

PUA

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
di iniziativa pubblica

EX MERCATO BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **C**

**STRALCIO DELLO STRUMENTO
URBANISTICO - VARIANTE AL POC**

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

Dirigente
Settore Pianificazione e Gestione del territorio
Ing. Maria Sergio

Dirigente
**Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione
Urbana e Politiche Abitative**
Ing. Michele Tropea

**Servizio Promozione del Riuso e della
Rigenerazione Urbana 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

Elaborati di Piano Regolatore proposti in Variante con la presente adozione della Variante al PUA “ Comparto Ex Mercato Bestiame”.

- PSC: Elaborato 2r “Normativa degli ambiti”: aggiornamento in conseguenza alla presente proposta di variante urbanistica
- RUE: Stralcio elaborato 4.z “Normativa coordinata di PSC, POC e RUE della zona elementare, in scala 1:2000: Zona Elementare 880.

Relazione illustrativa di variante al POC-RUE

- Premessa
- L'evoluzione urbanistica del contesto urbano: “Area Nord della Città - Fascia Ferroviaria” degli ultimi anni
- I contenuti della variante al Piano
- Dimensionamento della Variante e parametri urbanistico/edilizi (Zona Elementare 880 ara 01- ara 04)

Elaborato 2r “Normativa degli Ambiti”: aggiornamento

Nel seguito vengono riportati gli articoli 4.0, 4.1, del Capo IV dell'Elaborato n. 2r “ Normativa degli ambiti” modificati in conseguenza della proposta di Variante con le modifiche e integrazioni apportate.

ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il dimensionamento residenziale del PRG è stabilito in 106.000 abitazioni, di cui 85.500 esistenti e 20.500 di nuova previsione.

Di queste ultime ne sono precisamente individuate sul territorio 10.000, mentre 10.500 non sono localizzate direttamente nelle aree elementari, ma solo negli ambiti e saranno da assegnare a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso) o RUE nel caso di recupero di edifici ex agricoli. Sono infatti previste **9.500** abitazioni in territorio urbano e **1.000** in territorio extraurbano.

Poiché queste 9.500 abitazioni urbane sono state introdotte nel PRG con variante ai sensi dell'art.14 LR 47/78 (delibera n. 143 del 03/12/2001) e sono aggiuntive rispetto al precedente dimensionamento, il 40% di tale quantità - pari a 3.800 abitazioni - sarà localizzato in area soggetta a PEEP, in conformità a quanto già previsto dalla prassi locale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **218** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **41** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **1.384** abitazioni in territorio urbano (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 1.154 abitazioni, di cui **1.093** in territorio urbano (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica “Ex Mercato Bestiame” in variante al POC che localizza ulteriori **170** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/07/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata “Santa Caterina” in variante al POC che localizza ulteriori **11** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369

(6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che localizza ulteriori **354** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.878 (5.232-354), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che localizza ulteriori 87 abitazioni, di cui **78** in territorio urbano (36 nell'ambito II, 7 nell'ambito III, -8 nell'ambito IV e 43 nell'ambito V) e **9** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.800 (4.878-78), mentre nel territorio extraurbano sono 549 (558-9) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **35** abitazioni in territorio urbano (30 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.765 (4.800-35), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 05/03/2020 è stata approvata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che localizza ulteriori **50** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.715 (4.765-50), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022 è stata adottata la variante al PUA Ex Mercato Bestiame (ZE 880) che "ripristina" **289** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.004 (4.715+289), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quote residenziali, ora assegnate solo agli ambiti, avverrà con variante POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote PEEP.

Il dimensionamento è suddiviso negli ambiti urbani secondo il seguente schema:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);
6.800 abitazioni nel territorio extraurbano;
106.000 totale abitazioni.

3. Ognuno degli ambiti individuati dal PRG è di seguito dimensionato.

L'ambito delle zone storiche è così dimensionato:

I – Centri Storici

In totale Abitazioni 8.000, di cui 7.800 nel centro cittadino e n. 200 nei centri frazionali (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 7.986)

Il dimensionamento delle abitazioni nei centri storici è dato dalle trasformazioni possibili all'interno degli edifici e dei complessi a destinazione polifunzionale oltre che in relazione agli effetti del processo di diminuzione della dimensione media delle abitazioni nelle zone prevalentemente residenziali.

Ognuno dei 5 ambiti individuati nel territorio urbano (comprensivi delle quote poste in territorio extraurbano) è così dimensionato:

Il – Ambiti urbani consolidati = Abitazioni 55.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 50.824).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 52.500 (da localizzare con varianti di POC n. **3.000**):

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132 n.

218;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94 n.

41:

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n.

964;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n.

605:

abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina"
in variante POC approvato il 12/07/2010 C.C.43 n.

11;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 n.

214;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 n.

125;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280
approvata il 15/07/2013 C.C.51 n.

14;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n.

36;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/10/2015 C.C.84 n.

30.

Localizzate abitazioni n. **2.258**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **742** (3.000-2.258).

III – Ambiti da riqualificare = Abitazioni 25.200

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 23.166).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 23.700 (da localizzare con varianti di POC n. **1.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n.

310;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n.
325;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2 n.
200;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n.
7;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 n.
2.

Localizzate abitazioni n. **844**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **656** (1.500-844).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = Abitazioni 7.500

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.415).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 3.000 (da localizzare con varianti di POC n. **4.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 n.

110;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n.

144;
 abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato
 “ex Mercato Bestiame” in variante POC approvato il 14/06/2010 C.C.39 n.

170;
 abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 n.

743;
 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)
 abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230
 approvata il 13/11/2014 C.C.82 n.

354;
 abitazioni “ripristinate” con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n.

– 8;
 abitazioni localizzate con variante PSC-POC-RUE approvata il 05/03/2020 C.C.4 n.

50;
 (accordo “Ex Consorzio Agrario-Esselunga” approvato con del. C.C. 91/2018)
 abitazioni “ripristinate” con variante PUA – ZE 880 adottata il 29/09/2022 con Del. C.C. n.59 n.
-289.

Localizzate abitazioni n. **1.274**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **3.226** (4.500-1.274).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = Abitazioni 2.400

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.609).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 2.000 (da localizzare con varianti di POC n. **400**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 n.
19;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 n.
43;

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 n.
3;

Localizzate abitazioni n. **65**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **335** (400-65).

VI – Poli funzionali = Abitazioni 600

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 574).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 500 (da localizzare con varianti di POC n. **100**);
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.52 n. **55**.

Localizzate abitazioni n. **55**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **45** (100-55).

I tre Ambiti nel territorio extraurbano sono così dimensionati:

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale Abitazioni 6.800

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 4.669).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 5.800 (da localizzare con varianti di POC n. **1.000**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	n. 3 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94	n. 13 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. 320 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. 61 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	n. 45 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. 9 .

Localizzate abitazioni n. **451**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **549** (1.000-451).

ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

1. Il dimensionamento produttivo del PRG è stabilito in 757,70 ettari di superficie utile assegnati agli ambiti ad esclusione del centro storico, di cui 142,5 ettari di superficie utile complessivi ancora da realizzare, così come definito dalla delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/12/2002 di approvazione della variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 15 LR47/78.

Con delibera di Consiglio Comunale n 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito III di 300 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.424.700** mq di SU (1.425.000-300).

Con delibera di Consiglio Comunale n 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 3.000 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.421.700** mq di SU (1.424.700-3.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n 78 del 02/11/2009 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 2.307 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.419.393** mq di SU (1.421.700-2.307).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC nella quale, a seguito delle nuove localizzazioni e le trasformazioni di quote di superficie produttiva in altre destinazioni, è complessivamente previsto un "recupero" di superficie produttiva pari a mq 8.118 ("recupero" nell'ambito II per 647 mq, "recupero" nell'ambito III per 20.798 mq, localizzazione nell'ambito IV per 5.100 mq, localizzazione nell'ambito V per 7.550 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 677 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.427.511** (1.419.393+8.118).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30/05/2011 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di mq 800 di superficie produttiva.

Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.426.711** (1.427.511-800).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 1.900, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 320 e nell'ambito V per mq 65, per un "recupero" totale di mq 1.515. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.428.226** (1.426.711+1.515).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito II per mq 800 e nell'ambito IV per mq 300 di superficie produttiva, per un totale di mq 1.100. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.429.326** (1.428.226+1.100).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC, nel quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito III per mq 15.000. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.444.326** (1.429.326+15.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230), nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito IV di mq 675 di superficie produttiva. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.443.651** (1.444.326-675).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 5.565, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 826, nell'ambito IV per mq 2.200 e nell'ambito V per mq 3.578, per una localizzazione totale di mq 1.039. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.442.612** (1.443.651-1.039).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC, nella quale è complessivamente prevista una localizzazione di superficie produttiva pari a mq **2.045** ("recupero" per 55 mq nell'ambito II, localizzazione nell'ambito V per 300 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 1.800 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.440.567** (1.442.612-2.045).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 27/10/2016 è stato approvato il Progetto di "Riqualificazione aree produttive" (permesso di costruire nn. 1666 e 1667/2016 – Z.E. n. 893), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito V di superficie produttiva pari a mq **1.820**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.438.747** (1.440.567-1.820).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito III di superficie produttiva pari a mq **1.300**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.437.447** (1.438.747-1.300).

Con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 63 del 22/04/2022 è stato approvato l'Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina" in Variante agli strumenti di Pianificazione (PSC-POC-RUE), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito V di superficie produttiva pari a mq **36.460**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.400.987** (1.437.447-36.460).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2022 è stata adottata la variante al PUA Ex Mercato Bestiame (ZE 880) nella quale è previsto il “recupero” di capacità insediativa nell’ambito IV per mq 408. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell’ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.401.395** (1.400.987+408).

2. L’assegnazione alle singole aree elementari delle quantità assegnate agli ambiti, avverrà con variante al POC, che provvederà anche all’individuazione delle quote produttive da inserire nel PIP.
3. Il dimensionamento produttivo complessivo di SU = **7.577.000** mq è suddiviso in ciascun ambito (1.190.864+852.599+439.000+4.677.300+415.400+1.837) e di questi, 1.425.000 mq (rif. delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) sono da localizzare tramite varianti al POC, secondo il seguente elenco:

II - Ambiti urbani consolidati = Superficie Utile produttiva mq 1.190.864

SU “ripristinata” con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 647
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 1.900
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	- 800
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)		
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 5.565
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	- 55

III - Ambiti da riqualificare = Superficie Utile produttiva mq 852.599

SU localizzata con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	mq	- 300
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 20.798
SU localizzata con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 320
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	mq	- 15.000
SU localizzata con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 826
SU localizzata con prog.ed.ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59	mq	- 1.300

IV - Ambiti per i nuovi insediamenti = Superficie Utile produttiva mq 439.000

SU localizzata con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 5.100
SU “ripristinata” con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	- 300
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)		
SU localizzata con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230		
approvata il 13/11/2014 C.C.82	mq.	- 675
SU localizzata con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 2.200
SU “ripristinata” con variante PUA -ZE 880 adottata il 29/09/2022 C.C.53	mq	- 408

V - Ambiti specializzati per attività produttive = Superficie Utile produttiva mq 4.677.300

SU localizzata con variante di POC approvata il 02/05/2005 C.C.94	mq	- 3.000
SU localizzata con variante di POC approvata il 02/11/2009 C.C.78	mq	- 2.307
SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 7.550
SU localizzata con variante di POC approvata il 30/05/2011 C.C.22	mq	- 800
SU localizzata con variante di POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 65
SU localizzata con variante di POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 3.578
SU localizzata con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	- 300
SU localizzata con prog.riq. ZE 893 approvato il 27/10/2016 C.C.58	mq	- 1.820
SU localizzata con Accordo di Programma “P.I.P. Santa Caterina”		
approvato il 22/04/2022 D.P.P.M.63	mq	- 36.460

VI - Poli funzionali = Superficie Utile produttiva mq 415.400

VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola = mq 1.837

SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 677 ;
SU localizzata con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	- 1.800 .

Oltre a queste superfici, viene indicato in 365.000 mq, il dimensionamento complessivo delle superfici produttive afferenti il centro storico cittadino, comprensivo di quelle già realizzate.

4. Sono escluse dal dimensionamento produttivo le superfici utili degli immobili rurali, per i quali non è definito un limite.

COMUNE DI MODENA

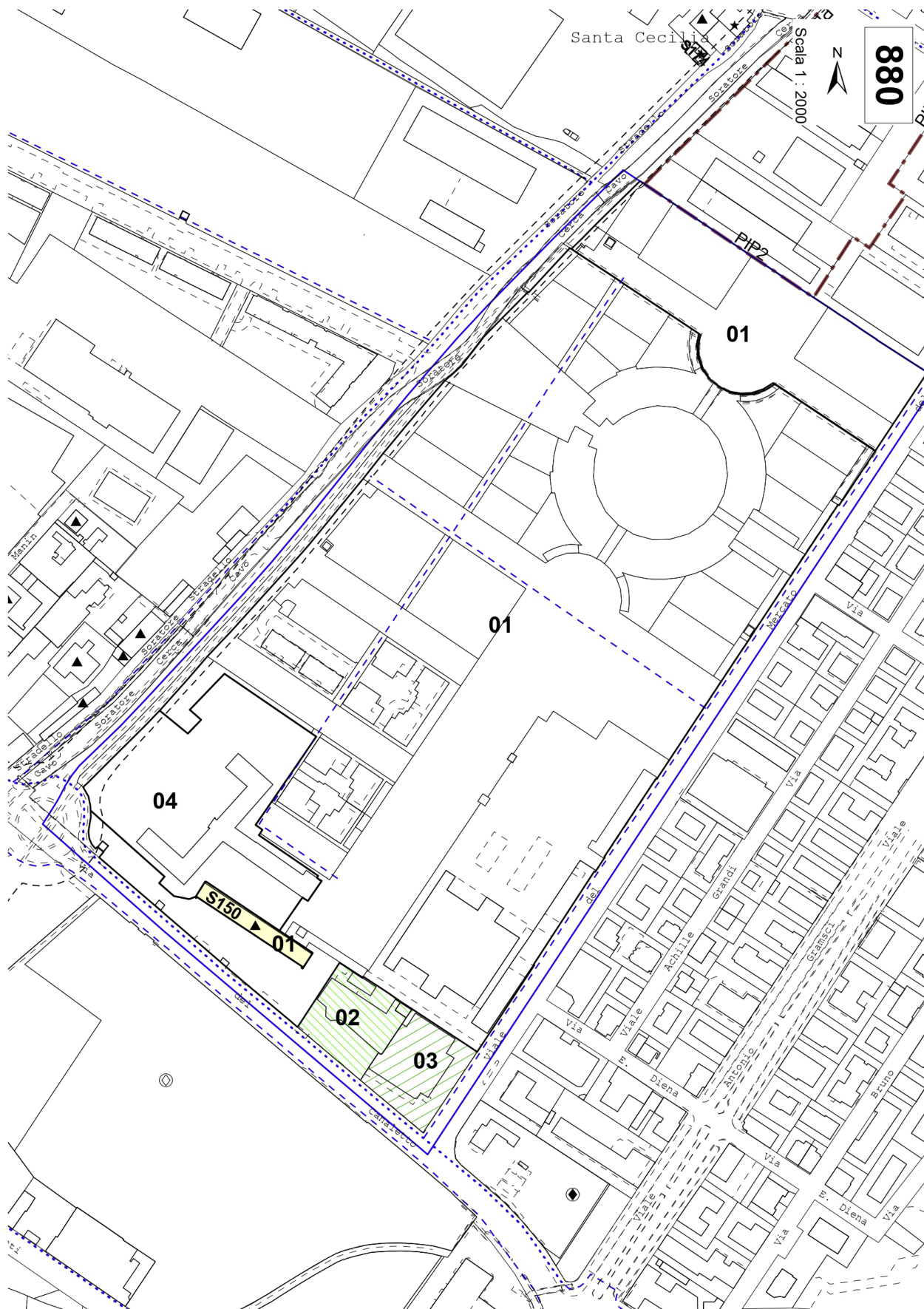
2 P O R O G 3

PSC - POC - RUE

4.z

NORMATIVA COORDINATA DI PSC - POC - RUE DELLE ZONE ELEMENTARI Stralcio

Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "ex Mercato Bestiame" - Zona Elementare n. 880



IV - AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI
a - Aree di sostituzione di tessuti urbani

Zona Elementare N. 880

Ex Zona Territoriale Omogenea: B

Ubicazione : VIA D.MERCATO,V.SORATORE (MERCATO BESTIAME)

Superficie Territoriale : mq 158.016

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88).

Area 01 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 e aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n.del
E' consentita la conversione tra la capacità insediativa per residenza e la capacità insediativa per le altre funzioni e viceversa così come disciplinato dalle norme del Piano Particolareggiato.

Costituisce comparto unitario di intervento con l'adiacente area 04.

Destinazioni ammesse :

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

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :6 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 6 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 381 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :5642 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 49.500 mq

Area 02 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo. L'Area

fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche Destinazioni

ammesse :

B/4 B/5 B/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt

Area 03 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata ad Attrezzature Generali.

Destinazioni ammesse :

B/4 B/5 B/6 C/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Attrezzature Generali :2 p+pt

Area 04 Disciplinata dal RUE

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

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

4. z

NORMATIVA

COORDINATA DI

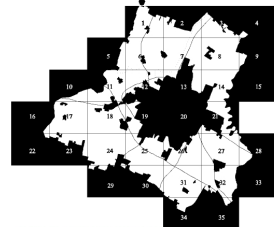
PSC-POC-RUE

ZONE ELEMENTARI

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5
L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n.° 93 del 22/12/2003
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 34 del 10/06/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 50 del 15/07/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 51 del 15/07/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 52 del 15/07/2013
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 02 del 09/01/2014
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 12 del 13/02/2014
Aggiornata alla delibera di G.C. n.° 543 del 04/11/2014
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 82 del 13/11/2014
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 30 del 30/03/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 48 del 07/05/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 54 del 22/10/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 07 del 18/02/2016
Aggiornata alla D.D. n.° 660 del 22/04/2016
Adottata con delibera di C.C. n.° del

scala 1:2000/5000



Realizzato con City Trak Editor Legge 20 di Stanga s.r.l.

Settore Pianificazione Territoriale
e Trasformazioni Edilizie
Servizio Pianificazione Urbanistica
www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:
Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Marcello Capucci

Funzionari Tecnici - Progettisti:
Arch. Giovanni Cerfoli
Arch. Morena Croci
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dott. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Collaboratori:
Istr. Tecnico Barbara Ballestri
Istr. Tecnico Sonia Corradi
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio
Istr. Dir. Tec. Clara Fiandri
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti
Istr. Tecnico Katia Vallini

Collaboratori esterni:
Ing. Miriam Ruggiero

Variante PUA
Piano particolareggiato di iniziativa
pubblica
EX MERCATO BESTIAE

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TUL perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC)

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

ARE aree di riequilibrio ecologico (PSC)

GAS assi e distanze di rispetto dalle condotte dei gasdotti interrati esistenti (PSC)

GASG corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati (POC PSC)

CS zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

T aree di tutela assoluta - PA (PSC)

PA238 perimetro delle zone di rispetto del DPR 236/88 e s.m. (PSC)

PA1 aree di protezione primaria (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

IF1 aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

IF2 aree naturalistiche (PSC)

IF3 aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ID impianti di depurazione (PSC)

BRQ perimetro stabilimento (PSC)

BR1 aree di danno 1 (PSC)

BR5 aree di danno 5 (PSC)

PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

EV aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)

EV sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC)

EV piste ciclabili esistenti (RUE)

EV sistema delle piste ciclabili previste (PSC)

EV piste ciclabili previste (POC)

LIE - assi elettrodotto interrati esistenti
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE) (vedi tavv. 4 cc)

LIEC - assi elettrodotto interrati di progetto (POC)
> = di 132 KV (POC PSC) (vedi tavv. 4 cc)

LIE cabine elettriche esistenti (RUE) e di progetto (POC)
(vedi tavv. 4 cc)

LIE assi e distanze di rispetto dagli elettrodotto
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE)

LIEC corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotto (POC)
> = di 132 KV (POC PSC)

PA2 aree di protezione secondaria o allargata (PSC)

PA1 aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)

CS perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

IF4 aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)

PSFE fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)

PSFE fasce di esondazione - fasce B (PSC)

BR3 aree di danno 3 (PSC)

BR5 aree di danno 5 (PSC)

EV area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)

EV impianti distribuzione carburanti esistenti (RUE) di progetto (POC)

EV impianti distribuzione carburanti con funzioni complementari esistenti (RUE) di progetto (POC)

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

BR1 limite di 300 m del perimetro dell'aeroporto (PSC)

CAPO XI - RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

EV edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche oggetto di possibile ricollocazione (RUE)

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

CS perimetro dei centri storici (PSC)

S. SPS tutela ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)

A4 persistenze della centuriazione romana (PSC)

IFC tutela di elementi della centuriazione (PSC)

ALR ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)

★ restauro scientifico (PSC)

★ restauro e risanamento conservativo (PSC)

■ ripristino tipologico (RUE)

▲ riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)

PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

BRQ riserva naturale orientata (PSC)

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

A1 controllo archeologico preventivo (RUE)

A2 vincolo archeologico di tutela (PSC)

A3 vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)

PARTE VIII - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

●●●●● uso specifico immobili commerciali (RUE)

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DEI VEICOLI

--- disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

BAE piano delle attività estrattive (PSC)

--- perimetro del territorio comunale

DESTINAZIONI URBANISTICHE

--- Perimetro di Zona Elementare

--- Aree per residenza

--- Aree per terziario

--- Aree per industria

--- Aree per servizi di interesse collettivo

--- Aree per attrezzature generali

--- Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare

--- Aree soggette a disciplina conformativa

--- Aree soggette a prescrizione specifica

--- Aree soggette a disciplina conformativa ed a prescrizione specifica

--- Perimetro di aree ricondotte a norma diffusa originariamente ricomprese entro PUA (PEEP-PIP)

--- Aree di valore culturale e ambientale - parco fluviale - (PF)

--- Aree stradali

In presenza di più destinazioni urbanistiche contemporaneamente le relative simbologie (retini, tratteggi, etc.) si sovrappongono.

Relazione illustrativa di variante al POC-RUE

Premessa

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio.

L'articolo 4, comma 4, della Legge Regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ...;
- i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica".

L'iniziativa pubblica di riqualificazione del comparto "Ex Mercato bestiame" oggetto della presente variante, partita nel 1999 con il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord", ha trovato esecuzione attraverso più strumenti attuativi di cui l'ultimo è la variante adottata con Delibera di C.C. n. 44/2019, ma ad oggi sospesa così come parziale ed interrotta è la realizzazione del piano.

Negli ultimi anni, a fronte del significativo mutamento delle condizioni poste a base del processo di pianificazione e riuscendo ad intercettare finanziamenti pubblici per la rigenerazione delle aree urbane tra cui il comparto ex Mercato bestiame, l'Amministrazione Pubblica ha messo in campo risorse utili a migliorare l'offerta di servizi e dotazioni nel comparto.

Ad oggi l'obiettivo è quello di completare la rigenerazione ed attuazione dell'area attraverso un nuovo piano che metta a sistema l'iniziativa pubblica con gli attori privati.

In data 29/06/2021 il soggetto attuatore dell'UNITA' N. 2 (Società Agoracinqe) ha presentato una proposta novativa per l'attuazione dell'Unità di sua competenza all'interno del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame", acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 370753 del 02/12/2021; inoltre soggetto attuatore dell'UNITA' N. 1 (Società Unioncasa) in data 22/04/2022 ha a sua volta presentato una proposta novativa per il completamento dell'Unità di sua competenza all'interno del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame", acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot.142771, aggiornata in data 24/06/2022 con prot. 0240167.

Tali istanze hanno contribuito ad affinare l'offerta abitativa e di servizi del Piano proponendo la realizzazione di strutture socio assistenziali in riduzione del numero di alloggi ed allineandosi così al complessivo obiettivo di riqualificare e completare il comparto che l'Amministrazione comunale ha fatto suo negli ultimi anni

attraverso la partecipazione a bandi e programmi regionali e nazionali volti al recupero di aree urbane ritenute strategiche ma allo stato di fatto con evidenti limiti urbanistici sia funzionali che di consistenza.

Alla luce delle mutate condizioni di fattibilità del Piano Urbanistico Attiativo vigente, con il presente procedimento si propone per il comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" l'adozione di una Variante al Piano Operativo Comunale (POC), in recepimento ed attuazione dei contenuti urbanistici degli obiettivi di rilancio e rigenerazione sostenuti dall'iniziativa pubblica e delle istanze dei soggetti attuatori privati sopra descritte.

L'oggetto della presente Variante di POC consiste nella riduzione complessiva riduzione del numero degli alloggi a favore dell'inserimento di funzioni pubbliche e private legate all'offerta di servizi alla persona.

• L'evoluzione urbanistica del contesto urbano “Area Nord della Città - Fascia Ferroviaria” degli ultimi anni

L'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" finalizzato alla “realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati”.

In ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il "Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta " (di seguito, "il Bando"), il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del “Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria”, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017.

Verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi:

- (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale);
- (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente;
- (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale;
- (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di

contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

Tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto.

L'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria, in cui è compresa la Zona Elementare 880, presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione.

Nell'area oggetto del presente procedimento (Zona Elementare 880 area 01-04), gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo.

La Zona Elementare 880 area 01-04 individua il comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" che occupa una superficie di 138,400 mq: tale ambito, attuato solo in parte, è suddiviso in 8 unità funzionali di cui la 1 e la 2 sono di attuazione privata e solo la unità 1 risulta parzialmente attuata.

• **Contenuti della Variante al Piano**

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.**

Con Delibera di C.C. n. 44/2019, avente ad oggetto l'adozione di una Variante al suddetto piano, si è voluto dare operatività al Bando denominato "Bando Periferie" 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" del 2020 e al "Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" 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 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.

• Dimensionamento della Variante e parametri urbanistico/edilizi (Zona Elementare 880 area 01- area 04)

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

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** 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. 53 del 29/09/2022 e Approvato 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.53 del 29/09/2022 e Approvato 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 **G** "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 plani 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.

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
B/1 - 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

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 (B/1 - 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).