



Comune
di Modena

PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

EX MERCATO

BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **L**

**NORME URBANISTICHE E
EDILIZIE**

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

Dirigente

Settore Pianificazione e 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 generale

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

Art. 1 – Campo di applicazione e vincoli normativi

1.1 Area oggetto d'intervento

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

Il comparto occupa una Superficie complessiva di mq. 138.400.

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

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

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

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

1.2 Individuazione e consistenza urbanistica

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

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

L'iter procedimentale della variante del 2019 è ad oggi sospeso essendo sopraggiunte nuove previsioni, dovute sostanzialmente alla partecipazione ai Bandi “Italia City Branding”² del 2020 e al “Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare”³ (P.In.Q.U.A.) 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

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

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

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

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 al 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, marciapiede 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, l'incremento della sicurezza della circolazione ed il completamento/valorizzazione della circuitazione ciclo pedonale sia all'interno che 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 P.U.G., elaborato D.U.1, l'art. 7.1 – Salvaguardia comma 3, prevede che "i P.U.A. pubblici adottati prima della data del 29/12/2021 (data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del P.U.G. su B.U.R.E.R.T.) possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni del P.R.G. vigente, così come le loro varianti."

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

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

Art. 2 - Elaborati e contenuti del Piano Urbanistico

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

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

F	Relazione storica e Documentazione fotografica
G	Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento
G1	Planimetria con regime normativo delle aree
G2	Planimetria tecnica di progetto
H	Planivolumetrico e Profili di progetto
I	Relazione Tecnica del Progetto del verde
J1	Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas
J2	Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria
J3	Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica
J4	Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento
J5	Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni
J6	Scheda Idraulica
K	Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU
K1	Segnaletica stradale
L	Norme urbanistiche e edilizie
M	Valutazione previsionale del clima acustico
N	Relazione illustrativa
O	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
P	VALSAT – Variante di P.U.A. e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Q	Verifica preventiva di interesse archeologico
R	Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche
S1	Relazione di controdeduzioni
S2	Dichiarazione di sintesi

Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico/edilizi

Il comparto è individuato alla Tav. **n° 4.13** della Cartografia Integrata **P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.**, 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 P.S.C.-P.O.C.-R.U.E., del P.R.G. 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 R.U.E.

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 R.U.E.

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 P.U.A. – Variante di POC

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

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

Il comparto è individuato alla Tav. **n° 4.13** della Cartografia Integrata **P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.**, identificata come **ambito IV** “Ambiti per nuovi insediamenti” area **a - Aree di sostituzione di tessuti urbani (Ex Zona Territoriale Omogenea B)**, ed è disciplinata nella **Z.E. 880, area 01** della Normativa Coordinata di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E., 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 R.U.E.

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

Comunale n. 53 del 29/09/2023 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 R.U.E.

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

Comunale n. 53 del 29/09/2023 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 **G1** "Regime normativo delle aree", al quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti, classifica tutte le aree comprese entro il P.U.A. nelle seguenti categorie fondamentali:

- superfici destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti -opere di urbanizzazione primaria (**U1**);
- superfici destinate alle attrezzature e spazi collettivi - opere di urbanizzazione secondaria (**U2**);
- superfici fondiarie (**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".

3.1 Dimensionamento generale

Comparto Ex Mercato del Bestiame	P.U.A. 2022 in variante (mq)
Superficie territoriale (S.T.)	138.400
Superficie fondiaria (S.F.)	46.306
Urbanizzazione primaria (U1)	33.476
Urbanizzazione secondaria (U2)	58.618
Capacità edificatoria (S.U.)	58.080
di cui per:	381 alloggi
A/0 - residenza	29.260
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

3.2 Funzioni

La presente Variante al P.U.A. 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: a prevalente funzione residenziale (A/0), insieme ad altre funzioni direzionali (A/10-C1/2/3) e servizi (B/4);
- Unità di attuazione 6: funzioni di servizio (B/4/5 – C/4) - Plesso Scolastico “G. 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 P.In.Q.U.A.).

Si recepiscono e confermano le destinazioni previste dal P.P./2010 e dalla Variante al P.P.44/2019 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 Z.E. e di P.O.C., di cui all'elaborato C di P.U.A., 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 (C.R.A.) e una struttura socio-assistenziale .

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

Art. 4 - Stato di attuazione e nuove previsioni

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

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

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

Più in dettaglio:

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

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

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

- l'allineamento ai “*parametri della metratura media per alloggio, aggiornati a partire dalla V.R. di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E. n. 16 del 25.2.2008 e attualmente in vigore*” a parità di S.U. di mq 4.575, già previsto nell'adozione del P.U.A. 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 P.G. 0240167 di seguito sinteticamente riportati:
 - possibilità di inserimento di funzione di servizio, una struttura socio-assistenziale (B/1) nell'unità

1e in alternativa alla realizzazione di n. 10 alloggi di edilizia libera;

- l'incremento di mq 300 di superficie utile nell'unità 1d mediante l'inserimento di un piano in più (da 3p+ PT a 4 p + PT nei corpi di fabbrica laterali).

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

Il tutto meglio evidenziato nella successiva tabella riepilogativa.

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

Unità di attuazione			Interventi realizzati					Interventi da realizzare				
			edilizia residenziale				edilizia direzionale e servizi	edilizia residenziale				edilizia direzionale e servizi
			sovvenz ionata	convenzio nata	agevolat a	libera			convenz ionata	agevolata	libera	
1a	Coop. Edilizia Case Popolari	S.U. mq n. al.	 600 7	 445 6	 970 9	 150						
	Coop. Edificatrice Modena Casa	S.U. mq n. al.	 360 5	 230 3	 230 3	 150						
1b	Abitcoop	S.U. mq	490	1.280	1.458	300						
		n. al.	5	17	14							
1c	Abitcoop	S.U. mq			1.562	0						
		n. al.	0	0	18							
1d	Coop. Edilizia Unioni-casa	S.U. mq						430	1.250	1800	300	
		n. al.						6	17	20		
1e	Coop. Edilizia Unioni-casa	S.U. mq								1.395		
		n. al.						0	0	18*		
Totale		S.U. mq	7.625			600	4875				300	
		n. al.		17	26		44		6	17		38
			87				61					
			Totale SU complessiva mq 8.225				Totale SU complessiva mq 5.175					

* possibilità di inserimento di struttura socio-assistenziale (B/1) in alternativa alla realizzazione di n. 10 alloggi di edilizia libera con le modalità indicate ai successivi punti.

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

La presente variante attua una revisione complessiva della potenzialità edificatoria in riduzione: dei 297 alloggi complessivi definiti con Delibera C.C. di approvazione n. 39/2010 e successivi aggiornamenti, l'assetto di nuova previsione dell'Unità 2 consta di n.165 alloggi, conferma la capacità edificatoria di mq 342 per attività commerciali complementari alla residenza ed introduce mq 3.000 destinati alla realizzazione di funzioni di servizio (B/1) - Casa Residenza per Anziani (C.R.A.), in riduzione di pari metratura prima destinata ad edilizia residenziale.

La suddivisione nei singoli lotti distribuisce la capacità edificatoria in:

2a: 59 alloggi

2b: 35 alloggi

2c: 35 alloggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'unità 3 trovano inoltre collocazione due dei progetti di rigenerazione urbana del P.In.Q.U.A. identificati quali proposta progettuale n. 12:

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

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

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

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

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

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

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

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

La suddivisione nei sub distribuisce la capacità edificatoria in:

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

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

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

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

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

Il **Polo Scolastico “G. Marconi”**⁴ è così composto: una Scuola Primaria da 5 classi, una Scuola Secondaria di primo grado da 24 classi per complessivi mq 9.000 e una **Palestra Comunale** ⁵ di dimensioni e caratteristiche idonee anche ad un utilizzo extrascolastico (Pala Madiba) per complessivi mq 2.200

La **Palazzina Pucci**:⁶ l'edificio, completamente restaurato e riqualificato, si sviluppa per una superficie complessiva di 1.500 mq. ospitando funzioni aperte all'intera cittadinanza come una Sala pubblica, la Biblioteca Comunale e il Laboratorio della Città oltre a varie sedi per associazioni no-profit.

Tabella riassuntiva Unità 6: **Servizi realizzati**

Unità di attuazione			Interventi realizzati	
			Funzione a servizi - mq	n. classi
6	Polo scolastico Marconi – B/5	S.U. mq	9.000	5 classi scuola primaria 24 classi scuola secondaria primo grado

⁴¹ **Polo Scolastico Marconi:**

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

⁵¹ **Palestra Comunale:**

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

⁶¹ **Palazzina Pucci:**

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

	Palestra comunale Palamadiba - C4	S.U. mq	2.200	/
	Palazzina Pucci - B6	S.U. mq	1.500	/
Totale complessivo S.U.			12.700	

Unità 7 – Data Center - attuato

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

L'Edificio, situato nell'ambito sud del comparto, prossimo alla Palazzina Pucci, si sviluppa su piano terra e piano primo per complessivi 1.680 mq.

Al piano terra trovano posto la sala conferenze ed il blocco servizi; la grande sala open-space, con i pilastri a sezione circolare, occupa la parte conclusiva dell'edificio, offrendo spazi formativi e di ricerca.

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

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

Tabella riassuntiva Unità 7: **Servizi realizzati**

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

Unità 8 – progetto P.In.Q.U.A.⁸ – da attuare

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

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

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

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

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

Art. 5 - Prescrizioni urbanistiche

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

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

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

L'elenco che segue costituisce una serie di **prescrizioni vincolanti** all'interno del presente Piano ed è oggetto di valutazione nell'ambito dell'iter di rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ad ogni singola Unità minima d'intervento.

I punti sono:

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

dell'insieme; in fase esecutiva potranno essere individuati diversi allineamenti planimetrici e altimetrici caratterizzanti rispetto al fronte/i stradali e alle aree pubbliche circostanti, purché motivati da scelte architettoniche d'insieme anche in relazione al contesto; in tal caso dovranno essere assunti quali elementi di riferimento e/o prescrittivi nella progettazione esecutiva.

Con riferimento agli allineamenti prevalenti, sono vincolanti:

- l'allineamento dei fronti dell'Unità di attuazione n. 1 su via R. Triva;
 - l'allineamento su viale del Mercato per i lotti 2b e 2c: gli edifici dei singoli lotti dovranno costituire in linea preferenziale allineamento per tutto fronte interessato; in caso contrario potranno essere individuati differenti allineamenti purché la distribuzione degli edifici dei singoli lotti risulti simmetrica e costituisca un disegno unitario percepibile da fronte;
 - l'allineamento degli edifici “ex rotore” lotti 2a e 2d, che si dovranno conformare a quanto previsto dalle tavole di P.U.A. al fine di garantire la realizzazione di una quinta prospettica unica rispetto all'area a verde pubblico (progetto P.In.Q.U.A.).
- **Coordinamento architettonico edifici “ex rotore”:** si richiede una progettazione unitaria e coordinata con particolare attenzione agli allineamenti planimetrici, altimetrici, ai volumi di progetto, alle tecniche, ai materiali costruttivi; allo scopo di assicurare una continuità fruitiva e una buona percezione d'insieme con i fronti stradali e le aree pubbliche limitrofe.
Si specifica che:
 - i porticati attestati sul parco dell'inclusività, devono diventare elemento unitario nella progettazione di entrambi gli edifici con riferimento all'altezza, agli elementi spaziali e ai materiali costruttivi;
 - la differenza di altezza degli edifici deve essere mitigata con volumi e/o elementi architettonici capaci di assicurare una buona percezione di insieme.
 - **Recinzioni:** si richiede un **coordinamento architettonico** nella loro realizzazione allo scopo di assicurare una buona percezione dell'insieme sia in riferimento ai fronti stradali che alle aree pubbliche limitrofe. Le recinzioni a confine con il verde pubblico dovranno, in via preferenziale, essere costituite da rete metallica e verde di mitigazione.
 - Ove siano previsti **piani seminterrati o interrati**, anche a più livelli, destinati a spazi tecnici, garage e parcheggi pertinenziali, questi potranno essere ricavati anche all'esterno della proiezione a terra della sagoma, considerando il massimo ingombro degli edifici, ma dovranno essere realizzati necessariamente all'interno delle relative superfici fondiarie, nel rispetto delle distanze dai confini ai sensi del vigente RUE.
 - Per ciascuna unità edilizia, **in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva** (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo, ecc.), si deve garantire:
 - una generale condizione di orientamento, di appropriazione spaziale, di identificazione funzionale e di comprensione d'uso da parte degli utenti, in particolare dei bambini, promuovendo in tal modo la pratica sociale e lo sviluppo delle attività all'aperto (come camminare, sostare, incontrarsi, sedersi, vedere, ascoltare, parlare, giocare, ecc.). Il requisito concorre a realizzare le condizioni di sicurezza dello spazio urbano;
 - la leggibilità delle gerarchie funzionali e fruitive tra le parti: la capacità dello spazio esterno di garantire la riconoscibilità delle diverse sue parti, le reciproche gerarchie e funzioni, in

riferimento sia ai tessuti edilizi che ai singoli edifici prospicienti, dal punto di vista dei relativi valori d'uso ed ambientali;

- la facilità di orientamento e leggibilità delle connessioni e delle relazioni funzionali tra le parti: la comprensibilità dell'uso delle diverse parti;
- la congruenza tra tipo urbanistico e destinazioni d'uso: la capacità dello spazio esterno di garantire che le destinazioni d'uso ammesse e/o previste siano compatibili, per tipo, dimensione e caratteristiche organizzative delle funzioni che esse prevedono, con i requisiti di riconoscibilità dei suoi caratteri tipo-morfologici.

- **Verde di vicinato – indice di permeabilità**: le porzioni dei lotti non investite dall'edificazione devono garantire, al loro interno, gli standard afferenti il verde di vicinato (art. 26.5 RUE) e l'indice di permeabilità (art. 26.4 RUE). Le aree sono sovrapponibili.

Lo standard dovrà essere garantito per ogni singolo lotto di intervento, o in alternativa su più lotti di intervento, a condizione che siano messi in atto accordi e/o servitù (es. servitù di uso pubblico) che consentano la fruizione senza restrizione delle aree verdi tra tutti soggetti interessati (residenti delle unità interessate).

- Ai sensi dell'art. 26.4 RUE potranno essere valutati dall'amministrazione comunale, eventuali interventi compensativi e/o monetizzazioni, per quote di superfici permeabili non reperibili in sito, in ragione dell'insediamento di funzioni e tipologie edilizie in cui si possa ravvedere un carattere di pubblica utilità.
- Per l'**unità di attuazione 2**, i progetti dovranno, in via preferenziale, prevedere la collocazione del verde interno ai lotti, in prossimità/continuità con il verde pubblico limitrofo, evitando la collocazione di aree a parcheggio a ridosso del verde pubblico come elemento di criticità.
- **Altezze**: fermo restando i massimi previsti dalla disciplina di Z.E., le altezze degli edifici sono indicate negli elaborati grafici di P.U.A. e costituiscono riferimento per la progettazione esecutiva degli edifici. Eventuali modifiche dovute alla variazione delle altezze e/o all'inserimento di articolazioni volumetriche di carattere locale richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo potranno essere richieste in fase esecutiva. In tal caso le modifiche dovranno tener conto del contesto in relazione al coordinamento architettonico
- **Servitù di passaggio**: sono indicate nelle tavole di piano e meglio specificate all'interno della Convenzione urbanistica;
- **Parcheggi pertinenziali – dotazioni bici e requisiti**: per ogni singolo stralcio funzionale dovranno essere garantite le dotazioni previste al CAPO XXIV di RUE. I parcheggi privati obbligatori possono essere localizzati anche con accesso diretto dalla sede stradale, analogamente a quanto previsto per i parcheggi pubblici (P.P.) e con le modalità dell'art. 24.2, comma 10 RUE.
- **Distanze da edifici e confini**: Le distanze degli edifici dai confini di zona e di proprietà esterne al comparto, sono quelle contenute nelle norme attualmente vigenti (PSC – POC – RUE). Si dà atto che le sagome degli edifici individuate dagli elaborati di P.U.A. sono indicative ai fini delle distanze tra edifici. La progettazione esecutiva dei fabbricati dovrà pertanto garantire il rispetto della distanza tra edifici prevista dalla normativa vigente in materia. Fanno eccezione i fabbricati ("ex rotores")

dell'unità 2d e 2a) rispetto ai fronti nord- e sud prospicienti tra loro, di cui il P.U.A. è riferimento, salvo leggeri spostamenti dovuti a necessità esecutive.

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

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

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

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

Art. 6 - Modalità d'attuazione

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

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

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

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

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

Una forte riconoscibilità unitaria dovrà determinare le scelte che verranno effettuate per quanto riguarda i

fronti stradali (viale del Mercato), le aree verdi pubbliche centrali al comparto (edifici "ex rotore").

6.1 - Varianti progettuali

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

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

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

- trasferimenti di Superficie Utile residenziale e/o di alloggi tra edifici di uno stesso lotto e/o di una di una stessa unità, con percentuale massima del 20% rispetto alla SU dei lotti e/o delle unità, purché siano rispettate le modalità attuative dell'edilizia convenzionata ed agevolata di cui al successivo art. 6.2;
- trasferimenti di S.U. direzionale tra edifici di uno stesso lotto e/o di una di una stessa unità purché siano rispettate i requisiti prestazionali degli immobili e gli standard urbanistico-edilizi delle singole unità e fermo restando la quantità complessiva di S.U. prevista dal P.U.A.;
- cambi d'uso tra le superfici destinate a funzioni direzionali, tra quelle ammesse da Piano (A/10-C1/2/3) purché siano rispettate i requisiti prestazionali degli immobili e gli standard urbanistico-edilizi delle singole unità.

Modifiche alle destinazioni d'uso – insediamento di funzioni

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

In particolare potrà essere valutata:

1. la conversione della funzione a servizi (B/1 - D/4) in funzione residenziale, A0 secondo le modalità previste ai successivi punti, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali;
2. la conversione della funzione residenziale (A/0) in funzione a servizi (B/1) secondo le modalità previste ai successivi punti, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali;
3. la conversione di superfici residenziali per l'inserimento di ulteriori quote di destinazioni terziarie e commerciali, A10, C1/2/3, rispetto a quelle assegnate dal Piano, per l'inserimento, principalmente, di

funzioni di servizio alla residenza fino ad un massimo del 10% della S.U. residenziale prevista per ciascuna unità di attuazione;

4. viceversa la conversione di superfici commerciali, terziarie e di servizio alla residenza, in funzione residenziale, è consentita secondo le modalità di seguito indicate, garantendo il reperimento delle relative dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

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

La superficie media per alloggio è di mq 75.

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

- UNITA 2: lotto 2d: 70 alloggi complessivi

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

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

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

Ogni variazione, ove mantenuta nell'ambito di quanto definito dagli elaborati grafici e dalle presenti Norme, sarà acconsentita dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale attraverso gli atti abilitativi necessari e non comporterà la necessità di approvare una specifica variante allo strumento urbanistico in essere.

Non costituiscono altresì variante allo strumento urbanistico, le variazioni agli schemi progettuali conseguenti alla conversione di cui ai punti 1,2,3,4 in considerazione della natura non prescrittiva delle sagome individuate dal P.U.A..

Qualora nel corso di attuazione del comparto, in ragione di cambi d'uso, e/o di inserimento di funzioni ai sensi dei precedenti articoli, dovessero verificarsi carenze quantitative rispetto al fabbisogno di dotazioni territoriali in termini di urbanizzazioni secondarie (U2), quando non diversamente disciplinate da apposita convenzione, esse saranno soggette a monetizzazione da parte dei soggetti attuatori in conformità a quanto definito all'articolo 24.4 bis del testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE

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

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

L'inserimento o il cambio di funzioni, rispetto a quelle individuate dal Piano per le singole unità abitative, deve essere tale da non necessitare o comportare una modifica della classe acustica dell'area di intervento. Una valutazione acustica o una dichiarazione di un tecnico competente in materia, dovrà confermare la possibilità di questa modifica, che potrà comunque essere ulteriormente verificata dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale. In caso contrario la sostenibilità della trasformazione deve essere

confermata da una variante al Piano stesso, comportando una variante alla Classificazione Acustica.

6.2 - Edilizia convenzionata/agevolata

Le modifiche relative alla ripartizione delle quote di edilizia residenziale sociale (ERS) tra edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata e Social Housing derivanti da accordi e/o intese specifiche concordate con gli Enti finanziatori, sono sempre consentite, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti e non necessiteranno di varianti al presente strumento urbanistico attuativo.

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

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

Gli elaborati grafici del gruppo **G, J e K** indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle opere di urbanizzazione primaria, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana. Le caratteristiche tecniche esecutive delle singole opere di urbanizzazione primaria (U1), salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere di volta in volta concordate con gli Enti e le Aziende di gestione competenti ai fini dell'approvazione dei progetti definitivi. In ogni caso è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche - esecutive che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

Per le opere di urbanizzazione primaria (U1) ancora da realizzarsi i progetti dovranno allinearsi per materiali e modalità esecutive a quanto già legittimato con i permessi di costruire rilasciati, fermo restando che si potranno concordare, ai fini della riduzione dei costi e della relativa fattibilità economica, materiali diversi ugualmente performanti.

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

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

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

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

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

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

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

6.3a - Dotazioni ecologico ambientali

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

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

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

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

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

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

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

6.4 - Attuazione delle attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria

Negli elaborati grafici di progetto del gruppo **G** sono individuate le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), queste sono aree pubbliche necessarie per soddisfare gli standard urbanistici e dei servizi del Comparto che entrano a far parte del sistema coordinato di attrezzature e spazi collettivi, che si estende anche al di fuori da esso.

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

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

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

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

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

6.5 - Attuazione delle aree residenziali

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

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

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

Art. 7 - Validità ed efficacia

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

sovraordinate.

Art. 8 – Monitoraggio

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

Verifiche e aggiornamenti al dimensionamento

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

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

Si specifica che:

- negli spazi pubblici vengono reperite in riferimento al dimensionamento complessivo di comparto le aree per parcheggi pubblici, il relativo verde di arredo e le aree per attrezzature e spazi collettivi;
- nelle superfici fondiari delle singole Unità di attuazione vengono reperite le dotazioni, quali:
 - l'indice di permeabilità e le piantumazioni ad esso correlate;
 - il verde di vicinato;
 - le aree comuni esterne e le dotazioni ecologiche-ambientali;
 - le dotazioni di parcheggi per vetture, bici, ciclomotori e velocipedi; per la loro realizzazione si raccomanda l'utilizzo di grigliati rinverditi ed alberati, al fine di limitare gli effetti dell'isola di calore;
 - le infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli e tutte le altre dotazioni obbligatorie e le specifiche tecniche previste dal vigente regolamento urbanistico-edilizio (RUE) per le costruzioni, gli spazi verdi, esterni ed accessori.

Art. 9 Prescrizioni particolari

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

La rete di teleriscaldamento interna al comparto, attualmente alimentata da apposite centrali provvisorie, è predisposta per l'allacciamento alla rete generale di teleriscaldamento della città di Modena, ed entrerà in servizio solo a seguito delle necessarie verifiche. Nel caso in cui si proceda all'adeguamento delle attuali centrali termiche, o si realizzi una nuova centrale di produzione dell'energia termica a servizio del comparto (vedasi ipotesi di collocamento nuova centrale rif. TAV. G2) anche in aree esterne al comparto stesso, queste dovranno essere progettate e realizzate in modo da non indurre superamento dei limiti acustici, sia assoluti che differenziali, nelle aree scolastiche ed in quella residenziale. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere redatto un unico studio previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 L. 447/95, che definisca le eventuali opere di mitigazione necessarie. In relazione alla tipologia ed alla potenzialità delle

suddette centrali, dovrà inoltre essere verificata la necessità o meno di ottenere l'autorizzazione per le emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 del D. Lgs 152/2006.

L'istanza per ottenere l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera dovrà essere corredata da uno studio della ricaduta delle stesse in atmosfera, considerato il contesto urbanistico esistente e di progetto.

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

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

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

Si richiama l'attenzione per le verifiche necessarie da effettuare preventivamente alla rimozione di vecchie tubazioni di adduzione acqua, che se rinvenute durante gli scavi, dovranno essere rimosse con le modalità tecniche del DM 6.9.1994 previa notifica all'USL (art. 250 del D.Lgs 81/08).

Acustica: l'edificazione della scuola innovativa e della sua area esterna di pertinenza, (come indicato nella relazione tecnica acustica), comporta la realizzazione di un terrapieno, collocato a confine dell'area verde posta a sud del fabbricato scolastico ed attigua al parcheggio di nuova realizzazione.

Suddetto terrapieno dovrà garantire la stessa efficacia acustica di una barriera anti-rumore di altezza ml 1,5 e lunghezza ml 89 attraverso l'esecuzione di un collaudo acustico *post operam*.

Distributore Carburanti – via Canaletto sud: la Delibera di Giunta comunale n. 23 del 01/02/2023 ha approvato il progetto di opera pubblica per il riassetto di Strada Canaletto Sud e di Largo Pucci; nel progetto in questione si da atto che a fronte di vicende complesse che hanno comportato oggettive difficoltà nelle interlocuzioni con i gestori del distributore, non è stato possibile, ad oggi, procedere alla dismissione e delocalizzazione dell'impianto in altra area.

Il P.U.A. conferma la previsione di dismissione dell'esercizio sopra descritto.

A fronte della temporanea presenza dell'impianto si dovrà procedere con la verifica delle condizioni dei serbatoi esistenti, ormai vetusti e della loro dotazione, adeguandoli con sistemi aggiornati di controllo della loro tenuta; risulta inoltre necessario adeguare anche il sistema fognario annesso allo stesso rendendolo

completamente indipendente dalle fognature del piazzale della Palazzina Pucci.

Pertanto prima dell'attivazione dell'esercizio si dovrà obbligatoriamente provvedere al collaudo dello stesso.

Recepimento Parere Favorevole Condizionato HERA: il parere HERA S.p.a. Servizio Acqua Gas Servizio Illuminazione Pubblica Servizio Energia Elettrica pervenuto in data 25/01/2023 prot. 31131 viene interamente recepito all'interno delle Norme tecniche ed Urbanistiche del P.U.A. nella sezione "ALLEGATI" divenendo parte integrante della disciplina di P.U.A. per la fase esecutiva del comparto.

Invarianza idraulica: Il sistema di drenaggio e scarico delle acque meteoriche, dovrà prevedere soluzioni che mettano atto tutte le azioni utili per limitare la quantità di acque drenate, adottando sistemi di recupero e riutilizzo, in particolare delle acque delle coperture, definibili come "non contaminabili", come previsto dal punto 3.5 della DGR 186/2005. Il riutilizzo fortemente suggerito in un comparto così ampio e con edifici pubblici e con aree verdi pubbliche in progetto, è quello dell'uso come fonte di irrigazione in ausilio/alternativa alle acque dell'acquedotto o di eventuali pozzi che verranno scavati appositamente per l'uso (essendo prevista la chiusura del pozzo esistente nel comparto).

Art. 11 - Norme finali – Norme transitorie

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici, si rimanda alla osservanza del testo coordinato delle norme di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E. vigente ed alla legislazione urbanistica regionale e statale in materia

Allegati

Tabella 1 – Dimensionamento generale – Storico dei Piani

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

Tabella 2 – Dimensionamento per Unità di attuazione P.U.A. 2022

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

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

LOTTE RES

POSTI AUTO - ANALISI DEL FABBISOGNO DELLE UNITÀ RESIDENZIALI																	DOTAZIONI DI PROGETTO					
Unità di attuazione	RESIDENZA					UFFICI			ESERCIZI DI VICINATO – PUBBLICI ESERCIZI		MAGAZZINI LABORATORI		FUNZIONI DI SERVIZIO		TOTALE FABBISOGNO		DOTAZIONI PUA parcheggi di fruizione pubblica					
	A0					A10			C1			C2 C3			D4/B1							
	all. n.	S.U. mq	AUTORIMESSE	PARCHEGGI		S.U mq	parcheggi		S.U mq	parcheggi		S.U. mq	parcheggi		S.U. mq.	parcheggi		PARCHEGGI		P765 (EL)	PP pubblici	TOTALE PER UNITÀ
				P765 (IL)	PP		P765	PP		P765	PP		P765	PP		P765	PP	P765 (IL)	PP			
1	138*	11.700	142	*Art. 24.4 RUE	69	350	6	6	200	15	3	350	3	3	800*		16	RUE	97	82	98	180
2	165	11.605	165	*Art. 24.4.RUE	83				342	10	7				3.000	45	45	RUE	135	25	138	163
5	68	5.100	68	*Art. 24.4.RUE	34	1.400	28	28										RUE	62	52	72	124
TOTALE	371	28.405	371	* Art. 24.4.RUE	186	1.750	34	34	542	25	10	350	3	3	3.800	45	60	RUE	294	159	308	
	28.460 mq						2.642 mq								3.800 mq				RUE	294	467	

*** specifiche**

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

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

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

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti all'interno dei lotti di edificazione, a raso o in interrato, (fanno eccezione per i P765 individuati dal P.U.A. in posizione esterna su area pubblica ai sensi dell'art. 24.2. RUE. La corretta quantificazione è regolata dall'art. 24 delle norme di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.. La loro collocazione all'interno dei lotti è demandata alle progettazioni attuative delle aree di edificazione.

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

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

I parcheggi pertinenziali potranno essere collocati anche con accesso diretto dalla sede stradale pubblica in conformità alle disposizioni dell'art.24.2. del Testo Coordinato delle Norme di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.

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

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

Unità attuazione Pubblica										
Unità di attuazione			Interventi realizzati		Interventi da realizzare o in corso di realizzazione		P.765	PP pubblici RUE	Fabbisogno effettivo RUE	DOTAZIONI DI PROGETTO
			Tipo intervento	SU mq	Tipo intervento	SU mq				
3a	Comune di Modena	B/4			Centro per l'impiego – ex stallini (4pa/100 mq di SU)	2.026	0	81	234*	144 interni al comparto 52 esterni al comparto (vie Mercato e Canaletto) TOTALE 196
3b	Comune di Modena	B/4			Casa delle idee digitali (4pa/100 mq di SU)	2.850	0	114		
Totale unità 3						4.876	0	195		
4	Comune di Modena	B/5			Scuola Innovativa – - 10 classi di scuola primaria ; - 3 sezioni di materna	3.472	0	78*		
TOTALE							0	273		
6a	Comune di Modena	B/5	Plesso Scolastico Marconi - Medie: 24 classi Elementari: 5 classi	9.000			0	140 *	170*	73 interni al comparto 64 esterni (via Finzi) TOTALE 137
		C/4	Palestra Palamadiba	2.200 mq indoor 2.000 mq outdoor 240 spettatori			0			
6b	Comune di Modena	B/6	Palazzina Pucci	1.500			0	30		
Totale unità 6				10.500			0	170		
7	Comune di Modena	B/4	Data Center	1.680			0	68	34*	34
8	Comune di Modena	C/4			PINQUA – area per sport all'aperto mq area impianto 750 + 56 mq punto noleggio-bagni	56	0	8	8	8
TOTALE							0	519	446	417
Ulteriori posti auto pubblici di recente realizzazione – via Finzi/del Mercato (Bando periferie)										60*
TOTALE COMPLESSIVO									446	435

***SPECIFICHE**

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

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

La dotazione di parcheggi pubblici richiesta ricade, in parte, nelle aree di urbanizzazione primaria (U1) poste sulla viabilità limitrofa all'unità stessa: via Finzi e via Canaletto utilizzate prevalentemente in orari diurni e feriali a servizio delle attività presenti nella zona. La maggior richiesta di posti auto dell'Unità 6 è dovuta all'attività della palestra che viene svolta invece in orari serali e festivi. Tale condizione ha permesso di utilizzare la complementarietà d'uso di una parte minoritaria dei parcheggi richiesti.

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

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

E altresì individuabile una quota di complementarietà d'uso dei parcheggi, tra le funzioni terziarie (attive principalmente nelle fasce orarie 8/18) e la funzione residenziale delle Unità 1 e 2 la cui dotazione è richiesta principalmente in orari serali (utilizzo dei parcheggi principalmente nelle ore serali e primo mattino). Rientrano in tale casistica il *Data Center*, e la “Scuola delle Idee Digitali” situati in posizione “centrale” su via Triva, si precisa inoltre che la minore richiesta di dotazioni a parcheggio rispetto alla quantificazione tabellare

del *Data Center* è motivata dalla particolare destinazione dell'edificio all'interno del quale circa il 50% della S.U. è occupato da sale macchine.

La riqualificazione degli assi stradali (Via Canaletto, via Finzi e Viale del Mercato) nell'ambito del progetto di riordino funzionale e morfologico dell'area, denominato "Bando periferie", ha determinato un incremento complessivo dei parcheggi pubblici, in adiacenza al comparto.

Le dotazioni sono state aggiornate a seguito dell'allineamento degli elaborati di P.U.A. al progetto di riassetto di Strada Canaletto Sud e di Largo Pucci, "Stralcio E - Strada Canaletto", di cui alla delibera di GC n.23 del 01/02/2023, facente parte del progetto complessivo di "Riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale", (Programma Periferie approvato con delibera della G.C. n. 394/2017)

Il progetto, approvato dalla Giunta Comunale, prevede il mantenimento temporaneo dell'area in concessione al distributore di carburanti e la sostituzione dell'area di sosta asfaltata in Largo Pucci con una sistemazione a verde attrezzato e spazi di aggregazione pedonale e il mantenimento dei soli stalli di sosta riservati a utenti con disabilità motoria con una conseguente riduzione di parcheggio pubblico per 42 posti auto.

L'analisi delle dotazioni, realizzata in analogia alla V.R. adottata nel 2019 (CC 44 2019) considera due quadranti di riferimento:

- il quadrante Nord tra via Finzi e via del Mercato a ridosso dell'area produttiva a nord (Unità 1-2-5-) costituito principalmente da funzioni residenziali e terziarie (tabella 3)
- il quadrante Sud (attestato sulla via Canaletto – Finzi Mercato) che ospita funzioni principalmente pubbliche (tabella 4).

Le tabelle 3 e 4 restituiscono, a fronte di un fabbisogno di PP pubblico complessivo stimato in 740 posti (294 tab.3 e 446 tab.4) una dotazione complessiva di progetto di parcheggi pubblici di 743 stalli (308 da tab.3 e 435 da tab.4) con uno scarto in positivo di 3 p.a.

La riduzione di posti auto, deve considerarsi "assorbita" dalle quote di parcheggio pubblico, del comparto.

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

L'indicazione dei posti auto su strada, rappresentati nello schema e nella seguente tabella comprende:

- tutti i parcheggi pubblici e parte dei parcheggi pertinenziali non inseribili all'interno dei lotti (art. 24.2.c 4.);
- i parcheggi pertinenziali a fruizioni pubblica.

DOTAZIONI P.A

DOTAZIONI DI POSTI AUTO AFFERENTI IL COMPARTO									
UA = Unità di Attuazione (IL) = Interni ai Lotti	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	TOTALE DOTAZIONI RUE
CALCOLO DOTAZIONI RUE									
Pertinenziali (P765)	Art. 24 RUE	Art. 24 RUE	0		Art.24 RUE	0	0	0	Art.24 RUE
Parcheggi pubblici	97	135	234		62	170	34	8	740
PROGETTO PUA PARCHEGGI A FRUIZIONE PUBBLICA – dotazioni per U.A	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	PARCHEGGI A FRUIZIONE PUBBLICA
Quota di P765 collocati in posizione esterna ai lotti	82	25	0	0	52	0	0	0	159
Parcheggi pubblici	98	138	196		72	137	34	8	683
TOTALE	180	163	196		124	137	34	8	842
DOTAZIONI PUA COMPLESSIVE	Unità 1	Unità 2	Unità 3	Unità 4	Unità 5	Unità 6	Unità 7	Unità 8	DOTAZIONI COMPLESSIVE
Posti auto interni al comparto	180 + P765 (IL)	163 + P765 (IL)	144		124	73	34	8	726 + P765 (IL)*
Posti auto pubblici esterni al comparto in adiacenza ai lotti	0	0	52		0	64	0	0	116
Ulteriori posti auto pubblici esterni al comparto (bando periferie)			60 posti auto (sulla viabilità adiacente – viale Mercato – via Finzi)						60
DOTAZIONE COMPLESSIVA DI PARCHEGGIO OFFERTO	180 + P765 (IL)	163+ P765 (IL)	559 (+ P765 IL unità 5)						902 + P765 (IL) delle unità 1-2-5

[illegible]



Spett.le
COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione
e Sostenibilità Urbana
Via Santi, 60
41123 - Modena

pianificazione@cert.comune.modena.it

c.a. Ing. Michele TROPEA

Modena, prot.7404-2845 del 24.01.2023

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Pareri Complessi/FG

OGGETTO: Pratica 19410066 – (Rif: 2022/406452 PROT) APPROVAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"-ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA, TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI - Richiesta parere.

In riferimento alla succitata richiesta, assunta a Prot. Hera Spa n. 93565 e Prot. INRETE n. 43245 il 26/10/2022, volta all'ottenimento del parere preliminare di competenza inerente il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi idrico integrato, gas, energia elettrica e teleriscaldamento, nelle aree interessate dai lavori, eseguito il sopralluogo e l'istruttoria della pratica, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

per dare corso alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere di cui all'oggetto, alle prescrizioni generali e specifiche impartite con il presente parere, da recepire negli elaborati di progetto che dovranno essere consegnati per il rilascio del successivo parere di competenza.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, è necessario che il Soggetto Attuatore (di seguito S.A.) richieda un nuovo parere di competenza.

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.2814289

www.inretedistribuzione.it

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva "Gruppo Hera" P. IVA 03819031208

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.AQCQ.001.rev.1 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI ACQUEDOTTISTICHE"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

Servizio ENERGIA ELETTRICA

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI EE"

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza. Le modalità per formalizzare la successiva richiesta di parere per opere di urbanizzazione sono esclusivamente le seguenti:

- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it degli appositi moduli debitamente compilati disponibili nel sito www.gruppohera.it
- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito nel sito www.gruppohera.it.

La modulistica per l'invio della richiesta di parere tramite PEC e il link per l'accesso alla nuova piattaforma WEB sono disponibili sul sito http://www.gruppohera.it/progettisti_tecnici/ nella sezione "Richieste multiservizio\Pareri e preventivi per opere di urbanizzazione, spostamento/estensione reti\Domanda pareri per opere di urbanizzazione".

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti ed alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il S.A. dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il S. A. dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.



L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del **nuovo WEBform** disponibile sul sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".
- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Nell'esecuzione dei lavori si dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S. A. o alla D. L. da esso incaricata, limitate varianti opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che potrebbero insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S. A., o della D. L. da esso incaricata, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri e cura a carico del S. A. l'esecuzione delle opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S. A. ma con realizzazione a cura di HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S. A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto.

Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S. A. andrà ad eseguire direttamente, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S. A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S. A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune.



Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Sarà cura del S. A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente l'attestazione di conformità e la richiesta di affido della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi.

Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto HERA S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A..

La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

ACQUA

- Rete Acqua (Rif. TAV-J1 Rete idrica+gas).

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

- Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto; per la risoluzione delle interferenze dovrà essere richiesta valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

- Allacciamenti d'utenza acqua

- Si evidenzia che, stante l'altezza dei futuri fabbricati, il regime di pressione di funzionamento della rete di distribuzione idrica, non garantisce il corretto approvvigionamento idrico ai piani più alti.

Questa condizione porta a suggerire alla futura utenza, l'installazione di impianti privati per la sopraelevazione della pressione (autoclavi) a servizio dei piani più alti dei fabbricati.



Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante, previa la succitata approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza acqua.

Si ricorda che il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua deve essere realizzato sul confine di proprietà, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.

Le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.

Si segnala che la recente introduzione da parte di ARERA (Autorità di Regolazione Energia Risorsse e Ambiente) della tariffa pro-capite, da applicare alle utenze del servizio idrico integrato, comporta la necessità di installare esclusivamente un misuratore per ogni unità immobiliare servita, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono riportati nel documento "Informativa HERA SpA: installazione contatori acqua individuali" presente nel sito www.gruppohera.it nella sezione progettisti e tecnici al seguente link:

https://www2.gruppohera.it/binary/hr_progettisti_tecnici/acq_mo_allacciamento/MD.HTC.03_01.35_Rev0_Info_contatori_acqua_individuali.1612177531.pdf

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio, si ricorda:

- Che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio,
- Che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio – in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica.
- Che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;
- Che, sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica.

Pertanto, si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso



dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

La realizzazione di allacciamento ad uso antincendio è subordinata all'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it del modulo "Richiesta parere per allaccio acquedotto/antincendio" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Acquedotto\Parere allacciamento antincendio".

Il Gestore, in risposta a questa richiesta, indicherà anche la pressione di funzionamento della rete.

FOGNATURA

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

➤ Acque reflue "nere" (Rif. TAV-J2 Rete fognaria)

La fognatura per acque "nere" con le tubazioni previste in allegato è confermata e il punto di recapito finale del comparto è individuato nel collettore fognario di tipo "misto" denominato Canale "Soratore" presente in fregio a via Finzi.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto.

➤ Acque meteoriche "Bianche" (Rif. TAV-J2 Rete fognaria)

Per il drenaggio delle acque di origine meteoriche, in riferimento alle caratteristiche idrologiche individuate per la zona nonché delle pendenze previste per i collettori, **si conferma quale recapito del comparto il Cavo "Levata" (condotta fognaria "bianca"), non il Canale "Soratore" (condotta fognaria "mista")** come indicato nell'elaborato trasmesso, posto anch'esso in via Finzi angolo via Gerosa.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto.

L'intera rete di drenaggio, all'interno del comparto sarà dimensionata per attuare il sistema della laminazione delle portate meteoriche da rilasciare allo scarico nel Cavo "Levata"; viene recepito il principio della attenuazione idraulica, dettato dal R.U.E. del comune di Modena, che riduce la portata specifica allo scarico almeno del 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam, fissando per il comparto una portata massima ammessa allo scarico pari a 600 litri/sec.

Il volume di invaso destinato alla laminazione è stato ricavato mediante la costruzione di una vasca interrata di 4150 metri cubi nel corso dei primi interventi di attuazione del comparto, è provvista di impianto di sollevamento per il suo svuotamento e di impianto per la sua pulizia interna.

Ad oggi non risulta ancora in esercizio e collegata alla pubblica fognatura.



➤ Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura".

Per gli sportelli SUAP dei Comuni ed Enti è stato creato il canale dedicato tramite l'indirizzo pec istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it.

Per i progettisti che intendono presentare domanda tramite gli sportelli SUAP la modulistica da compilare è disponibile sul sito web. Si sottolinea l'importanza di richiedere il "parere per scarichi domestici" durante la fase di progettazione dei fabbricati in modo da poter recepire le prescrizioni sui dispositivi di pre-trattamento (degrassatore, imhoff, ecc...), così come previsto dalla specifica tecnica "103207 - ALLACCIAMENTI FOGNARI A GRAVITA".

GAS

➤ Rete Gas (Rif. TAV-J1 Rete idrica+gas)

Per quanto riguarda la rete di distribuzione interna al comparto si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato sulle tavole, che si restituiscono in allegato, e che formano parte integrante del presente parere.

➤ Si prende atto che alcuni tratti di rete esistente saranno eliminati e/o modificati, in quanto interferenti con i nuovi fabbricati in progetto; per la risoluzione delle interferenze dovrà essere richiesta valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori.

I tracciati, il particolare dei nodi di collegamento ed i diametri delle tubazioni verranno comunque meglio identificati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preliminarmente alla presentazione dello stesso.

Nel caso sia prevista la costruzione di condotte gas in materiale metallico, quale ad esempio l'acciaio, eventuali potenziamenti del sistema di protezione catodica saranno posti a carico del Soggetto Attuatore e verranno computati nella fase di predisposizione del preventivo per posa/collegamenti reti gas.

➤ Allacciamenti d'utenza gas

Saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante, previa la succitata approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza gas.

ENERGIA ELETTRICA

(Rif. TAV-J3 Rete Elettrica)

Considerando il ridimensionamento del comparto in termini di unità abitative e considerando che le cabine attuali di via Forghieri, via del Mercato, via Finzi sono nuove e



piuttosto scariche, si approva la tavola allegata relativamente allo schema dei percorsi delle condutture di MT e BT, nonché al numero e collocazione delle cabine elettriche.

La definizione dei percorsi dei nuovi allacci è solo qualitativa.

I particolari costruttivi verranno meglio precisati in fase definitiva/esecutiva, previo contatto con la struttura di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Dove non presenti o non idonee, i committenti dovranno realizzare nuove polifore secondo lo standard di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A., che fornirà i materiali occorrenti.

Gli spostamenti di rete MT/BT dovranno essere richiesti sul portale INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. sezione Energia Elettrica – Clienti Finali/Tecnici.

Valgono le seguenti prescrizioni generali:

- Gli elettrodotti esistenti e di progetto indicati, rispondono al perseguimento dell'obiettivo di qualità richiesto dalla vigente legislazione in materia di salvaguardia dall'inquinamento elettromagnetico.
- Le polifore del servizio elettrico di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. non dovranno essere posate in scavi comuni con altri sottoservizi e dovranno essere mantenute da essi ad una distanza minima di 30-50 cm a seconda del sottoservizio.
- I materiali (tubi, pozzetti, camerette, sellette di posa e corda di traino) saranno forniti da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. (2 mesi per l'approvvigionamento).
- Dovranno essere evitate piantumazioni arboree sulle percorrenze delle condutture elettriche fino a una distanza di 3 m.
- In fase esecutiva, sarà cura dell'Attuatore contattare INRETE S.p.A. per prendere visione delle tipologie costruttive e per il ritiro dei materiali a fornitura INRETE S.p.A. da utilizzarsi.
- Dovrà inoltre contattare i reparti competenti per le opportune indicazioni relative alla eventuale presenza di impianti esistenti.
- Per la posa delle nuove reti, si dovrà fare riferimento al disciplinare che invieremo in fase esecutiva. Si anticipa che tutti i tubi delle nuove polifore saranno a doppia parete in verghe semirigide da 6 metri in PE diam. 160 mm e nella posa dovranno essere protetti da bauletto in cls.
- Si vuol far presente che qualora all'interno del nuovo fabbricato vi fossero più soggetti o ragioni sociali diverse con necessità di allacciamento, ogni soggetto dovrà essere dotato di punto di connessione distinto; inoltre, ogni utenza di potenza in prelievo o/e in immissione superiore a 100 kW dovrà essere alimentata in MT (ovvero realizzazione di idonea cabina di consegna e polifora di collegamento con la rete elettrica esistente).
- Eventuali assetti diversi potranno essere presi in considerazione solamente quando saranno noti i valori di assorbimento energetico richiesto.
- Relativamente alle predisposizioni edili del servizio elettricità si comunica che è obbligatorio ottenere il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici prima dell'inizio degli scavi relativi alla rete MT.
- Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito a quanto sopra indicato, si invita il S.A. ad interfacciarsi direttamente con i referenti di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. Ing. Simone Nipoti tel. 051.2814160 email: simone.nipoti@inretdistribuzione.it e Ing. Pier Giorgio Ballanti tel. 051.287212 email: piergioorgio.ballanti@inretdistribuzione.it



TELERISCALDAMENTO

(Rif. TAV-J4 Rete teleriscaldamento)

È stata verificata la presenza di una rete di teleriscaldamento a meno di 1.000 metri dall'area dell'intervento di progetto. Si ricorda che in questo caso, il DM MiSE 26/06/2015 e la DGR ER 1715/2016 sull'efficienza energetica degli edifici, in presenza di valutazioni tecnico-economiche favorevoli, rende obbligatoria la predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche necessarie al collegamento alla rete di teleriscaldamento.

Si segnala che, in base al D.Lgs. 28/2011 e alla DGR ER 1715/2016, con il collegamento ad una rete di teleriscaldamento, che copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria, si intendono assolti gli obblighi sull'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica dell'edificio.

La Direzione Teleriscaldamento di Hera S.p.A. rimane a disposizione per fornire gli elementi tecnici ed economici al fine della predisposizione delle valutazioni di cui sopra. Sono riportati di seguito i contatti dei referenti della Direzione Teleriscaldamento disponibile per approfondimenti:

Paola Mari, paola.mari@gruppohera.it,

Giulia Farina, giulia.farina@gruppohera.it

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il nostro tecnico sig. Vincenzo Gualtieri ai seguenti recapiti: tel. 059 407765, e-mail vincenzo.gualtieri@gruppohera.it, pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto e l'eventuale OdL indicato nonché la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtch S.r.l.

Procuratore speciale Hera S.p.A. e INRETE S.p.A.

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

Allegati:

TAV-J1 Rete idrica+gas

TAV-J2 Rete fognaria

TAV-J3 Rete Elettrica

TAV-J4 Rete teleriscaldamento

