

PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

EX MERCATO

BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **N**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Sintesi delle fasi della pianificazione urbanistica dell'area (1999-2021)	3
Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) – 1999 -	3
Concorso di Progettazione per la qualità architettonica – 2002 -	5
Piano Particolareggiato approvato nel 2004	7
Piano Particolareggiato approvato nel 2010	9
Scuola Innovativa: L 107/2015 “La Buona Scuola” - 2015 -	11
Progetto Periferie – Rigenerazione dell'area Nord – 2016 -	12
Masterplan - 2017	14
Piano Particolareggiato adottato nel 2019	15
Nuove previsioni - 2019/2021-	17
Motivazioni e contenuti della Variante 2022	20
Obiettivi generali	23

Sintesi delle fasi della pianificazione urbanistica dell'area (1999-2021)

Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) – 1999 -

Nel 1999 l'Amministrazione approvava il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord"¹ ponendosi come obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive e funzionali, pubbliche e private, dismesse e da dismettere, aree situate in corrispondenza di quell'ampia area di città che nell'arco di più di un secolo era stata protagonista dell'espansione del tessuto edificato con funzioni prevalentemente manifatturiere, collocate oltre il limite della ferrovia e che, in ragione delle trasformazioni urbanistiche e della stessa struttura della produzione, richiedeva una ricontestualizzazione all'interno di un ambito che via via veniva percepito sempre meno vocato all'attività produttiva.

Il PRU data la sua notevole estensione territoriale ha offerto la possibilità di mettere in relazione un sistema complesso di interventi urbanistici (edilizi, infrastrutturali e ambientali) realizzabili nel breve-medio termine, con le potenzialità di rinnovo urbano rese possibili da un disegno generale di ristrutturazione morfologica e riconfigurazione estetica dell'intera area di riferimento.

La fase attuativa del PRU ha dato luogo ad una serie di Piani Urbanistici Attuativi pubblici e privati che hanno contribuito al recupero e alla riqualificazione di ampie aree ad oggi riassimilate nel tessuto urbanizzato. Nei comparti nei quali non sono ancora stati avviati interventi di recupero complessivi, sono comunque in corso valutazioni ed istruttorie che mirano a tale obiettivo.



Il comparto n.2 denominato **ex Mercato Bestiame** occupa una posizione centrale dell'ambito del PRU, esso è inserito nel cuore della zona denominata "Sacca" a nord della città, nella fascia posta tra la linea ferroviaria e la Tangenziale, inoltre le sue dimensioni rilevanti, la prossimità alla stazione

¹ Programma di Riqualificazione Urbana Fascia Ferroviaria Quadrante Nord (Del.C.C. 55/1999).

intermodale (nuovo fronte nord della stazione ferroviaria) e le possibili relazioni con programmi infrastrutturali già in corso o imminenti, ne fanno da una risorsa decisiva per attuare con successo la Riqualificazione Urbana della Zona Nord, impegno fra i più rilevanti che il Comune di Modena intende proseguire e sviluppare nel campo della qualità urbana.

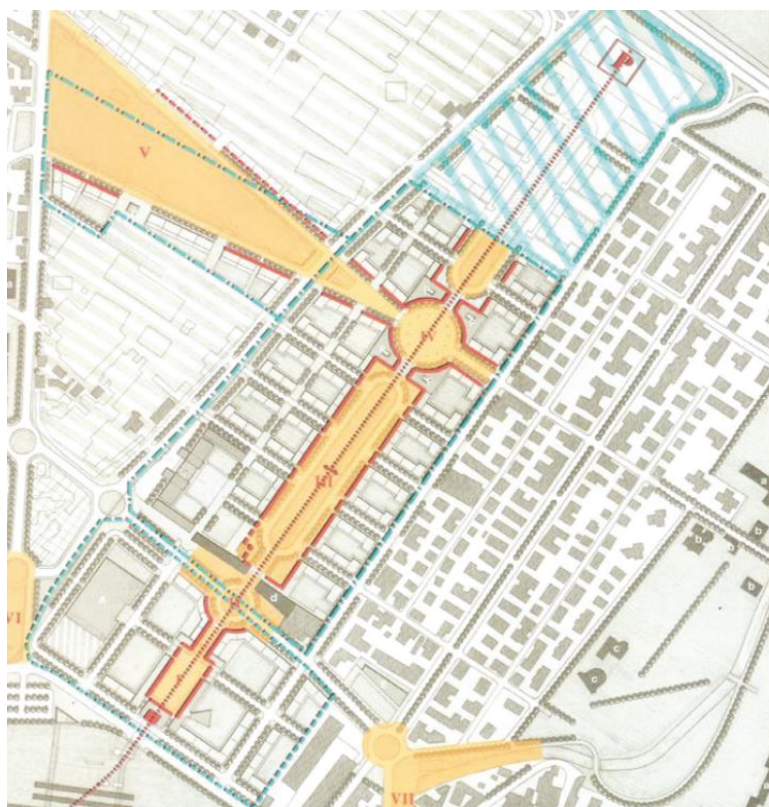
All'intorno del comparto, il lato est è caratterizzato da un insediamento residenziale consolidato, attraverso il quale ci si collega con il **Parco XXII Aprile**, ampiamente dotato di servizi di quartiere, mentre quello sud presenta un altro comparto di riqualificazione, l'**ex Consorzio Agrario**, di intervento privato, il cui impianto plani-volumetrico dovrà risultare ben coordinato a quello dell'ex Mercato Bestiame. Il lato ovest si apre all'innesto del comparto **ex Pro-Latte**, altro comparto pubblico in avanzato stato di attuazione, secondo un disegno planivolumetrico coordinato; proseguendo verso ovest ci si ricollega al quartiere organico INA casa, realizzato a partire dagli anni '60, completato da una buona dotazione di servizi pubblici. Per altri tratti, invece, il comparto di progetto presenta al contorno, oltre la via Finzi, zone industriali, artigianali e miste di vecchio impianto aventi diversi gradi di potenziale permanenza o trasformabilità. Analoghe zone industriali, artigianali e miste sono presenti oltre il confine nord, fino al limite della Tangenziale.

Concorso di Progettazione per la qualità architettonica – 2002 -

La rilevanza urbanistica e la portata degli obiettivi attesi sull'area ha determinato la scelta di operare attraverso un Concorso di Progettazione, ritenuto dall'Amministrazione Comunale il percorso che meglio potesse garantire i risultati voluti, non solo in merito alla qualità del progetto, ma anche sullo sviluppo della discussione, della partecipazione e della produzione culturale.

Nel 2002 L'Amministrazione ha quindi chiesto ai progettisti partecipanti al Concorso di intervenire nell'area tra la Stazione e l'ex Mercato Bestiame, fornendo precise indicazioni sull'ingombro degli edifici e sul disegno urbano, sulla base anche dell'impianto urbanistico generale allora in fase di elaborazione da parte degli uffici comunali.

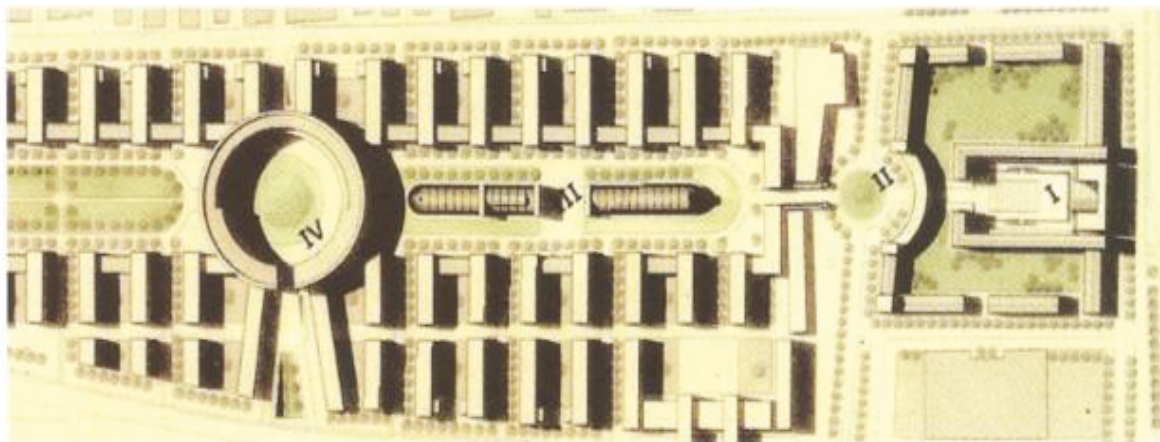
Il Piano Particolareggiato adottato con Delibera di C.C. n. 24 del 25/03/2002, con l'impostazione data alla sequenza dei suoi spazi pubblici principali a partire dal nuovo fronte nord della Stazione Ferroviaria, è stato quindi posto alla base del Concorso stesso, come contenuto essenziale del Documento Preliminare per la Progettazione, mentre la definizione architettonica e la caratterizzazione dei fronti edilizi, almeno nei loro contenuti essenziali, è stata affidata agli esiti del Concorso.



Schema dell'impianto urbanistico proposto dal Documento Preliminare



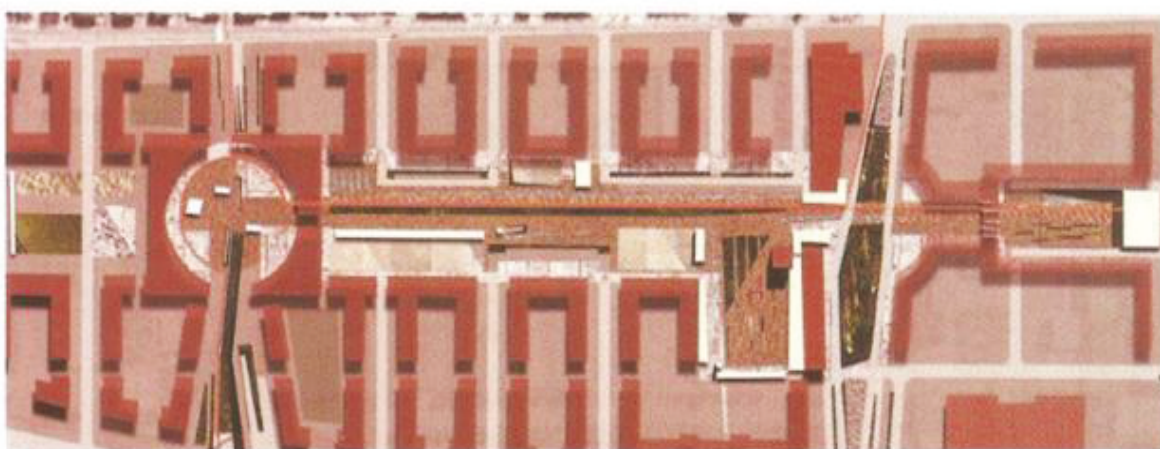
Il progetto risultato primo classificato, presentato dal gruppo coordinato dal prof arch. Gianni Braghieri, ha rappresentato quindi la base su cui è stato sviluppato il lavoro di approfondimento delle successive soluzioni progettuali



1° progetto classificato, gruppo arch. Gianni Braghieri



2° progetto classificato, gruppo arch. Franco Lipparini



3° progetto classificato, gruppo arch. Enrico Spicudlia

Piano Particolareggiato approvato nel 2004

Il primo **Piano Particolareggiato** del Comparto “ex Mercato Bestiame” è stato originariamente approvato con delibera di Consiglio Comunale **n. 46 del 15/04/2004**, con la quale è stato avviato il più ampio **Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Nord (PRU)**², intercettando i contenuti emersi dal **Concorso di progettazione**³ per la riqualificazione architettonica del nuovo centro urbano della Zona Nord della città.

Negli anni intercorsi dal 1999 al 2004 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere all'attuazione del comparto mediante l'alienazione dei lotti di intervento ad operatori in grado di attivarne al meglio la realizzazione, ha quindi stabilito di procedere all'alienazione mediante **Asta Pubblica**⁴ di alcune aree, con la conseguente aggiudicazione di Unità di attuazione, identificate negli elaborati di P.P. come Unità 1 e 2, a soggetti privati⁵.

Il comparto è quindi stato oggetto dell'**Accordo di programma per la riqualificazione urbana**⁶, tra la Regione Emilia Romagna, il Comune di Modena e gli operatori privati aggiudicatari delle Unità di attuazione 1 e 2⁷; nella stessa fase temporale si è provveduto alla stesura di un **Progetto Unitario di Coordinamento**⁸ afferente le Unità di attuazione n.1 e 2 del Piano Particolareggiato.

La definizione del programma degli interventi e delle reciproche competenze è stata definita dalle **Delibere di Giunta Comunale** riguardanti rispettivamente:

- l'approvazione della Variante al Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione primaria (ex Delibera della G.C. n.222/2005): Delibera della G.C. **n. 420 del 10/07/2008**;
- l'approvazione della Convenzione Urbanistica n. 69680/16704 del 2008 per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti le unità di attuazione di intervento privato: Delibera della G.C. **n.421 del 10/07/2008**;
- l'approvazione della Convenzione Urbanistica n. 69681/16704 del 2008 per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse dell'intero comparto: Delibera della G.C. **n.422 del 10/07/2008**;
- l'approvazione della Convenzione Urbanistica n. 72206/18651 del 2010, ad integrazione della precedente Convenzione Urbanistica n. 69680/16704 del 2008 per la sola Unità 2, approvata con Delibera di G.C **n.481 del 22/09/2010**.

² Delibera di Consiglio Comunale n.169 del 02/12/1999

³ Delibera di Giunta Comunale n.173 del 05/03/2002

⁴ Delibera di Giunta Comunale n. 233 del 25/03/2002

⁵ D.D. n.2839, esecutiva il 24/12/2002 e D.D. n.703 registrata il 6/05/2003

⁶ assunto con prot. gen. n. 90144/2003 dal Comune di Modena

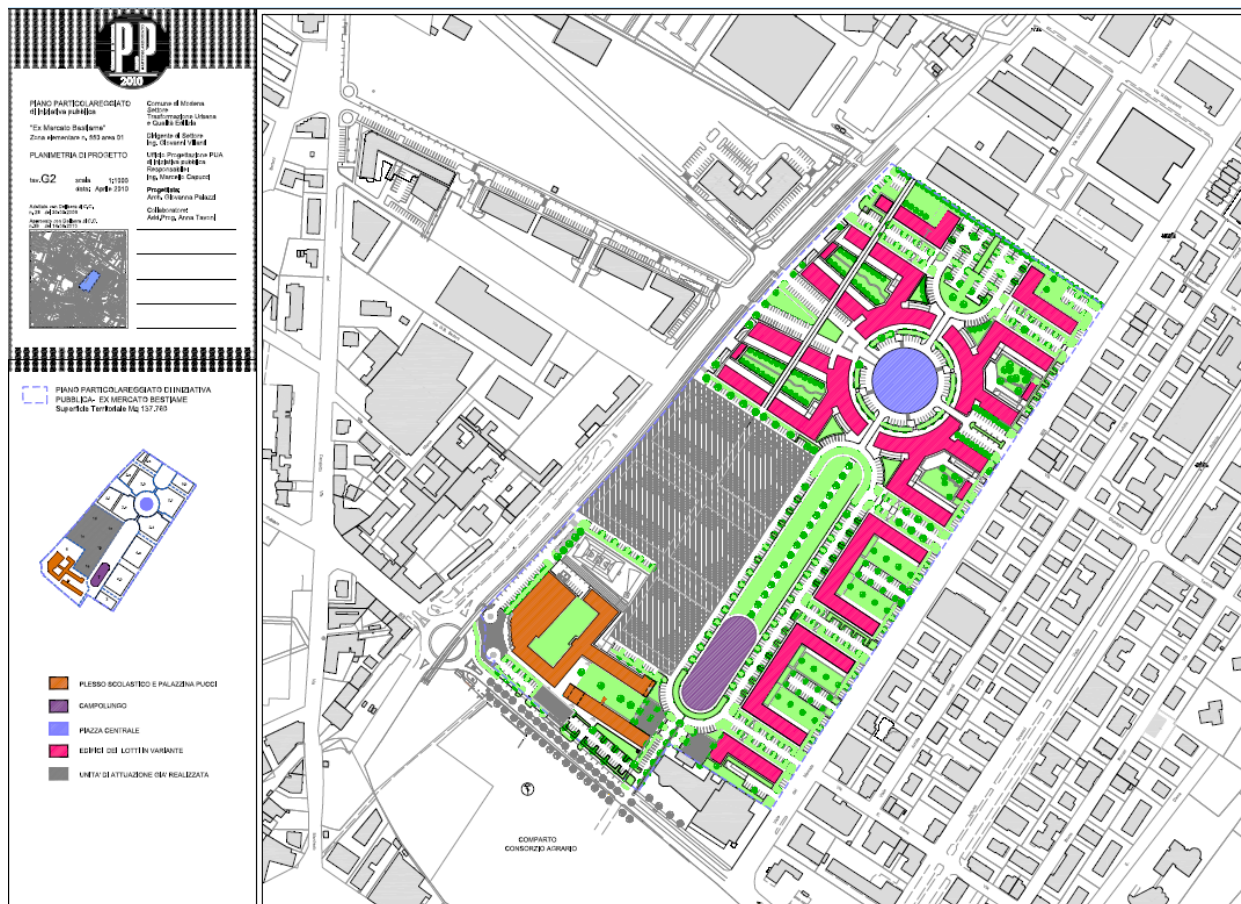
⁷ rispettivamente: gruppo di cooperative di abitazione costituito da Abitcoop, Coop. Edificatrice Modena Casa, Coop. Edilizia Union Casa, Coop. Edilizia Case Popolari (Unità 1), e la ditta Agoracinque (Unità 2);.

⁸ Delibera di G.C. n. 553 del 18/09/2007



Piano Particolareggiato approvato nel 2010

Con tale revisione è stata modificata anche la precedente Convenzione Urbanistica 421/2008 per gli aspetti riguardanti la collocazione e distribuzione dei posti auto dell'Unità n.2⁹ su specifica e motivata osservazione da parte dei soggetti attuatori. Quest'ultimo Piano Particolareggiato nel corso degli ultimi anni è stato via via aggiornato, al fine di adattarsi alle specifiche esigenze ritenute indispensabili in fase attuativa, senza però alterarne l'impianto urbanistico generale¹⁰.



Nel contempo l'Amministrazione Comunale ha portato a termine la ristrutturazione della **Palazzina Pucci¹¹**, che è stata riconvertita a sede del “Laboratorio della città” (ospita le sedi della Biblioteca Comunale Crocetta, del Quartiere 2 e di altre associazioni culturali come il FAI), ed ha approvato rispettivamente il progetto preliminare ed esecutivo del **Polo Scolastico G. Marconi¹²**, uno dei più importanti istituti scolastici della città, composto da una Scuola Primaria (Elementare) da 5 classi, Scuola Secondaria di primo grado (Media) da 24 classi e dotato di una **Palestra Comunale¹³ “Pala Madiba”** di dimensioni e caratteristiche idonee anche ad un utilizzo extrascolastico.

⁹ Delibera di G.C. n.481 del 08/10/2010

¹⁰ D.D. n. 1142 del 05/09/2014, n. 660 del 22/04/2016 e n. 431 del 20/03/2017 relativamente alle Unità di attuazione n.4 e 5, e n. 1520 del 21/10/2015 relativamente all'Unità di attuazione n.1

¹¹ **Palazzina Pucci:**

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

¹² **Polo Scolastico Marconi**

Delibera della G.C. n. 945 del 29/12/2005 e successiva n. 483 del 20/07/2007

¹³ **Palestra Comunale:**

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



Scuola Innovativa: L 107/2015 “La Buona Scuola” - 2015 -

La Legge su “La Buona Scuola” dispone di destinare 300 milioni di fondi INAIL per la costruzione di scuole Innovative dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale e antisismica, caratterizzate dalla presenza di nuovi ambienti per l'apprendimento e dall'apertura al territorio.

La Regione Emilia Romagna ha partecipato al Bando trasmesso dal MIUR¹⁴ avanzando le varie manifestazioni d'interesse sul proprio territorio fra le quali quella del Comune di Modena all'interno del Comparto denominato “ex Mercato Bestiame”.

Nel febbraio 2016 il comparto “ex Mercato Bestiame” è stato ritenuto idoneo ad ospitare un nuovo plesso scolastico del gruppo **#ScuoleInnovative15**, previsto dalla legge “**Buona Scuola**”¹⁶.

¹⁴ prot. n. 593 del 07/08/2015

¹⁵ parere P.G. n.15158/2016

¹⁶ Legge n. 107/2015 “La Buona Scuola”, art. 1, comma 153-158

In previsione della prossima dismissione dell'edificio scolastico denominato Scuola dell'Infanzia Madonnina, costruito negli anni 30 su via Canaletto sud, viene prevista all'interno del comparto la realizzazione di un nuovo plesso scolastico, consistente in tre sezioni di una nuova Scuola dell'Infanzia che dieci classi di Scuola Primaria, che si troverà così collocato in una posizione baricentrica all'interno dell'istituto comprensivo di riferimento in corso di realizzazione. Il potenziale bacino d'utenza è principalmente quello del quartiere Sacca, in cui la Scuola dell'Infanzia Madonnina è collocata, unitamente alla Scuola dell'Infanzia comunale Anderlini e alla Scuola dell'Infanzia privata convenzionata Boccolari Boschetti. In questa zona la popolazione residente risulta in crescita, sia per la forte presenza di cittadinanza straniera che per la realizzazione di nuovi insediamenti urbanistici, infatti, in anni recenti, si è resa necessaria la realizzazione di una nuova Scuola Secondaria di 1°(Marconi), nonché l'attivazione, all'interno della stessa, di un corso distaccato della Scuola Primaria di quartiere (Anna Frank). La ricostruzione/ricollocazione della nuova Scuola dell'Infanzia Madonnina nello stesso comparto urbanistico ha il vantaggio di poter prevedere anche degli spazi per ospitare il corso di Scuola Primaria, liberandone la Scuola Secondaria Marconi. Si viene in questo modo a costituire un polo scolastico con la presenza di corsi per l'infanzia, primaria e secondaria, ottimizzando l'utilizzo di laboratori, atelier e della palestra, realizzando di fatto un primo blocco della riorganizzazione di tutta la rete scolastica (passando da direzioni didattiche e scuole secondarie di primo grado ad un nuovo assetto amministrativo basato sugli istituti comprensivi) che si vuole realizzare nella Città di Modena.

Progetto Periferie – Rigenerazione dell'area Nord – 2016 -

Nell'agosto 2016, al fine di superare l'impasse del comparto dovuta sostanzialmente al perdurare della sfavorevole congiuntura economica, e più in generale per dare nuovo impulso allo sviluppo dell'area a nord della Stazione Ferroviaria, l'Amministrazione Comunale ha partecipato¹⁷ al cosiddetto **"Bando Periferie"**¹⁸ ottenendo cospicui finanziamenti indirizzati alla ripresa degli interventi nell'area di Modena nord.

La proposta dell'Amministrazione si è infatti concentra nell'area a nord della fascia ferroviaria e prevede l'intervento, tramite accordo, di una serie di altri soggetti pubblici e privati che concorreranno all'investimento complessivo di circa 59 milioni di euro.

Il progetto messo a Bando si articola in alcuni interventi principali, alcuni dei quali ricadenti all'interno del comparto ex Mercato bestiame :

- Il complesso degli edifici previsti al centro dell'area dell'ex Mercato Bestiame, ricadenti nell'Unità di attuazione n.2, oggi sede di cantiere bloccato da tempo, verrà completato con interventi di **housing sociale** prevedendosi la realizzazione di 70 alloggi di edilizia agevolata per l'affitto. Tale intervento sarà sviluppato dalle imprese private già proprietarie dell'area usufruendo del finanziamento messo a disposizione dal Bando Periferie che ammonta a €

¹⁷ Delibera di G.C. n.429 del 25/08/2016

¹⁸ Legge n. 208/2015 e Legge di stabilità 2016. Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie.

3.000.000,00. Nell'Unità 2 si conferma la previsione di 53 alloggi di edilizia convenzionata, 1500 mq di funzioni commerciali e di servizio al piano terra e 1500 mq di funzioni direzionali al piano primo.

- La Società di trasformazione urbana CambiaMo ha in programma di costruire un nuovo edificio, analogo a quello di via Forghieri, con 33 alloggi da affittare a canone calmierato destinati a tipologie familiari diverse, a soggetti anziani e a personale delle forze dell'ordine, oltre a una superficie di 800 mq al piano terra adibita a **centro diurno polifunzionale per la disabilità**.
- Nei lotti su via del Mercato, ancora in disponibilità dell'Amministrazione comunale, è prevista la realizzazione della **Scuola Innovativa**, finanziata dal bando MIUR, per i 340 alunni della Scuola d'Infanzia Statale Madonnina e della Scuola Primaria Anna Frank.
- Nell'area centrale del comparto denominata Campo lungo verrà costruito il **Data Center Territoriale** utilizzabile da diversi enti (Comune, Provincia, Università e Azienda USL) e da associazioni e imprese private garantendo economie di scala, flessibilità di gestione e di fruizione dei dati, riducendo l'impatto energetico e aumentando la sicurezza dei sistemi informatici.

Altri interventi previsti e finanziati nel Bando Periferie sono collocati nell'immediato intorno del comparto:

- Prolungamento del sottopasso ferroviario che consentirà nell'immediato di raggiungere direttamente Piazza Dante, e in futuro anche l'area dell'ex Manifattura Tabacchi ed il Centro Storico, migliorando in maniera significativa il sistema di mobilità interna del quartiere in direzione nord-sud.
- Connessione in direzione est-ovest tra la zona del Parco di via Gerosa e quella del Parco XXII Aprile con l'inserimento di interventi di qualità urbana e servizi di welfare.
- Realizzazione della Casa della Salute, in corso di progettazione da parte dell'Azienda USL, nell'area antistante l'ingresso di Porta Nord della Stazione Ferroviaria.
- Trasferimento del Servizio di Medicina dello Sport all'interno del complesso R-Nord, in continuità con i recenti interventi per una sua riqualificazione sociale, con la realizzazione di circa 600 mq destinati a studi medici, ambulatori specialistici e una palestra dedicata ad utenza con patologie croniche.
- Riqualificazione delle strade del quartiere (via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Toniolo, via Triva, la Piazza centrale e le aree limitrofe) mediante una nuova illuminazione a Led, videosorveglianza, fermate dei mezzi pubblici, sistemazione del verde pubblico e percorsi ciclo-pedonali.
- Valorizzazione commerciale di viale Gramsci, via del Mercato e via Toniolo con contributi volti alla riqualificazione delle attività economiche esistenti e all'insediamento di nuove attività.

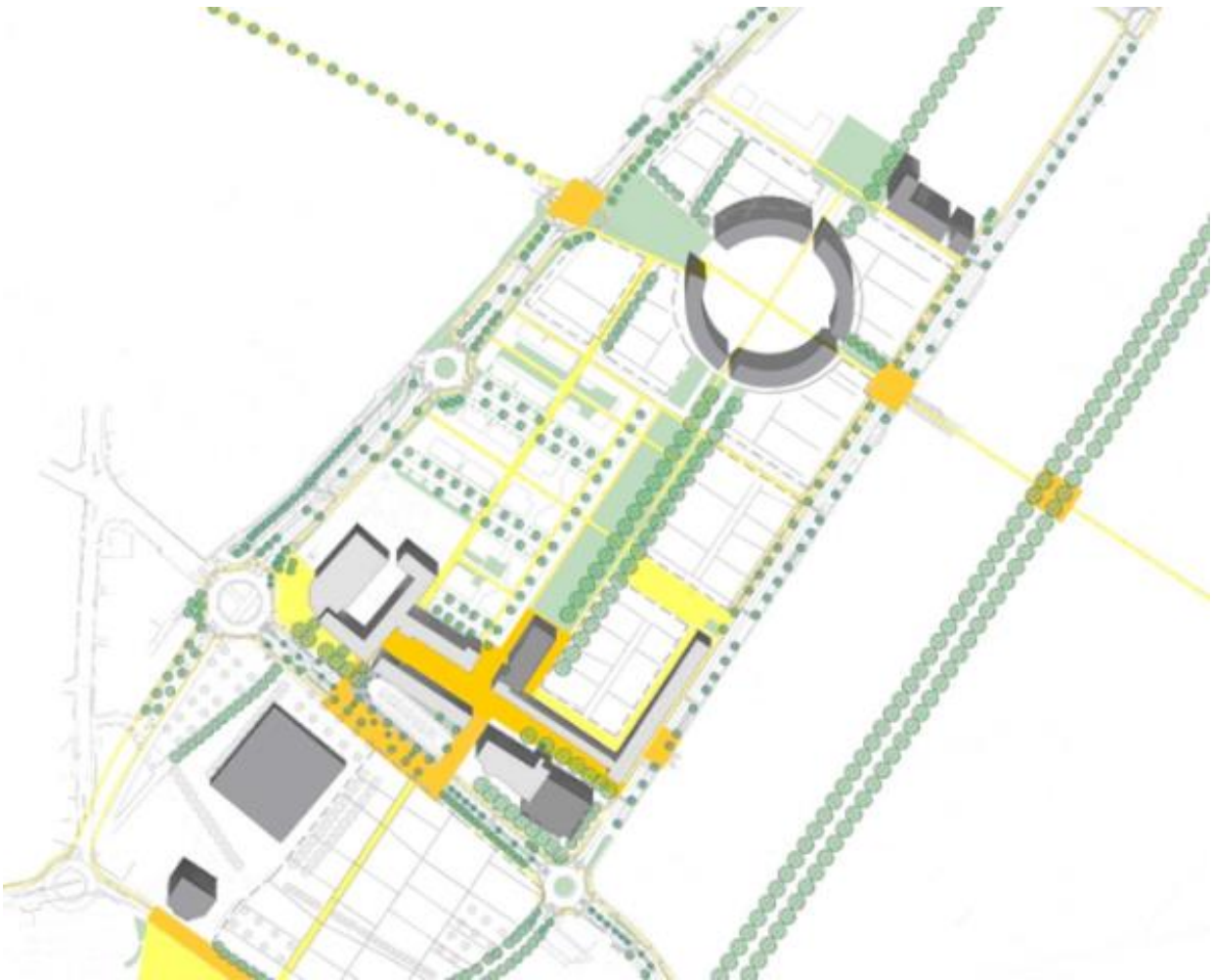


Masterplan - 2017

Il Progetto Periferie per la Rigenerazione dell'area Nord della città ha dato modo all'Amministrazione di riavviare un percorso di progettazione che, a sei anni dall'approvazione del precedente Piano Particolareggiato, è approdato alla definizione di un Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della periferia nord della città-fascia ferroviaria. Esso rappresenta la sintesi che tiene unite le varie zone dell'area, alcune già realizzate, altre in situazione di abbandono e degrado ed altre ancora in fase di rinnovata progettazione, con un approccio progettuale capace di cogliere gli elementi identitari dei luoghi e di renderli elementi di coesione e sviluppo, in un quadro di rigenerazione urbana costituito da un mix di interventi pubblici e privati, coordinati dal Comune.

In sintesi con la candidatura della Fascia Ferroviaria e dell'area nord della città al Bando Periferie ed il successivo Masterplan, l'Amministrazione Comunale ha voluto ribadire l'attribuzione a tale area di significative potenzialità di riordino e sviluppo intrinseche oltre che, in prospettiva, della possibilità di una sua riconnessione al centro cittadino.

Il **"Masterplan"** ha quindi determinato le linee guida da seguire nell'elaborazione dell'attuale Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.



Piano Particolareggiato adottato nel 2019

Con la Variante adottata con **delibera di C.C. n. 44 del 4/04/2019**, si è inteso dare operatività al Bando Periferie grazie al quale l'Amministrazione ha ottenuto cospicui finanziamenti per favorire la ripresa degli interventi nell'area di Modena nord.

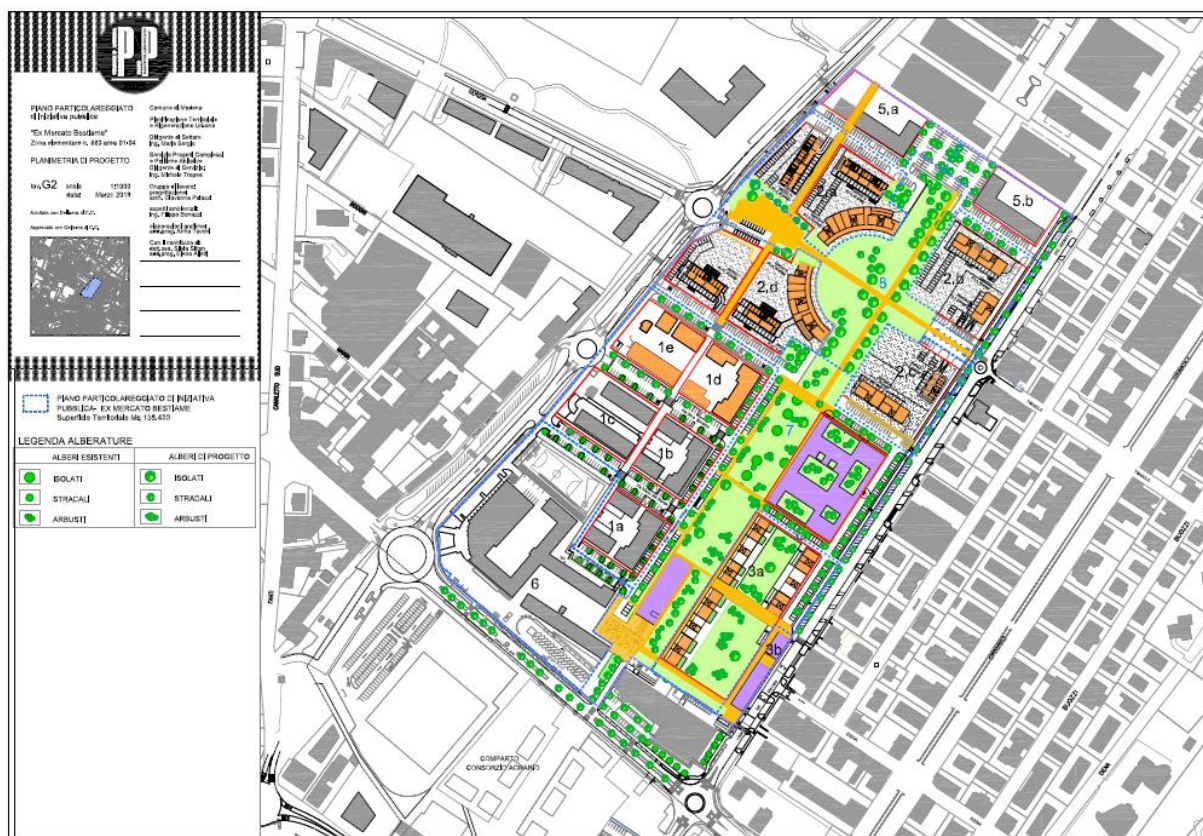
Sul piano morfologico si è voluto tener fede al sistema degli spazi pubblici principali, già espressi negli strumenti di pianificazione precedenti, costruendo una sequenza di edifici di pubblica utilità e spazi aperti nell'asse centrale del comparto, già denominato Campolungo, in continuità con quella prevista a sud del comparto che, attraverso l'ex Consorzio Agrario, si congiunge alla nuova Piazza della Stazione fronte nord e, attraverso il nuovo sottopassaggio, arriva su Piazza Dante, ai margini del centro cittadino.

La "porta d'ingresso" al comparto è focalizzata tra la Palazzina Pucci e l'edificio dell'ex Borsa Merci e indirizza, mediante un sistema di percorsi e piazze coperte e scoperte, al fabbricato del Data Center. Di qui il sistema degli spazi pubblici primari si prolunga nel cosiddetto Campo Lungo, uno spazio collettivo con valenza urbana posto a spina dell'insediamento. Questo sistema centrale è coronato da edifici pubblici e privati che, al pari di quelli già realizzati nella parte ovest, sono caratterizzati da un'elevata qualità architettonica che si diffonde agli spazi aperti dell'intorno in modo da favorirne identificazione, appropriazione collettiva e percezione positiva anche di termini di sicurezza dell'ambiente urbano.

Dal Campo Lungo si accede alla centrale Piazza del Campo che originariamente era circondata dagli edifici più importanti e dalle volumetrie più consistenti, ma che ora è stata ridimensionata con il mantenimento della sola parte ovest edificata, mentre per la parte est è previsto un sistema di alberature e percorsi che richiamino le volumetrie assenti. Questo luogo è destinato a diventare il vero cuore e baricentro di tutta la Zona Nord, infatti ad est si collega con l'insediamento residenziale di via Gramsci e poi con il Parco XXII Aprile; ad ovest si apre con continuità verso il nuovo Parco Gerosa.

A nord del comparto la previsione Edilizia Residenziale Pubblica è stata in parte attuata con la realizzazione di 25+8 alloggi sul fronte di via Finzi mentre è in fase conclusiva la costruzione dell'edificio da 33 alloggi, adibiti all'abitare sociale con al piano terra il centro diurno polifunzionale per la disabilità, sul fronte di via del Mercato.

Per quanto riguarda l'edilizia privata sul fronte di via Finzi è stata confermata per l'Unità di attuazione 1 la potenzialità edificatoria residenziale aggiornata ai nuovi parametri introdotti a partire dalla Variante di PSC-POC-RUE n.16 del 25/02/2008, mentre nell'Unità di attuazione 2, valutato con i soggetti attuatori che le previsioni urbanistiche in vigore non potranno essere attuate a medio termine, si è proceduto ad una significativa riduzione della capacità edificatoria, coinvolgendo nel contempo la proprietà privata nella gestione delle risorse ottenute dalla partecipazione al Bando Periferie destinati ad interventi di housing sociale (vedi succ.cap. "Motivazioni e contenuti della Variante" ed elab. L Norme Urbanistiche art.4).



Nuove previsioni - 2019/2021-

La approvazione del nuovo **Piano Operativo Comunale¹⁹** ha operato un adeguamento del corpo normativo, uniformandolo alle norme sovraordinate e sopravvenute, al fine di promuovere la qualità delle trasformazioni urbanistiche-edilizie e l'inserimento dei parametri ecologico-ambientali nelle trasformazioni.

Nello specifico sono stati disciplinati gli indici di permeabilità per gli interventi edilizi ed i relativi parametri di piantumazione di nuovi alberi e arbusti; sono state modificate le soglie per la determinazione della dotazione obbligatoria dei parcheggi pertinenziali nella residenza e introdotte nuove quote di posti auto per particolari categorie di utenti nelle altre destinazioni; sono stati inseriti nuovi articoli per il calcolo delle dotazioni di posti biciclette, per le dotazioni ecologico-ambientali e per la qualità delle aree comuni e degli spazi esterni.

¹⁹ Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 20/07/2020

L'applicazione del nuovo apparato normativo ha di conseguenza modificato anche l'entità delle dotazioni richieste dal Piano Particolareggiato adottato con delibera di C.C. n. 44 del 4/04/2019, ma non ancora approvato.

Inoltre all'interno dell'Amministrazione Comunale è stato condotto, tra i vari Settori competenti, un costante lavoro di affinamento delle previsioni urbanistiche e realizzative degli interventi previsti nel Piano, coinvolgendo anche professionisti ed esperti esterni²⁰, e di accoglimento di opportunità offerte a livello statale e regionale, che ha portato ad alcune rinnovate considerazioni:

- Nel dicembre 2020 il Comune di Modena ha partecipato all'avviso pubblico Italia City Branding 2020²¹, della Presidenza del Consiglio dei Ministri, proponendo lo sviluppo di un nuovo distretto digitale e dell'innovazione denominato **“Casa delle Idee Digitali”**, localizzato all'interno del comparto Mercato Bestiame. La selezione ha premiato la proposta della città di Modena mettendo a disposizione le risorse, cofinanziate dal Comune, per la progettazione e la futura realizzazione dell'intervento che affiancherà il Data Center sia spazialmente che nelle tematiche affrontate (cybersecurity, smart city, automotive, bigdata e intelligenza artificiale). La proposta prevede la progettazione di un edificio di circa 3.000 mq, che sarà collegato funzionalmente al “Data Center” e al Nuovo Centro per l'Impiego, e che comprenderà al piano terra spazi di relazione (una zona accoglienza, un punto informativo sulle iniziative dell'intero sistema dell'innovazione, una sala conferenze/eventi e una caffetteria aperta sullo spazio pubblico) per garantire una efficace connessione con gli altri servizi e funzioni presenti nell'intorno.
- Nel marzo 2021 il Comune di Modena ha avviato la presentazione delle proprie proposte al **Bando P.I.N.Qu.A.22**, incorporando nella strategia complessiva diverse parti ricadenti all'interno del Comparto in oggetto quali:

²⁰ Lab[us] arch. Umberto Nicolini : “Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione”

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

²² Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare L.160/2019



- il **Parco dell'inclusività** che si realizzerà sulle aree verdi di spina del comparto e che completerà e accompagnerà la trasformazione edilizia in atto e in divenire verso la costituzione di un ambiente caratterizzato da un elevato mix sociale e funzionale attraverso l'inserimento di funzioni rivolte alle varie tipologie di utenti, dall'infanzia alla terza età,
- la rifunionalizzazione l'edificio degli "ex Stallini" in nuova sede dell'**Agenzia Regionale del Centro per l'Impiego**, anche attraverso un possibile ampliamento dell'edificio esistente, coerentemente con quanto previsto dal "Nuovo patto per il lavoro e per il clima" sottoscritto nel dicembre 2020 tra la Regione Emilia Romagna, le istituzioni e le rappresentanze economiche e sociali del territorio,
- la **Piazza verde**, quale luogo di ritrovo e di aggregazione posto tra l'edificio della Casa delle Idee digitali e quello del Centro per l'Impiego, caratterizzata prevalentemente da un

manto erboso in piena terra intervallato da percorsi e alberature con elementi di arredo urbano di significativa qualità estetica ed etica (uso di materiali derivanti dal riciclo),

- **l'Hub verde di scambio intermodale** costituito da un parcheggio per circa 70 autovetture, idoneo alla predisposizione di copertura di ombreggiamento con sistemi fotovoltaici, completato da un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, punti di ricarica per cicli e auto, ciclofficina self-service, mobility smart station sul trasporto pubblico e punti di attesa per il servizio taxi e trasporto condiviso. Anche qui saranno utilizzati materiali derivanti dal riciclo e pavimentazioni semipermeabili con elementi vegetazionali erbacei, arbustivi e arborei.



23

Motivazioni e contenuti della Variante 2022

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”²⁴ 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.

²³ Suggestioni tratte da repertorio di immagini relative a spazi ed attrezzature di uso pubblico coerenti con le previsioni del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare

²⁴ Legge n. 208/2015 e Legge di stabilità 2016. Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie.

L'iter procedimentale della variante del 2019 è ad oggi sospeso essendo sopraggiunte nuove previsioni, dovute sostanzialmente alla partecipazione ai Bandi “Italia City Banning”²⁵ del 2020 e “Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare”²⁶ del 2021, che, nel loro insieme, hanno costituito un significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione.

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 attuativo che conferma e raccoglie in un sistema 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 completare 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.

Il nuovo assetto ribadisce il trend di riduzione del complessivo numero degli alloggi (dai 660 del 2010 ai 381 del 2022) sempre nell'ottica di implementare l'offerta pubblica in termini di servizi e dotazioni. 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.

L'obiettivo originario di rigenerazione urbana del Comparto e di integrazione sociale dei suoi abitanti, più volte espresso dalle pianificazioni precedenti, può trovare ora completamento attraverso un'offerta di servizi pubblici potenziata e diversificata: l'offerta dei nuovi spazi scolastici della “**Scuola Innovativa**”, con la presenza di corsi per l'infanzia, primaria e secondaria, e di strutture, quali il “**Data Center**” e la “**Casa delle Idee Digitali**”, che offrono competenze e servizi a sostegno dell'innovazione e della transizione digitale e che, insieme al nuovo **Centro per l'Impiego**, formano uno spazio organico, dotato di identità di luogo e di forma, che costituisce un polo attrattivo per l'intera città.

Piano Particolareggiato 2022

²⁵ Avviso pubblico di proposte progettuali per la selezione di 20 città pilota con le quali elaborare e attuare un piano di investimenti.

²⁶ Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare L.160/2019

Si evidenzia inoltre l'inserimento all'interno del Comparto di funzioni private ma di valenza e beneficio pubblico: nell'unità di attuazione n.2 si propone la realizzazione di una nuova **Casa Residenza per Anziani** destinata non solo all'accoglienza delle persone non autosufficienti, ma anche ad erogare servizi ai residenti prossimi alla stessa, risponde al proposito della Giunta Comunale di offrire una rete di servizi integrati di assistenza sanitaria e sociale rivolti all'intera collettività, in una porzione di città poco servita sotto questo profilo così come nell'Unità di Attuazione n. 1 si introduce la possibilità di inserire una **struttura socio-assistenziale** (casa protetta per le donne).

Obiettivi generali

Nel dettaglio gli obiettivi generali della nuova Variante consistono nei seguenti interventi:

Unità 1: ridefinizione e rimodulazione delle previgenti previsioni urbanistiche

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).

Unità 2: ridefinizione e rimodulazione delle previgenti previsioni urbanistiche

A seguito della profonda crisi che ha coinvolto il settore edilizio si è concordato con i soggetti attuatori privati (società Agoracinq s.c.a.r.l. e Insula s.r.l.) che non potessero essere attuate, in un orizzonte di medio periodo, le previsioni in essere.

Sono al momento in corso interlocuzioni da parte di detti soggetti attuatori con soggetti terzi per poter dare corso alle previsioni di Piano le quali vengono di conseguenza modificate in funzione della ragione sociale e finalità dei nuovi soggetti attuatori.

La revisione complessiva di detta Unità riguarda principalmente la riduzione della potenzialità edificatoria, sia residenziale che per gli altri usi, con una diversa modulazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata, agevolata e libera, e l'introduzione di una struttura di servizio all'anziano a completamento dell'offerta residenziale.

Di conseguenza l'assetto dell'Unità 2 nella presente variante è costituito dalle seguenti quantità:

- n. **70 alloggi** finanziati attraverso il Bando Periferie destinati a Social Housing, ossia alla locazione a termine con durata del vincolo di locazione non inferiore ad anni 15 (edilizia residenziale agevolata);
- n. **71 alloggi** potranno essere realizzati per la vendita a prezzo convenzionato, da ridefinirsi in apposito quadro finanziario (ex Accordo di Programma per la Riqualficazione Urbana finanziato dalla regione E.R.);
- una quota di n. **24 alloggi** in edilizia libera è stata ritenuta congrua a garantire adeguati livelli di densità urbanistica e di mix sociale in quel quadrante territoriale;
- una riduzione della capacità edificatoria per usi diversi e complementari alla residenza da 3.950 mq a 342 mq di Su;

- una **struttura di servizio per gli anziani** di circa 3.000 mq, destinata non solo all'accoglienza di persone non autosufficienti, ma anche a fornire servizi ai residenti prossimi alla stessa.

Unità 3, 4 e 7 – ridefinizione e rimodulazione delle previgenti previsioni urbanistiche:

- al plesso scolastico della **Scuola Innovativa** è stato attribuito il lotto 4.a dell'Unità 4 in quanto esso, oltre a rispondere a tutte le caratteristiche richieste dal Bando per la Buona Scuola, risulta anche essere immediatamente utilizzabile, libero da vincoli e da strutture;
- al **Data Center** è stata riservata una porzione all'interno dell'area verde del Campo Lungo (Unità 7), il nuovo edificio è allineato con l'accesso all'area per chi proviene da via Canaletto e si inserisce prospetticamente tra la Palazzina Pucci e l'edificio dell'ex Borsa Merci;
- la valorizzazione di una **porta di ingresso** su via Canaletto, facilmente riconoscibile mediante il rafforzamento dei percorsi e dei riferimenti percettivi edificati e non, che metta in evidenza le preesistenze storiche della Palazzina Pucci e dell'ex Borsa Merci;
- l'edificio denominato ex Stallini (Unità 3b) viene integralmente ripensato, con la previsione di un ampliamento della porzione esistente fino al recupero dell'originaria volumetria, per ricavarne i nuovi spazi per l'Agenzia Regionale del **Centro per l'Impiego**;
- nell'area intermedia tra gli ex Stallini e il Data Center (Unità 7) viene localizzata la **Casa delle Idee Digitali** (Unità 3a) implementando così l'offerta di competenze e servizi a sostegno dell'innovazione e della transizione digitale;
- gli spazi pubblici all'aperto prossimi a questi nuovi fabbricati sono stati studiati per favorire l'accessibilità e la vivibilità degli stessi; tra questi sono previsti una **Piazza verde**, luogo di ritrovo ed aggregazione particolarmente destinato ai fruitori del Data Center e della Casa delle Idee Digitali, e un moderno **Hub di scambio intermodale** che integra il parcheggio pubblico destinato alle funzioni insediate con un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, ciclo-officina self-service, mobility smart station sul trasporto pubblico e aree di attesa per il servizio taxi e trasporto condiviso etc...;

L'insieme di queste nuove funzioni, coerentemente con le linee di principio degli strumenti urbanistici precedenti, consentiranno di rafforzare il carattere identitario del comparto, attraverso l'offerta di spazi pubblici e di garantire sempre maggiore frequentazione e attrattività all'insieme.

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

Dai 65 alloggi complessivi definiti con Delibera C.C. di approvazione n. 39/2010, si passa a 66 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

Unità 6: polo scolastico – pala Madiba- palazzina Pucci

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

La Palazzina Pucci 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 a varie sedi per associazioni no-profit.

Unità 8: approfondimento sulle destinazioni e sull'utilizzo delle aree pubbliche che, al pari delle parti edificate, dovranno offrire un buon livello di varietà ed inclusività in connessione con le altre funzioni pubbliche all'interno e all'esterno del comparto. A tal fine sono state inserite alcune attività, sotto la definizione di **Parco dell'inclusività**, atte a garantire e favorire queste esigenze:

- Skatepark e open air gym,
- Healthy garden,
- Community garden,
- Serra di quartiere,
- Playground per tutti.

Viabilità al contorno: ridefinizione e miglioramento in base a quanto scaturito dal Bando Periferie, secondo le specifiche peculiarità di ogni distinto tratto stradale:

- via Canaletto sud come nuova polarità pubblica (TPL) di riferimento per l'intera area,
- via Finzi come viale di elevata qualità urbana di ingresso alla città, con prolungamento fino alla Stazione Ferroviaria,
- via del Mercato con la razionalizzazione dei posti auto, il ridisegno dei fronti e l'incremento della sicurezza nell'ottica di una più qualificata caratteristica residenziale.

Circuitazione ciclo pedonale: completamento e massima valorizzazione della stessa all'interno e nell'intorno del Comparto.

Verde urbano: connessione dei sistemi esistenti (Parco di via Gerosa e Parco XXII Aprile) in un unico sistema verde, con al centro il nuovo Parco del Campo Longo ed il Parco dell'Inclusività, percorribile mediante l'inserimento di brani di verde lineare lungo le principali direttrici ciclopedonali.

Oltre agli obiettivi generali si coglie l'occasione di riordino di alcuni temi specifici:

Riassetto delle opere esterne limitrofe al **Plesso Scolastico Marconi** (Unità 6) che comporta il completamento del parcheggio su via Canaletto, il riassetto dell'area del distributore di benzina, del parcheggio interno, e la sistemazione delle aree verdi.