraverso il sistema di drenaggio urbano;

La rete di teleriscaldamento interna al comparto, attualmente alimentata da apposite centrali provvisorie è predisposta all'allacciamento alla rete generale di teleriscaldamento per la città di Modena, che potrà concretizzarsi solo quando questa entrerà in servizio a seguito delle necessarie verifiche. Nel caso in cui si proceda all'adeguamento delle attuali centrali termiche , o si realizzi una nuova centrale di produzione dell'energia termica a servizio del comparto, queste dovranno essere progettate e realizzate in modo da non indurre superamento dei limiti acustici, sia assoluti che differenziali, nelle aree scolastiche ed in quella residenziale. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere redatto un unico studio previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 L. 447/95, che definisca le eventuali opere di mitigazione che si renderanno necessarie. In relazione alla tipologia ed alla potenzialità delle suddette centrali, dovrà inoltre essere verificato la necessità o meno dell'autorizzazione per le emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 del D. Lgs 152/2006.

Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere predisposti per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. In fase progettuale e al momento della richiesta del titolo abilitativo, si dovrà valutare il contributo in termini di copertura da fonti rinnovabili del sistema di teleriscaldamento nel frattempo implementato; le eventuali quote di fonti energetiche rinnovabili ancora mancanti per il rispetto dei relativi requisiti dovranno essere coperte autonomamente dal singolo intervento.

Centrale termica: per gli edifici pubblici è vincolante l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, anche in relazione all'ampliamento della centrale cogenerativa esistente o della realizzazione di nuovo impianto, da parte di Hera,. L'esatto dimensionamento della rete di distribuzione interna al comparto, i percorso delle tubazioni e dei diametri delle condotte stradali saranno meglio definiti in sede di progettazione esecutiva.

Qualità dei suoli: in relazione alle attività pregresse del comparto (potenziale presenza di cisterne interrato, pozzi neri a servizio delle ex concimaie, fognature di collettamento di reflui produttivi, residui di origine organica, etc), prima dell'approvazione dei progetti esecutivi dei singoli stralci attuativi del comparto dovrà essere accertato lo stato di qualità dei suoli e sottosuoli e acque sotterranee in relazione alle destinazioni d'uso. Tali indagini dovranno essere finalizzate anche alla gestione delle terre e rocce da scavo (D.Lgs. 120/2017) in caso di scavi da eseguire per gli interrati. Qualora fosse rilevato un superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) dovrà essere inviata notifica di sito potenzialmente contaminato ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/06 e si dovrà procedere secondo quanto indicato dallo stesso decreto.

Acustica: l'edificazione della scuola innovativa e della sua area esterna di pertinenza, (come indicato nella relazione tecnica acustica), comporta la realizzazione di una barriera anti-rumore di altezza ml 1,5 e lunghezza ml 89 sul confine dell'area stessa; o di una equivalente soluzione supportata da una relazione tecnica specifica".

Art. 10 - Norme finali – Norme transitorie

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici, si rimanda alla osservanza del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE vigente ed alla legislazione urbanistica regionale e statale in materia

Allegati

Tabella 1 – Dimensionamento generale – Storico dei Piani

Oggetto	PP. 39/2010	D.D. 1142/2014	D.D. 1520/2015	D.D. 660/2016	D.D. 431/2017	PUA 2022
Superficie Territoriale S.T.	137.760 mq	137.760 mq	137.760 mq	137.760 mq	137.760 mq	138.400 mq
Superficie fondiaria S.F.	68.093 mq	68.093 mq	68.093 mq	68.093 mq	68.093 mq	46.306 mq
Urbanizzazioni primarie - U1	26.867 mq	26.867 mq	26.867 mq	26.867 mq	26.867 mq	33.476 mq
Urbanizzazioni secondarie - U2	42.800 mq	42.800 mq	42.800 mq	42.800 mq	42.800 mq	58.618 mq
Capacità edificatoria S.U.	74.200 mq	74.175 mq	74.175 mq	74.175 mq	74.345 mq	58.080 mq
di cui per:						
A/0 - residenza	51.700 mq 660 alloggi	51.295 mq 654 alloggi	51.295 mq 654 alloggi	51.295 mq 654 alloggi	51.295 mq 653 alloggi	29.260 mq 381 alloggi
A/10, C/1/2/3 - direzionale	5.500 mq	5.880 mq	5.880 mq	5.880 mq	6.050 mq	2.642 mq
B/4/6 C/1- servizi di quartiere	4.500 mq	4.500 mq	4.500 mq	4.500 mq	4.500 mq	8.056 mq
B/5 - scuole	9.000 mq	9.000 mq	9.000 mq	9.000 mq	9.000 mq	12.472 mq
C/1 – pubblici esercizi	1.300 mq	1.300 mq	1.300 mq	1.300 mq	1.300 mq	/
C/4 - palestra	2.200 mq	2.200 mq	2.200 mq	2.200 mq	2.200 mq	2.700 mq
D/4 – direzionale/ser-vizi	/	/	/	/	/	3.000 mq

Tabella 2 – Dimensionamento per Unità di attuazione PUA 2022

UNITA' DI ATTUAZIONE	MQ	U1	U2	FONDIARIA	U1 REALIZZATE	U1 DA REALIZZARE	U2 REALIZZATE	U2 DA REALIZZARE
1	23940	7590	1050	15300	5856	1734	723	327
2	33125	8106	0	25019	1189	6850	0	0
3	10950	2472	8478	0	12	2460	0	8478
4	14118	2982	11136	0	842	2140	0	11136
5	12936	6940	0	5987	2031	4909	0	0
6	19786	1590	18196	0	1590	0	18196	0
7	11270	1990	9280	0	864	1126	4219	5061
8	12275	1806	10478	0	379	1494	0	10478
TOTALI	138400	33476	58618	46306	12763	20713	23138	35480

Tabella 3 – Dotazioni territoriali – standard di parcheggio per Unità di attuazione a funzione prevalentemente residenziale

LOTTI RES

POSTI AUTO - ANALISI DEL FABBISOGNO DELLE UNITÀ RESIDENZIALI																	DOTAZIONI DI PROGETTO						
Unità di attuazione	RESIDENZA			UFFICI		ESERCIZI DI VICINATO – PUBBLICI ESERCIZI		MAGAZZINI LABORATORI		FUNZIONI DI SERVIZIO			TOTALE FABBISOGNO		DOTAZIONI PUA parcheggi di fruizione pubblica								
	A0		A10		C1		C2 C3		D4/B1														
	all. n.	S.U. mq	AUTORIMESSE	PARCHEGGI		S.U. mq	parc. mq	S.U. mq	parc. mq	S.U. mq.	parc. mq.	PARCHEGGI		P765 (EL)	PP pubblici	TOTALE PER UNITÀ							
				P765 (IL)	PP							P765 (IL)	PP										
1	138*	11.755	142	*Art. 24.4 RUE		69	350	6	6	200	15	3	350	3	3	800*	16	RUE	97	82	98	180	
	165	11.605	165	*Art. 24.4.RUE		83				342	10	7				3.000	45	45	RUE	135	25	138	163
5	68	5.100	68	*Art. 24.4.RUE		34	1.400	28	28									RUE	62	52	72	124	
TOTALE	371	28.460	371	* Art. 24.4.RUE		186	1.750	34	34	542	25	10	350	3	3	3.800	45	60	RUE	294	159	308	
	28.460 mq						2.642 mq									3.800 mq			RUE	294	467		

*** specifiche**

-La tabella 3 riporta lo standard di parcheggio pubblico e la quota di dotazione di parcheggi pertinenziali (P765) a fruizione pubblica, collocata in parte area esterna ai lotti e/o di uso pubblico.

-Il fabbisogno dei P765 che vengono ritrovati all'interno dei lotti, (per le parti da attuare) viene calcolato in fase di progettazione esecutiva sulla base delle effettive dimensioni degli alloggi in progetto, in conformità all'art. 24.4.RUE e corrispondenti a: 1,0 posti auto ogni abitazione fino a 75 mq di SU; 2 posti auto da 76 a 110 mq di SU; 3,0 posti auto ogni abitazione oltre 110 mq di SU;

-Per ogni abitazione, deve essere garantito un locale destinato ad autorimessa, con le modalità e caratteristiche previste dagli art. di RUE (art. 24 c. 6 -7)

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti all'interno dei lotti di edificazione, a raso o in interrato, (fanno eccezione per i P765 individuati dal PUA in posizione esterna su area pubblica ai sensi dell'art. 24.2.RUE.

-La corretta quantificazione è regolata dall'art. 24 delle norme di PSC-POC-RUE. La loro collocazione all'interno dei lotti è demandata alle progettazioni attuative delle aree di edificazione.

Analogamente è demandata alla fase esecutiva la quantificazione e collocazione sui lotti dei parcheggi per bici, ciclomotori e velocipedi, delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici e tutte le altre dotazioni obbligatorie previste dal RUE.

-Gli spazi per il parcheggio delle auto (autorimesse e parcheggi pertinenziali) destinati alla residenza dovranno essere realizzati prioritariamente in interrato,

-I parcheggi pertinenziali potranno essere collocati anche con accesso diretto dalla sede stradale pubblica in conformità alle disposizioni dell'art.24.2. del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE

-Per l'unità 1, in ragione della possibilità di convertire parte degli alloggi in “struttura socio assistenziale” (come previsto all'art. 6.1 delle presenti norme), si è considerata la funzione che comporta maggiore dotazione di parcheggio pubblico, e cioè la funzione a servizi.

Tabella 4 – Dotazioni territoriali – standard di parcheggio per Unità di attuazione a funzione pubblica

Unità di attuazione			Interventi realizzati		Interventi da realizzare o in corso di realizzazione		P.765	PP pubblici RUE	Fabbisogno effettivo RUE	DOTAZIONI DI PROGETTO
			Tipo intervento	SU mq	Tipo intervento	SU mq				
3a	Comune di Modena	B/4			Centro per l'impiego – ex stallini (4pa/100 mq di SU)	2.026	0	81	234*	144 interni al comparto 52 esterni al comparto (vie Mercato e Canaletto) TOTALE 196
3b	Comune di Modena	B/4			Casa delle idee digitali (4pa/100 mq di SU)	2.850	0	114		
Totale unità 3						4.876	0	195		
4	Comune di Modena	B/5			Scuola Innovativa – - 10 classi di scuola primaria ; - 3 sezioni di materna	3.472	0	78*		
TOTALE							0	273		
6a	Comune di Modena	B/5	Plesso Scolastico Marconi - Medie: 24 classi Elementari: 5 classi	9.000			0	140 *	170*	115 interni al comparto 64 esterni (via Finzi) TOTALE 179
		C/4	Palestra Palamadiba	2.200 mq indoor 2.000 mq outdoor 240 spettatori			0			
6b	Comune di Modena	B/6	Palazzina Pucci	1.500			0	30		
Totale unità 6				10.500			0	170		
7	Comune di Modena	B/4	Data Center	1.680			0	68	34*	34
8	Comune di Modena	C/4			PINQUA – area per sport all'aperto mq area impianto 750 + 56 mq punto noleggio-bagni	56	0	8	8	8
TOTALE							0	519	446	417
Ulteriori posti auto pubblici di recente realizzazione – via Finzi/del Mercato (Bando periferie)										60*
TOTALE COMPLESSIVO									446	477

*SPECIFICHE

Complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici (art. 24.4.c5 RUE)

- Nel Plesso Scolastico Marconi (Unità 6), le attività della **Scuola** (compresi gli impianti all'aperto) e della **Palestra** (in orari extra scolastici) sono in funzione in giorni e/o orari diversi, ed essendo, le stesse, svolte in immobili adiacenti, è stata prevista la complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici (art. 24.4.c.5) con riferimento all'attività che comporta la maggiore dotazione obbligatoria.

- La dotazione di parcheggi pubblici richiesta ricade, in parte, nelle aree di urbanizzazione primaria poste sulla viabilità limitrofa all'Unità stessa: via Finzi e via Canaletto che sono utilizzate prevalentemente in orari diurni e feriali a servizio delle attività presenti nella zona. La maggior richiesta di posti auto dell'Unità 6 è dovuta all'attività della palestra che viene svolta invece in orari serali e festivi. Tale condizione ha permesso di utilizzare la complementarietà d'uso di una parte minoritaria dei parcheggi richiesti.

- Le attività comprese nelle unità 3 e 4 (**scuola innovativa, centro per l'impiego e casa delle idee digitali**) svolte in immobili adiacenti, usufruiscono di un parcheggio "condiviso" (Hub intermodale) e delle vicine aree a parcheggio pubblico anche fuori comparto di recente realizzazione (bando periferie); anche in questo caso si riconosce una complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici rispetto ad una quota di standard della scuola innovativa, stimata nel 50% della dotazione afferente il plesso scolastico stesso.

Si è tenuto conto infatti delle dotazioni di posti auto per il personale scolastico, mentre per l'utenza (concentrata principalmente nelle prime ore del mattino e primo pomeriggio di breve durata) si è valutata la complementarietà non solo con i parcheggi funzionali alle vicine attività ma anche a quelli "di servizio" alle aree residenziali limitrofe, utilizzati principalmente nelle ore serali e di primissimo mattino.

- E altresì individuabile una quota di complementarietà d'uso dei parcheggi, tra le funzioni terziarie (attive principalmente nelle fasce orarie 8/18) e la funzione residenziale delle unità 1 e 2 la cui dotazione è richiesta principalmente in orari serali. Rientrano in tale casistica il **Data Center**, e la **scuola delle idee digitali** situati in posizione "centrale" su via Triva, - Si precisa inoltre che la minore richiesta di dotazioni a parcheggio rispetto alla quantificazione tabellare del "**Data Center**" è motivata dalla particolare destinazione dell'edificio all'interno del quale circa il 50% della S.U. è occupato da sale macchine. - La riqualificazione degli assi stradali (Via Canaletto, via Finzi e Viale del Mercato) nell'ambito del progetto di riordino funzionale e morfologico dell'area, denominato "Bando periferie", ha determinato un incremento complessivo dei parcheggi pubblici, in adiacenza al comparto.

Tabella 5 – Dotazioni posti auto afferenti il comparto – dati riepilogativi

L'indicazione dei posti auto su strada, rappresentati nello schema e nella seguente tabella comprende:
 - tutti i parcheggi pubblici e parte dei parcheggi pertinenziali non inseribili all'interno dei lotti (art. 24.2.c 4.)
 - i parcheggi pertinenziali a fruizione pubblica;

DOTAZIONI P.A

DOTAZIONI DI POSTI AUTO AFFERENTI IL COMPARTO									
UA = Unità di Attuazione (IL) = Interni ai Lotti	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	TOTALE DOTAZIONI RUE
CALCOLO DOTAZIONI RUE									
Pertinenziali (P765)	Art. 24 RUE	Art. 24 RUE	0		Art.24 RUE	0	0	0	Art.24 RUE
Parcheggi pubblici	97	135	234		62	170	34	8	740
PROGETTO PUA PARCHEGGI A FRUIZIONE PUBBLICA – dotazioni per U.A	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	PARCHEGGI A FRUIZIONE PUBBLICA
Quota di P765 collocati in posizione esterna ai lotti	82	25	0	0	52	0	0	0	159
Parcheggi pubblici	98	138	196		72	179	34	8	725
TOTALE	180	163	196		124	179	34	8	884
DOTAZIONI PUA COMPLESSIVE	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	DOTAZIONI COMPLESSIVE
Posti auto interni al comparto	180 + P765 (IL)	163 + P765 (IL)	144		124	115	34	8	768 + P765 (IL)*
Posti auto pubblici esterni al comparto in adiacenza ai lotti	0	0	52		0	64	0	0	116
Ulteriori posti auto pubblici esterni al comparto (bando periferie)			60 posti auto (sulla viabilità adiacente – viale Mercato – via Finzi)						60
DOTAZIONE COMPLESSIVA DI PARCHEGGIO OFFERTO	180 + P765 (IL)	163+ P765 (IL)	601 (+ P765 IL unità 5)						944 + P765 (IL) delle unità 1-2-5

