



COMUNE DI MODENA

N. 12/2026 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 27/04/2026

L'anno duemilaventisei in Modena il giorno ventisette del mese di aprile (27/04/2026) alle ore 15:18 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBAZZI PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	SI
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO' FERDINANDO	SI
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	SI
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	SI
DONDI DANIELA		SI		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	NO
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	SI
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	NO		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 12

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE ENTRO LA SCADENZA DEL SECONDO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).

Relatore: Assessore Ferrari

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli	20:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Fidanza, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti
Contrari	6:	i consiglieri Barani, Franco, Mazzi, Negrini, Pulitanò, Rossini
Astenuti	2:	i consiglieri Bertoldi, Giacobazzi

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Giordano, Gualdi, Modena, Parisi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge urbanistica Regionale n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 01/01/2018 che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998;
- che l’art. 30 della L.R. n. 24/2017 dispone che il PUG non è uno strumento conformativo e prescrittivo: non attribuisce in alcun caso potestà edificatoria alle aree libere, né conferisce alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto; non può, infine, fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione è subordinata ad accordo operativo (AO) o piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP). Spetta all'accordo operativo l'attribuzione dei diritti edificatori mediante esplicita negoziazione con l'Amministrazione comunale;
- che l'art. 38 della LR n. 24/2017 rubricato “Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica” definisce che le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi e che il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG;

Premesso inoltre:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), in vigore dal 02/08/2023, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220/2023, periodico parte seconda;
- che il PUG del Comune di Modena assume cinque strategie per il futuro che traducono l'idea di città a cui si ispirano le scelte del Piano; ciascuna di esse prevede quattro traguardi principali, per un totale di venti obiettivi, i quali sono perseguiti attraverso una serie di azioni specifiche. La Strategia

del PUG, e le relative azioni, sono compiutamente rappresentate negli elaborati che compongono uno dei cinque capitoli del PUG di Modena “ ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale”;

- che le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:

- a) la dimensione urbana e territoriale: ambito per il quale il PUG opera attraverso i sistemi funzionali, rappresentazioni strategiche e ideogrammatiche basate sui capisaldi della struttura insediativa, il cui fine è quello di definire le condizioni e le opportunità per le scelte operative con valenza territoriale;
- b) la dimensione locale: ambito per il quale il PUG definisce le indicazioni per la qualità sociale, urbana ed ecologico-ambientale, operando alla scala dei rioni cittadini;

- che il complesso degli obiettivi si traducono nel limitare l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare, concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia, riconoscere i luoghi da densificare;

- che il PUG articola il territorio urbano in “tessuti” e, con riferimento alla Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni a cui deve essere subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti;

- che l'attuazione del Piano è disciplinata attraverso (articolo 3.2 DU1 Norme PUG):

- trasformazioni “diffuse”: interventi di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso;
- “interventi complessi”: iniziative di sostituzione, riqualificazione o rigenerazione urbana rivolte a manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto. Sono, dunque, interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica e di rigenerazione che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto di riferimento. Tali trasformazioni sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione e possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare; si attuano con Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Procedimenti Unici come da art. 53 della L.R. n. 24/2017, Permessi di Costruire convenzionati;

- che il piano stabilisce che i parametri di trasformazione da attribuire agli interventi complessi siano definiti applicando l'istituto della perequazione urbanistica, che persegue gli obiettivi di qualità dell'insediamento e del territorio e si fonda sul principio di equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali;

- che le quantità edificatorie, derivanti dall'applicazione degli indici perequativi definiti con riferimento alla classificazione del territorio, all'interno del processo perequativo, possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi derivanti dall'applicazione del modello di Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4 DU1 Norme PUG) che definisce inoltre le progettualità di trasformazione della città esistente; queste ultime sono soggette inoltre alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n. 24/2017 qualora non rientranti nei casi di esenzione;

Premesso infine:

- che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 22/06/2023, l'Amministrazione ha approvato gli indirizzi e gli obiettivi ai fini della presentazione e valutazione delle manifestazioni di

interesse per la prima gestione attuativa del PUG, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché lo "Schema di Avviso pubblico", successivamente integrato con alcune specificazioni approvate con deliberazione della Giunta comunale n. 552 del 17/10/2023;

- che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 23/09/2024, le manifestazioni di interesse presentate a seguito dell'Avviso pubblico non hanno ottenuto una valutazione positiva, necessaria per accedere alla fase successiva di presentazione degli Accordi Operativi.

Dato atto:

- che il Comune di Modena, per dare avvio all'approvazione dell'Avviso Pubblico per la raccolta di Manifestazioni di Interesse ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 53/2024 avente ad oggetto "La rigenerazione urbana della città di Modena - percorso partecipato propedeutico alla formazione di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse" in coerenza con gli indirizzi di governo dell'Amministrazione comunale e, in particolare, con il "Patto con i cittadini per la città 2024-2034", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città - rigeneriamo Modena" con la specifica finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano di interventi rigenerativi, trasformandole in "buoni posti in cui vivere";

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025 è stato approvato il "Documento di indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante Avviso pubblico 2025 ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017";

- che, alla luce di quanto sopra, considerati gli indirizzi tracciati dal Consiglio Comunale, è stato predisposto lo schema di "Avviso pubblico 2025", rispondente agli obiettivi, condizioni, priorità e criteri contenuti nel sopra citato "Documento di indirizzi", approvato conseguentemente dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 196 del 21/05/2025;

Considerato:

- che, le Manifestazioni di Interesse, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico;

- che la successiva e possibile presentazione di proposta di Accordo Operativo è condizionata, per il privato, dall'approvazione della Manifestazione di Interesse da parte del Consiglio Comunale, che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica, nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse;

- che la valutazione positiva della Manifestazione di Interesse, comunque, non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituisce titolo per l'automatica attuazione delle previsioni del PUG;

- che saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017, le Manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri dell'Avviso pubblico 2025, predisposto con riferimento al Documento "Indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante Avviso pubblico" e approvato con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 28/04/2025 e per le quali si rileva l'interesse pubblico alla trasformazione proposta;

Considerato inoltre:

- che l'Avviso definisce i requisiti e condizioni formali e sostanziali per la presentazione e ammissibilità delle manifestazioni di interesse;
- che l'Avviso pubblico 2025 definisce inoltre i criteri prioritari di interesse pubblico da recepire all'interno delle Manifestazioni di Interesse come segue. Le proposte progettuali:
 - dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) attraverso interventi che contribuiscano efficacemente a dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze dei segmenti più fragili di popolazione, attraverso un incremento della disponibilità di alloggi a prezzi calmierati ma soprattutto mettendo a disposizione residenze in locazione a medio-lungo termine, a prezzi calmierati e residenze temporanee, per studenti e lavoratori;
 - dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato “Sei la mia città – rigeneriamo Modena” rappresentate nell'elaborato “Sei la mia città – Rapporto di sintesi - parte 2” allegato alla Delibera di indirizzo di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025;
 - potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica, purché coerenti con la strategia assunta dal PUG;
 - dovranno garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi (alberature stradali, sistemi correlati di parchi e aree forestali) e/o che concorrono alla transizione ecologico-digitale, da realizzare e integrare nel tessuto urbano, con la finalità di potenziare le misure per l'adattamento climatico e per ridurre gli inquinanti;
 - dovranno contribuire efficacemente al superamento di criticità ambientali rilevate, adottando misure di adattamento e mitigazione climatica, con proposte di forestazione urbana e di creazione e potenziamento delle infrastrutture verdi, per la riduzione degli inquinanti, per la regolazione del calore e per il potenziamento della biodiversità;
- che, ai sensi dell'art. 2.1.4 dell'Avviso, le Manifestazioni di Interesse, per essere valutate positivamente e accedere alla fase di presentazione degli Accordi Operativi devono, nello specifico, garantire:
 - a) la coerenza con la Strategia del PUG, sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia di contributo al perseguimento degli obiettivi;
 - b) la conformità alla Disciplina (DU1 norme) in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
 - c) il rispetto della normativa di settore, nazionale e regionale;
 - d) il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati e comunali;
 - e) il rispetto della pianificazione territoriale e settoriale vigente;

Considerato infine:

- che le manifestazioni di interesse sono redatte sulla base dell'Avviso pubblico 2025, utilizzando i modelli predisposti dall'Amministrazione comunale, e corredate dalla documentazione richiesta, la quale, pur non avendo i contenuti propri dell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, risponde alle esigenze informative individuate dall'Amministrazione, come di seguito sinteticamente elencate:
 - a) un meta-progetto, volto a rappresentare l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato;
 - b) una relazione tecnico-descrittiva;
 - c) un cronoprogramma di massima degli interventi previsti;
 - d) un quadro economico;
 - e) una relazione contenente gli elementi di massima per la verifica della sostenibilità ambientale delle manifestazioni di interesse, con particolare riferimento al quadro vincolistico e delle tutele, alle eventuali bonifiche e alle ulteriori criticità riscontrabili;
 - f) lo stralcio della planimetria catastale;
 - g) un elaborato di rappresentazione di sintesi.

Dato atto inoltre:

- che per i principi di trasparenza, pubblicità e buon andamento, al fine di consentire la più ampia partecipazione degli operatori e cittadini interessati alla presentazione delle manifestazioni di interesse, l'amministrazione comunale ha previsto due fasi temporali per la presentazione delle stesse:

- primo termine: entro 90 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico 2025;
- secondo termine: entro 210 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico 2025;

- che l'Avviso pubblico 2025 e relativi allegati sono stati pubblicati all'Albo Pretorio online, sito web istituzionale dell'Amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile, dal 22/05/2025 al 18/12/2025, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio" e data massima comunicazione e informazione a mezzo stampa;

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 01/12/2025 con la quale sono state valutate le n. 7 manifestazioni di interesse, pervenute entro la scadenza del primo termine previsto dall'Avviso (20/08/2025): n. 6 valutate con esito positivo e ammesse alla fase di presentazione delle proposte di Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, mentre n. 1 sola, in considerazione delle criticità rilevate, non ha riportato una valutazione favorevole;

Dato atto:

- che per quanto riguarda il secondo termine decorso il 18/12/2025 sono pervenute n. 11 Manifestazioni di Interesse, registrate al protocollo e poste agli atti del Settore, come di seguito elencate:

n. prog.	denominazione	protocollo generale
08	VIA CIMAROSA – VIALE DELLO SPORT – EX BORSA MERCI	N. 502441/2025 del 15/12/2025 +INTEGRAZIONE N. 504381/2025 del 16/12/2025
09	EX TERIM	N. 503642 del 16/12/2025 (1/2) N. 503660 del 16/12/2025 (2/2)
10	VIA TOSCANINI	N. 505524 del 17/12/2025
11	STRADA ATTIRAGLIO - EX OFFICINE RIZZI	N.505599 del 17/12/2025 (1/3) E SEGUENTI
12	VIALE MONTE KOSICA	N. 506495 del 18/12/2025
13	VIA CHIAVARI	N. 506593 del 18/12/2025
14	VIA GIARDINI - BAGGIOVARA	N. 508398 del 18/12/2025
15	VIALE STORCHI	N. 508983 del 19/12/2025 (1/2) N. 509156 del 19/12/2025 (2/2)
16	VIA CHERUBINI	N. 509020 del 19/12/2025 (1/2) N. 509053 del 19/12/2025 (2/2)
17	VIA EMILIA-STRADA BARCHETTA	N. 509074 del 19/12/2025
18	EX FONDERIA ALBARETO	N. 509123 del 19/12/2025

- che tutte le manifestazioni di interesse ammesse alla fase valutativa soddisfano i requisiti formali relativi alla completezza e regolarità della documentazione richiesta dall'Avviso;

- che in coerenza con i contenuti dell'Avviso pubblico, l'istruttoria tecnica ha perseguito l'obiettivo di verificare la conformità delle proposte alla disciplina vigente e la coerenza con i contenuti della Strategia per la qualità urbana e territoriale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nonché di valutare l'interesse pubblico delle stesse;
- che, a tal fine, per ciascuna manifestazione di interesse ammessa alla fase valutativa è stata redatta un'apposita scheda istruttoria, finalizzata a rappresentare gli esiti dell'analisi tecnica e a costituire strumento di supporto per la successiva definizione delle proposte di Accordo Operativo relative alle manifestazioni ritenute ammissibili;
- che le manifestazioni pervenute nel secondo termine presentano ampi profili di complessità; pertanto, si è ritenuto di attivare un gruppo di lavoro trasversale, che ha coinvolto i Settori Pianificazione e Gestione del territorio; Ambiente e transizione ecologica; Lavori Pubblici; Risorse Patrimoniali, Tributi e Riscossioni; chiamato ad esprimersi sui propri ambiti di competenza, affinché le valutazioni istruttorie potessero compiutamente affrontare le specificità delle singole proposte con un approccio coordinato e pluridisciplinare;
- che le valutazioni e i contributi emersi nel gruppo di lavoro sono stati coordinati e armonizzati nell'ambito dell'istruttoria tecnica, confluyendo nel quadro valutativo complessivo i cui esiti sono riportati nelle singole schede istruttorie;
- che ogni scheda costituisce riferimento nella fase successiva per le manifestazioni considerate ammissibili; la scheda è articolata in due parti ed è composta da diverse sezioni che forniscono elementi conoscitivi, valutativi ed eventuali condizionamenti e prescrizioni;

Considerato:

- che la scheda si conclude con una sintesi complessiva degli approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti che dovranno essere recepiti nella successiva fase di presentazione delle proposte di accordi operativi, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 o permessi di costruire convenzionati complessi, in quanto elementi correttivi essenziali ai fini della complessiva valutazione positiva dell'interesse pubblico e della conformità alla disciplina, precisando che tali approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti sono maggiormente dettagliati nelle singole sezioni di valutazione della stessa scheda;
- che, per tutte le manifestazioni di interesse presentate dai privati, il Quadro Economico non risulta sviluppato in modo sufficientemente approfondito da consentire una valutazione di merito. Di conseguenza, questo aspetto non è stato possibile valutarlo, e potrebbe influire sulla successiva fase di presentazione delle proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati complessi, incidendo sulla valutazione della loro reale fattibilità e sostenibilità economica;
- che per le manifestazioni di interesse ritenute non ammissibili alla successiva fase di presentazione degli accordi operativi o di permessi di costruire convenzionati complessi, la medesima scheda evidenzia gli elementi ostativi in termini di conformità all'Avviso Pubblico 2025 o al Piano Urbanistico Generale (PUG), nonché le criticità rilevate che non consentono di formulare una valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico;

Considerato inoltre

- che le sopracitate proposte sono state istruite dagli uffici competenti come da Relazione denominata "Manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine dell'Avviso Pubblico 2025: conformità al PUG, conformità alla pianificazione territoriale e settoriale, valutazione dell'interesse pubblico", alla quale integralmente si rinvia;

Considerato infine:

- che, allo scopo di esaminare le opportunità offerte dalle proposte di rigenerazione urbana e i relativi profili di complessità e criticità, si formulano le seguenti valutazioni, suddivise per gruppi omogenei di proposte, sulla base dei parametri di localizzazione, estensione, complessità ed esito finale;

- che pertanto le manifestazioni che seguono, sono ammissibili e possono accedere alla successiva fase, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nelle singole schede istruttorie:

- n. 08 - via Cimarosa - viale dello Sport - Ex Borsa Merci
- n. 09 - Ex Terim
- n. 11 - strada Attiraglio - Ex Officina Rizzi
- n. 15 - viale Storchi

- che nello specifico si evidenzia quanto segue:

= la proposta n. 08 - via Cimarosa - viale dello Sport - Ex Borsa Merci, interessa tre ambiti distinti: due comparti produttivi dismessi nei quali sono previsti interventi di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione finalizzati all'insediamento di due strutture commerciali di medio-piccola dimensione, in ragione del beneficio pubblico rappresentato dalla cessione al Comune dell'immobile Ex Borsa Merci e dalla realizzazione delle opere necessarie a garantirne la piena fruibilità per attività connesse alla sua rigenerazione sociale in coerenza con gli usi pubblici emersi dal percorso partecipativo "Sei la mia città, e la realizzazione di due medie strutture di vendita. Considerata e valutata la natura della proposta è necessario condizionare e subordinare la possibilità di trasformazione delle aree coinvolte alla definizione di un quadro procedimentale unitario che garantisca il collegamento tra gli interventi proposti e la cessione all'Amministrazione comunale dell'immobile denominato "Borsa Merci", nonché il suo effettivo recupero e rifunzionalizzazione. A tal fine dovrà essere preliminarmente definito un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, volto a disciplinare in modo unitario gli impegni delle parti e a garantire il coordinamento tra i due accordi operativi relativi alle strutture commerciali e la cessione e riqualificazione dell'immobile "Borsa Merci". Nell'ambito di tale accordo dovranno inoltre essere ridefinite e adeguatamente garantite le risorse economiche necessarie al recupero, alla rifunzionalizzazione e alla piena operatività dell'immobile, allo scopo di consentirne la destinazione a usi pubblici e, in particolare, alla realizzazione di un centro civico a servizio del quartiere;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente, la presentazione e la successiva istruttoria delle proposte di accordo operativo dovranno avvenire nell'ambito di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, volto a garantire il collegamento tra gli interventi commerciali proposti e la cessione e rifunzionalizzazione dell'immobile "Ex Borsa Merci", con la previsione delle risorse economiche necessarie e sufficienti al suo recupero e alla destinazione a servizi pubblici, allo stesso accordo è demandato il recepimento e il superamento delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella scheda istruttoria (n. 08);

= la proposta n. 09 - Ex Terim nel rione di Baggiovà, posta in prossimità dell'Ospedale Civile di Baggiovà assume una rilevanza significativa per la rigenerazione urbana di un'area dismessa e degradata inserita in un contesto che negli ultimi anni ha assunto un ruolo sempre più strategico a scala urbana e sovracomunale. L'impostazione generale appare positiva sotto il profilo della riqualificazione ambientale e della ricucitura urbana, con particolare riferimento alla previsione di nuove aree verdi e alla possibilità di rafforzare la dotazione di servizi per il quartiere e alle opportunità di ricucitura della rete ciclabile. Tuttavia, affinché l'intervento esprima pienamente il proprio potenziale, emergono alcune criticità e ambiti di miglioramento che sono precisati nella scheda istruttoria dedicata;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente, verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nelle singola scheda istruttoria (n. 09);

= la proposta n. 11 - strada Attiraglio - Ex Officina Rizzi, considerata la rilevanza strategica delle aree interessate dalla manifestazione 11 - strada Attiraglio - Ex Officina Rizzi, costituisce un'opportunità per contribuire alla riattivazione di ambiti urbani attualmente caratterizzati da condizioni di sottoutilizzo e degrado, con potenziali effetti positivi sul sistema delle relazioni urbane e sulla qualità complessiva dello spazio pubblico. In tale quadro, la proposta avanzata dal soggetto proponente, che prevede la realizzazione di due strutture commerciali e di una struttura destinata a studentato, accompagnata dalla previsione di interventi di miglioramento dell'accessibilità ciclabile tra le diverse parti della città, presenta elementi di interesse ai fini del perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana individuati dagli strumenti di pianificazione comunale. Nel corso dell'istruttoria preliminare è emersa la necessità di approfondire la fattibilità di specifiche componenti dell'intervento. In particolare, la realizzazione della struttura destinata a studentato risulta allo stato attuale collegata a ipotesi di finanziamento riconducibili a programmi PNRR, le cui tempistiche e condizioni di attuazione non appaiono compatibili con i tempi procedurali necessari per la definizione e l'approvazione di un eventuale accordo operativo. Analogamente, con riferimento alla proposta di realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale in sicurezza sul cavalcavia, individuato quale opera di interesse pubblico, si evidenzia come la soluzione prospettata debba essere approfondita al fine di verificarne la fattibilità sia sotto il profilo tecnico che economico. La proposta richiede quindi un approfondimento relativo alla sua fattibilità e una più puntuale valutazione della sostenibilità dell'intervento;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente, valutato l'interesse pubblico complessivo dell'iniziativa, in relazione agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana proposti in diverse aree della città, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017. Nell'ambito della proposta dovranno tuttavia essere approfonditi e definiti i profili di fattibilità delle diverse componenti dell'intervento, con particolare riferimento alla realizzazione dello studentato e alla realizzazione del collegamento pedonale/ciclabile in sicurezza sul cavalcavia, verificando la concreta realizzabilità e sostenibilità sotto il profilo tecnico ed economico, nonché subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nelle singola scheda istruttoria (n. 11);

= la proposta n. 15 - viale Storchi, costituisce un'opportunità strategica di rigenerazione urbana integrata, capace di coniugare il recupero e la valorizzazione di funzioni pubbliche e private in un sistema unitario. L'iniziativa si caratterizza per la capacità di migliorare la qualità degli spazi aperti, la permeabilità del suolo e la fruibilità sociale, rafforzando la connessione tra l'edificato e il verde pubblico, valorizzando il rapporto con il contesto circostante e promuovendo l'accessibilità e la coesione urbana. L'intervento coinvolge diverse proprietà private, un immobile comunale e parti di infrastrutture di proprietà regionale (cavo Cerca), richiedendo una visione complessiva e coordinata per garantire un risultato unitario e coerente. Considerata la complessità dei profili urbanistici, patrimoniali e infrastrutturali, l'accordo operativo non appare lo strumento più idoneo: l'intervento richiede una regia pubblica forte, in grado di coordinare i diversi soggetti coinvolti, assicurare la tutela dell'interesse pubblico e garantire la piena integrazione tra le componenti edilizie, gli spazi aperti e le funzioni collettive;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente, verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene che la proposta possa accedere alla fase successiva. Tenuto conto del coinvolgimento di aree pubbliche e considerando l'opportunità di coinvolgere nella trasformazione altre aree limitrofe al comparto, è necessario valutare con l'Amministrazione Comunale la procedura attuativa più idonea, cui è demandato il recepimento e il superamento delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella scheda istruttoria (n. 15);

Valutato inoltre:

- che sono ammissibili e possono accedere alla successiva fase, le tre manifestazioni che seguono in quanto presentano tre proposte di rigenerazione urbana di modeste dimensioni orientate alla trasformazione di ambiti precedentemente destinati a funzioni artigianali o produttive in nuovi contesti residenziali sostenibili. Possono accedere alla successiva fase subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella relazione e nelle singole schede istruttorie:

- n. 10 - via Toscanini
- n. 16 - via Cherubini
- n. 18 – Ex Fonderie di Albareto

= le proposte n.10 - via Toscanini e n. 16 - via Cherubini, considerata la riconversione dell'area ex-industriale in via Toscanini in un comparto residenziale contribuisce a limitare il consumo di nuovo territorio, migliora la permeabilità del lotto e rafforza la continuità urbana. Analogamente, l'intervento di via Cherubini si distingue per l'attenzione alla continuità ecologica e paesaggistica, attraverso la realizzazione di un edificio residenziale integrato con un'area verde in continuità con quelle esistenti. Le due proposte meritano una particolare attenzione. Considerando che le proposte sono localizzate nel medesimo contesto e fronteggiano la stessa strada, è fondamentale coordinarne la progettazione, con riferimento alle aree pubbliche e ai contributi alla città pubblica;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente,

- per la proposta n. 10, verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso, secondo la procedura prevista dal Regolamento edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati nella relazione e nella singola scheda istruttoria (n. 10);

- per la proposta n. 16, verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso, secondo la procedura prevista dal Regolamento edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati nella relazione e nella singola scheda istruttoria (n. 16);

= la proposta n. 18 – Ex Fonderie di Albareto, interessa un'area parzialmente impermeabilizzata precedentemente occupata dalla ex fonderia di Albareto, il suo recupero e bonifica configurano un importante tassello per la riqualificazione della frazione di Albareto. Si precisa che le dotazioni e i contributi alla città pubblica ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, inedificabile, dovranno essere ri-orientate.

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente, verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso secondo la procedura prevista dal Regolamento Edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati nella relazione e nella singola scheda istruttoria (n. 18).

Ritenuto:

- che così come formulate non sono ammesse le seguenti due manifestazioni. Tali proposte sono riferite ad aree permeabili interne al Territorio Urbanizzato, classificate dal PUG come aree di trasformazione ecologico-ambientale. Si tratta di aree di proprietà privata alle quali il piano attribuisce limitate capacità edificatorie, in ragione dell'interesse pubblico alla loro acquisizione al patrimonio pubblico:

- n. 13 - via Chiavari
- n. 14 - via Giardini - Baggiovara

= le proposte n. 13 - via Chiavari e n. 14 - via Giardini – Baggiovara, considerato che prevedono l'acquisizione dell'area privata individuata, ciò costituisce un obiettivo strategico per la città, in quanto, nel caso di Via Chiavari, consente di completare e valorizzare il Parco della Resistenza, garantendo un significativo beneficio pubblico, e, nel caso di Via Giardini, di implementare e rafforzare il sistema ecologico-ambientale in un contesto densamente edificato. Tuttavia, per entrambe le proposte, le schede evidenziano profili di criticità tali che orientano, in coerenza con l'articolo 3.10.3 della disciplina del PUG, verso il trasferimento delle relative capacità edificatorie in altro sito. Possono accedere alla successiva fase subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella presente relazione e nelle singole schede istruttorie;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente,

- la proposta n. 13, così come formulata non è ammessa. Valutato l'interesse pubblico complessivo dell'acquisizione dell'area nella sua interezza per l'opportunità di completamento del Parco della Resistenza e con particolare riferimento alla qualificazione del bosco ai sensi del D.lgs. 34/2018, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché alla concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.

- la proposta n. 14, così come formulata non è ammessa. Valutato l'interesse pubblico con particolare riferimento al contributo che l'area può potenzialmente fornire al sistema ecologico ambientale urbano per localizzazione e dimensione, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché la concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.

Ritenuto inoltre:

- che non risulta ammissibile alla fase successiva la seguente manifestazione di interesse, per le motivazioni che seguono:

= la proposta n. 17 - via Emilia - strada Barchetta, seppur la trasformazione dell'area possa contribuire alla riqualificazione di un ambito attualmente sottoutilizzato non supera la valutazione di coerenza alle strategie per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG. Infatti, pur raggiungendo la soglia minima complessiva della Valutazione di Coerenza (42), la proposta non raggiunge il minimo richiesto per l'area ecologico-ambientale (15 anziché 18) e per l'area economico-sociale (6 anziché 9). Pertanto la valutazione non risulta positiva. La funzione commerciale proposta, inoltre, presenta profili di criticità per la compatibilità tra traffico indotto e accessi carrabili al lotto, e non configura significativi contributi per la città pubblica relativamente alla fruizione ciclabile e pedonale e alla riqualificazione di aree pubbliche nel contesto;

- che alla luce di quanto evidenziato nel punto antecedente,

- la proposta n 17 così come formulata non è ammessa. Valutato l'interesse pubblico con particolare riferimento al contributo che l'area può potenzialmente fornire al contesto di riferimento per localizzazione e dimensione, si ritiene ammissibile la presentazione di una nuova proposta attuativa, da svilupparsi mediante accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 ovvero mediante permesso di costruire convenzionato complesso, in relazione alle funzioni da insediare. La nuova proposta dovrà garantire il rispetto della complessiva valutazione di coerenza richiesta dal PUG, sia con riferimento al quadro urbanistico-territoriale sia alle singole

componenti di valutazione, con particolare riguardo agli aspetti ecologico-ambientali ed economico-sociali.

Nell'ambito della riformulazione, in considerazione del contesto di riferimento, si esprime valutazione positiva alla realizzazione di un parcheggio pubblico in un'area privata oggi utilizzata per la sosta. Si richiama, inoltre, l'obiettivo prioritario dell'avviso di incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), attraverso interventi che contribuiscano efficacemente a dare attuazione ad una politica per la casa, nonché alla necessità di concorrere al miglioramento della qualità ecologico-ambientale complessiva dell'intervento.

Ritenuto infine:

- che non risulta ammissibile alla fase successiva la seguente manifestazione di interesse, per le motivazioni che di seguito si riportano:

= la Proposta n. 12 - Monte Kosica, si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG e si limita alla richiesta di cambio d'uso di un'unica unità immobiliare da laboratorio ad abitazione con spazio professionale integrato (casa-studio), inserita in un complesso edilizio caratterizzato dalla presenza di attività produttive e laboratori. La destinazione d'uso residenziale non è ammessa in via ordinaria nel tessuto in cui ricade l'unità poiché il profilo urbanistico non è compatibile con le destinazioni residenziali. Seppur con l'accordo operativo sia possibile proporre e valutare l'inserimento di funzioni non ammesse in via diretta, esse devono comunque essere compatibili e collegate ad interventi di trasformazione più profonda e rigenerativi. Nella proposta n. 12 l'intervento non comporta né innesca trasformazioni urbanistiche complesse, né prevede interventi integrati sul tessuto urbano. Pertanto, alla luce di quanto sopra, tale proposta non è riconducibile a un intervento di rigenerazione urbana, né può essere qualificato come trasformazione complessa soggetta ad Accordo Operativo. La proposta non può essere ammessa alla fase successiva e, per le ragioni espresse, non è stata redatta una scheda specifica;

Rilevato:

- che l'esito dell'istruttoria evidenzia una valutazione positiva, seppur condizionata, per le seguenti n. 7 manifestazioni di interesse:

n. prog.	denominazione	protocollo generale
08	VIA CIMAROSA – VIALE DELLO SPORT – EX BORSA MERCI	N. 502441/2025 del 15/12/2025 +INTEGRAZIONE N. 504381/2025 del 16/12/2025
09	EX TERIM	N. 503642 del 16/12/2025(1/2) N. 503660 del 16/12/2025 (2/2)
10	VIA TOSCANINI	N. 505524 del 17/12/2025
11	STRADA ATTIRAGLIO - EX OFFICINE RIZZI	N.505599 del 17/12/2025 (1/3) E SEGUENTI
15	VIALE STORCHI	N. 508983 del 19/12/2025 (1/2) N. 509156 del 19/12/2025 (2/2)
16	VIA CHERUBINI	N. 509020 del 19/12/2025 (1/2) N. 509053 del 19/12/2025 (2/2)
18	EX FONDERIA ALBARETO	N. 509123 del 19/12/2025

- che l'esito dell'istruttoria evidenzia una valutazione non positiva per n. 2 manifestazioni di interesse così come formulate e di seguito specificate :

n. prog.	localizzazione	protocollo generale
13	VIA CHIAVARI	N. 506593 del 18/12/2025
14	VIA GIARDINI - BAGGIOVARA	N. 508398 del 18/12/2025

- che tuttavia, valutato l'interesse pubblico delle manifestazioni di cui al punto antecedente, con particolare riferimento al contributo che le aree possono potenzialmente fornire al sistema ecologico ambientale urbano per localizzazione e dimensione, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017, con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito delle proposte dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché la concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.

Rilevato inoltre:

- che l'esito dell'istruttoria evidenzia una valutazione non positiva per n. 1 manifestazione di interesse così come formulata e di seguito specificata:

n. prog.	localizzazione	protocollo generale
17	VIA EMILIA-STRADA BARCHETTA	N. 509074 del 19/12/2025

- che tuttavia, valutato l'interesse pubblico della manifestazione di cui al punto precedente con particolare riferimento al contributo che il recupero l'area può potenzialmente offrire al contesto di riferimento, si ritiene ammissibile la presentazione di una nuova proposta attuativa, da svilupparsi mediante accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 ovvero mediante permesso di costruire convenzionato complesso, in relazione alle funzioni da insediare. La nuova proposta dovrà assicurare la coerenza complessiva richiesta dal PUG, con riferimento sia al quadro urbanistico-territoriale sia alle singole componenti di valutazione, con particolare attenzione agli aspetti ecologico-ambientali ed economico-sociali. Si richiama inoltre l'obiettivo prioritario di incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

Rilevato infine, che l'esito dell'istruttoria evidenzia come la manifestazione di interesse n. 12 - Monte Kosica non comporta né innesca trasformazioni urbanistiche complesse, né prevede interventi integrati sul tessuto urbano e pertanto non è riconducibile a un intervento di rigenerazione urbana, né può essere qualificato come trasformazione complessa soggetta ad Accordo Operativo. Per tali motivi non è stata redatta una scheda specifica e, dunque, non è ammissibile alla fase successiva.

Dato atto:

- che, nella fase attuale, le manifestazioni di interesse presentano contenuti progettuali ed economici a livello di meta-progetto, non rivestendo pertanto i contenuti propri dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 24/2017;

- che pertanto, la valutazione di merito in ordine alla sostenibilità economica degli interventi proposti sarà effettuata nella successiva fase di presentazione delle proposte di Accordo Operativo o di intervento complesso, corredate dalla relativa relazione economico-finanziaria, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017.

Ritenuto:

- di approvare la Relazione istruttoria denominata "Manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine dell'Avviso Pubblico 2025: conformità al PUG, conformità alla pianificazione

territoriale e settoriale, valutazione dell'interesse pubblico", allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di stabilire nel primo febbraio 2027 il termine per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo o di intervento complesso da parte dei soggetti attuatori, al fine di consentire agli interessati di approfondire e integrare le proposte progettuali, nonché di introdurre le necessarie modifiche volte a recepire i contenuti della presente deliberazione; ad esclusione delle proposte per le quali si è ritenuto necessario definire un accordo integrativo del procedimento da concertare con l'Amministrazione comunale;

Su proposta della Giunta comunale;

Visti il TUEL n. 267/2000 e la L.R. 24/2017;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 377285 del 29/09/2025 di conferma all'ing. Maria Sergio dell'incarico di Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, ing Luca Chiantore, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 21/04/2026;

D e l i b e r a

1) di prendere atto delle n. 11 Manifestazioni di Interesse presentate entro la scadenza del secondo periodo dell' "Avviso pubblico 2025 ai fini della presentazione di Manifestazioni di Interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale tramite Accordi Operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017", approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 21/05/2025;

2) di approvare la Relazione istruttoria denominata "Manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine dell'Avviso Pubblico 2025: conformità al PUG, conformità alla pianificazione territoriale e settoriale, valutazione dell'interesse pubblico", assunta agli atti del Settore al prot. n. 107515 del 18/03/2026 comprensiva delle singole schede istruttorie, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto, in particolare le condizioni, prescrizioni e gli approfondimenti riportati nelle stesse schede, che dovranno essere recepiti nella successiva fase di presentazione delle proposte di Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 o Permessi di Costruire complessi, in quanto elementi correttivi essenziali ai fini della complessiva valutazione positiva dell'interesse pubblico e della conformità alla disciplina;

3) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 08 - Via Cimarosa - viale dello Sport - Ex Borsa Merci, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria. La presentazione e la successiva istruttoria delle proposte di accordo

operativo dovranno avvenire nell'ambito di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, volto a garantire il collegamento tra gli interventi commerciali proposti e la cessione e rifunzionalizzazione dell'immobile "Ex Borsa Merci", con la previsione delle risorse economiche necessarie e sufficienti al suo recupero e alla destinazione a servizi pubblici;

4) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 09 - Ex Terim, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria;

5) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 11 - Strada Attiraglio - Ex Officina Rizzi, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria. Nell'ambito della proposta dovranno tuttavia essere approfonditi e definiti i profili di fattibilità delle diverse componenti dell'intervento, con particolare riferimento alla realizzazione dello studentato e alla realizzazione del collegamento pedonale/ciclabile in sicurezza sul cavalcavia, verificando la concreta realizzabilità e sostenibilità sotto il profilo tecnico ed economico;

6) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 15 - Viale Storchi, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria. Tenuto conto del coinvolgimento di aree pubbliche e considerando l'opportunità di coinvolgere nella trasformazione altre aree limitrofe al comparto, è necessario valutare con l'Amministrazione Comunale la procedura attuativa più idonea atta a garantire una forte regia pubblica;

7) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 10 - Via Toscanini, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria;

8) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 16 - Via Cherubini, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti contenuti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria;

9) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 18 - Ex Fonderie di Albareto, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni e dei condizionamenti nella Relazione e nella singola scheda istruttoria. Il recupero e la bonifica dell'area configurano un importante tassello per la riqualificazione della frazione di Albareto. Si precisa che le dotazioni e i contributi alla città pubblica ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, inedificabile, dovranno essere riorientate;

10) di stabilire inoltre che la manifestazione di interesse n. 13 - via Chiavari, così come formulata, non è ritenuta ammissibile alla fase successiva per le motivazioni riportate nel presente atto. Valutato l'interesse pubblico complessivo dell'acquisizione dell'area nella sua interezza per l'opportunità di completamento del Parco della Resistenza e con particolare riferimento alla qualificazione del bosco ai sensi del D.lgs. 34/2018, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché alla concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti;

11) di stabilire che la manifestazione di interesse n. 14 - via Giardini - Baggiovara, così come formulata, non è ritenuta ammissibile alla fase successiva per le motivazioni riportate nel presente atto. Valutato l'interesse pubblico con particolare riferimento al contributo che l'area può potenzialmente fornire al sistema ecologico ambientale urbano per localizzazione e dimensione, si

ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché la concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.

12) di stabilire che la manifestazione di interesse n. 17 - via Emilia - strada Barchetta, così come formulata, non è ritenuta ammissibile alla fase successiva per le motivazioni riportate nel presente atto. Valutato l'interesse pubblico con particolare riferimento al contributo che il recupero l'area può potenzialmente offrire al contesto di riferimento, si ritiene ammissibile la presentazione di una nuova proposta attuativa, da svilupparsi mediante accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 ovvero mediante permesso di costruire convenzionato complesso, in relazione alle funzioni da insediare. La nuova proposta dovrà assicurare la coerenza complessiva richiesta dal PUG, con riferimento sia al quadro urbanistico-territoriale sia alle singole componenti di valutazione: ecologico-ambientali ed economico-sociali. Si richiama inoltre l'obiettivo prioritario di incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

13) di esprimere valutazione negativa e ritenere non ammissibile alla fase successiva la manifestazione di interesse n. 12 - Monte Kosica. L'intervento non comporta né innesca trasformazioni urbanistiche complesse, né prevede interventi integrati sul tessuto urbano e pertanto non è riconducibile a un intervento di rigenerazione urbana, né può essere qualificato come trasformazione complessa soggetta ad Accordo Operativo.

OMISSIS

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



Comune di Modena

Settore Pianificazione e Gestione del territorio

**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL SECONDO TERMINE
DELL'AVVISO PUBBLICO 2025:**

**CONFORMITÀ AL PUG
CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE
VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO**

RELAZIONE

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da
MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

Direzione Generale

Lorenzo Minganti, Direttore Generale

Settore Pianificazione e Gestione del territorio

Maria Sergio, Dirigente di Settore

Servizio Rigenerazione urbana e Strumenti negoziali

Barbara Nerozzi, Dirigente di Servizio

Piano Urbanistico Generale (PUG) - Istruttoria trasformazioni complesse

Simona Rotteglia, elevata qualificazione e RUP

Gruppo di lavoro

Giulia Ansaloni

Barbara Ballestri

Sonia Corradi

Vera Dondi

Paola Dotti

Maria Elisa Grosoli

Luigi Maietta

Anna Pratissoli

Riccardo Rinaldi

Catia Rizzo

Carla Spampinato

Contributi istruttori specialistici

Settore Ambiente e transizione ecologica

Guido Calvarese, Dirigente Settore

Sara Bosoni, Dirigente di Servizio transizione ecologica

Barbara Cremonini, elevata qualificazione Ufficio mobilità

Daniela Campolieti, elevata qualificazione Ufficio impatto ambientale

Stella Donini

Giada Giusti

Marta Guidi

Ludovica Interlandi

Cristina Montanari

Mirko Pradelli

Sara Toniolo

Settore Lavori Pubblici

Elisa Iori, Dirigente Settore

Roberto Pieri, Dirigente di Servizio manutenzione della città

Marcello Frassinelli Bianchini, Dirigente di Servizio nuove opere ed edilizia storica

Settore Risorse patrimoniali, tributi e riscossioni

Stefania Storti, Dirigente Settore

Michele Tropea, Dirigente Servizio Patrimoniale

Tiziano Magnani, elevata qualificazione Ufficio amministrativo patrimoniale

Fernanda Russo, elevata qualificazione Ufficio Tecnico patrimoniale

INDICE

1. Premessa.....	5
2. Avviso pubblico 2025 e percorso partecipato “Sei la mia Città. Rigeneriamo Modena”.....	5
2.1. Obiettivi e criteri dell’Avviso 2025.....	6
2.2. Iter procedimentale.....	8
3. Manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine.....	10
3.1. Analisi di insieme delle manifestazioni di interesse pervenute nel secondo termine.	10
3.2. Istruttoria e struttura delle schede.....	12
Schede delle Manifestazioni di interesse.....	17

MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

1. Premessa

In data 21 dicembre 2017 è stata approvata la legge urbanistica regionale n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 01.01.2018.

La legge prevede che gli accordi operativi costituiscano lo strumento principale per l'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG), riguardanti sia gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, sia quelli di nuova urbanizzazione che comportano consumo di suolo.

Gli accordi definiscono nel dettaglio i progetti urbani che rappresentano l'assetto urbanistico ed edilizio, gli usi ammissibili, la capacità edificatoria degli interventi privati, le dotazioni territoriali e le infrastrutture, le modalità di attuazione e i servizi pubblici da realizzare, avendo valore ed effetti di piani urbanistici attuativi.

In conformità alla legge, il PUG del Comune di Modena (approvato con DCC n. 46 del 22/06/2023 entrato in vigore il 02/08/2023) disciplina le trasformazioni complesse che si attuano con accordo operativo ovvero permesso di costruire convenzionato complesso quali interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia, promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto concorrendo alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere, ai sensi del comma 1 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 come recepito dall'art.2.3.1 delle Norme tecniche, la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Tra le principali finalità dell'avviso pubblico rientrano la qualificazione e la verifica del rilievo dell'interesse pubblico che le proposte di trasformazione sono tenute a perseguire in via prioritaria, in attuazione delle Strategie del PUG.

2. Avviso pubblico 2025 e percorso partecipato "Sei la mia Città. Rigeneriamo Modena"

L'Avviso pubblico 2025 ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del piano urbanistico generale tramite accordi operativi di cui all'art.38 della L.R. 24/2017" è stato approvato con delibera di Giunta n. 196 del 21 maggio 2025.

La delibera di Giunta è stata redatta in coerenza con il "Documento di indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante "AVVISO PUBBLICO 2025", ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e gli allegati integranti, "SEI LA MIA CITTÀ, Rigeneriamo Modena – Rapporto di Sintesi, Parte 1 e Parte 2", approvati con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 28/04/2025.

Il Comune ha infatti promosso un percorso partecipato con la finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano di interventi rigenerativi, per trasformarle in "buoni posti in cui vivere".

Il percorso ha preso avvio in ottobre 2024 e ha visto quattro appuntamenti di presentazione nei Quartieri della città ed è proseguito in novembre con quattro laboratori (uno per ogni Quartiere) in cui i cittadini hanno potuto elaborare, confrontandosi fra loro, proposte per migliorare le caratteristiche degli spazi

pubblici del proprio quartiere. Contestualmente è stata aperta una piattaforma digitale per presentare proposte online ed è stato attivato uno sportello dedicato al confronto con i tecnici comunali, "Parla con l'Ufficio di Piano".

Tutti i materiali, anche multimediali, sono disponibili sul sito istituzionale (<http://www.comune.modena.it/seilamiacitta>).

Complessivamente sono pervenute 115 proposte e, di queste, 64 sono state elaborate nell'ambito dei quattro laboratori, mentre 51 sono state presentate direttamente sulla piattaforma online.

Il complesso delle proposte è stato valutato dai competenti uffici tecnici al fine, in particolare, di individuare quelle relative ad interventi che possono essere affidati a manifestazioni di interesse in risposta all'Avviso pubblico 2025. Si tratta di proposte e segnalazioni su aree e spazi della città che necessitano di interventi rigenerativi attuabili con le trasformazioni e progetti urbani che i soggetti attuatori potranno proporre negli accordi operativi (le proposte affidabili all'avviso sono sintetizzate nella parte 2 di "SEI LA MIA CITTÀ, Rigeneriamo Modena – Rapporto di Sintesi, Parte 1 e Parte 2", allegati alla DCC n. 24 del 28/04/2025).

L'Avviso 2025 ha l'obiettivo di raccogliere manifestazioni di interesse per promuovere interventi di rigenerazione di aree urbane dismesse e abbandonate ma anche di porzioni di città che hanno problematiche di invecchiamento del patrimonio edilizio, di carenza di dotazioni di servizio, di malfunzionamento delle infrastrutture per la mobilità o che abbiano evidenziato situazioni di disagio sociale e marginalità.

L'avviso pubblico, come indicato all'articolo 1, ha lo scopo di promuovere e realizzare la rigenerazione urbana, definita attraverso dodici punti strategici che ne specificano il significato, ai quali si rimanda integralmente.

In estrema sintesi si riportano obiettivi di maggiore sostenibilità, efficienza e competitività del sistema sociale ed economico-territoriale, senza consumo di suolo esterno al territorio urbanizzato, ma intervenendo sui tessuti urbani esistenti, attraverso processi di rigenerazione urbana con interventi in grado di ottimizzare l'assetto urbanistico e funzionale dei tessuti urbani potenziando le infrastrutture verdi e implementando il sistema delle dotazioni di servizio, la realizzazione di alloggi che possano dare risposta anche alla quote più fragili della popolazione e la realizzazione di insediamenti produttivi di qualità.

Gli interventi devono essere improntati al contenimento del consumo di suolo, alla difesa dai rischi naturali, al contrasto dei fenomeni legati al cambiamento climatico.

L'attenzione è sullo spazio urbano e sulla riorganizzazione e incremento dello spazio pubblico capace di reggere alle sfide climatiche ed espressione della qualità della vita e di benessere oltre che di inclusione sociale ed equità ma anche sull'innalzamento della qualità architettonica degli edifici oltre all'efficientamento energetico e sismico.

2.1. Obiettivi e criteri dell'Avviso 2025

L'Avviso pubblico 2025 stabilisce le condizioni per l'ammissibilità delle manifestazioni di interesse, il cui mancato rispetto determina il rigetto delle stesse, stabilendo i criteri della valutazione di cui agli artt. 2 e 7 dell'Avviso 2025. In sintesi le manifestazioni di interesse:

- dovranno qualificarsi come interventi di Rigenerazione Urbana, secondo quanto definito e descritto dall'art. 1 dell'avviso.

- dovranno risultare conformi alle previsioni del PUG, garantendo:
 - a) la coerenza con la Strategia del PUG, sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia di contributo al perseguimento degli obiettivi;
 - b) la conformità alla Disciplina (DU1 norme) in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
 - c) il rispetto della normativa di settore, nazionale e regionale;
 - d) il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati e comunali;
 - e) il rispetto della pianificazione territoriale e settoriale vigente.
- non sono ammesse se relative a interventi che utilizzino suoli collocati all'esterno del TU come individuato dal PUG.
- dovranno evidenziare la sostenibilità sotto i profili: ambientale, economico e sociale nonché in ordine alla operatività e alla fattibilità economica degli interventi.
- riferite alla localizzazione di strutture commerciali dovranno, sia per funzionalità che per localizzazione, contribuire all'attuazione delle Strategie assunte dal PUG sia a livello generale che nei diversi contesti urbani, con un'offerta commerciale di prossimità (centri commerciali di vicinato), sviluppando profili di coerenza ed azione sinergica con il contesto, con azioni di valorizzazione, qualificazione e riordino dei tessuti urbani interessati. Sarà considerata la capacità di realizzare centri di vicinato che possano costituire punti di aggregazione capaci di rigenerare l'assetto urbano interessato dall'intervento e di contribuire alla creazione di luoghi di attrazione e fulcro di servizi di prossimità.
- per lo sviluppo, l'ampliamento e la ristrutturazione riferite a funzioni produttive già insediate non sono oggetto del presente avviso, trattandosi di interventi che possono essere attuati ricorrendo a normali procedimenti edilizi o ad un procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017, in forza della disciplina del PUG, articolo 3.3.3.

In ordine alla priorità dell'interesse pubblico, le manifestazioni di interesse dovranno essere coerenti con i seguenti criteri:

- prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) attraverso interventi che contribuiscano efficacemente a dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze dei segmenti più fragili di popolazione, attraverso un incremento della disponibilità di alloggi a prezzi calmierati ma soprattutto mettendo a disposizione residenze in locazione a medio-lungo termine, a prezzi calmierati e residenze temporanee, per studenti e lavoratori. Criterio prioritario.
- principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato "Sei la mia città – rigeneriamo Modena" rappresentate nell'elaborato "Sei la mia città – Rapporto di sintesi - parte 2" allegato alla delibera di indirizzo di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025.
- potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica, purché coerenti con la strategia assunta dal PUG.

- dovranno garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi (alberature stradali, sistemi correlati di parchi e aree forestali) e/o che concorrono alla transizione ecologico-digitale, da realizzare e integrare nel tessuto urbano, con la finalità di potenziare le misure per l'adattamento climatico e per ridurre gli inquinanti.
- contribuire efficacemente al superamento di criticità ambientali rilevate, adottando misure di adattamento e mitigazione climatica, con proposte di forestazione urbana e di creazione e potenziamento delle infrastrutture verdi, per la riduzione degli inquinanti, per la regolazione del calore e per il potenziamento della biodiversità.

2.2. Iter procedimentale

L'Avviso 2025 prevede due fasi temporali per la presentazione delle manifestazioni di interesse:

- primo termine: entro 90 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso pubblico 2025 (20/08/2025);
- secondo termine: entro 210 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso pubblico 2025 (18/12/2025).

In entrambi i casi, la procedura istruttoria sulle manifestazioni di interesse, effettuata da parte dell'Ufficio di Piano, si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto per ciascuna fase temporale.

Le manifestazioni di interesse, al termine dell'istruttoria tecnica svolta dall'Ufficio di Piano sono sottoposte al Consiglio Comunale che si esprimerà in merito all'ammissibilità o meno ad accedere alla successiva fase ovvero l'attivazione dei percorsi procedurali funzionali alla definizione e alla stipula degli accordi operativi o di presentazione di permessi di costruire convenzionati complessi, in funzione del loro interesse pubblico, prevedendo per ciascuna eventuali condizioni e prescrizioni, in particolare, rispetto agli elementi che concorrono alla Valutazione del Beneficio pubblico. Il rispetto di tali prescrizioni nella redazione dei successivi strumenti di attuazione sarà vincolante per la loro successiva istruzione ed approvazione.

Le manifestazioni di interesse, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli accordi operativi e dei permessi di costruire convenzionati complessi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

La presentazione del progetto è infatti condizionata, per il privato, dall'approvazione della manifestazione di interesse da parte del Consiglio Comunale, che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica, nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse.

Le manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri del presente Avviso pubblico 2025 saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di accordi operativi, ai sensi del comma 3 articolo 38 della legge regionale n. 24/2017, e in analogia potranno essere presentati i permessi di costruire convenzionati complessi laddove previsti dalla disciplina di piano.

La valutazione positiva della manifestazione di interesse non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'accordo operativo ovvero dei permessi di costruire convenzionati complessi, né costituirà titolo per l'automatica attuazione delle previsioni del PUG.

Le fasi procedurali successive per l'approvazione degli accordi operativi sono disciplinate dall'art.38 della L.R. 24/2017. Si riportano di seguenti passaggi:

- Presentazione della proposta: immediata pubblicazione sul sito web del Comune, deposito presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.
- Verifica della conformità della proposta al PUG, verifica dell'interesse pubblico e negoziazione: esame da parte degli uffici comunali (GdL trasversale) Richiesta integrazioni/prescrizioni. (eventuale).
- Allineamento dell'AO con eventuali integrazioni/prescrizioni (punto 2).
- Delibera di CC . Il Comune si esprime sull'interesse pubblico
- Deposito della proposta di accordo e indizione della Conferenza dei servizi (CdS) per l'acquisizione dei pareri: Comune + Enti (ARPAE, AUSL, ecc.)
- Raccolta osservazioni: pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione. Il Comune svolge ulteriori forme di consultazione (presentazione pubblica/processo partecipativo/istruttoria pubblica).
- Chiusura CdS ed eventuale acquisizione del parere dell'autorità competente in materia ambientale in caso di verifica di assoggettabilità (Provincia).
- Delibera di CC. Controdeduzioni alle osservazioni, approvazione e autorizzazione alla stipula dell'accordo.
- Sottoscrizione della Convenzione urbanistica: pubblicazione sul BURERT.

3. Manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine

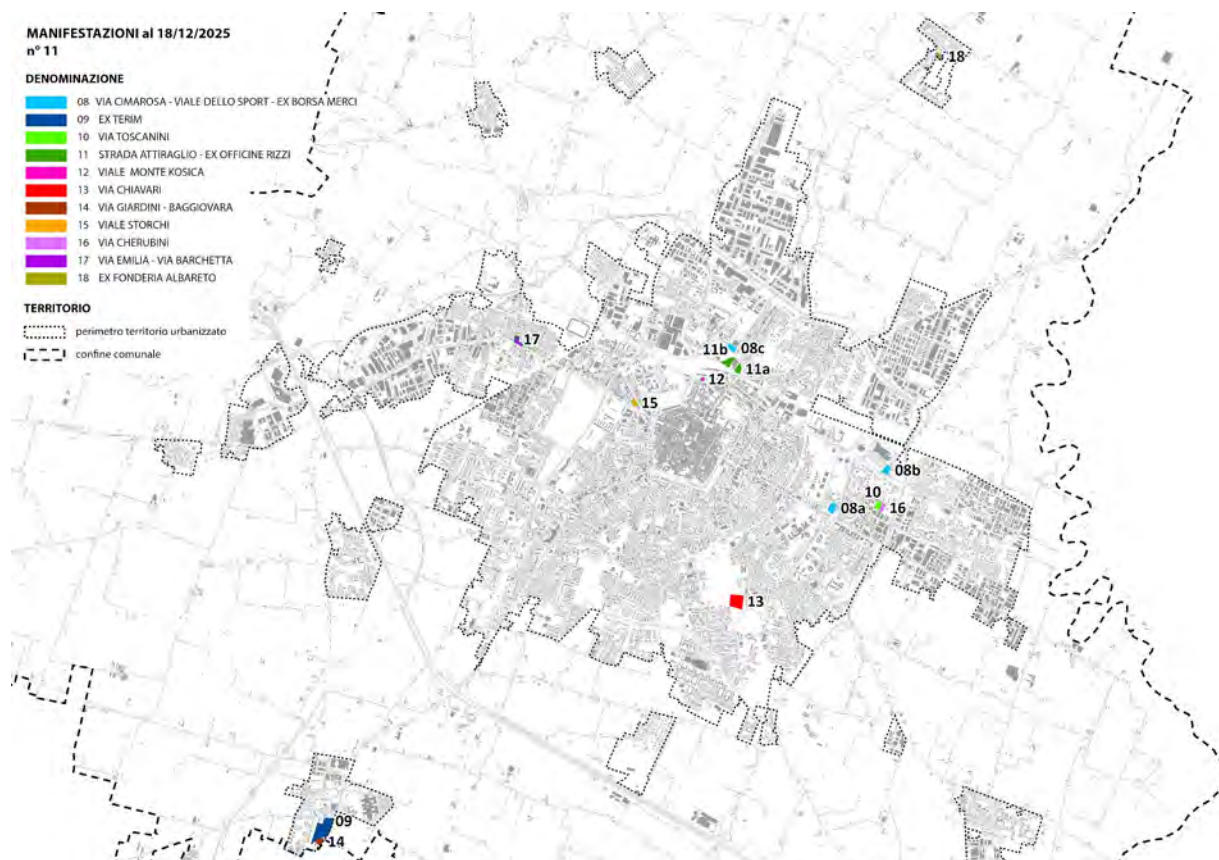
3.1. Analisi di insieme delle manifestazioni di interesse pervenute nel secondo termine

Durante il periodo di validità dell'Avviso 2025 sono pervenute, a conclusione del secondo termine previsto, 11 manifestazioni di interesse in atti come riportato nella tabella seguente:

PROTOCOLLO GENERALE N.	NUMERO PROGRESSIVO in ordine di arrivo	DENOMINAZIONE
502441/2025 del 15/12/2025 - 504381/2025 del 16/12/2025	08	VIA CIMAROSA – VIALE DELLO SPORT – EX BORSA MERCI
503642/2025 del 16/12/2025 – 503660/2025 del 16/12/2025	09	EX TERIM
505524/2025 del 17/12/2025	10	VIA TOSCANINI
505599/2025 del 17/12/2025 – 505645/2025 del 17/12/2025 – 505683/2025 del 17/12/2025 – 506379/2025 del 18/12/2025 – 506418/2025 del 18/12/2025 – 506437/2025 del 18/12/2025	11	STRADA ATTIRAGLIO - EX OFFICINE RIZZI
506495/2025 del 18/12/2025	12	VIALE MONTE KOSICA
506593/2025 del 18/12/2025	13	VIA CHIAVARI
508398/2025 del 18/12/2025	14	VIA GIARDINI - BAGGIOVARA
508983/2025 del 19/12/2025 – 509156/2025 del 19/12/2025	15	VIALE STORCHI
509020/2025 del 19/12/2025 – 509053/2025 del 19/12/2025	16	VIA CHERUBINI
509074/2025 del 19/12/2025	17	VIA EMILIA-STRADA BARCHETTA
509123/2025 del 19/12/2025	18	EX FONDERIA ALBARETO

Come distribuzione territoriale: la manifestazione n.08 interessa tre aree una in via Cimarosa e una in Viale delle Sport nel rione San Lazzaro, a est di Modena, e l'immobile dell'Ex Borsa Merci su strada Canaletto nel rione Sacca a Nord di Modena; un'altra nel Rione Sacca (11-Strada Attiraglio-Ex Officina Rizzi); altre due nel rione San Lazzaro ad est di Modena (10-Via Toscanini, 16-Via Cherubini); due ricadono nella periferia storica, in particolare nel rione San Cataldo (n. 12-Viale Monte Kosica, n. 15-Viale Storchi); una a sud di Modena, nel rione La Punta – Vaciglio (n. 13-Via Chiavari) una nel rione della Madonnina (n.17 Via Emilia-Strada Barchetta); e infine tre nelle frazioni, una nel rione di Albareto (n.18-Area Ex Fonderia Albareto), due nel rione di Baggiovara (n. 09- Ex Terim, n.14- via Giadini).

L'immagine rappresenta la localizzazione delle manifestazioni di interesse presentate nel secondo termine.



Con riferimento alla tipologia di intervento e alle funzioni proposte, la manifestazione n. 08-Via Cimarosa-Viale dello Sport- Ex Borsa Merci propone, a fronte della cessione dell'edificio dell'Ex Borsa Merci per funzioni pubbliche, la demolizione di due fabbricati produttivi dismessi e la loro sostituzione con l'edificazione di due fabbricati ad uso commerciale in via Cimarosa e in viale dello Sport.

Sei manifestazioni configurano proposte di demolizione di fabbricati dismessi e la loro sostituzione con interventi a prevalente funzione residenziale (09-Ex Terim, 10-Via Toscanini, 15-Viale Storchi, 16-Via Cherubini, la n.18-Ex Fonderia di Albareto). La 10-Via Toscanini e la n. 16-Via Cherubini ricadono in contesti produttivi misti, la n. 15-Viale Storchi in un contesto residenziale misto di valore storico-testimoniale, la n. 09-Ex Terim e la n.18-Ex Fonderia di Albareto in contesti residenziali. In particolare la n.09-Ex Terim propone la realizzazione di un comparto polifunzionale, prevalentemente residenziale, con un edificio a funzioni miste (commercio di vicinato, poliambulatorio e sala civica), un edificio destinato ad affitti brevi e infine una medio-piccola struttura di vendita.

La manifestazione n.11- Strada Attiraglio-Ex Officina Rizzi si configura come un intervento ad arcipelago in un contesto ancora in trasformazione, che coinvolge 2 aree adiacenti al complesso R-Nord: per l'area di via Attiraglio l'intervento propone la demolizione degli edifici esistenti dismessi a funzione produttiva-residenziale e la costruzione di una media struttura di vendita alimentare e per l'area Ex Officine Rizzi si prevede la sostituzione del parcheggio esistente e la costruzione di uno studentato e di una media struttura di vendita non alimentare.

La manifestazione n.12-Viale Monte Kosica propone il cambio d'uso di un'unica unità immobiliare da laboratorio ad abitazione con spazio professionale integrato (casa-studio), inserita in un complesso edilizio caratterizzato dalla presenza di attività produttive e laboratori.

Le manifestazioni n.13-Via Chiavari e la n.14-Via Giardini, attuano un intervento residenziale (n. 13) e uno turistico ricettivo (n. 14) su aree permeabili. A livello normativo le due aree sono qualificate tra le "aree di trasformazione ecologico ambientale", il cui interesse pubblico è tradotto dal PUG nella cessione del 75% dell'area al patrimonio pubblico o nell'incentivo al trasferimento delle quantità edificatorie in altra area con accordo operativo, riconoscendo una premialità aggiuntiva di capacità, per la cessione integrale dell'area al patrimonio pubblico.

La manifestazione n. 17-Via Emilia-Strada Barchetta interessa due aree limitrofe e prospicienti via Emilia Ovest e strada Barchetta. Nell'area a ovest si propone la demolizione degli edifici esistenti residenziali dismessi per realizzare una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con esercizi di vicinato; nell'area ad est, dove in passato era collocato un distributore, oggi utilizzata a parcheggio, si propone di confermarne la funzione attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.

3.2. Istruttoria e struttura delle schede

In coerenza con i contenuti dell'avviso l'istruttoria tecnica è tesa alla verifica di conformità alla disciplina, di coerenza ai contenuti della Strategia di qualità del PUG nonché alla valutazione dell'interesse pubblico delle proposte.

Si precisa che la proposta n. 12 - Monte Kosica si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG e si limita alla richiesta di cambio d'uso di un'unica unità immobiliare da laboratorio ad abitazione con spazio professionale integrato (casa-studio), inserita in un complesso edilizio caratterizzato dalla presenza di attività produttive e laboratori. La destinazione d'uso residenziale non è ammessa in via ordinaria nel tessuto in cui ricade l'unità poiché il profilo urbanistico non è compatibile con le destinazioni residenziali. Seppur con l'accordo operativo sia possibile proporre e valutare l'inserimento di funzioni non ammesse in via diretta, esse devono comunque essere compatibili e collegate ad interventi di trasformazione più profonda e rigenerativi. Nella proposta n. 12 l'intervento non comporta né innesca trasformazioni urbanistiche complesse, né prevede interventi integrati sul tessuto urbano; pertanto, non è riconducibile a un intervento di rigenerazione urbana, né può essere qualificato come trasformazione complessa soggetta ad Accordo Operativo. Pertanto la proposta non può essere ammessa alla fase successiva e, per le ragioni espresse, non è stata redatta una scheda specifica.

Le 11 manifestazioni pervenute nel secondo termine presentano ampi profili di complessità, pertanto si è ritenuto di attivare un gruppo di lavoro trasversale, che ha coinvolto i Settori Pianificazione e Gestione del territorio, Ambiente e transizione ecologica, Lavori Pubblici e Risorse Patrimoniali, Tributi e Riscossioni, chiamato ad esprimersi sui propri ambiti di competenza, affinché le valutazioni istruttorie potessero compiutamente affrontare le specificità delle singole proposte con un approccio coordinato e pluridisciplinare.

Le valutazioni e i contributi emersi nel gruppo di lavoro sono stati coordinati e armonizzati nell'ambito dell'istruttoria tecnica, confluendo nel quadro valutativo complessivo i cui esiti sono riportati nelle singole schede istruttorie.

Ogni scheda costituisce strumento di supporto utile alla definizione delle proposte di accordi operativi o di permessi di costruire convenzionati complessi da presentare nella fase successiva per le manifestazioni considerate ammissibili.

La scheda è articolata in due parti ed è composta da diverse sezioni che forniscono elementi conoscitivi, valutativi ed eventuali condizionamenti e prescrizioni.

La prima parte presenta ed illustra lo stato di fatto e i contenuti dichiarati nella manifestazione di interesse.

La seconda parte riporta le valutazioni relative sia alla coerenza con i criteri dell'Avviso 2025 sia alla conformità e coerenza al PUG oltre che alla valutazione del beneficio pubblico dando evidenza, laddove necessari, agli approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti da verificare e rispettare, se ritenuta ammissibile la manifestazione di interesse, in fase di presentazione della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 o di permesso di costruire convenzionato complesso.

La scheda si chiude con una sintesi complessiva degli approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti che dovranno essere recepiti nella successiva fase di presentazione delle proposte di accordi operativi, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, in quanto elementi correttivi essenziali ai fini della complessiva valutazione positiva dell'interesse pubblico e della conformità alla disciplina. Si precisa che tali approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti sono maggiormente dettagliati nelle singole sezioni di valutazione.

Infine, si rileva che, per tutte le manifestazioni di interesse presentate dai privati, il Quadro Economico non risulta sviluppato in modo sufficientemente approfondito da consentire una valutazione di merito. Di conseguenza, questo aspetto non è stato possibile valutarlo, e potrebbe influire sulla successiva fase di presentazione delle proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati complessi, incidendo sulla valutazione della loro reale fattibilità e sostenibilità economica.

Per le manifestazioni di interesse ritenute non ammissibili alla successiva fase di presentazione degli accordi operativi o di permessi di costruire convenzionati complessi, la medesima scheda evidenzia gli elementi ostativi in termini di conformità al Bando o al Piano, nonché le criticità rilevate che non consentono di formulare una valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico.

La scheda è quindi organizzata con i seguenti contenuti.

PARTE 1 – STATO DI FATTO E DATI DELLA PROPOSTA

La prima parte della scheda riporta le sezioni e contenuti seguenti:

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione della proposta nel contesto e nel rione di riferimento, corredata di foto aeree dello stato di fatto.

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA

Per ciascuna delle manifestazioni di interesse si propongono fotografie del contesto scattate durante i sopralluoghi condotti dall'Ufficio di piano.

DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE

In questa sezione, sono riportati i dati presentati e dichiarati dal proponente nell'Allegato C dell'Avviso. Sono indicati i dati catastali, l'indirizzo e rione di riferimento, corredata di alcune immagini che illustrano l'inserimento nel contesto e la proposta.

Sono sintetizzati in termini quantitativi i principali dati di progetto presentati nella manifestazione. Sono riportati in particolare: i parametri della trasformazione (Superficie territoriale, l'indice di edificabilità, la

superficie totale complessiva e per funzioni, le funzioni, l'altezza massima, l'indice di RIE), le dotazioni territoriali e pertinenziali, le strategie di PUG intercettate, i dati quantitativi relativi all'edilizia residenziale sociale, i parametri della valutazione del beneficio pubblico, e i valori del quadro economico, distinti tra i costi degli interventi privati e quelli pubblici.

PARTE 2 – VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

La seconda parte della scheda è organizzata con le sezioni e contenuti seguenti:

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

Questa sezione, con riferimento ai criteri dell'avviso, riporta una sintesi di quanto proposto nella manifestazione, precisando il possesso dei requisiti soggettivi del proponente richiesti dall'Avviso 2025, dettagliando il profilo della proposta, qualificando l'offerta di ERS, se richiesta (ad esempio nel caso della manifestazione di interesse n.03 il contributo ERS non è dovuto), descrivendo se la manifestazione intercetta proposte emerse dal percorso partecipato "Sei la mia città" (individuando le proposte nella mappa tematica di "Sei la mia città") e quali sono i contributi alla città pubblica proposti nella manifestazione.

VINCOLI E TUTELE

Questa sezione approfondisce le eventuali limitazioni alle trasformazioni relative a vincoli, rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore e comunale, precisando gli eventuali condizionamenti che interessano la manifestazione di interesse e l'eventuale successiva proposta progettuale.

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

Approfondimento relativo alla verifica di coerenza alle Strategie di piano territoriali, urbane e di prossimità pertinenti alla manifestazione di interesse. In particolare, si evidenziano gli eventuali contributi che la proposta fornisce in un'ottica di raggiungimento degli obiettivi della strategia o le eventuali criticità riscontrate.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Si riporta una planimetria rappresentativa degli interventi di contributo al contesto che concorrono al beneficio pubblico, così come presentati dal proponente, accompagnati da una breve descrizione sintetica. La sezione è necessaria a inquadrare gli interventi utili alla valutazione del beneficio pubblico riportata nella sezione successiva.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La sezione riporta gli elementi utili alla valutazione del beneficio pubblico come definita dal PUG. Nella prima colonna sono riportate sinteticamente le proposte dichiarate nelle manifestazioni distinte per le aree tematiche della Valutazione del Beneficio Pubblico (suddivise tra valutazione di coerenza e di sostenibilità). Nella colonna centrale per ogni area sono riportate valutazioni e condizionamenti su quanto previsto dalla manifestazione. Nella terza colonna sono riportati i dati dichiarati dal proponente sia per ciò che attiene le quantità edificatorie, sia per i punteggi della valutazione presentata nella manifestazione. Per quanto riguarda le quantità edificatorie dichiarate si precisa che, trattandosi di "meta-progetti" esse dovranno essere necessariamente verificate in fase di presentazione dell'accordo o del permesso di costruire convenzionato complesso, così come le proposte dichiarate nella valutazione del beneficio pubblico dovranno essere definite in ordine alla loro fattibilità tecnica ed economico finanziaria.

La sezione si chiude con una “valutazione sintetica del beneficio pubblico”, utile a precisare quali criticità o carenze sono da superare per il raggiungimento delle quantità edificatorie desiderate e per la migliore definizione dei contributi alla città pubblica o al contesto, coerenti alle strategie di piano e alle proposte di “Sei la mia città”.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA

La sezione riporta le valutazioni relative alla conformità alla disciplina del piano e i contenuti presentati nel quadro economico. Si riporta in estratto la carta della trasformabilità, riferimento per la disciplina di piano e i principali parametri condizionanti la trasformazione, proponendo in una tabella sintetica cosa prevede il piano, cosa prevede la manifestazione e se quanto proposto risulta conforme alla norma (Indice di perequazione, funzioni assentibili, altezze, indice di RIE, parcheggi pertinenziali, dotazioni pubbliche, distanze e visuale libera).

Si pone rilievo alle aree di cessione proposte (inserendo la planimetria delle aree di cessione della proposta preliminare), poiché oltre alle verifiche quantitative, si opera anche una valutazione qualitativa delle dotazioni. Si propongono quattro aree di valutazione descrittive: mobilità, dotazioni, riequilibrio ambientale, quadro economico, offerta di ERS.

Per ciascuna di queste aree si segnalano aspetti che dovranno essere recepiti o sviluppati nella definizione e affinamento della proposta progettuale.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

L'ultima sezione riporta la sintesi delle valutazioni indicando, verificata la conformità e l'interesse pubblico, l'esito in merito alla possibile ammissibilità alla presentazione della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017 ovvero dei permessi di costruire convenzionati complessi con gli approfondimenti e i condizionamenti che è necessario verificare e superare in fase di presentazione dell'accordo operativo ovvero del permesso di costruire convenzionato complesso. Tale sezione riporta la sintesi dei condizionamenti e approfondimenti richiesti per ogni area di valutazione. Ogni prescrizione e condizionamento è articolato e dettagliato nella specifica sezione di riferimento.

L'Avviso 2025 richiede un livello della proposta da metaprogetto, lo scopo è una rappresentazione dell'assetto urbanistico dell'ambito di intervento che si colloca tra l'analisi preliminare e di fattibilità e lo sviluppo esecutivo dell'intervento, quindi, un risultato che contempla ancora delle variabili seppur controllate dalla coerenza progettuale e alle strategie di piano.

La conseguenza è che la valutazione riporta inevitabilmente quelli approfondimenti necessari al raggiungimento, in fase di definizione del progetto, della piena conformità e verifica della valutazione del beneficio pubblico. Inoltre, in fase di presentazione dell'accordo ovvero del permesso di costruire convenzionato complesso dovrà essere dimostrata la fattibilità e sostenibilità economica finanziaria dell'intervento e garantita la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da
MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

SCHEDE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE



MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

Elenco schede

8 - Via Cimarosa – Viale dello Sport – Ex Borsa Merci

21

9 - Ex Terim

41

10 - Via Toscanini

53

11 - Strada Attiraglio – Ex Officine Rizzi

65

13 - Via Chiavari

79

14 - Via Giardini – Baggiovara

89

15 - Viale Storchi

99

16 - Via Cherubini

111

17 - Via Emilia-Via Barchetta

123

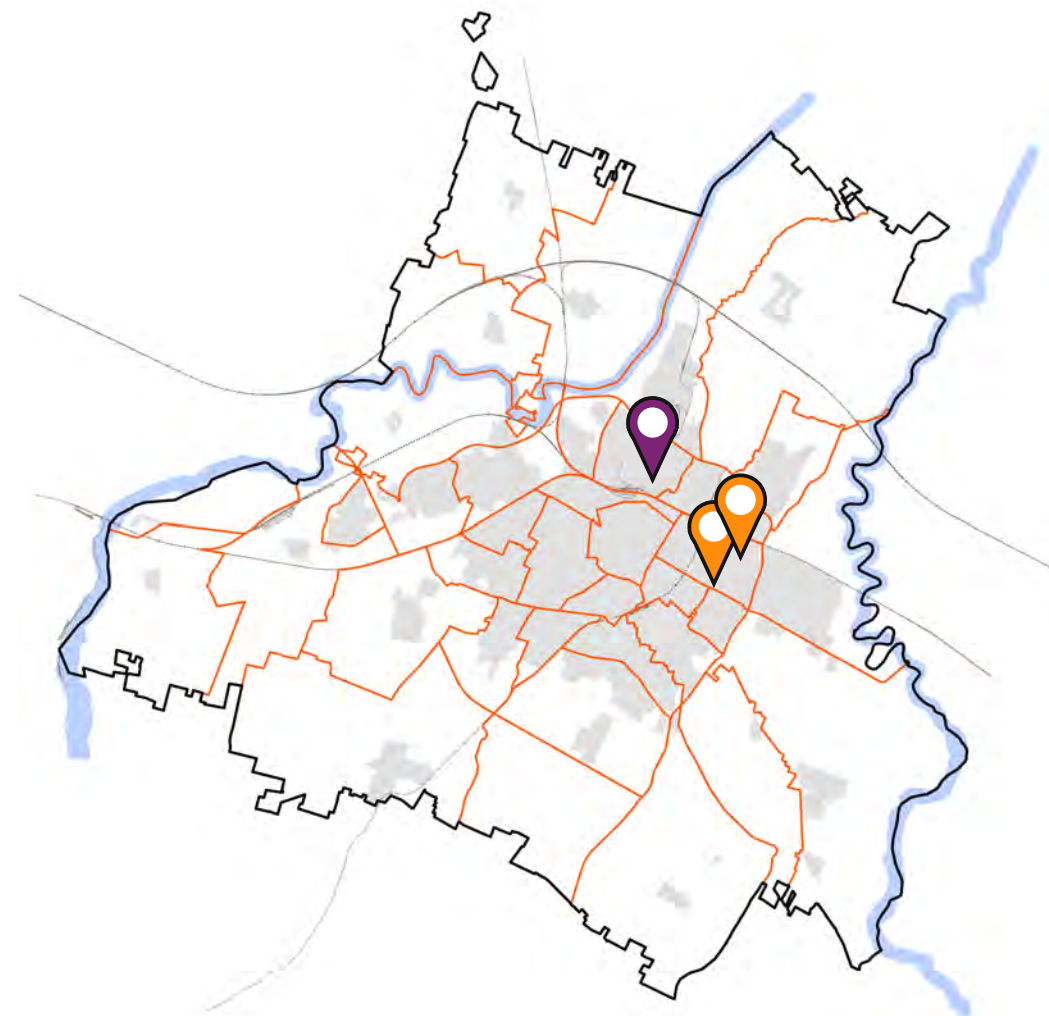
18 - Ex Fonderia di Albareto

135



MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026



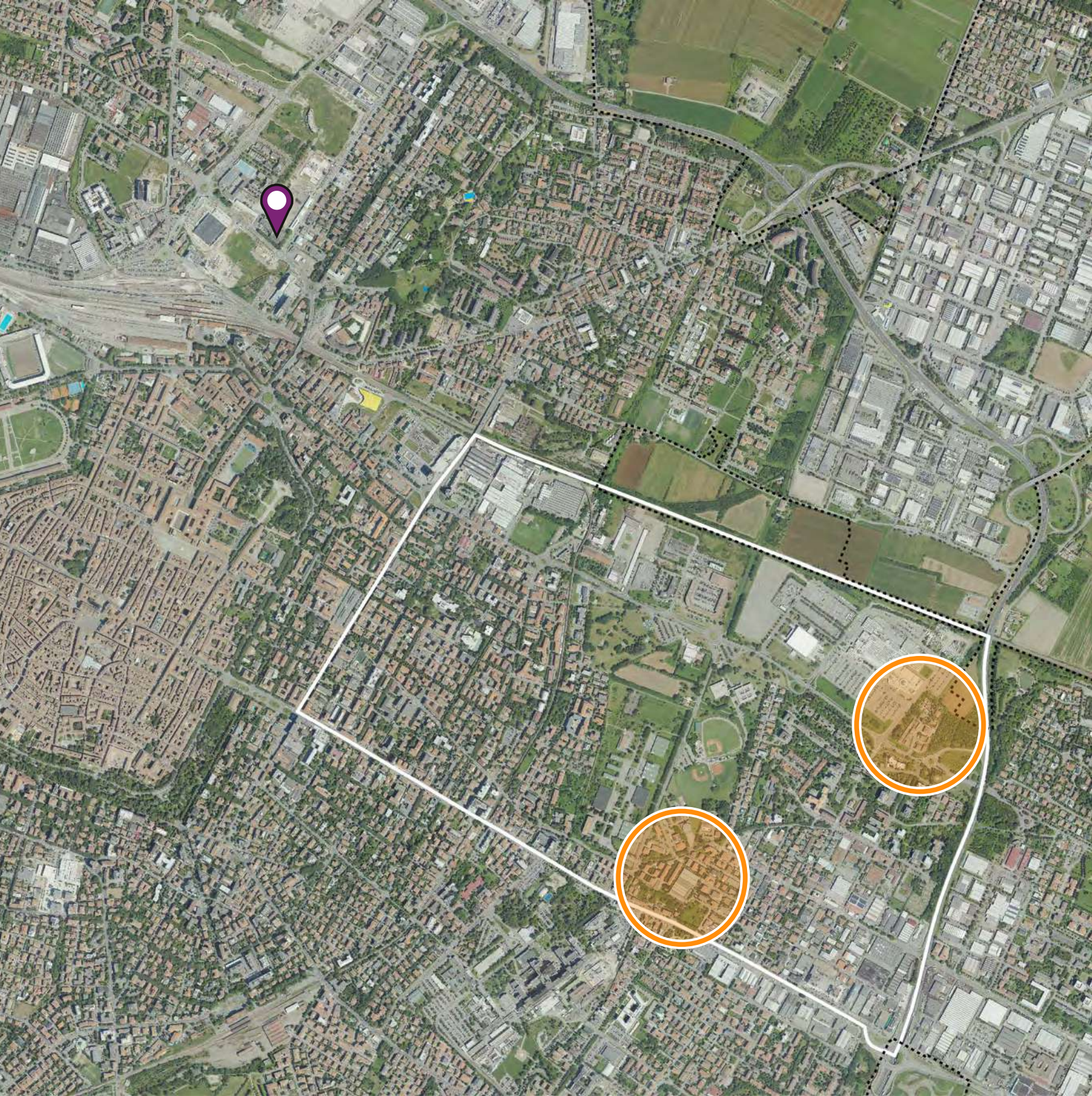
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA CIMAROSA - VIALE DELLO SPORT - EX BORSA MERCI"

VIA CIMAROSA - VIALE DELLO SPORT - STRADA CANALETTO SUD

08

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta interessa il Rione San Lazzaro per gli interventi previsti in via Cimarosa e in viale dello Sport, mentre l'immobile denominato Ex Borsa Merci, proposto in cessione quale contributo al beneficio pubblico, è localizzato nel rione Sacca.



Vista obliqua stato di fatto "Comparto via Cimarosa" da via Cimarosa.



Vista obliqua stato di fatto "Comparto viale dello Sport" da strada Fossa Monda.



Le Città sostenibili. 2012, Comune di Modena, foto di Anna Taddei.

IMMOBILE "EX BORSA MERCI"

INQUADRAMENTO NELLA PROPOSTA

La proposta interessa tre ambiti distinti strettamente legati fra loro, poiché si propone la trasformazione di due aree produttive dismesse, qualificando l'interesse pubblico nella cessione dell'edificio dell'Ex Borsa Merci, immobile in disuso sito in Strada Nazionale Canaletto 80.

Il proponente dichiara che attuerà sull'immobile dell'Ex Borsa Merci le opere necessarie per rendere lo stesso fruibile per le attività di quartiere connesse alla sua rigenerazione sociale, in coerenza con gli usi pubblici emersi da percorso partecipativo "Sei la mia città - Rigeneriamo Modena".

Le altre due aree, "Via Cimarosa" e "Viale dello Sport" sono comparti produttivi dismessi, di cui si propone la sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione commerciale con la realizzazione di due strutture di vendita alimentare di medio-piccola dimensione.

L'edificio della "Nuova Borsa Merci" realizzato nel 1978 su progetto di Tullio Zini e Carlo Trevisi, rientra nel progetto "Città e architetture a Modena nel Novecento" ideato e promosso dall'Ufficio Ricerche e Documentazione sulla Storia urbana del Comune di Modena, con la collaborazione dell'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna, della Fondazione Cassa di Risparmio di Modena e l'impegno degli assessorati alla Programmazione del Territorio e ai Lavori Pubblici del Comune di Modena.

Situato a ridosso della fascia ferroviaria, insiste sull'area nord della città, oggetto nel corso di tutto il dopoguerra di importanti interventi di trasformazione ancora in atto, a partire dalla realizzazione del mercato bestiame situato nel lotto contiguo a nord-ovest, che originariamente doveva essere direttamente collegato alla nuova sede della Borsa Merci, nata proprio a supporto di questa importante attività.

Il progetto originario sviluppa un programma multifunzionale che comprendeva, oltre agli spazi per la contrattazione, anche la realizzazione della sede di un'agenzia della Banca Popolare dell'Emilia Romagna e i locali dei servizi del quartiere Sacca. Alcuni di questi spazi hanno trovato poi nuova collocazione, come nel caso della Biblioteca Crocetta, in alcuni locali della Palazzina Pucci.

Il complesso si compone di due parti. La prima posta a nord-ovest, di forma trapezoidale, ospitava al piano terra gli uffici dell'agenzia della banca e alcuni spazi necessari al mercato bestiame come quelli per il veterinario. Accanto a questi, si collocavano gli uffici destinati al quartiere come l'anagrafe, mentre al piano primo si trovava la biblioteca. Il secondo volume è quello della Sala Borsa (oggetto di cessione), di forma quadrata a doppia altezza, pensato come una piazza coperta circondata da una balconata interna.

La rifunzionalizzazione dell'immobile "Ex Borsa Merci" configura un interesse pubblico, in quanto persegue gli obiettivi di contrasto al degrado e favorisce il recupero di edifici dismessi da destinare a servizi e funzioni sociali, restituendoli alla fruizione della città.



Le Città sostenibili. 2012, Comune di Modena, foto di Anna Taddei.

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA

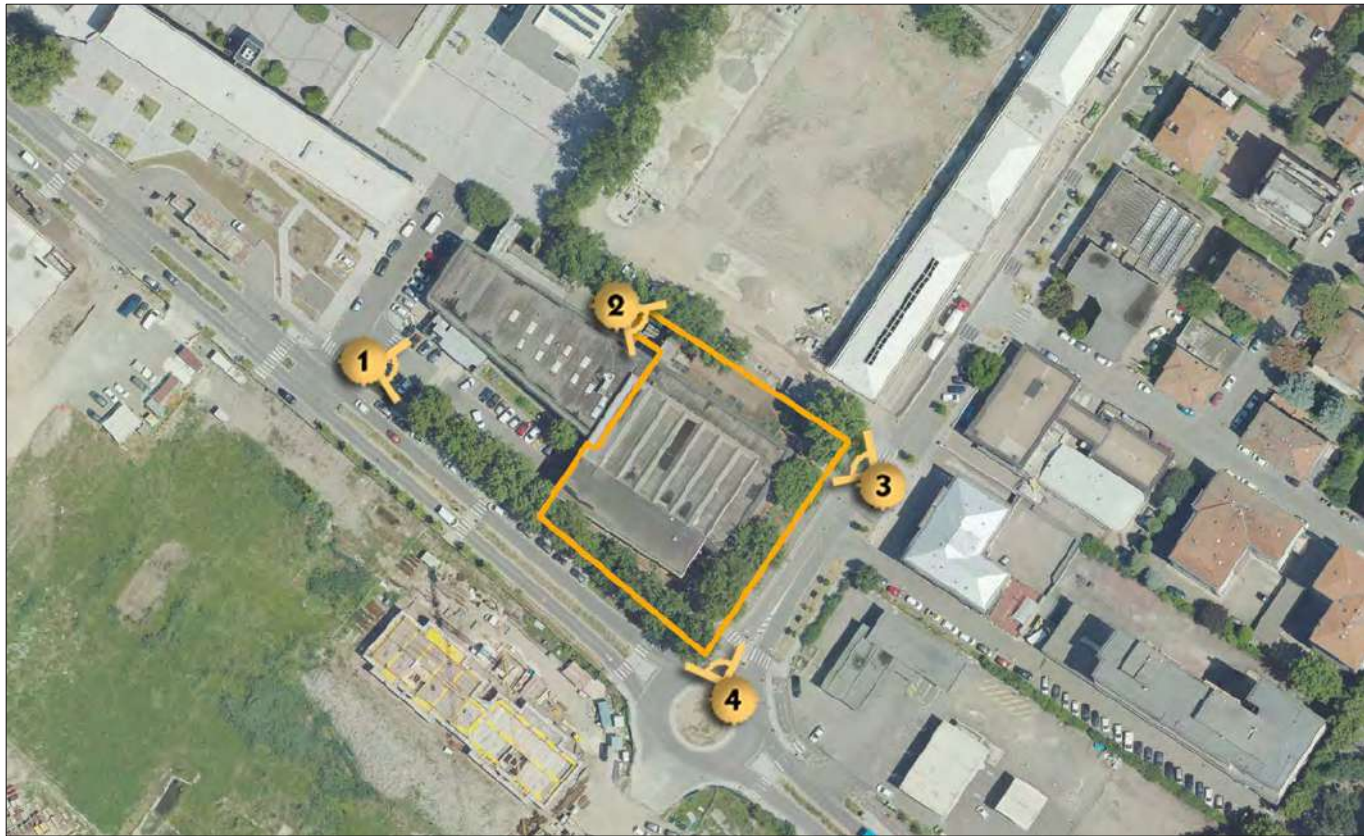


FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA COMPARTI DI INTERVENTO



1



2



1



2



3



4



3



4

Foto aerea con punti di ripresa "Comparto via Cimarosa"



Foto aerea con punti di ripresa "Comparto viale dello Sport"



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE - VIA CIMAROSA



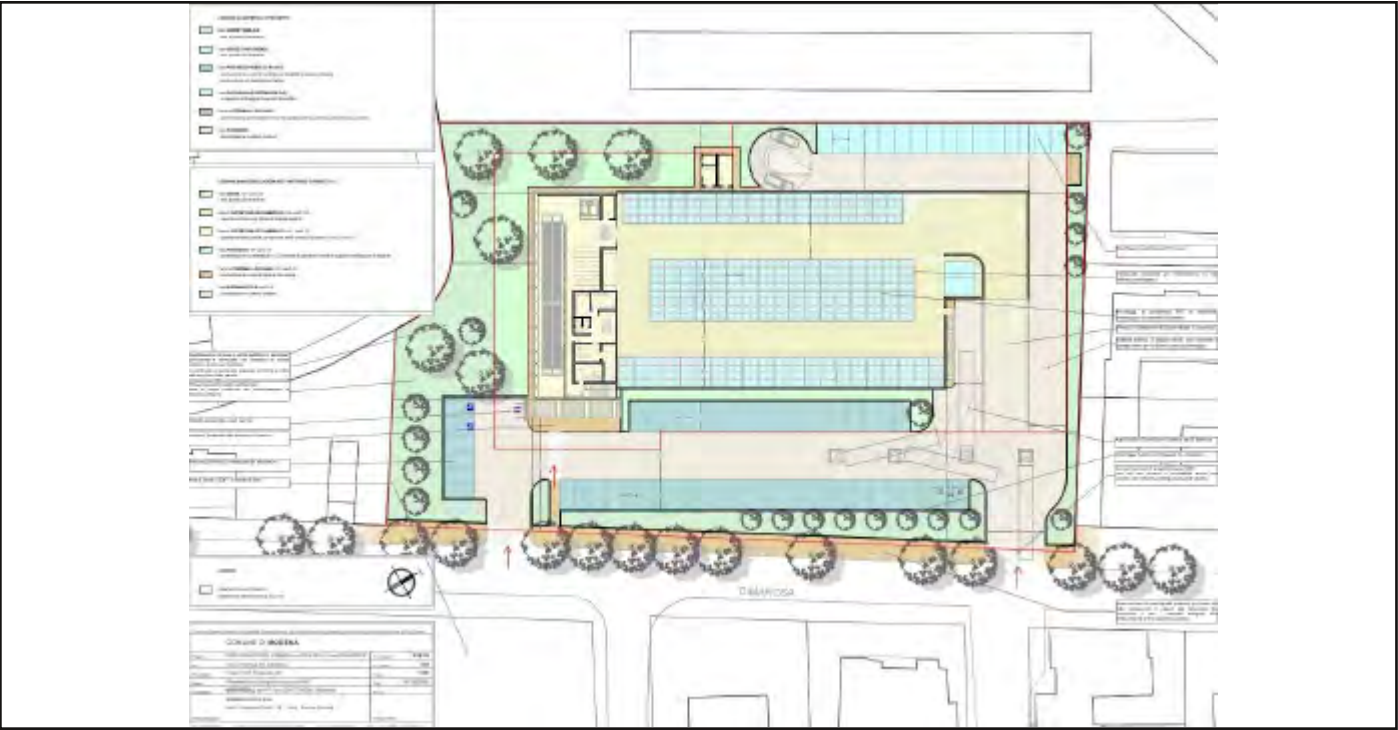
Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Area CIMAROSA

RIONE: San Lazzaro

Indirizzo: via Cimarosa

Foglio: 146 Mappale/i: 48



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	7.070 mq	Funzione residenziale (St):	0 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.089 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,35	Funzione terz./comm. (St):	2.450 mq
Superficie Totale (St):	2.450 mq	Superficie di Vendita (Sv):	1.350 mq
Funzione prevalente:	Commerciale (media v.)	H massima:	12 m
Indice RIE di progetto:	4	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ2

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	Park pertinenziali n. Pr1	n. Pr2
reperiti	5	45	999	397	-	104
monetizzati	0	4	0	0		
TOTALE	P1+P2 = n.50 = 1.585 mq		V+AD = 1.396 mq		n. 104 Pr2	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 42%

Spazio per note: Tot.MQ (P1+P2) = 1.256+329 (ricavati all'interno del lotto privato in ulteriore cessione) = 1.585 mq

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1 ☒ St2.2 ☐ St2.3 ☐ St2.4 ☐ St2.5 ☒ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
20	20	-	Sup.Tot. ERS non realizzata=490 mq	-

Monetizzazione: (617.330+16.000) E = assorbita dalla cessione della "Borsa Merci" + relative opere

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
60	-20	65	45

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	6.125.000,00 €	Costo interventi pubblici:	318.150,00€
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:			5,2%

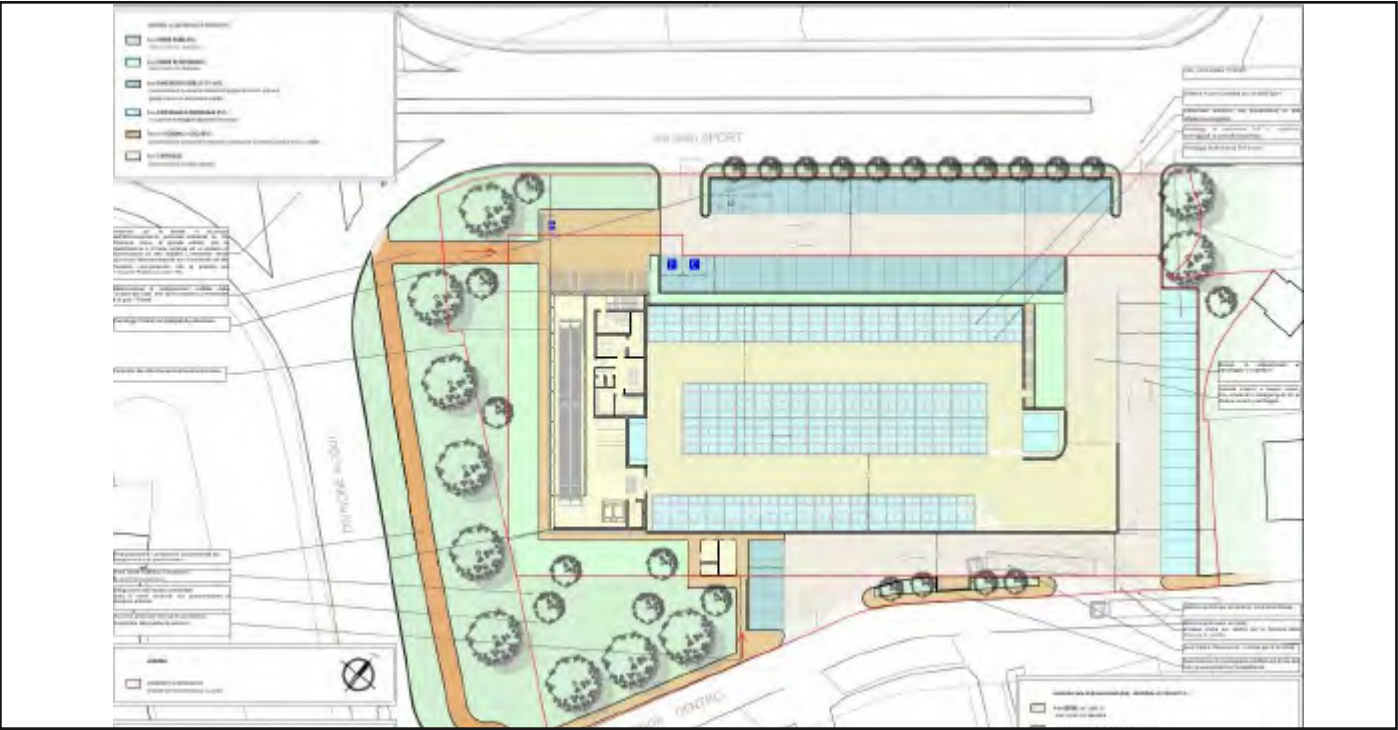
DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE - VIALE DELLO SPORT



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Area FOSSA MONDA

RIONE: San Lazzaro
Indirizzo: via Fossa Monda n.25 - Viale dello Sport
Foglio: 128 Mappale/i: 10-70-92-191-202-203-204



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	6.599 mq	Funzione residenziale (St):	0 mq
Superficie Fondiaria (SF):	4.004 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,37	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	2.450 mq	Superficie di Vendita (Sv):	1.350 mq
Funzione prevalente:	Commerciale (media v.)	H massima:	12 m
Indice RIE di progetto:	4	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ1

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1
☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto
☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	n. P2	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali	
			mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1	n. Pr2
reperiti	5	44	1.032	285	-	104
monetizzati	0	5	0	0		
TOTALE	(P1+P2) = n. 49 = 1.278 mq		V+AD = 1.317 mq		n. 104	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 39%

Spazio per note: Tot MQ (P1+P2) = 956+322 = 1.278 mq (ricavati all'interno del lotto privato in ulteriore cessione)

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1
☒ St2.2
☐ St2.3
☐ St2.4
☐ St2.5
☒ St2.6
☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
20	20	-	Sup.Tot. ERS non realizzata=490 mq	6

Monetizzazione: (596.650 + 20.000) E = assorbita dalla cessione della "Borsa Merci" + relative opere

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
66	-20	64,5	44,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	6.125.000,00 €	Costo interventi pubblici:	297.000,00€
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:			5%

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta ricade nel perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal PUG e interessa tre ambiti distinti. Prevede interventi di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di due comparti produttivi dismessi, con la realizzazione di strutture di vendita alimentare di medio-piccola dimensione. Quale forma di riconoscimento del Beneficio Pubblico si propone la cessione al Comune dell’immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l’immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale, in coerenza con gli usi pubblici emersi dal percorso partecipativo “Sei la mia città – Rigeneriamo Modena”.

Il "Comparto Cimarosa" è attualmente completamente impermeabilizzato, con una Superficie Territoriale pari a 7.070 mq e ricompreso nella “città da qualificare” in un contesto residenziale adiacente a via Emilia Est. L'intervento propone la demolizione dell'edificio produttivo dismesso esistente, la bonifica dell’area e la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con Superficie di Vendita pari a 1.350 mq. Il nuovo fabbricato viene collocato in posizione arretrata rispetto all’edificio preesistente e si sviluppa con la superficie di vendita al piano terra, mentre al piano primo trovano spazio alcuni locali di servizio (servizi igienici, spogliatoi e uffici) con copertura verde, nonché una parte dei parcheggi pertinenziali Pr2 ombreggiati da pannelli fotovoltaici. La restante quota di parcheggi Pr2 è prevista a raso ad ovest nell’area di pertinenza, mentre sul fronte est, lungo via Cimarosa, vengono localizzati i parcheggi pubblici, ombreggiati mediante alberature. Il comparto conserva due accessi carrabili esistenti su via Cimarosa, laterale di via Emilia Est. Il primo accesso è destinato ai parcheggi pubblici e all’area verde attrezzata e piantumata, entrambi oggetto di cessione. Il secondo accesso, collocato più a nord, è funzionale alle operazioni di carico e scarico dei mezzi pesanti e consente inoltre l'accesso ai parcheggi pertinenziali in copertura, tramite apposita rampa, nonché ai parcheggi a raso, situati in adiacenza a una stretta aiuola verde in cessione. L'intervento prevede infine la sistemazione del marciapiede pubblico lungo il fronte del lotto su via Cimarosa.

Il "Comparto Viale dello Sport" è situato in prossimità del polo commerciale “I Portali”, con una Superficie Territoriale pari a 6.599 mq. L’area è ricompresa sia nella “città da qualificare” in un contesto prevalentemente residenziale, sia nella “città da rigenerare”, in quanto sede di un complesso produttivo dismesso. L'intervento propone la demolizione dell'edificio produttivo dismesso esistente, la bonifica dell’area e la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con Superficie di Vendita pari a 1.350 mq. Il nuovo fabbricato prevede la superficie di vendita al piano terra, mentre al piano primo sono collocati i locali di servizio (servizi igienici, spogliatoi e uffici), dotati di copertura a verde. Sul medesimo livello è inoltre prevista una parte dei parcheggi pertinenziali Pr2, ombreggiati da pannelli fotovoltaici, mentre la restante quota di parcheggi è collocata a raso sul lato nord dell’area di intervento. È prevista la cessione dei parcheggi pubblici ombreggiati lungo viale dello Sport e dell’area verde piantumata posta a sud del lotto, in continuità con il sistema del verde privato esistente, oltre ad aree verdi residuali sul lato nord. L'intervento comprende anche la sistemazione del marciapiede lungo strada Fossa Monda, la realizzazione di un breve tratto di pista ciclabile di collegamento con la Ciclovía del Sole, la ripavimentazione con elementi autobloccanti di quest’ultima nel tratto tra strada Fossa Monda e viale dello Sport e la messa in sicurezza dell’attraversamento pedonale su via Divisione Acqui, in corrispondenza della fermata del trasporto pubblico locale, mediante la realizzazione di un’isola centrale e di un sistema di illuminazione ad alta visibilità. L’accesso all’area è previsto sia da viale dello Sport sia da strada Fossa Monda, attraverso una viabilità interna di collegamento. Da viale dello Sport è consentito l’accesso ai parcheggi pubblici e pertinenziali, mentre da strada Fossa Monda è previsto anche l’accesso dei mezzi pesanti per le operazioni di carico e scarico delle merci, oltre ad un accesso pedonale.

ERS

La quota di monetizzazione di ERS viene proposta a scomputo della cessione dell'immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l’immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Si propongono interventi coerenti con la proposta emersa dal percorso partecipato “Rendere il centro civico nell’ex Borsa Merci un luogo di aggregazione di quartiere”. A tal fine, si prevede la cessione dell’immobile denominato “Ex Borsa Merci” e la realizzazione degli interventi necessari a renderlo fruibile per le attività di quartiere, funzionali alla rigenerazione sociale e agli usi previsti. L’immobile “Ex Borsa Merci”, stimato dal proponente con un valore di mercato pari a € 2.500.000 e le relative opere di sistemazione quantificate in € 350.000, assolvono la quota monetizzata di ERS (€ 1.213.980) e di parte dei parcheggi pubblici dovuti dalle norme di PUG ma non reperiti (€ 32.000), per un totale di € 1.249.980. Trattandosi di edificio da destinarsi a funzioni pubbliche, dovrà essere verificata la reale congruità del valore e la sostenibilità dei costi (Dlgs 267/2000 articolo 42 e 191). In particolare si dovrà valutare una perizia estimativa asseverata indipendente, una verifica tecnica sullo stato strutturale, sismico e impiantistico, una stima analitica dei costi di gestione decennali, la verifica di assenza di contenziosi, vincoli o irregolarità catastali.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



La proposta intercetta parzialmente i contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

L27-P98 Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità

VINCOLI E TUTELE - VIA CIMAROSA

VT2.2 - SISTEMA NATURALE

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



Il corso d'acqua minore "Canale Diamante" (tombato) lambisce l'area oggetto di intervento (art. v2.4).



Il corso d'acqua minore "Canale Diamante" (tombato) lambisce l'area oggetto di intervento (art. v2.4).



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 1 ($0.00 < \text{carico} \leq 0.50$) (parte sud)
classe 5 ($\text{carico} > 1.25$) - bacini critici (parte nord)

Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
L'angolo nord del comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità
3050_ZALQ1 - zona di attenzione per liquefazioni tipo 1
La parte restante del comparto è tra le Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700

! CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- porre attenzione al canale Diamante e alle distanze obbligatorie;
- attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi, anche se solo parzialmente, in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque);
- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica);
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrate in via Cimarosa e la relativa DPA.

La via Emilia è un'infrastruttura strategica in caso di emergenza sismica, per cui l'altezza H dei fabbricati non deve essere maggiore della distanza L dal limite opposto della strada (rif. Analisi CLE).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

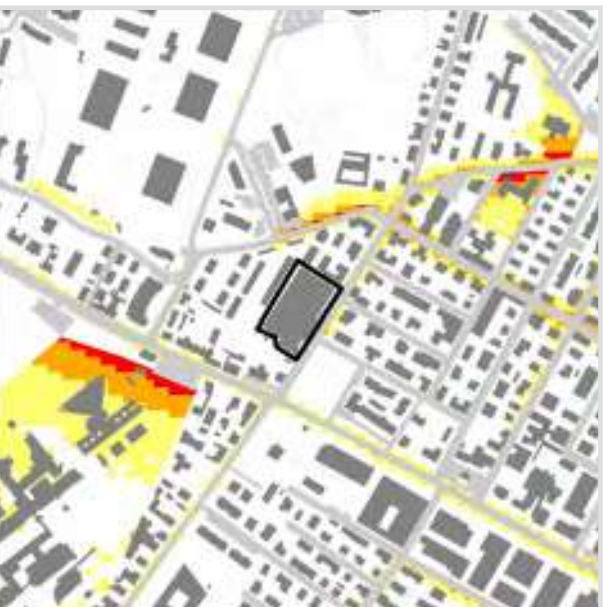
STRADE
Il comparto si attesta su via Domenico Cimarosa, indicata tra gli Assi stradali categoria E urbana di quartiere, che si immette su via Emilia Est (E urbana di interquartiere).

Tutta la zona appartiene al "centro abitato".



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
Presenti linee elettriche interrate MT su via Cimarosa e cabina elettrica secondaria nel lotto adiacente a sud.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.

INQUINAMENTO ACUSTICO
Via Cimarosa comporta un leggero superamento dei limiti Lden.



Niente da segnalare.

Il corso d'acqua minore "Canale Diamante", evidenziato fra i "Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTCP)" lambisce l'area oggetto di intervento (art. v3.5).

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG - VIA CIMAROSA

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



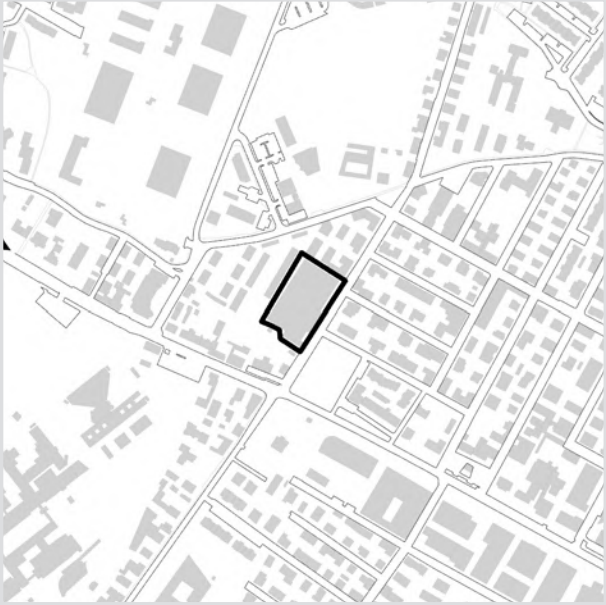
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione di un'area interamente occupata da edifici produttivi dismessi, nonché la realizzazione di un'area verde pubblica, piantumata con nuove alberature. Al fine di contrastare il disagio microclimatico legato al fenomeno dell'isola di calore urbana, è previsto l'impiego di materiali con elevate caratteristiche di riflettanza solare, l'inserimento di aiuole a verde profondo, l'utilizzo di materiali drenanti e la piantumazione di alberature per la creazione di ombreggiamento naturale delle aree di sosta.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



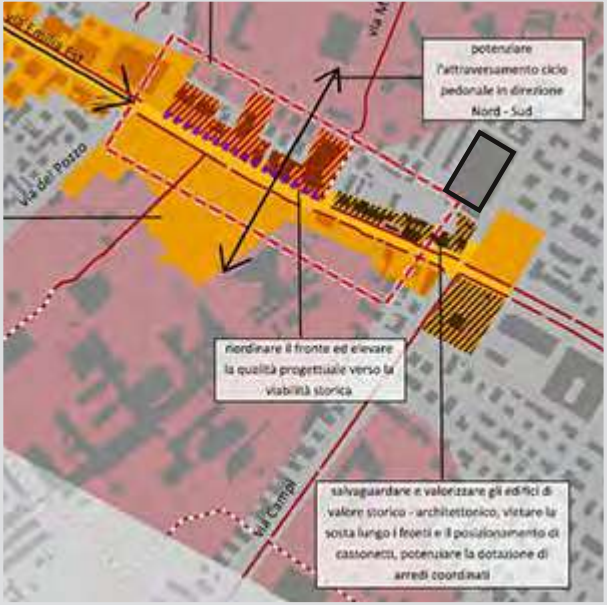
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



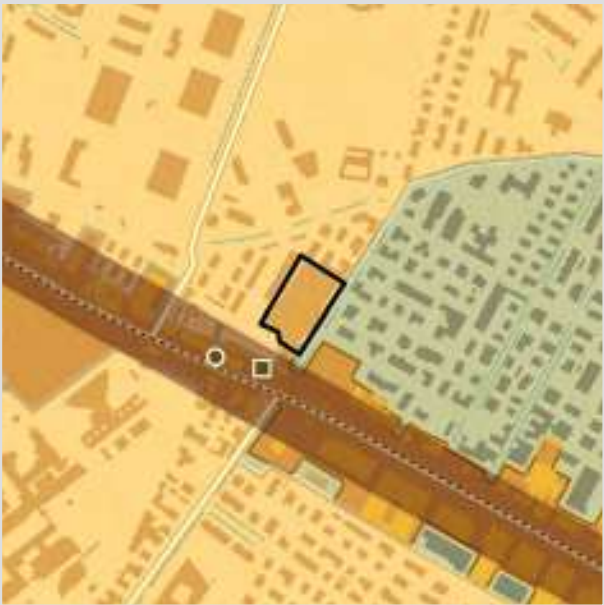
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta coerente in quanto si colloca nel "paesaggio urbano della mixité" e prevede un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, prevedendo un uso compatibile con la residenza.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



Il comparto è localizzato ai margini della piattaforma pubblica "Piattaforma della continuità fruitiva - Quadrante Nord Est" e non ci si relaziona.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



Il progetto non interviene sul miglioramento della fruibilità complessiva del contesto, che può essere perseguito mediante azioni diffuse di riassetto della sezione stradale a favore di una migliore e più sostenibile fruizione lenta, in cui siano garantite l'accessibilità universale, la risoluzione di interferenze critiche tra le diverse tipologie di mezzi e la sicurezza dei percorsi. L'intervento si limita invece ad incentivare la mobilità lenta mediante la realizzazione di un nuovo marciapiede sul fronte del lotto su via Cimarosa.

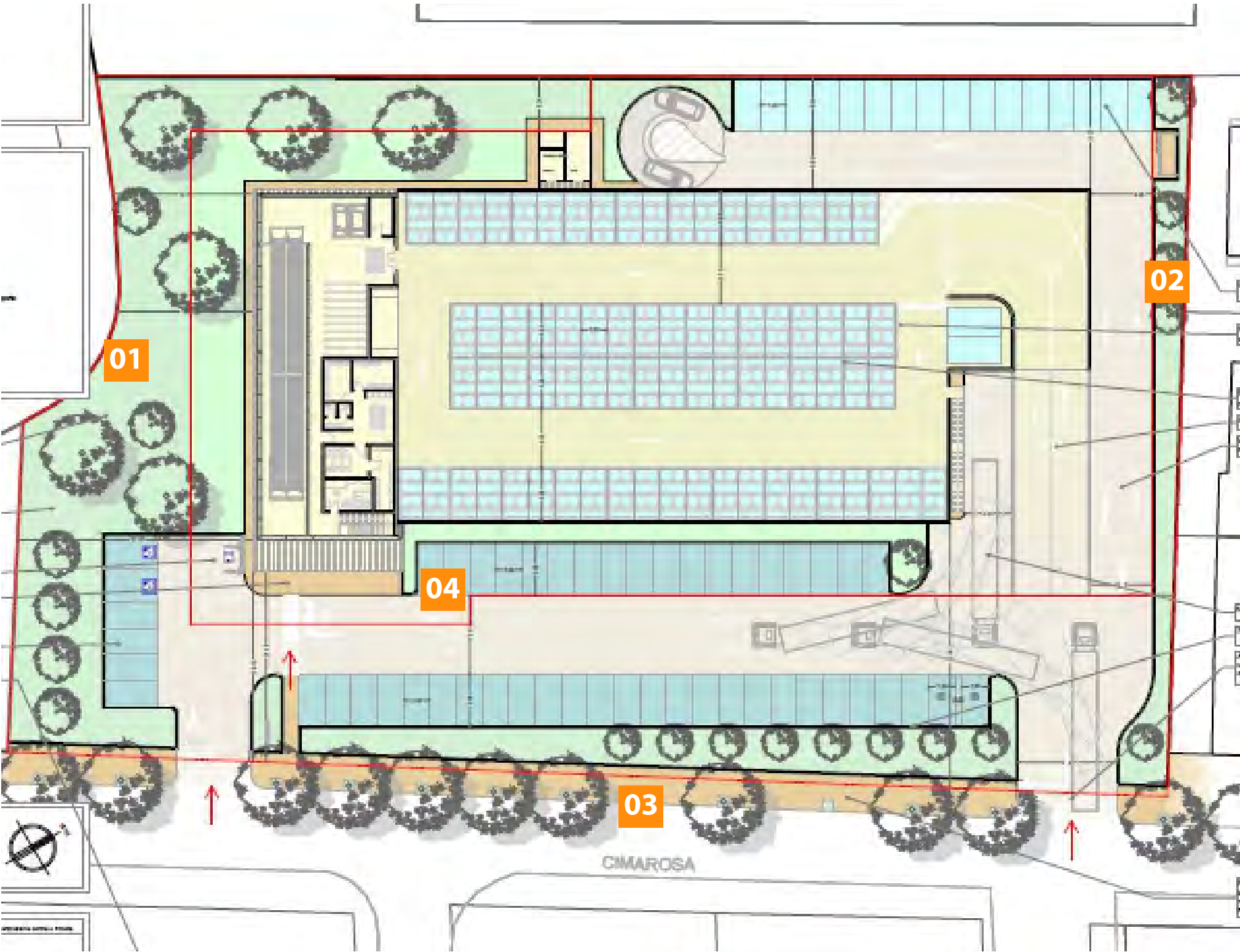
VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con le strategie del piano per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

È coerente per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia, desigillazione del lotto e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, oltre alla realizzazione di un'area verde pubblica, seppur modesta, attrezzata e piantumata. La rifunzionalizzazione di tale comparto diventa l'occasione per ricucire le aree esistenti e perseguire obiettivi di qualità ecologico ambientale, potenziando la fruibilità degli spazi aperti ed il miglioramento della loro attrattività. L'adattamento ai cambiamenti climatici e il miglioramento del comfort nel territorio urbanizzato vengono concretizzati mediante interventi che migliorano la qualità ecologico ambientale e contrastano l'isola di calore, come la messa a dimora di nuovi alberi, l'impiego di materiali con elevate caratteristiche di riflettanza solare e la realizzazione di pavimentazioni permeabili.

L'intervento non risulta coerente per quanto riguarda la Strategia di prossimità, perchè non interviene sul miglioramento della fruibilità complessiva del contesto, che può essere perseguito mediante azioni diffuse di riassetto della sezione stradale a favore di una migliore e più sostenibile fruizione lenta, in cui siano garantite l'accessibilità universale, la risoluzione di interferenze critiche tra le diverse tipologie di mezzi e la sicurezza dei percorsi.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIA CIMAROSA



- 01

NUOVO VERDE PUBBLICO IN CESSIONE
Realizzazione di un'area verde pubblica attrezzata, in cessione, dotata di arredi urbani, giochi per bambini e nuove piantumazioni arboree.
- 02

AIUOLA VERDE IN CESSIONE
Verde pubblico in cessione costituito da aiuola posta sul confine.
- 03

SISTEMAZIONE MARCIAPIEDE PUBBLICO
Sistemazione del marciapiede pubblico sul fronte del lotto prospiciente via Cimarosa, adeguando lo spazio alle dimensioni da normativa e con i materiali adeguati.
- 04

CESSIONE DI ULTERIORI AREE
Cessione di ulteriori aree di cessione, nella quota di 409 mq in più rispetto al dovuto da normativa.

CESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BORSA MERCI"

Quale forma di riconoscimento del Beneficio Pubblico è proposta la cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" sito in strada Nazionale Canaletto Sud, da destinare ad attività di servizio per il quartiere Sacca, nonché la realizzazione delle opere necessarie per renderlo fruibile per le attività necessarie alla rifunzionalizzazione sociale dell'immobile. La cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" e le relative opere di sistemazione, quantificate in € 350.000, assorbono anche la quota monetizzata di ERS e di 4 parcheggi pubblici non reperiti.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE

Manifestazione di Interesse "Via Cimarosa - Viale dello Sport - Ex Borsa Merci"

Proposta 08

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIA CIMAROSA

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

La proposta prevede di incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia migliorando la permeabilità del suolo, grazie alla desigillazione del lotto di intervento, alla realizzazione di aree verdi, ad azioni puntuali per il recupero e riuso delle acque meteoriche con la separazione delle acque reflue e di contribuire alla mobilità sostenibile e al potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche mediante la realizzazione di marciapiede pubblico sul fronte del lotto. Il proponente assume punteggi per la realizzazione di dotazioni pubbliche in una zona carente cedendo e riqualificando l'immobile Ex Borsa Merci nel rione Sacca.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la desigillazione e la bonifica di tutto il lotto e una nuova costruzione più compatta, in parte con copertura verde e nuove aree verdi piantumate. Il proponente sottolinea che tali interventi favoriscono il miglioramento del drenaggio urbano, contribuiscono alla regolazione del microclima contrastando l'effetto isola di calore e riducono la concentrazione di inquinanti in atmosfera. Il proponente assume punteggi relativi alla corretta progettazione delle aree verdi, prevedendo le aree di cessione compatte, nonché per interventi di promozione di luoghi di diffusione della cultura ambientale, in virtù della cessione dell'immobile Ex Borsa Merci e per il contributo alla realizzazione delle ciclovie regionali, mediante la realizzazione del marciapiede pubblico fronte lotto.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la promozione dell'innovazione territoriale e sociale mediante la cessione dell'immobile Ex Borsa Merci, ritenuto idoneo alla realizzazione di spazi per l'innovazione digitale, laboratori e attività di interesse sociale; con riferimento al medesimo immobile, il proponente prevede un percorso di partecipazione della cittadinanza. Gli accessi carrabili sono previsti su via Cimarosa, lungo la quale viene proposta la realizzazione di un marciapiede pubblico fronte lotto quale misura di mitigazione degli effetti derivanti dall'incremento del traffico indotto. Il proponente assume punteggi per l'inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto, in relazione alla nuova struttura commerciale di medio-piccole dimensioni.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche del singolo intervento viene stimato dal proponente intorno al 5,2% sull'ammontare dell'investimento complessivo, alle quali bisogna aggiungere il valore dell'immobile dismesso Ex Borsa Merci in cessione e la sua riqualificazione. La proposta dell'area Cimarosa prevede la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata e attrezzata, oltre alla realizzazione del marciapiede pubblico in fronte al lotto su via Cimarosa.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

La proposta prevede un importante intervento di desigillazione, ma l'indice RIE viene calcolato in riferimento alla superficie dell'intero lotto e non alla Superficie Fondiaria del solo lotto privato. Il proponente assume punteggi per iniziative di autoconsumo collettivo e dichiara che il fabbricato sarà realizzato con impiantistica ad alta efficienza energetica.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

La proposta prevede la costruzione di un edificio a destinazione commerciale inserito in un contesto residenziale, con un ingombro più compatto e arretrato rispetto all'edificio esistente, la realizzazione di un marciapiede fronte lotto su via Cimarosa, finalizzata a garantire l'accessibilità dei percorsi e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il proponente assume punteggi per l'adozione di soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura, per la realizzazione di ecoquartieri, per l'innovazione digitale e per la creazione di nuovi posti di lavoro, oltre che per la qualificazione dell'immagine aziendale con attenzione all'ambiente e all'identità dei luoghi. Il proponente, in riferimento alla cessione e riqualificazione dell'Ex Borsa Merci, considera l'ERS sulla Superficie Territoriale in misura superiore al minimo previsto dalla normativa, nonché per l'inserimento e la gestione di funzioni qualificanti.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Viene riconosciuto il punteggio degli indicatori per il potenziamento e la qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, nonché per la realizzazione di dotazioni carenti, conseguito con la cessione dell'Ex Borsa Merci e le relative opere di riqualificazione. L'indicatore relativo alla realizzazione di dotazioni in misura superiore al minimo richiesto dovrà essere verificato a seguito del recepimento delle modifiche necessarie inerenti alle dotazioni stesse. Per quanto riguarda, la valutazione positiva dell'indicatore relativo al contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale, la sola sistemazione del marciapiede sul fronte del lotto su via Cimarosa non è sufficiente e sarà necessario prevedere interventi di riorganizzazione della sezione stradale a favore della mobilità lenta. Non vengono considerati positivamente i punteggi per la localizzazione del comparto compreso nelle aree della città da rigenerare, nelle piattaforme pubbliche e nei luoghi cardine, in quanto non inserito in questi contesti.

Viene riconosciuto il punteggio degli indicatori per interventi di miglioramento del drenaggio urbano e del microclima, finalizzati al contrasto dell'isola di calore e alla mitigazione della concentrazione di inquinanti atmosferici, grazie alla desigillazione, alle nuove alberature e ad azioni puntuali di mitigazione. Non viene invece riconosciuto il punteggio per la corretta progettazione delle aree verdi in cessione, in quanto non risultano compatte, essendo intercluse: l'area posta a nord del lotto si configura come un'aiuola di confine, priva dei requisiti di fruibilità, mentre l'area attrezzata risulta distribuita in parte a sud del lotto e in parte sul retro della struttura di vendita. Non viene riconosciuto il contributo alla realizzazione delle ciclovie regionali, in quanto la realizzazione di un nuovo marciapiede sul fronte del lotto non contribuisce al potenziamento delle connessioni ciclabili. Non risultano indicati elementi per riconoscere l'indicatore per interventi atti alla promozione di luoghi di diffusione della cultura ambientale.

La proposta risulta coerente con l'Area economico Sociale in relazione alla cessione dell'immobile Ex Borsa Merci, pur non potendo riconoscere tutti gli indicatori, in particolare quello relativo ai processi di partecipazione della cittadinanza. Per quanto concerne le misure di mitigazione degli effetti derivanti dall'incremento del traffico indotto, si evidenzia la necessità di prevedere ulteriori interventi, oltre alla realizzazione del marciapiede pubblico sul fronte del lotto. Non si riscontra inoltre, nella nuova struttura a monofunzione commerciale, l'inserimento di funzioni integrate nel contesto, condizione necessaria per garantire l'attribuzione dell'indicatore.

Non è attribuibile un punteggio per il requisito relativo all'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento, comprensivo anche della cessione dell'Ex Borsa Merci, in quanto non è descritto lo stato manutentivo dell'immobile e non è allegata alcuna stima o perizia a supporto. Il proponente intende trasferire l'immobile al Comune di Modena prevedendo interventi di riqualificazione finalizzati a rendere l'immobile fruibile, stimati in euro 350.000. Si accoglie positivamente la realizzazione di un'area verde attrezzata per la socializzazione e il rifacimento del marciapiede sul fronte del lotto, anche se ritenuto un intervento limitato per il miglioramento delle infrastrutture ciclopedonali, che deve quindi completare il collegamento almeno fino a via Emilia Est.

Il calcolo dell'indice RIE non è corretto e non raggiunge il valore richiesto. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e la quota del fabbisogno energetico soddisfatto da FER.

La proposta dovrà prevedere soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura, nonché il rispetto dei requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri e per l'innovazione digitale, come dichiarato. Non vengono invece riconosciuti i punteggi relativi alle maggiori quantità di ERS rispetto alla Superficie Territoriale, in quanto la quantità di ERS monetizzata risulta quella dovuta da normativa.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

1.060,50

St mq

QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE

7.070,00

STer mq

2.794,00

St mq

DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE

2.450,00

St mq

DI PROGETTO

0

St mq

DERIVANTE DA TRASFERIMENTI

0,35

INDICE DESIDERATO

3.854,50

St mq

QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA

0,15

INDICE D BASE

3.535,00

St mq

QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ

0,50

INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

21

AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)

24

AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)

15

AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -20

5

LIVELLO COERENZA - MEDIO (da 60 a 80 punti)

0

CONSUMO DI SUOLO

0

AREALE DI INTERVENTO

15

FUNZIONE PREVALENTE (commerciale)

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 45

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 3.535,00 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,50

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Condizione necessaria per la configurazione dell'interesse pubblico è la cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" e la relativa sistemazione per la fruibilità pubblica. Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato risulta sovrastimato. Per raggiungere il livello di coerenza minimo, occorre acquisire ulteriori premialità nell'area urbanistico territoriale e incrementare le azioni a favore della mobilità lenta.

Il punteggio finale così ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico risulta sufficiente a ottenere la capacità edificatoria desiderata.

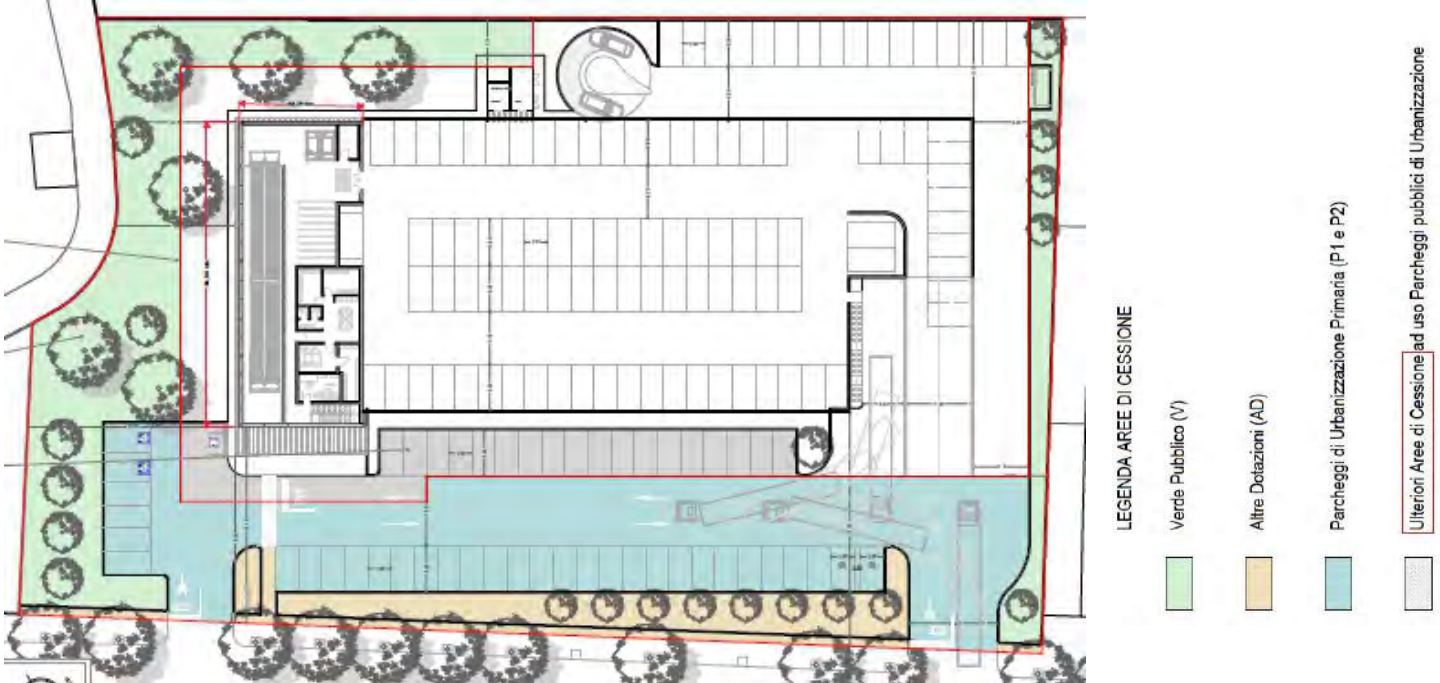
31

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA - VIA CIMAROSA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale: CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa (art. 3.8.2)

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	57,84%	Area di Cessione	42,16%	Totale Aree di Cessione 2.981mq.
------------------------	--------	------------------	--------	----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,15 - 0,50	0,37#	da verificare
Funzioni	art. 3.8 c.3	commerciale	assentibile
Altezze	≤ 19,7 o ed. esistente	12 ml (2 piani)	conforme
RIE	≥ 4	***	non conforme
Park pertinenziali	104	104*	non conforme
Dotazioni: P1+P2	5+49 = 54	5+45 = 50**	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	980+245 = 1.091	999+397 = 1.396	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con Superficie di Vendita pari a 1.350 mq. e Superficie Totale di 2.450 mq, da realizzarsi in un comparto avente Superficie Territoriale di 7.070 mq con due accessi carrabili su via Cimarosa. L'uso proposto è conforme qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale.

* I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno adeguarsi alle disposizioni di cui agli artt. 3.4.6 comma 6 e 3.3.4 comma 3 delle norme DU1. Nel progetto, calcolati correttamente, vengono reperiti in parte in copertura (n° 75) e i restanti a piano terra nell'area di pertinenza.

Le dotazioni territoriali pubbliche risultano conformi alla Tabella 6: in termini quantitativi risutano maggiori rispetto a quelle richieste (2.981 mq rispetto ai 2.573 mq dovuti).

** Viene proposta la monetizzazione per 4 posti auto pubblici non reperiti.

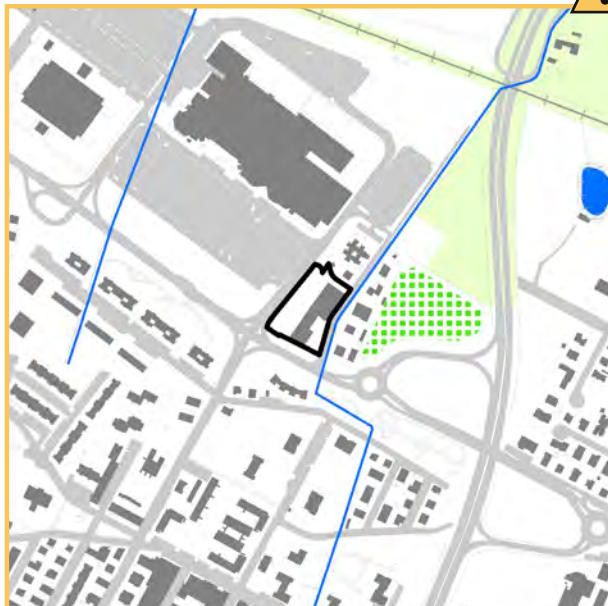
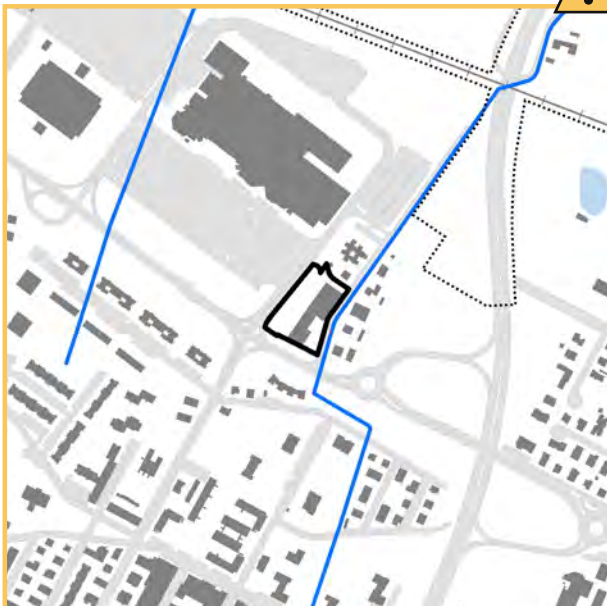
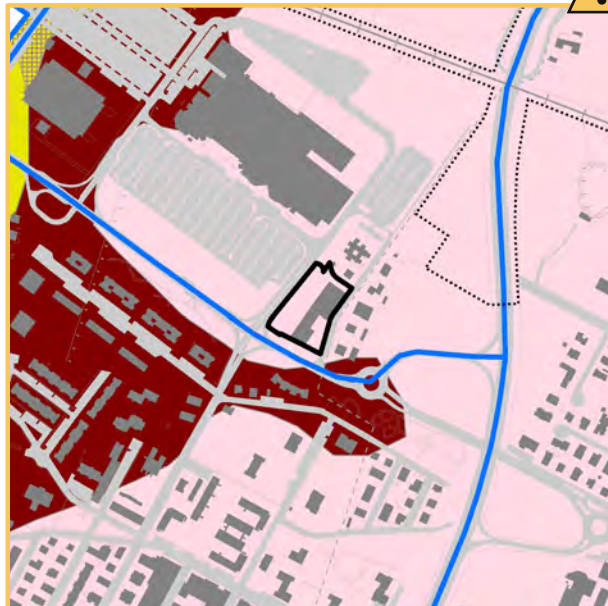
Viene proposta la realizzazione di punti di ricarica per veicoli elettrici nelle aree di parcheggio, nonché la predisposizione impiantistica per future implementazioni a servizio di ciascun posto auto, coperto e scoperto; viene inoltre prevista una colonnina per la ricarica delle biciclette elettriche in prossimità dell'area ad esse dedicata.

*** Il calcolo dell'indice RIE non è corretto, in quanto è stato considerato l'intero comparto (STer) e non il lotto privato (SF).

Non si trova riscontro del calcolo della Superficie Totale, che deve considerare anche i parcheggi pertinenziali localizzati a piano terra. Non è corretta l'individuazione del lotto privato segnato in planimetria che comprende anche i parcheggi pubblici in cessione. Si riscontrano, quindi, criticità che necessitano di approfondimenti.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Il progetto non migliora l'accessibilità, perseguibile attraverso interventi di riassetto della sezione stradale a favore della mobilità lenta. È da valutare l'inserimento di due attraversamenti pedonali in sicurezza, al fine di rallentare il traffico e migliorare le condizioni di fruizione dell'utenza. La criticità principale è l'accessibilità dei mezzi pesanti fortemente interferente con i flussi dei veicoli leggeri. Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla relazione tra l'area di manovra carico/ scarico merci, il passaggio e sosta dei mezzi pesanti e il contesto residenziale adiacente. È necessario calibrare con attenzione la scelta di tale collocazione, affinché la fruibilità dello spazio non sia subordinata alle esigenze veicolari e gli impatti non siano tali da ridurre il livello di sicurezza e comfort dei pedoni, dei ciclisti e dei residenti. La sistemazione del marciapiede sul fronte del lotto su via Cimarosa dovrà completare il collegamento a via Emilia Est e bisognerà valutare la realizzazione di un'aiuola di separazione tra il marciapiede e la strada.	Le aree di cessione a verde non risultano compatte, essendo intercluse. In particolare quella posta a nord del lotto è un'aiuola a confine e non possiede i requisiti di accessibilità, fruibilità e visibilità. L'area verde attrezzata e piantumata è posta a sud del lotto e sul retro della struttura di vendita, confina in parte con il canale Diamante tombato e con un'area ad attrezzature e spazi collettivi di proprietà di un ente terzo. Così come proposte pare più opportuno valutarne l'eventuale monetizzazione e il mantenimento a verde privato. L'area in cessione dei parcheggi pubblici è collocata sul fronte principale di via Cimarosa separata da un'aiuola verde piantumata.	Si rileva che il calcolo dell'indice RIE è errato, in quanto riferito alla superficie dell'intero lotto e non alla Superficie Fondiaria del solo lotto privato, non raggiunge quindi il valore richiesto. Anche le alberature che concorrono all'indice RIE devono essere piantumate nel lotto privato. Oltre alla bonifica dell'area, bisognerà procedere alla rimozione delle coperture contenenti amianto, qualora non si sia già ottemperato con altro provvedimento.	Manca il costo di costruzione dell'edificio commerciale e delle opere private; il valore degli oneri concessori non comprende gli oneri di urbanizzazione e il contributo straordinario dovuto (DU1 art. 3.4.6 c.7); il costo delle bonifiche del terreno e dell'amianto sulle coperture da demolire dovrà essere verificabile; le spese tecniche appaiono sottostimate (mancano costi direzione lavori e collaudi). Sarebbe opportuno aumentare la quota imprevisti tenuto conto che i fabbisogni energetici per queste strutture possono comportare la necessità di una nuova utenza in MT e/o cabina elettrica dedicata.	La quota di monetizzazione di ERS viene proposta a scomputo della cessione dell'immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l'immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale.

VINCOLI E TUTELE - VIALE DELLO SPORT

VT2.2 - SISTEMA NATURALE  SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI Il corso d'acqua minore "Fossa Monda", tombato e ad uso fognatura, percorre l'omonima strada Fossa Monda (art. v2.4).	VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.  SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI Il corso d'acqua minore "Fossa Monda", tombato e ad uso fognatura, percorre l'omonima strada Fossa Monda (art. v2.4).	VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO  SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI Il comparto è interessato da più classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 1 0 anni) (art. v5.5). Il lotto per la maggior parte ricade in classe 1 (0.00 < carico ≤ 0.50), il lato est su strada Fossa Monda in classe 2 (0.50 < carico ≤ 0.80) e una piccola porzione a sud-est in classe 5 (carico > 1.25) - bacini critici. Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".	VT2.5 - RISCHIO SISMICO  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1) Il comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali.	! CONDIZIONAMENTO Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele: - è necessario porre attenzione rispetto alle distanze obbligatorie al canale tombato "Fossa Monda"; - l'intervento è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi, anche se solo parzialmente, in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque; - la progettazione dovrà tener conto della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica); - il progetto dovrà tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrate e la relativa DPA, oltre alla presenza del metanodotto, anche se esterna al comparto di intervento.
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI Il comparto si affaccia su vie indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia: le locali urbane viale dello Sport a ovest e strada Fossa Monda ad est; si accede ad entrambe dall'urbana di interquartiere via Divisione Acqui. L'accesso veicolare al comparto sarà localizzato, in entrata su viale dello Sport e in uscita su strada Fossa Monda. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".	VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI LINEE ELETTRICHE - Il comparto è interessato dal passaggio di linee elettriche interrate MT e relative DPA. GASDOTTI - A sud, esternamente al comparto di intervento, è presente il metanodotto "Spina di Modena" e il relativo rispetto. ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE - Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico. DEPURAZIONE ACQUE - La zona è servita dal depuratore.	VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI QUALITÀ DELL'ARIA Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria. INQUINAMENTO ACUSTICO Via Divisione Acqui, a sud, comporta nelle immediate vicinanze il superamento limiti Lden: 0 - 5 dBA e 5 - 10 dBA	VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6  Niente da segnalare all'interno del comparto. Nelle vicinanze sono presenti 2 immobili di valore Storico culturale testimoniale - Edilizia minore	
VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).				

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

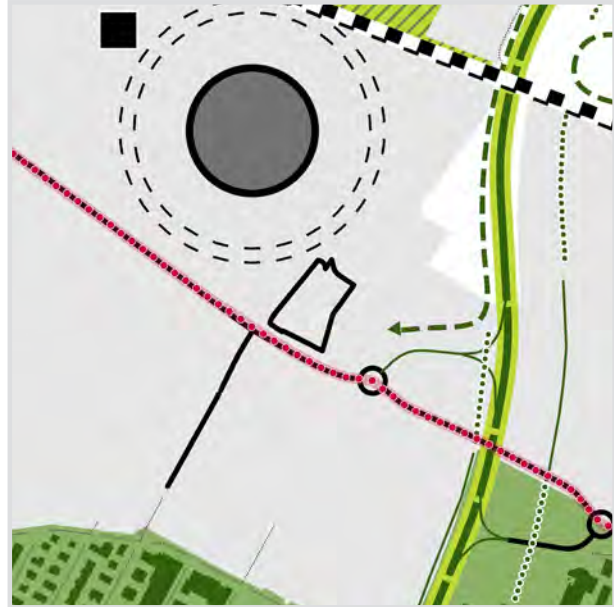
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG - VIALE DELLO SPORT

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



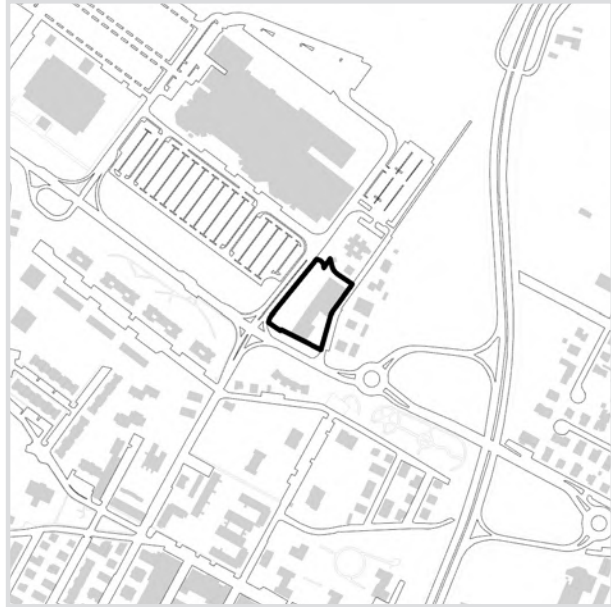
La proposta risulta parzialmente coerente, poiché, pur prevedendo la rifunzionalizzazione del comparto dismesso e la cessione di un'area verde piantumata, non comporta un incremento della permeabilità del comparto. Al fine di contrastare il disagio microclimatico legato al fenomeno dell'isola di calore urbana, è previsto l'utilizzo di materiali drenanti e la piantumazione di alberature per la creazione di ombreggiamento naturale delle aree di sosta.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



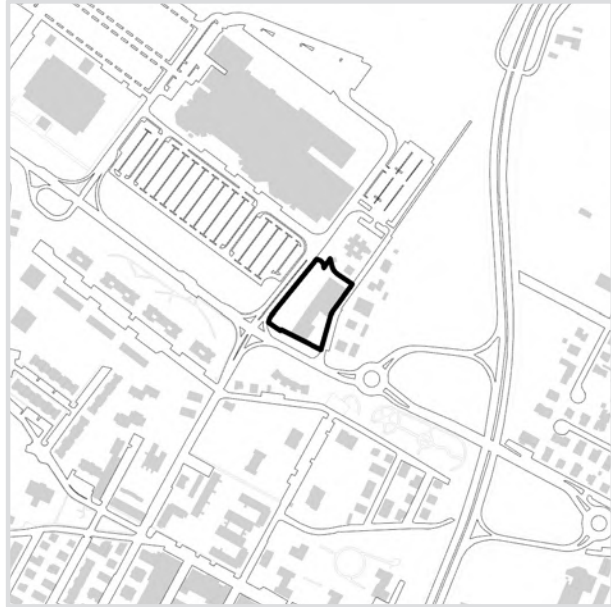
La proposta risulta parzialmente coerente in quanto colloca la struttura in prossimità del polo commerciale ad alta attrattività "I Portali", integrandone l'offerta commerciale, ma non considera l'esigenza di migliorare l'accessibilità e l'inserimento ambientale dell'intero polo funzionale.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta coerente in quanto si colloca nel "paesaggio urbano della mixité" e prevede un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, prevedendo un uso compatibile con la residenza.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



Il comparto è localizzato nella piattaforma pubblica "Piattaforma della continuità fruitiva- Quadrante Nord Est". La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di potenziamento della dorsale trasportistica via Divisione Acqui, attraverso azioni di riconfigurazione dell'asse stradale. La proposta prevede la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale esistente in prossimità della fermata del Trasporto Pubblico Locale, rendendolo più sicuro e funzionale per la fruizione ciclo-pedonale.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di potenziamento della mobilità dolce per quanto concerne la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale esistente su via Divisione Acqui e la sistemazione del marciapiede lungo via Fossa Monda. Tuttavia, il tratto di pista ciclabile previsto tra la Ciclovía del Sole e la nuova struttura appare insufficiente al perseguimento dell'obiettivo di rafforzamento delle connessioni ciclopedonali.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

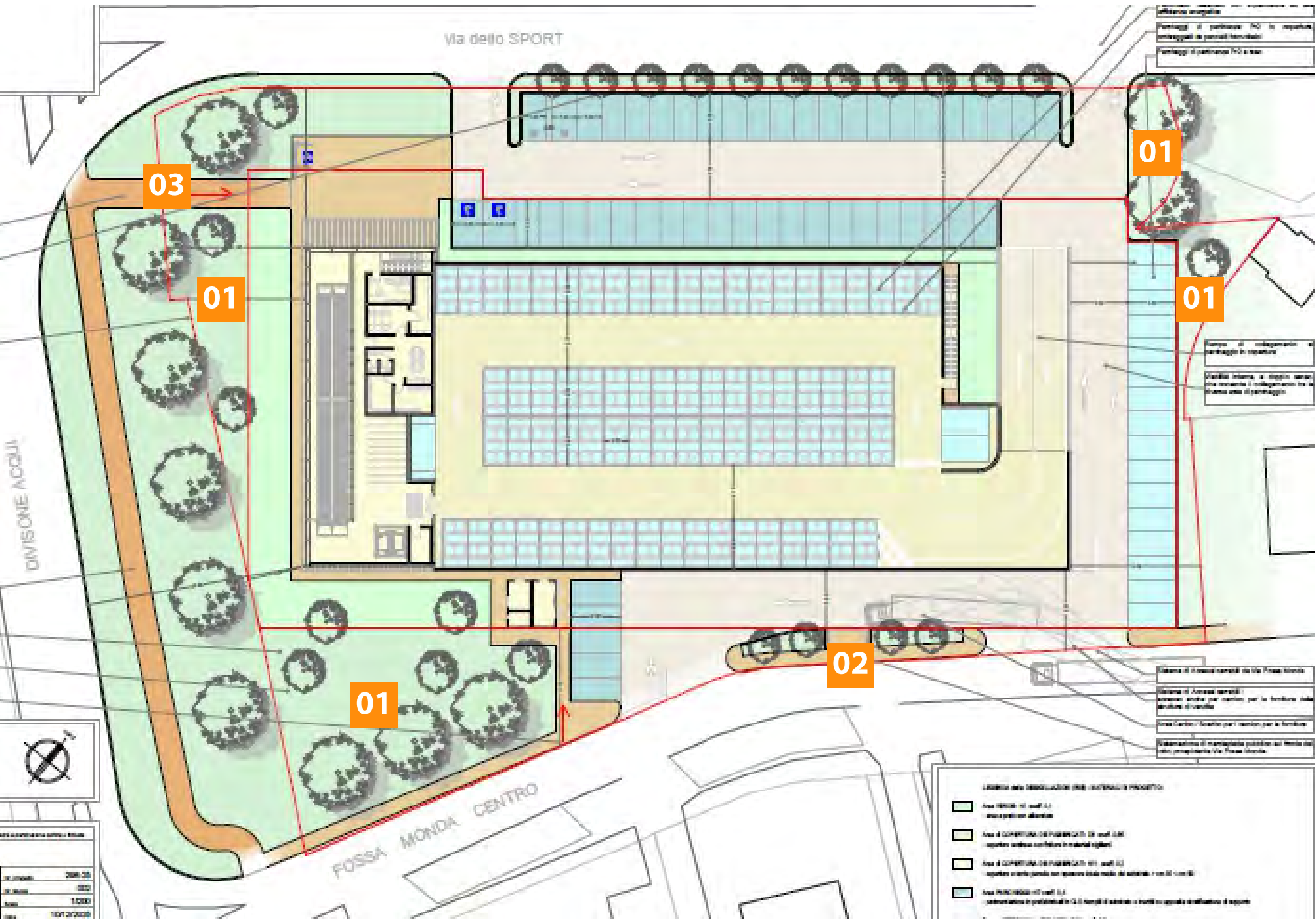
La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale, poiché, se da un lato contempla la sostituzione edilizia e la rifunzionalizzazione di un ambito dismesso, uno spazio di verde pubblico, l'utilizzo di materiali drenanti e misure di mitigazione microclimatica, dall'altro non introduce miglioramenti significativi in termini di incremento della permeabilità del suolo.

La proposta risulta solo parzialmente coerente con la Strategia di prossimità, in quanto prevede esclusivamente il potenziamento della mobilità dolce attraverso la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale su via Divisione Acqui e la sistemazione del marciapiede lungo via Fossa Monda. Il collegamento ciclabile tra la Ciclovía del Sole e la nuova struttura, risulta insufficiente a garantire un effettivo rafforzamento delle connessioni ciclopedonali.

La collocazione in prossimità del polo commerciale "I Portali" non affronta in modo organico il tema dell'accessibilità complessiva e dell'integrazione ambientale dell'intero sistema funzionale.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIALE DELLO SPORT

04



01 NUOVO VERDE PUBBLICO IN CESSIONE

Aree verdi in cessione, dotate di nuove piantumazioni arboree.

02 SISTEMAZIONE MARCIAPIEDE PUBBLICO

Sistemazione del marciapiede pubblico sul fronte del lotto prospiciente strada Fossa Monda, ove è necessario adeguare lo spazio alle dimensioni da normativa e con i materiali adeguati.

03 POTENZIAMENTO CICLOVIA DEL SOLE

Realizzazione di collegamento ciclabile dalla "Ciclovía del Sole" alla nuova struttura commerciale e riqualificazione del tratto esistente su via Divisione Acqui.

04 MESSA IN SICUREZZA ATTRAVERSAMENTO PEDONALE

Interventi per la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale esistente su via Divisione Acqui, con la realizzazione di un'isola centrale ed un sistema di illuminazione ad alta visibilità. L'intervento è funzionale sia alla fruizione ciclo-pedonale che al sistema del Trasporto Pubblico Locale TPL.

CESSIONE DELL'IMMOBILE "EX BORSA MERCI"

Quale forma di riconoscimento del Beneficio Pubblico è proposta la cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" sito in strada Nazionale Canaletto Sud, da destinare ad attività di servizio per il quartiere Sacca, nonché la realizzazione delle opere necessarie per renderlo fruibile per le attività necessarie alla rifunzionalizzazione sociale dell'immobile. La cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" e le relative opere di sistemazione, quantificate in € 350.000, assorbe anche la quota monetizzata di ERS e di parcheggi pubblici non reperiti (n° 5).

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIALE DELLO SPORT

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1
La proposta prevede di incentivare la rigenerazione urbana e edilizia attraverso la rifunzionalizzazione di un’area produttiva dismessa, migliorando la permeabilità del suolo mediante azioni sul sistema fognario, il recupero delle acque meteoriche e la piantumazione di aree verdi. Contribuisce inoltre alla mobilità sostenibile tramite la qualificazione dello spazio stradale con la messa in sicurezza dell’attraversamento pedonale su via Divisione Acqui e la realizzazione del marciapiede su strada Fossa. Il proponente assume punteggi per il potenziamento delle strutture e attrezzature pubbliche, per la realizzazione di dotazioni pubbliche in zone carenti mediante il potenziamento della dorsale ciclabile esistente, nonché per interventi di potenziamento del Trasporto Pubblico Locale.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2
La proposta prevede la bonifica del 50% del comparto, la realizzazione di una nuova costruzione in parte dotata di copertura verde, aree verdi piantumate e azioni per il miglioramento del drenaggio urbano, la regolazione del microclima con effetti di contrasto all’isola di calore e la riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera. Il proponente assume punteggi relativi agli interventi di desigillazione e alla corretta progettazione delle aree verdi di cessione, nonché per interventi di promozione di luoghi di diffusione della cultura ambientale in virtù della cessione dell’immobile Ex Borsa Merci e per il potenziamento della “Ciclovía del Sole” tramite la riqualificazione del tratto esistente su via Divisione Acqui e la realizzazione della connessione alla nuova struttura commerciale.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3
La proposta prevede la cessione dell’immobile Ex Borsa Merci, ritenuto idoneo alla realizzazione di spazi per l’innovazione digitale, laboratori e attività sociali; in riferimento al medesimo immobile, il proponente assume punteggi per processi di partecipazione. La proposta prevede la mitigazione degli effetti derivanti dall’incremento del traffico indotto attraverso interventi di riconfigurazione dell’asse stradale via Divisione Acqui, comprendenti la messa in sicurezza dell’attraversamento pedonale esistente in prossimità della fermata del Trasporto Pubblico Locale, a beneficio della mobilità ciclo-pedonale; oltre al potenziamento della Ciclovía del Sole, mediante la riqualificazione del tratto esistente prospiciente al lotto e la realizzazione di un nuovo tratto ciclabile di connessione al comparto. Il proponente assume infine il punteggio per l’inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1
Il costo delle opere pubbliche del singolo intervento viene stimato dal proponente intorno al 5% sull’ammontare dell’investimento complessivo, alle quali bisogna aggiungere il valore dell’immobile dismesso Ex Borsa Merci in cessione e la sua riqualificazione. La proposta dell'area di viale dello Sport prevede la realizzazione di un’area verde pubblica piantumata e attrezzata, oltre al potenziamento della rete ciclo-pedonale, la qualificazione dello spazio stradale con la messa in sicurezza dell’attraversamento pedonale su via Divisione Acqui e la realizzazione del marciapiede su strada Fossa Monda.
AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2
Nella proposta progettuale l’indice RIE viene calcolato in riferimento alla superficie dell'intero comparto e non alla Superficie Fondiaria del solo lotto privato. Il proponente assume punteggi per iniziative di autoconsumo collettivo.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3
La proposta prevede la costruzione di un edificio commerciale nei pressi del polo commerciale “I Portali”. É adiacente a un contesto residenziale. Il proponente assume punteggi per interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche, per soluzioni edilizie basate sulla bioarchitettura, per la realizzazione di ecoquartieri, per l’innovazione digitale e per la creazione di nuovi posti di lavoro, oltre che per la qualificazione dell'immagine aziendale con attenzione all'ambiente e all'identità dei luoghi. Inoltre, relativamente alla cessione e riqualificazione dell’immobile Ex Borsa Merci, il proponente assume punteggi per l’incidenza dell’ERS sulla Superficie Territoriale oltre al minimo normativo e per l’inserimento e la gestione di funzioni qualificanti.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Viene riconosciuto il punteggio relativo agli indicatori per il potenziamento e la qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, nonché per la realizzazione di dotazioni carenti, conseguito con la cessione dell’ Ex Borsa Merci e le relative opere di riqualificazione, ma non quello relativo al potenziamento della rete ciclopedonale. Il nuovo tratto ciclabile di connessione alla Ciclovía del Sole risulta infatti insufficiente; sarebbe auspicabile potenziare il collegamento, prevedendone l’estensione fino alla struttura “I Portali” e garantendo adeguate condizioni di sicurezza in relazione a viale dello Sport. Vengono valutati positivamente i punteggi relativi alla localizzazione del comparto nella città da rigenerare e nelle piattaforme pubbliche, mentre non vengono riconosciuti quelli riferiti ai luoghi cardine e al potenziamento del Trasporto Pubblico Locale.
--

Viene riconosciuto il punteggio per gli interventi di miglioramento del drenaggio urbano e del microclima, finalizzati a contrastare l’isola di calore e la concentrazione di inquinanti, in relazione alle azioni puntuali di mitigazione e alla realizzazione di nuove alberature, che dovranno però essere superiori a quelle già presenti nel comparto. Non possono essere invece riconosciuti i punteggi relativi alla desigillazione e alla progettazione delle aree verdi in cessione, poiché il comparto è sigillato solo per il 50% e le aree verdi risultano poco consistenti, frammentate e già dotate di alberature significative. Il tratto ciclabile di collegamento della Ciclovía del Sole alla nuova struttura non è insufficiente per il riconoscimento del punteggio relativo al potenziamento della rete ciclabile, per cui sarebbe auspicabile estendere il collegamento fino alla struttura commerciale “I Portali” garantendo le adeguate condizioni di sicurezza rispetto al viale dello Sport. Non sussistono ad oggi gli elementi necessari per riconoscere l'indicatore per interventi atti alla promozione di luoghi di diffusione della cultura ambientale in virtù della cessione dell'ex Borsa merci.
--

La proposta risulta coerente con l'Area economico Sociale in relazione alla cessione dell’immobile Ex Borsa Merci, pur non potendo riconoscere tutti gli indicatori, in particolare quello relativo ai processi di partecipazione della cittadinanza. Non si riscontra inoltre, nella nuova struttura a monofunzione commerciale, l’inserimento di funzioni integrate nel contesto, condizione necessaria per garantire la piena coerenza con le strategie di piano.
--

Non è attribuibile un punteggio per il requisito relativo all’incidenza delle opere pubbliche sull’ammontare complessivo dell’investimento, comprensivo anche della cessione dell’Ex Borsa Merci, in quanto non è descritto lo stato manutentivo dell’immobile e non è allegata alcuna stima o perizia a supporto. Il proponente intende trasferire l'immobile al Comune di Modena prevedendo interventi di riqualificazione finalizzati a rendere l’immobile fruibile, stimati in euro 350.000. Si accoglie positivamente la realizzazione di un’area verde attrezzata anche se risulta frammentata.

Il calcolo dell’indice RIE è errato e non raggiunge quindi il valore richiesto. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all’autoconsumo.
--

La proposta dovrà prevedere soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura, interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche e per l’innovazione digitale, oltre che per la qualificazione dell’immagine aziendale con attenzione all'ambiente e all'identità dei luoghi. Non vengono invece riconosciuti i punteggi relativi alle maggiori quantità di ERS rispetto alla Superficie Territoriale, in quanto la quantità di ERS monetizzata risulta quella dovuta da normativa.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI			
Dati iniziali:			
983,85	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	6.559,00 StTer mq
1.113,90	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	2.450,00 St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,37 INDICE DESIDERATO
		2.097,75 St mq QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,15 INDICE D BASE
3.279,50	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,50 INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 66	
27	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
24	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
15	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

IMPATTI DICHIARATI: -20	
5	LIVELLO COERENZA - MEDIO (da 60 a 80 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
15	FUNZIONE PREVALENTE (commerciale)

Esito :
PUNTEGGIO DICHIARATO: 44,5

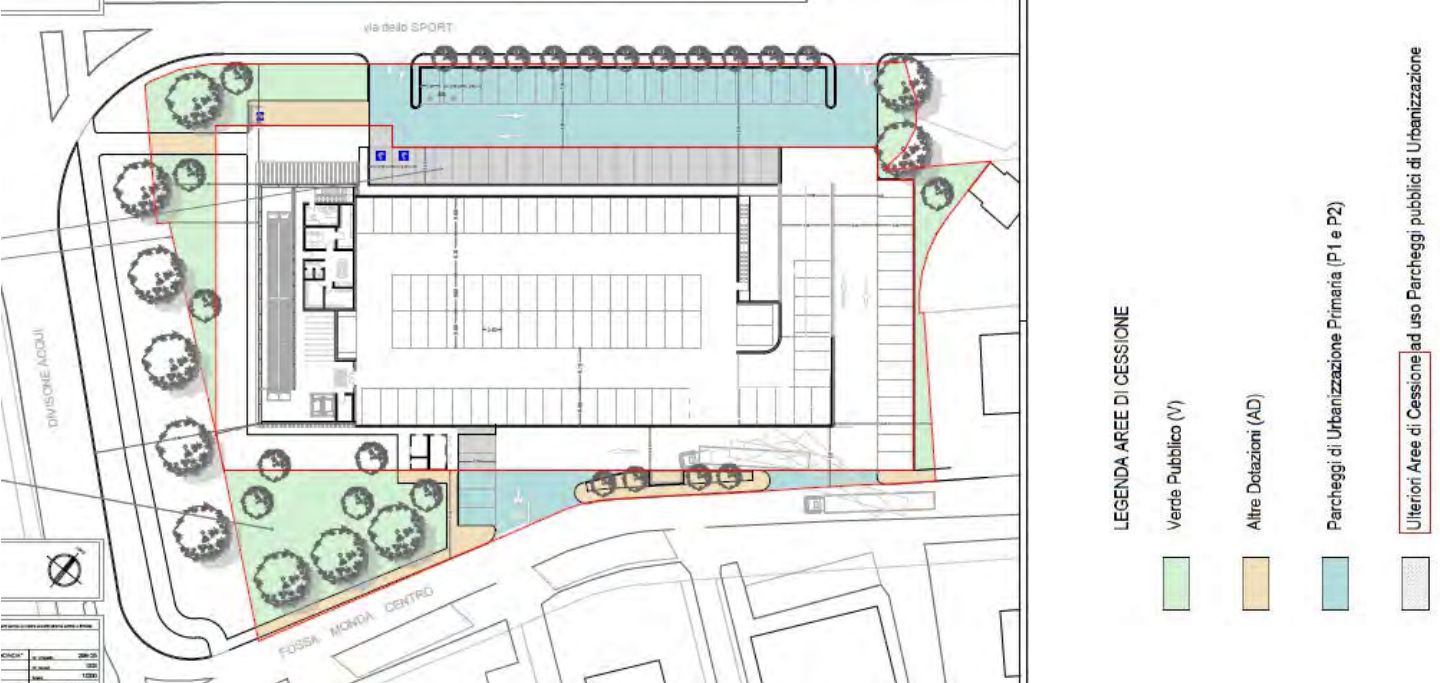
St RAGGIUNTA DICHIARATA: 2.623,63 mq
INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,40

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO
Condizione necessaria per la configurazione dell'interesse pubblico è la cessione dell'immobile "Ex Borsa Merci" e la relativa sistemazione per la fruibilità pubblica. Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato risulta sovrastimato. Per raggiungere il livello di coerenza minimo, occorre acquisire ulteriori premialità nell'area ecologico ambientale.
Il punteggio finale così ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico non risulta comunque sufficiente a ottenere la capacità edificatoria desiderata.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA - VIALE DELLO SPORT



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale: CQ1 tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (art. 3.8.1)
CITTÀ DA RIGENERARE: Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	60,68%	Area di Cessione	39,32%	Totale Aree di Cessione 2.595 mq.
------------------------	--------	------------------	--------	-----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,15 - 0,50	0,37#	da verificare
Funzioni	art. 3.8 c.3	commerciale	assentibile
Altezze (art. 3.4.6)	≤ 13,3 o ed. esistente	12 ml (2 piani)	conforme
RIE	≥ 4	***	non conforme
Park pertinenziali	104	104*	non conforme
Dotazioni: P1+P2	5+49 = 54	5+44 = 49**	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	980+245 = 1.091	1.032+285 = 1.317	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con Superficie di Vendita pari a 1.350 mq. e Superficie Totale di 2.450 mq, da realizzarsi in un comparto avente Superficie Territoriale di 6.599 mq con accessi carrabili su viale dello Sport e strada Fossa Monda. L'uso proposto è conforme qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale.

* I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno adeguarsi alle disposizioni di cui agli artt. 3.4.6 comma 6 e 3.3.4 comma 3 delle norme DU1. Nel progetto, calcolati correttamente, vengono reperiti in parte in copertura (n° 75) e i restanti a piano terra nell'area di pertinenza.

Le dotazioni territoriali pubbliche risultano conformi alla Tabella 6: in termini quantitativi risutano leggermente superiori a quelle richieste (2.595 mq rispetto ai 2.573 mq dovuti).

** Viene proposta la monetizzazione per 5 posti auto pubblici non reperiti.

Viene proposta la realizzazione di punti di ricarica per veicoli elettrici nelle aree di parcheggio, nonché la predisposizione impiantistica per future implementazioni a servizio di ciascun posto auto, coperto e scoperto; viene inoltre prevista una colonnina per la ricarica delle biciclette elettriche in prossimità dell'area ad esse dedicata.

*** Il calcolo dell'indice RIE non è corretto, in quanto è stato considerato l'intero comparto (STer) e non il lotto privato (SF).

Non si trova riscontro del calcolo della Superficie Totale, che deve considerare anche i parcheggi pertinenziali localizzati a piano terra. Non è corretta l'individuazione del lotto privato segnato in planimetria che comprende anche i parcheggi pubblici in cessione.

Si riscontrano, quindi, delle criticità che necessitano di approfondimenti.

VALUTAZIONE MOBILITÀ

Il progetto prevede la riconfigurazione di via Divisione Acqui con la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale presso la fermata del TPL, mediante un'isola centrale e l'illuminazione ad alta visibilità. La criticità principale è l'accessibilità dei mezzi pesanti in strada Fossamonda, che dovrà essere concordata valutando anche la possibilità di accesso su viale dello Sport ed uscita alla mano su strada Fossamonda. Si evidenzia che il tratto della Ciclovía del Sole esistente non necessita di riqualificazione, mentre il collegamento alla nuova struttura è un tratto troppo limitato e sarebbe auspicabile estenderlo fino alla struttura commerciale "I Portali", garantendone adeguate condizioni di sicurezza.

VALUTAZIONE DOTAZIONI

Le aree di cessione a verde non risultano compatte; quella posta a sud del lotto confina con un'area verde di proprietà privata; vengono cedute, inoltre, altre aree verdi residuali sul lato nord del lotto. Il nuovo collegamento ciclabile è tracciato sul mappale di proprietà del comune di Modena, interessato dalla presenza della centralina del metano. L'area dei parcheggi pubblici in cessione è collocata sul fronte di viale dello Sport separata da un'aiuola verde piantumata.

VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE

Si rileva che il calcolo dell'indice RIE non è corretto, in quanto riferito alla superficie dell'intero lotto e non alla Superficie Fondiaria del solo lotto privato, non raggiunge quindi il valore richiesto. Le alberature che concorrono all'indice RIE devono essere piantumate nel lotto privato. La bonifica dell'area dovrà prestare particolare attenzione alle aree in cessione ad uso verde pubblico. Sotto il profilo acustico, la posizione proposta per l'area di carico e scarico merci è quella a maggior impatto sulle residenze; sarebbe opportuno individuare una posizione differente per ridurre la rumorosità nei confronti delle abitazioni.

VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO

Manca il costo di costruzione dell'edificio commerciale e delle opere private; il valore degli oneri concessori non comprende gli oneri di urbanizzazione e il contributo straordinario dovuto (DU1 art. 3.4.6 c.7); il costo delle bonifiche del terreno dovrà essere verificabile; le spese tecniche appaiono sottostimate (mancano costi direzione lavori e collaudi). Sarebbe opportuno aumentare la quota imprevisti tenuto conto che i fabbisogni energetici per queste strutture possono comportare la necessità di una nuova utenza in MT e/o cabina elettrica dedicata.

VALUTAZIONE OFFERTA ERS

La quota di monetizzazione di ERS viene proposta a scomputo della cessione dell'immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l'immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta ricade nel perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal PUG e interessa tre ambiti distinti. Prevede interventi di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di due comparti produttivi dismessi, con la realizzazione di strutture di vendita alimentare di medio-piccola dimensione. Quale forma di riconoscimento del Beneficio Pubblico si propone la cessione al Comune dell’immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l’immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale, in coerenza con gli usi pubblici emersi dal percorso partecipativo “Sei la mia città – Rigeneriamo Modena”.

Il "Comparto Cimarosa" è attualmente completamente impermeabilizzato, ricompreso nella “città da qualificare” in un contesto residenziale adiacente a via Emilia Est. La proposta aumenta la permeabilità e la dotazione di verde di fruizione, anche attraverso l'utilizzo di materiali drenanti, la piantumazione di alberature per la creazione di ombreggiamento naturale delle aree di sosta, contribuendo così a mitigare l'effetto isola di calore.

Il "Comparto Viale dello Sport" è situato in prossimità del polo commerciale “I Portali”, ricompreso sia nella “città da qualificare” in un contesto prevalentemente residenziale, sia nella “città da rigenerare”, in quanto ospita un complesso produttivo dismesso. La proposta pur prevedendo la cessione di un’area verde piantumata, non comporta un incremento della permeabilità del comparto.

ERS

La quota di monetizzazione di ERS viene proposta a scomputo della cessione dell'immobile Ex Borsa Merci e la realizzazione delle opere necessarie a rendere l’immobile pienamente fruibile per le attività connesse alla sua rigenerazione sociale.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Entrambi gli interventi proposti, ai fini della valutazione del beneficio pubblico, configurano un interesse pubblico con la cessione dell'immobile denominato "Ex Borsa Merci", il cui uso pubblico contribuisce al contrasto al degrado e favorisce il recupero di edifici dismessi da destinare a servizi e funzioni sociali, restituendoli alla fruizione della città. L’edificio della "Nuova Borsa Merci" realizzato nel 1978 su progetto di Tullio Zini e Carlo Trevisi, rientra nel progetto "Città e architetture a Modena nel Novecento" ideato e promosso dall'Ufficio Ricerche e Documentazione sulla Storia urbana del Comune di Modena. Situato a ridosso della fascia ferroviaria, insiste sull’area nord della città, oggetto nel corso di tutto il dopoguerra di importanti interventi di trasformazione ancora in atto, a partire dalla realizzazione del mercato bestiame situato nel lotto contiguo a nord-ovest, che originariamente doveva essere direttamente collegato alla nuova sede della Borsa Merci, nata proprio a supporto di questa importante attività. Il progetto originario sviluppa un programma multifunzionale che comprendeva, oltre agli spazi per la contrattazione, anche la realizzazione della sede di un’agenzia della Banca Popolare dell’Emilia Romagna e i locali dei servizi del quartiere Sacca. Alcuni di questi spazi hanno trovato poi nuova collocazione, come nel caso della Biblioteca Crocetta in alcuni locali della Palazzina Pucci. Il complesso si compone di due parti. La prima posta a nord-ovest, di forma trapezoidale, ospitava al piano terra gli uffici dell’agenzia della banca e alcuni spazi necessari al mercato bestiame come quelli per il veterinario. Accanto a questi, si collocavano gli uffici destinati al quartiere come l’anagrafe, mentre al piano primo si trovava la biblioteca. Il secondo volume è quello della Sala Borsa (oggetto di cessione), di forma quadrata a doppia altezza, pensato come una piazza coperta circondata da una balconata interna.

Con riferimento alla prevista cessione della Ex Borsa Merci a Modena, si evidenzia la necessità che l’immobile venga trasferito al patrimonio pubblico in condizioni tali da garantirne l’effettiva utilizzabilità. In particolare, appare imprescindibile che la struttura sia adeguata sotto il profilo sismico e conforme dal punto di vista impiantistico, così da evitare che l’ente si trovi a sostenere successivamente oneri rilevanti per interventi di messa a norma e rifunzionalizzazione. La quantificazione economica dell’operazione, per come prospettata, appare sottodimensionata rispetto ai potenziali costi di adeguamento. Deve essere escluso il rischio che il valore stimato non rifletta quanto necessario a sanare lo stato reale dell’immobile, con le risorse necessarie a renderlo pienamente fruibile. L’acquisizione di un bene non funzionale e non funzionante potrebbe configurare un problema gestionale ed economico-finanziario, qualora l’amministrazione si trovasse a dover investire ulteriori fondi pubblici per rendere operativo un immobile ricevuto senza le necessarie garanzie di conformità e sicurezza. Pertanto, la cessione dovrà essere subordinata a una verifica tecnica puntuale e a un quadro economico trasparente e congruo, che tuteli l’interesse pubblico sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

L’acquisizione risulta possibile solo previa verifica della reale congruità del valore e alla sostenibilità dei costi gestionali. A tal proposito si prende atto che il valore dell’acquisizione, dall'atto di compravendita del 16/09/2021, risulta pari a € 1.000.000. Si dovrà valutare una perizia estimativa asseverata indipendente, una verifica tecnica sullo stato strutturale, sismico e impiantistico, una stima analitica dei costi di gestione decennali, la verifica di assenza di contenziosi, vincoli o irregolarità catastali.

Le proposte risultano solo parzialmente coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG e richiedono verifiche e integrazioni nella fase di elaborazione dell' Accordo Operativo.

Per quanto riguarda il "Comparto Cimarosa" gli interventi ecologico-ambientali proposti risultano coerenti con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", in quanto prevedono una consistente desigillazione del suolo e la realizzazione di un’area verde con nuove alberature. È inoltre previsto l’impiego di materiali con elevate caratteristiche di riflettanza solare, l’inserimento di aiuole a verde profondo, l'utilizzo di materiali drenanti e la piantumazione di alberature per la creazione di ombreggiamento naturale delle aree di sosta, per contrastare il disagio microclimatico legato al fenomeno dell’isola di calore urbana.

Le azioni sono coerenti con la strategia del paesaggio (elaborato ST2.5 del PUG) in quanto prevedono un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, prevedendo un uso compatibile con la residenza e realizzando una nuova costruzione più compatta e arretrata rispetto via Cimarosa.

L'intervento non garantisce il miglioramento della fruibilità complessiva del contesto, che può essere perseguito mediante azioni diffuse di riassetto della sezione stradale a favore di una migliore e più sostenibile fruizione lenta, in cui siano garantite l'accessibilità universale, la risoluzione di interferenze critiche tra le diverse tipologie di mezzi e la sicurezza dei percorsi. La proposta quindi non risulta coerente con le Strategie "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" e "La strategia di prossimità", in quanto il progetto si limita ad incentivare la mobilità lenta mediante la realizzazione di un nuovo marciapiede sul fronte del lotto su via Cimarosa.

In fase di elaborazione della proposta dell'Accordo Operativo, sarà necessario sviluppare e definire, come dichiarato, soluzioni edilizie orientate all’autoconsumo energetico, ai principi della bioarchitettura; si dovranno, inoltre perseguire gli obiettivi di una corretta progettazione compatta delle aree verdi pubbliche e prevedere interventi di riorganizzazione della sezione stradale di via Cimarosa a favore della mobilità lenta.

Per quanto riguarda il "Comparto Viale dello Sport", gli interventi proposti ai fini della valutazione del beneficio pubblico risultano insufficienti a conseguire la capacità edificatoria richiesta e solo parzialmente coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG; pertanto, necessitano di ulteriori approfondimenti e integrazioni nella fase di elaborazione dell'Accordo Operativo.

La proposta è coerente con la strategia del paesaggio (elaborato ST2.5 del PUG) per quanto riguarda la rifunzionalizzazione del comparto dismesso, ma presenta una coerenza solo parziale con la Strategia “L’infrastruttura verde e blu” e con gli obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale, in quanto non determina un incremento significativo della permeabilità del suolo. Si rende pertanto necessario migliorare la progettazione delle aree verdi pubbliche, aumentare la permeabilità delle pavimentazioni e incrementare il numero di alberature rispetto a quello esistente.

La proposta risulta parzialmente coerente con le Strategie “Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica” e “La strategia di prossimità”, nonché con gli obiettivi di potenziamento delle dorsali trasportistiche e della mobilità dolce. Nonostante gli interventi di riconfigurazione dell’asse stradale di via Divisione Acqui con la messa in sicurezza dell’attraversamento pedonale esistente in prossimità della fermata del Trasporto Pubblico Locale e la realizzazione di un marciapiede pubblico su strada Fossa Monda, la proposta di un nuovo tratto di pista ciclabile tra la Ciclovía del Sole e la nuova struttura risulta insufficiente rispetto all’obiettivo di rafforzamento delle connessioni ciclopedonali. Si evidenzia pertanto la necessità di potenziare tale collegamento, sarebbe auspicabile prevederne l’estensione fino al polo commerciale “I Portali” garantendo le adeguate condizioni di sicurezza in relazione a viale dello Sport.

Si segnalano alcune criticità legate all’inserimento urbano e funzionale dell’intervento, che rendono la proposta solo parzialmente coerente con la Strategia “La corona del produttivo e i poli commerciali”: la localizzazione della struttura in prossimità del polo commerciale ad alta attrattività “I Portali”, pur integrandone l’offerta commerciale, non affronta in modo adeguato le esigenze di miglioramento dell’accessibilità e dell’inserimento ambientale dell’intero polo funzionale.

In fase di elaborazione della proposta dell'Accordo Operativo sarà necessario verificare le modalità di accesso al comparto, con particolare riferimento alla movimentazione dei mezzi pesanti, valutando la possibilità di prevedere l’accesso da viale dello Sport e l’uscita alla mano su strada Fossamonda; sarà infine necessario sviluppare e definire, come dichiarato, soluzioni edilizie orientate all’autoconsumo energetico e ai principi della bioarchitettura.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

VINCOLI E TUTELE

Entrambe le progettazioni dovranno tenere conto della localizzazione degli interventi all'interno delle zone di attenzione per instabilità individuate dalla Microzonazione Sismica e orientarsi considerando che sia via Emilia sia via Divisione Acqui costituiscono infrastrutture strategiche in caso di emergenza sismica (rif. Analisi CLE). La progettazione dovrà inoltre garantire l'applicazione del principio di attenuazione idraulica e prevedere accorgimenti progettuali connessi alla presenza, anche solo parziale, in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio – art. III.IV.2 “Depurazione e smaltimento delle acque”). Dovrà altresì essere considerata la presenza di linee elettriche interrato e delle relative DPA, nonché delle fasce di rispetto della cabina elettrica situata nel lotto adiacente al comparto di via Cimarosa e del metanodotto posto a sud del comparto di viale dello Sport; dovranno inoltre essere rispettate le distanze obbligatorie dai canali interrati tombati. Dovrà essere verificata la necessità di eventuali bonifiche ambientali su entrambi i comparti e, qualora non già effettuata nell'ambito di altri procedimenti, si dovrà procedere alla rimozione delle coperture in amianto. La progettazione dovrà infine tenere conto delle possibili criticità legate all'inquinamento acustico derivante dalle aree di carico e scarico merci in relazione alla presenza delle vicine residenze.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano delle criticità che necessitano di approfondimenti utili ai fini progettuali. L'uso proposto è conforme qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale. I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno adeguarsi alle disposizioni di cui agli artt. 3.4.6 comma 6 e 3.3.4 comma 3 delle norme DU1. Il calcolo della superficie totale deve considerare anche i parcheggi pertinenziali localizzati a piano terra. Si rileva che il calcolo dell'indice RIE non è corretto, in quanto riferito alla superficie dell'intero lotto e non alla Superficie Fondiaria del solo lotto privato escluse le cessioni, non raggiunge quindi il valore richiesto; anche le alberature che concorrono all'indice RIE devono essere piantumate nel lotto privato. Le aree di cessione a verde non risultano compatte.

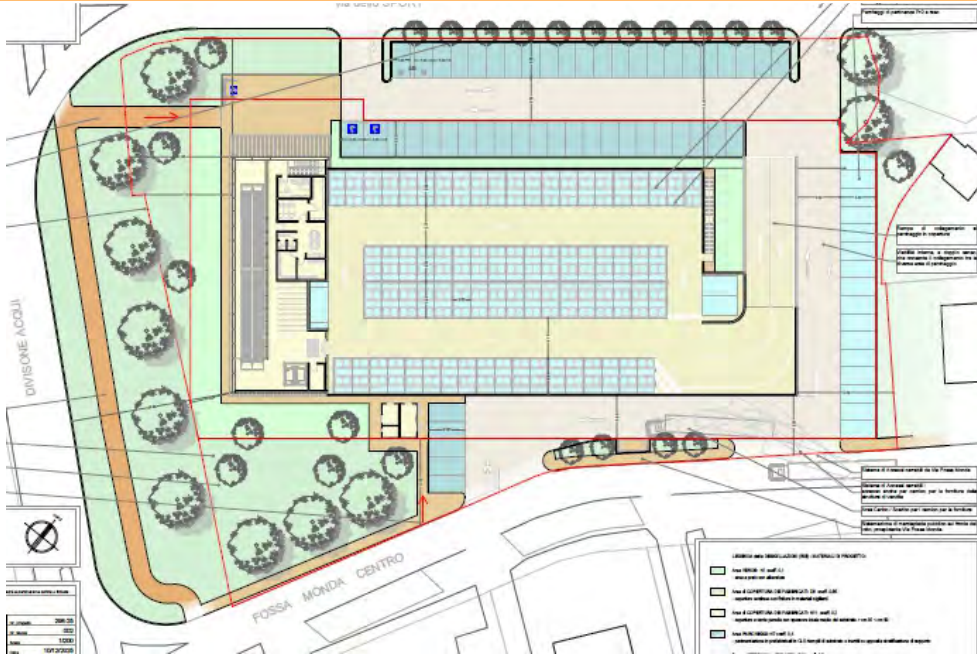
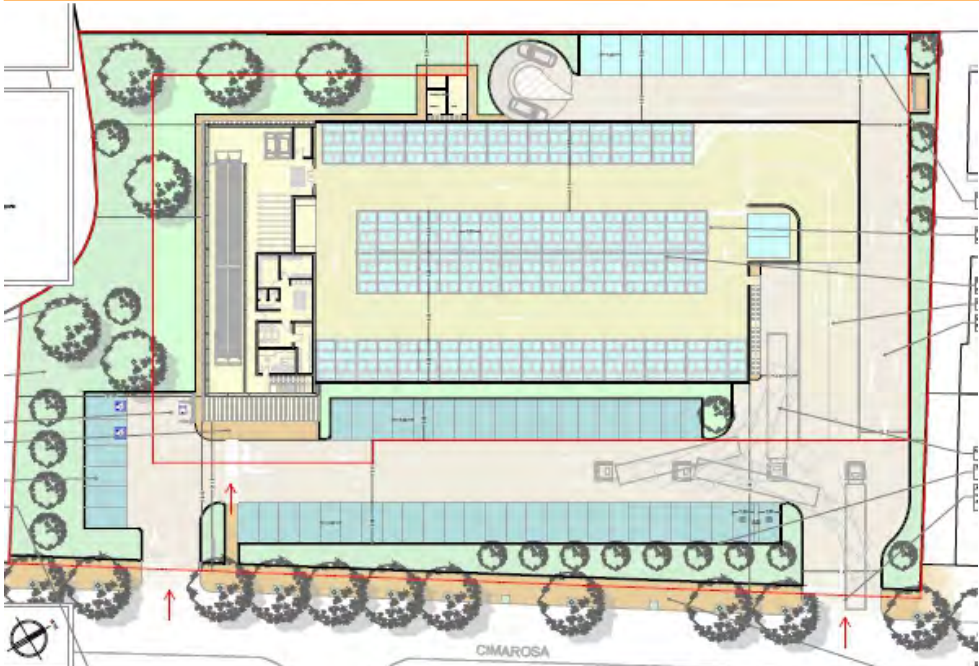
In particolare, per quanto riguarda l'intervento di via Cimarosa, le aree verdi di cessione non hanno consistenza e dimensioni adeguate tali da possedere i requisiti di accessibilità, fruibilità e visibilità; l'area verde attrezzata e piantumata, collocata sul lato sud del lotto e sul retro della struttura di vendita, risulta altresì isolata e non connessa ad altri spazi di verde pubblico. Così come proposte pare più opportuno valutarne l'eventuale monetizzazione e il mantenimento a verde privato. La criticità principale del comparto è l'accessibilità dei mezzi pesanti, fortemente interferente con i flussi dei veicoli leggeri. Il progetto dovrà prevedere interventi di riassetto della sezione stradale a favore della mobilità lenta. Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla relazione tra l'area di manovra carico/scarico merci, il passaggio e sosta dei mezzi pesanti e il contesto residenziale adiacente. È necessario calibrare con attenzione la scelta di tale collocazione, affinché la fruibilità dello spazio non sia subordinata alle esigenze veicolari e gli impatti non siano tali da ridurre il livello di sicurezza e comfort dei pedoni, dei ciclisti e dei residenti.

Per quanto riguarda l'intervento in viale dello Sport, le aree di cessione a verde non risultano compatte, quella posta a sud del lotto confina con un'area verde di proprietà privata; quelle poste a nord sono aree residuali. Il collegamento ciclabile dalla Ciclovia del Sole alla nuova struttura è tracciato sul mappale di proprietà del comune di Modena interessato dalla presenza della centralina del metano. La criticità principale del comparto è l'accessibilità dei mezzi pesanti in strada Fossamonda, che dovrà essere concordata valutando anche la possibilità di accesso su viale dello Sport ed uscita alla mano su strada Fossamonda. Si evidenzia inoltre la necessità di migliorare il collegamento ciclopeditonale con la Ciclovia del Sole, estendendolo fino al polo commerciale “I Portali”, garantendone adeguate condizioni di sicurezza. Sotto il profilo acustico, la posizione proposta per l'area di carico e scarico merci è quella a maggior impatto sulle residenze, per cui sarebbe opportuno individuare una posizione differente per ridurre la rumorosità nei confronti delle abitazioni.

"COMPARTO VIA CIMAROSA"

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO

"COMPARTO VIALE DELLO SPORT"



ESITO

La presentazione e la successiva istruttoria delle proposte di accordo operativo dovranno avvenire nell'ambito di un accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, volto a garantire il collegamento tra gli interventi commerciali proposti e la cessione e rifunzionalizzazione dell'immobile “Ex Borsa Merci”, con la previsione delle risorse economiche necessarie e sufficienti al suo recupero e alla destinazione a servizi pubblici.

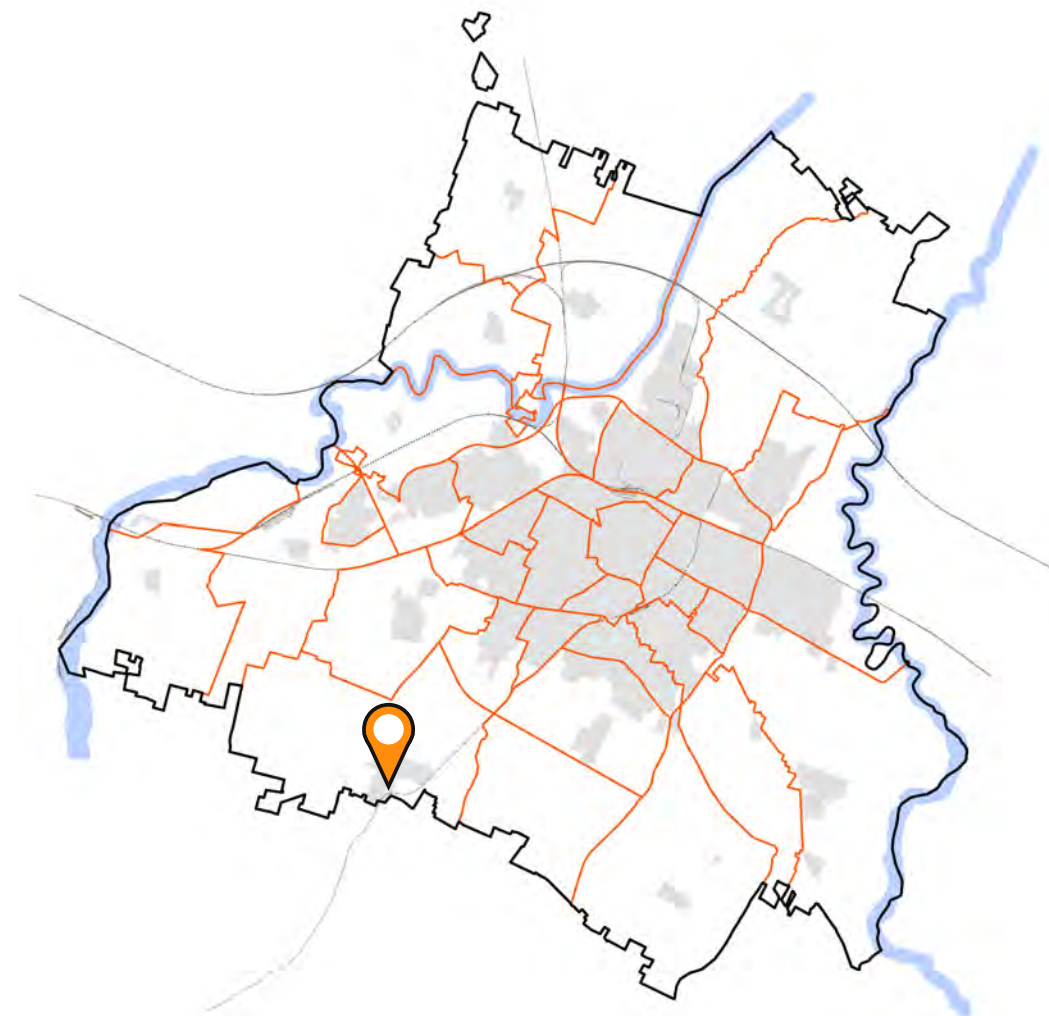


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "EX TERIM"

VIA PIETRO GIARDINI, STRADA CAVEZZO



09

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Baggiovara



Vista obliqua stato di fatto da via Giardini



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Area EX TERIM --- PUG_DU2 - Area CQ2

RIONE: n. 36 Rione Baggiovara (Strategie PUG a ridosso dei Rioni)

Indirizzo: SP 486 - Str. Nazionale Giardini 1420 angolo Str. Cavezzo, Baggiovara

Foglio: 243 Mappale/i: 180-551-552-554-593



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	42.186 mq	Funzione residenziale (St):	17.929 mq
Superficie Fondiaria (SF):	16.484 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,51	Funzione terz./comm. (St):	3.594 mq
Superficie Totale (St):	21.523 mq	Superficie di Vendita (Sv):	1.550 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	14,4 m
Indice RIE di progetto:	4,5 - 5,3 - 4,3	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	PUG_DU2-Area CQ2- tessuti di buona o discreta qualità insediativa.

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

		Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi n. P2		Park pertinenziali n. Pr1 n. Pr2	
reperiti	6	44	158	9.954	5.450	240 104
monetizzati		0	0	0	0	
TOTALE		P1+P2= n. 202		V+AD= 15.404 mq		n. 344

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 61%

Spazio per le note: la percentuale è data dalle are di cessione + ulteriori aree di cessione a BENEFICIO PUBBLICO

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1 ☒ St2.2 ☐ St2.3 ☐ St2.4 ☐ St2.5 ☒ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
20%	20%	24%	4.304,30	n. 30

Monetizzazione: 0.00 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
75	5	73.5	68.5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	43.482.500,00 €	Costo interventi pubblici:	2.767.500,00 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		6 %	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG, e riguarda l'attuale comparto produttivo dismesso denominato "Ex Terim" a Baggiovara. L'estensione dell'area è di 42.186 mq di Superficie Territoriale ed è ricompresa nella "Città da rigenerare" in quanto edificio dismesso, come indicato nell'elaborato della Trasformabilità del territorio.

L'intervento propone la demolizione dell'edificio produttivo dismesso esistente che occupa una superficie di circa 20.000 mq, nonché la bonifica e la desigillazione dell'area per la realizzazione di un comparto polifunzionale, prevalentemente residenziale. La proposta prevede circa 120 alloggi (stimati e non specificati dal proponente) di cui 30 alloggi ERS.

Nella proposta si possono identificare tre aree funzionali.

La prima, a destinazione residenziale, prevede la costruzione di 6 edifici di quattro piani con autorimesse collocate al piano terra, comprendenti edilizia libera e una quota di alloggi ERS in vendita convenzionata. La seconda area, polifunzionale, prevede la realizzazione un edificio denominato "Spazio di Comunità" sviluppato in tre blocchi. Il primo blocco si sviluppa su tre piani: il piano terra è destinato a commercio di vicinato (farmacia/parafarmacia/negozi) per una superficie di vendita pari a 200 mq, il primo piano ad ambulatori, mentre al secondo piano è prevista una sala civica prevista in cessione al Comune di Modena. Il secondo blocco è destinato a ingresso e distribuzione verticale. Il terzo blocco infine, si sviluppa su quattro piani: al piano terra sono collocate le autorimesse, mentre ai piani superiori sono previsti alloggi destinati ad affitti brevi, qualificati dal proponente come alloggi ERS. La terza area è destinata alla realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con una superficie di vendita pari a 1.350 mq.

Il comparto ha due accessi su via Giardini, con corsie di accumulo e un accesso su strada Cavezzo. Su quest'ultimo è previsto un accesso carrabile dedicato al fabbricato commerciale, con apposita zona di carico/scarico.

Il progetto del verde, previsto interamente in cessione, ha il suo fulcro nella parte centrale sulla quale si affacciano tutte le funzioni del comparto in modo da essere condiviso e fruibile. È inoltre prevista la riconfigurazione e l'allestimento dell'area sgambamento cani esistente per permettere la connessione e la fruibilità con le aree verdi adiacenti esistenti e la valorizzazione del punto di accesso su via Jori Lisiat.

Le aree di cessione risultano in quantità maggiore rispetto allo standard minimo richiesto.

La proposta prevede, altresì, lo sviluppo e la connessione dei percorsi ciclopedonali con quelli esistenti, nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico su strada Cavezzo come da indicazione della strategia di prossimità. È infine prevista la riqualificazione del cippo commemorativo dedicato al partigiano Athos Jori Lisiat e della fermata del TPL, entrambi collocati su via Giardini.

ERS

La proposta di ERS prevede 30 alloggi per una Superficie totale di 4.304,6 mq.

Il proponente dichiara che la quota ERS è pari al 20% della superficie totale comprendendo la quota di Superficie totale destinata ad affitti brevi.

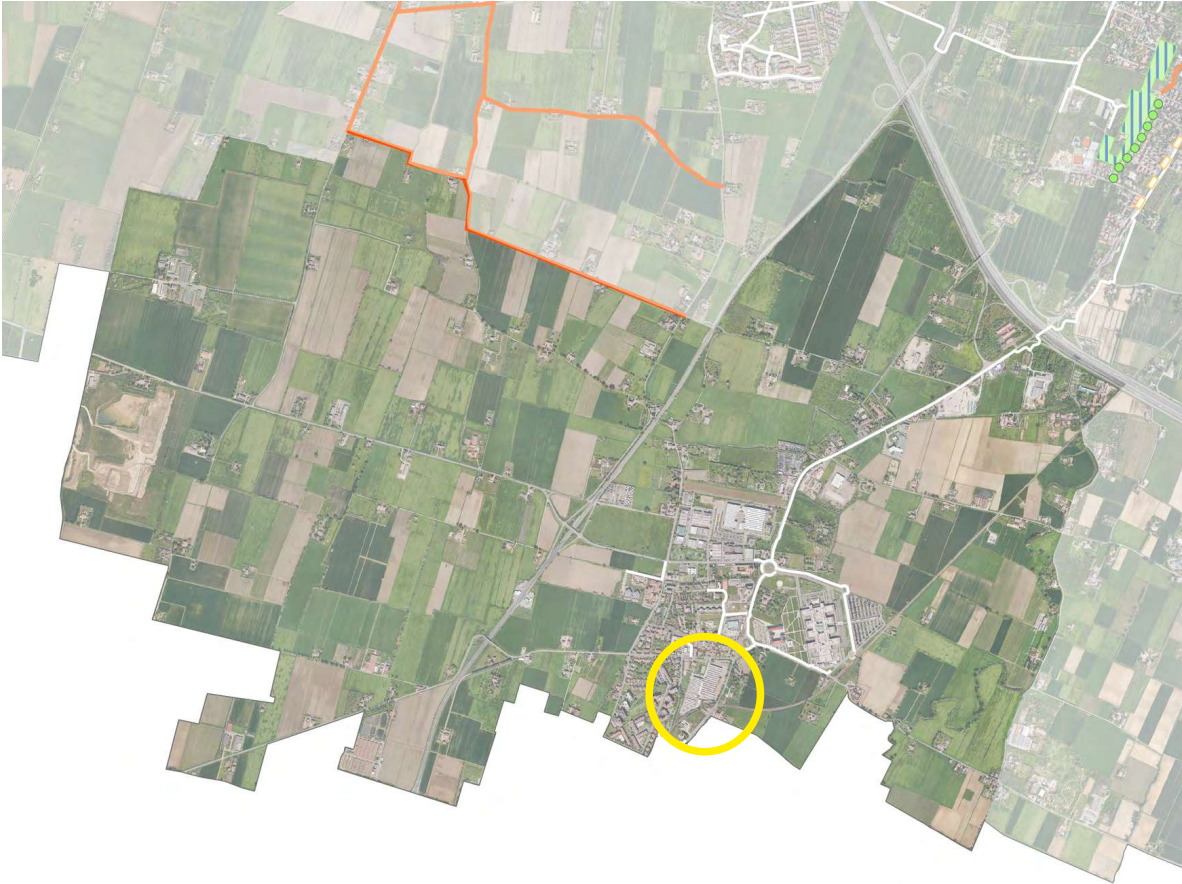
Gli alloggi ERS sono in parte integrati all'edilizia libera e previsti in vendita a prezzo convenzionato per giovani coppie, in parte realizzati in un blocco dell'edificio polifunzionale e previsti con tipologia di mono/bilocali in locazione per affitti brevi a servizio del polo sanitario.

Viene esplicitato che si tratta di un prezzo di vendita calmierato.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Non sono presenti proposte del percorso partecipato "Sei la mia città".

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



La proposta non intercetta i contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE

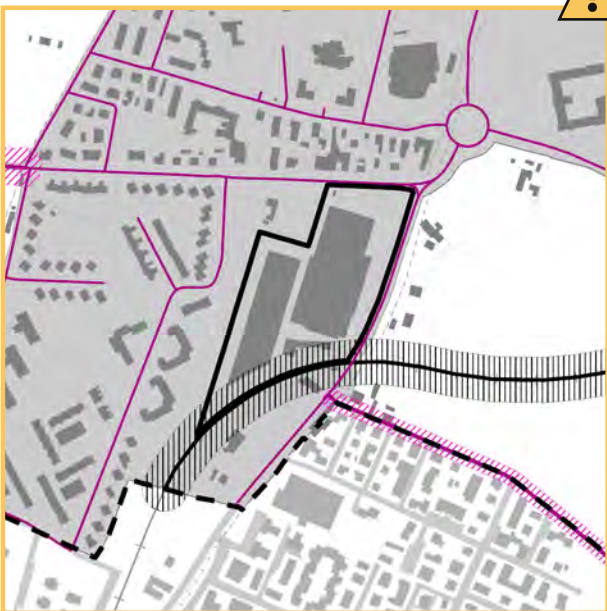


SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Corsi d'acqua minori (art. v2.4)

Ad est del comparto, sotto la via Giardini passa la fognatura "Collettore di Formigine", ancora più a est, in territorio rurale, è presente il canale coperto di Formigine.

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Via Giardini e strada Cavezzo sono indicati tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico la prima risulta essere una strada di interquartiere e la seconda una strada urbana di quartiere). Il comparto a sud è impattato dal rispetto ferroviario. Tutta la zona appartiene al "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

ACQUE SUPERFICIALI
Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (assi) (art. v2.3 e v2.4)
Ad est del comparto, sotto la via Giardini passa la fognatura "Collettore di Formigine".

ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
Tutta l'area è ricompresa nel Settore di ricarica di tipo B - ricarica indiretta della falda (art. v2.5.2)

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
L'edificio produttivo è oggi raggiunto da una linea elettrica MT interrata con una cabina di trasformazione secondaria.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

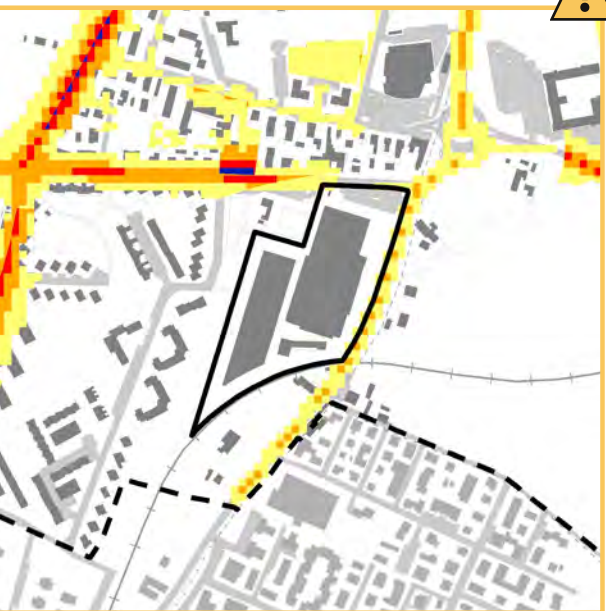
VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
PGRA - reticolo secondario di pianura- M-P2 alluvioni poco frequenti (art.v5.3)
SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5): classe 1 (0.00 < carico ≤ 0.50)

Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

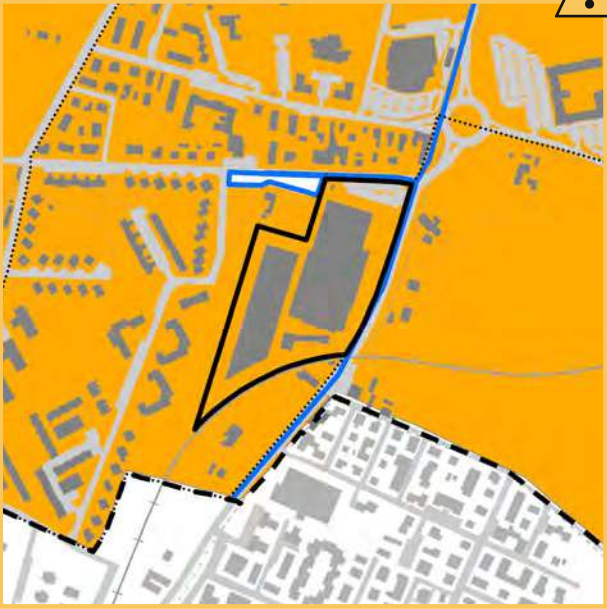
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

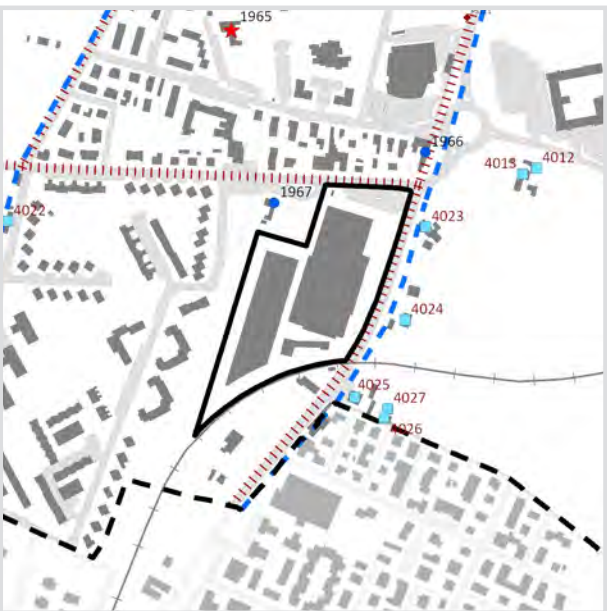
QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Via Giardini comporta il superamento dei limiti Lden.

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art.v5.1.5)
Elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica
Infrastrutture di accessibilità e connessione: via Giardini e strada Cavezzo; Aree di emergenza, ammassamento e ricovero nel parcheggio in strada Cavezzo angolo via Lisiat.
MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Il comparto è tra le Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali: classe H di scuotimento atteso al sito - 700-800.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



Via Giardini e strada Cavezzo fanno parte della viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4).

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- garantire quanto previsto per i Settori di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) in riferimento alla gestione acque superficiali, sistema di fognatura, risparmio idrico;
- vista l'estensione dell'intervento, garantire l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica con riduzione di portata in uscita almeno pari al 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque);
- rispettare quanto previsto dal PGRA e garantire l'applicazione di misure volte alla riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture;
- orientare la progettazione in ragione della presenza di elementi strategici in caso emergenza sismica in modo da non pregiudicarne la funzionalità;
- considerare la fascia di rispetto ferroviario che intercetta il lato sud del comparto e le sue limitazioni come da D.P.R. 753/1980;
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrate e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria all'interno del lotto;
- rispettare le prescrizioni connesse alla viabilità storica in relazione a via Giardini e strada Cavezzo qualora la proposta dovesse interferire con tali elementi.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

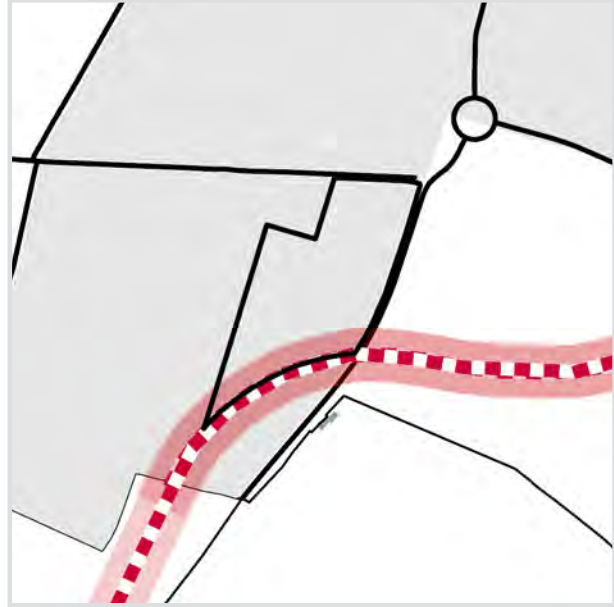
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione dell'area di intervento e la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata con nuove alberature in connessione con le altre aree verdi esistenti. Si rileva la presenza di un filare alberato lungo il confine ovest del comparto.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



La proposta risulta coerente, in quanto contribuisce al raggiungimento dell'obiettivo di rilevanza strategica dell'asse TPL rappresentato dalla linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attraverso la realizzazione di nuove connessioni ciclabili e pedonali con la fermata ferroviaria.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



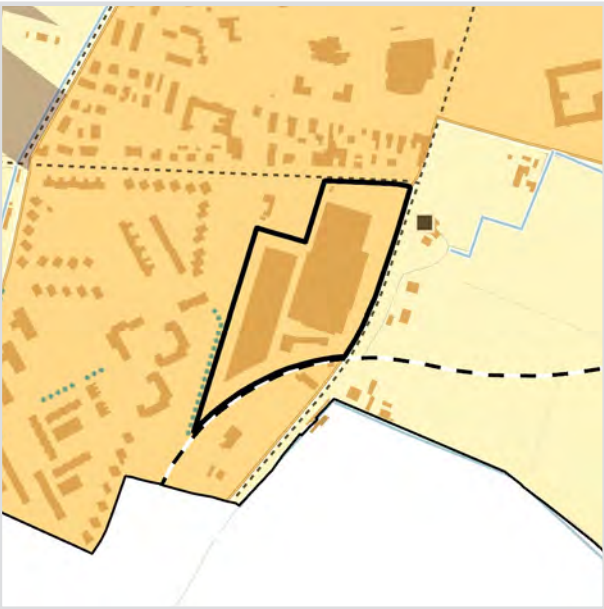
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



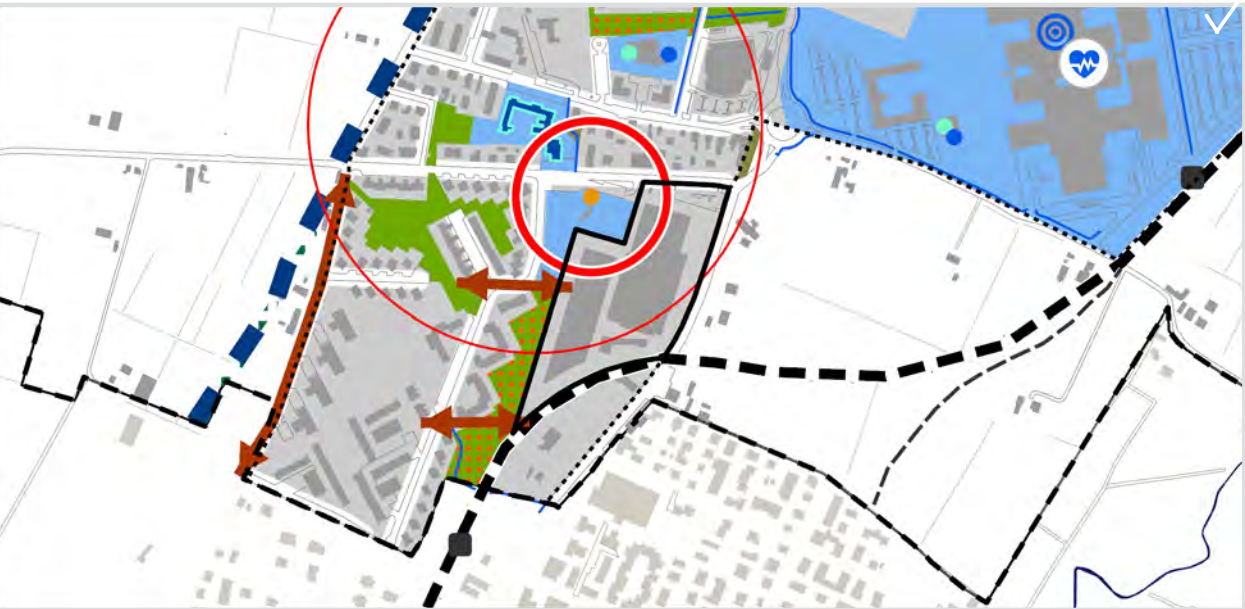
La proposta risulta coerente in quanto il comparto è localizzato all'interno del contesto urbano del "paesaggio della mixité" e propone un intervento di sostituzione edilizia caratterizzato dalla diversificazione di funzioni.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta risulta coerente con gli obiettivi di qualificazione del verde urbano e di incremento della mobilità dolce, attraverso la riqualificazione delle aree verdi esistenti e la loro integrazione con nuove aree, nonché mediante la realizzazione di connessioni ciclopeditoni finalizzate alla costruzione di una rete continua e fruibile di spazi verdi, aree pubbliche e servizi.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente con l'obiettivo di incrementare la qualità e l'offerta dei servizi, in quanto il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza a una polarità aggregativa pubblica di livello locale, nonché la realizzazione e cessione di una sala civica in un edificio polifunzionale con funzioni di servizio alla collettività ampliando così l'offerta di dotazioni. La proposta prevede inoltre aree di cessione superiori allo standard richiesto, andando a riqualificare e implementare l'offerta di aree verdi e realizzando le connessioni individuate dalla strategia, come la valorizzazione del punto di accesso e la connessione con le aree verdi esistenti su via Jori Lisiat. Al fine di incentivare i collegamenti e promuovere una maggiore fruizione ciclopeditoni, è auspicabile prevedere il collegamento del comparto con la Ciclovia del Mito situata nelle immediate vicinanze, così da garantire continuità e integrazione alla rete esistente.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta complessivamente coerente con gli obiettivi di ricucitura urbana e di qualificazione ecologico-ambientale poiché prevede un intervento di sostituzione edilizia di un produttivo dismesso, la desigillazione del lotto e la rifunzionalizzazione del comparto attraverso la realizzazione di una sala civica, di aree verdi pubbliche attrezzate con percorsi ciclopeditoni e spazi dedicati, nonché nuove connessioni tra piste ciclabili e le aree verdi esistenti contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico. In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo il progetto dovrà tuttavia mantenere il filare esistente sul confine ovest del comparto integrandolo al verde in cessione e alle nuove piantumazioni, oltre che realizzare aree attrezzate per la socializzazione e connettere la fermata TPL alla Ciclovia del Mito.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Realizzazione di alloggi ERS in un edificio polifunzionale previsti in locazione per affitti brevi a favore di studenti e del personale dell' Ospedale di Baggiovara. Una ulteriore quota è prevista in vendita convenzionata a giovani coppie e integrata con l'edilizia residenziale privata.

02 NUOVE AREE VERDI ATTREZZATE

Desigillazione del comparto e cessione di aree superiore allo standard richiesto. Realizzazione di un'area verde centrale sulla quale si affacciano tutte le funzioni in modo da essere condivisa e fruibile. Creazione di nuove aree verdi connesse a completamente delle aree verdi esistenti, creazione di trincee filtranti e rain garden. È prevista la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive. Potenziamento della fascia verde di mitigazione di Via Giardini e della Ferrovia Modena – Sassuolo.

03 NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali interni al comparto, connessi e integrati al sistema dei percorsi esistenti. Connessione con il sottopasso ciclo-pedonale esistente che collega il comparto alle fermate dei mezzi pubblici esistenti su via Giardini: il bus extraurbano e la fermata del treno Modena - Sassuolo. I percorsi ciclo-pedonali lungo le viabilità saranno pavimentati con materiali drenanti, mentre i percorsi pedonali nel verde saranno del tutto permeabili (percorsi greenways).

04 RIQUALIFICAZIONE ACCESSO ESISTENTE AREE VERDI PUBBLICHE

Sistemazione dell'accesso da via Athos Jori Lisiat alle aree verdi in progetto. Riqualificazione del cippo commemorativo al partigiano Athos Jori Lisiat e fermata del TPL extraurbano, entrambi su via Giardini.

05 RICONFIGURAZIONE AREA SGAMBATOIO CANI ESISTENTE

Riconfigurazione dell'area sgambamento cani esistente, per consentire la connessione delle aree verdi di progetto a quelle esistenti in modo da renderle fruibili e compatte.

06 POTENZIAMENTO DOTAZIONI PUBBLICHE

Realizzazione di una sala civica e centro di quartiere "Spazio di comunità" e di un poliambulatorio convenzionato con l'Ospedale di Baggiovara. La sala civica è prevista in cessione all'amministrazione Comunale.



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1
Il comparto è localizzato nelle aree della "Città da rigenerare" come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Il proponente prevede il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche e la realizzazione di dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto da normativa. Dichiarà di migliorare il sistema fognario e di depurazione. Assume il punteggio per interventi ricompresi nelle piattaforme pubbliche e luoghi cardine delle piattaforme pubbliche. La proposta contribuisce alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e la qualificazione dello spazio stradale attraverso interventi di greening urbano. Il proponente assume il punteggio per lo sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica e per la realizzazione di parcheggi scambiatori, così come per interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2
Il proponente assume il punteggio per interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete. Assume altresì il punteggio per la corretta progettazione delle aree verdi, in quanto compatte, estese, non frammentate e connesse alle aree verdi e ai percorsi ciclo-pedonali esistenti nel contesto, contribuendo così alla regolazione del microclima locale, al sostegno alla biodiversità e la riduzione degli inquinanti nell'atmosfera. La proposta prevede interventi di desigillazione e di bonifica. Prevede inoltre la progettazione di percorsi microclimatici (greenways) e spazi pubblici non frammentati, in continuità e relazionati con il contesto circostante, con una buona copertura di verde e di ombreggiamento. La proposta contribuisce alla valorizzazione delle risorse storico culturali.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3
La proposta prevede la realizzazione di un comparto multifunzionale, con inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza. La quota di alloggi ERS é di 30 alloggi che corrisponde al 20% della superficie in progetto. Il proponente si assume il punteggio per la quota destinata a mono/bilocali in locazione per affitti brevi a servizio del polo sanitario, pari al 10% degli alloggi complessivi. Una quota di ERS è integrata con l'edilizia libera ed è prevista in vendita a prezzo convenzionato. Vengono proposti interventi di mitigazione degli effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1
Il proponente assume il punteggio per la quota del costo delle opere pubbliche sul costo totale dell'intervento, nonostante venga dichiarato intorno al 6%. Assume il punteggio sulla multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature così come su interventi sulla rete ciclopedonale. Altresì assume il punteggio per interventi ricadenti in ambiti progettati facendo ricorso a percorsi di progettazione partecipata.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2
Il proponente assume il punteggio per la creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana e per iniziative di autoconsumo collettivo. Assume inoltre il punteggio per il RIE doppio rispetto al valore da normativa e per la copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili del 100% del fabbisogno soddisfatto.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3
Il proponente assume il punteggio per il corretto inserimento nel contesto, per i requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sull'inserimento e gestione di funzioni qualificanti, sulle soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e sulla realizzazione di ecoquartieri. La proposta prevede una diversificazione delle tipologie degli alloggi. Assume inoltre il punteggio sulla permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta soddisfa gli indicatori per il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche perché prevede dotazioni in quantità superiori al minimo richiesto da normativa e la realizzazione e cessione di una sala civica. Così come sul potenziamento della mobilità sostenibile e per interventi di greening urbano. La proposta non si colloca all'interno di una piattaforma pubblica e neppure in un luogo cardine, bensì in una polarità aggregativa locale. La proposta non sviluppa una zona quiete in quanto il parcheggio pubblico previsto su strada Cavezzo non è integrato da ulteriori azioni di connessione con i poli scolastici ma contribuisce al potenziamento delle dotazioni della Polisportiva. Il parcheggio non si configura come scambiatore ma favorisce l'intermodalità con le vicine fermate del TPL.

Si valuta parzialmente coerente la valutazione relativa all'area ecologico ambientale, in quanto non si può riconoscere il punteggio per interventi di carattere ecologico su nodi e corridoi della rete perché la proposta non ricade in tali contesti. Si valuta positivamente la componente che prevede la desigillazione e bonifica del comparto, la progettazione delle aree verdi e i percorsi ciclopedonali in continuità con quelli esistenti e la valorizzazione del cippo commemorativo esistente su via Giardini.
--

La proposta è parzialmente coerente nell'Area economico Sociale, poiché prevede l'inserimento di funzioni integrate con la residenza. La quota di alloggi ERS non corrisponde al 20%, minimo da normativa, in quanto una parte degli alloggi, pur configurandosi come mono/bilocali, è destinata alla locazione per affitti brevi, tipologia che non concorre alla quota prevista (linee guida). Per raggiungere il punteggio dichiarato, il proponente dovrà garantire la quota richiesta da normativa. Vengono proposti interventi di mitigazione da effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto, come l'incremento dei percorsi ciclopedonali e la realizzazione di un parcheggio pubblico in connessione alle fermate del TPL esistenti, è auspicabile un collegamento con la vicina "Ciclovias del Mito" attribuendo di conseguenza il relativo punteggio.
--

Il proponente assume un punteggio non corretto nella valutazione di sostenibilità, per i requisiti dell'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo. Per poter attribuire i punteggi dichiarati per la multifunzionalità del verde pubblico, i requisiti dovranno essere verificati in fase di presentazione dell'Accordo Operativo. Si accolgono positivamente le proposte sul potenziamento della rete ciclopedonale e il collegamento con le fermate del TPL. In generale, in fase di Accordo Operativo andrà meglio specificata la qualificazione dei percorsi proposti. Si accoglie positivamente la proposta di percorso partecipato che dovrà essere sviluppato per potere attribuire il punteggio.
--

Per poter attribuire il punteggio per la creazione di aree boscate andrà verificata la fattibilità in fase di presentazione dell'Accordo Operativo. Il punteggio relativo al RIE viene erroneamente attribuito in quanto, seppur migliorativo, non risulta essere doppio rispetto al valore da normativa. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e coprire il 100% del fabbisogno soddisfatto da FER.

Si accoglie positivamente la proposta rispetto al corretto inserimento nel contesto così come l'inserimento e gestione di funzioni qualificanti prevedendo l'edificio polifunzionale denominato "Spazio di Comunità"; lo stesso è per la proposta di diversificazione delle tipologie degli alloggi e la permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante. Negli edifici residenziali andrà garantita la permeabilità. La proposta dovrà prevedere soluzioni edilizie volte alla bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. In fase di presentazione dell' Accordo Operativo andranno verificati i requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

6.327,90	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	42.186,00	STer mq
12.268,29	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	21.523,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,51	INDICE DESIDERATO
18.596,19	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,15	INDICE DI BASE
25.311,60	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,60	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 75

36	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
27	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
12	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -5

5	LIVELLO COERENZA - MEDIO (da 60 a 80 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE (abitativa)

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 73,5

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 23.196,25 mq
INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,55

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato risulta sovrastimato.
Per raggiungere il livello di coerenza medio dichiarato é necessario acquisire ulteriori premialità, affinché il punteggio finale ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico risulti sufficiente al raggiungimento della capacità edificatoria desiderata.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale: CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa (art. 3.8.2)
CITTÀ DA RIGENERARE: edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	39%	Area di Cessione	61%	Totale Aree di Cessione 25.702 mq.
------------------------	-----	------------------	-----	------------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,15 - 0,60	0,51 (*)	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	varie	assentibile
Altezze	≤13,3(res/dir) 19,7ml(comm)	14,4 ml (max 4 piani)	conforme
RIE	> 4	>4 (**)	da approfondire
Park pertinenziali	226	240	da verificare
Dotazioni: P1+P2	44+158=202	44+158=202	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	7.353,6+2.153 = 9.506,6 mq	9.954+5.450 = 15.404 mq	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

La proposta propone la demolizione dell'edificio produttivo dismesso esistente e la desigillazione dell'area per la realizzazione di un comparto polifunzionale, composto da tre aree. L'area residenziale prevede la costruzione di 6 edifici di quattro piani fuori terra composti da edilizia libera e da una quota di alloggi ERS integrata in vendita convenzionata a giovani coppie; l'area polifunzionale prevede la realizzazione di un edificio denominato "Spazio di Comunità" sviluppato in tre blocchi: destinati a funzioni di commercio di vicinato per farmacia/parafarmacia/negozi, ambulatori, una sala civica in cessione al Comune di Modena e una quota di alloggi ERS previsti per affitti brevi. È prevista altresì un'area commerciale per la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con una superficie di vendita pari a 1.350 mq. L'uso proposto è conforme, qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale.

In merito alle dotazioni pubbliche si evidenzia che le strade di urbanizzazione primaria sono state erroneamente considerate come Altre Dotazioni (urbanizzazioni secondarie), di conseguenza andranno riviste le relative quote e cessioni. Dagli elaborati non si evince che i parcheggi pertinenziali privati da standard, disegnati a raso, siano coperti. Tali parcheggi rientrano nel calcolo della Superficie totale, così come quelli collocati ai piani terra degli edifici. I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno essere adeguati alle disposizioni di cui agli artt. 3.4.6 comma 6 e 3.3.4 comma 3, delle Norme DU1. Sono indicati i conteggi per la ricarica elettrica e posti bici. La proposta prevede la rilocalizzazione dell'area sgambamento cani esistente.

*) Per il calcolo dell'indice non si evince se sia computata la Superficie totale dei parcheggi pertinenziali e di uso pubblico.

**) Il calcolo del RIE è da approfondire in riferimento alla proposta di cessioni aggiuntive.

Nel complesso la proposta è conforme alla disciplina, al netto delle criticità riscontrate e dei necessari approfondimenti progettuali da sviluppare.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
La proposta prevede un accesso carrabile su strada Cavezzo dedicato al fabbricato commerciale, con apposita zona di carico/scarico e due accessi su via Giardini. La posizione proposta per l'area di carico e scarico merci impatta direttamente sulle nuove residenze. Si richiede pertanto di valutarne una più idonea collocazione e/o le possibili opere di mitigazione. Su un accesso di via Giardini è prevista una corsia di accumulo per l'immissione al fine di agevolare il deflusso delle auto. Internamente al comparto si prevede una viabilità principale di distribuzione, collegata alle viabilità di pertinenza dei lotti funzionali, integrata con le aree di parcheggio. In linea generale, andrà esaminato con attenzione l'incremento di carico urbanistico.	Gli interventi proposti contribuiscono alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni pubbliche. Le aree di cessione, superiori ai mq minimi richiesti da norma, risultano compatte e fruibili nella parte residenziale. È proposta la cessione di un parcheggio pubblico su strada Cavezzo, in adiacenza alla struttura commerciale, e di un'area di parcheggio su via Giardini, adiacente all'edificio polifunzionale e alla linea ferroviaria, ricadente nella relativa fascia di rispetto. È necessario approfondire le potenzialità progettuali dell'area soggetta alla fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980), anche alla luce della proposta di cessione di tali aree all'Amministrazione comunale, con particolare riferimento al reperimento e realizzazione delle dotazioni pubbliche obbligatorie che non possono essere collocate all'interno della suddetta fascia di rispetto.	Gli interventi proposti migliorano il drenaggio urbano e contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera. Tuttavia, l'indice RIE viene calcolato su una superficie fondiaria comprensiva di aree proposte in cessione aggiuntiva, eventualmente da valutare con l'Amministrazione Comunale anche considerando le distanze dai confini. Nei lotti commerciale e direzionale, le aree verdi proposte in cessione, che contribuiscono al RIE, non sono compatte e connesse al verde esistente. È prevista una fascia di mitigazione verso via Giardini e nell'area di rispetto ferroviario che andrà valutata a livello progettuale (D.P.R. 753/1980). Via Giardini e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo potrebbero comportare limiti significativi in termini di inquinamento acustico, pertanto potrebbe essere necessario rivedere il layout di progetto e/o prevedere opere di risanamento. Lo stesso vale per le emissioni sonore generate dagli impianti sportivi della polisportiva di Baggiovara.	Il quadro economico evidenzia gran parte dei costi, tuttavia, alcune voci dovranno essere meglio quantificate: contributo straordinario (commercio), imprevisti e monetizzazione ERS. Si sottolinea che gli affitti brevi non sono considerati ERS dalle linee guida vigenti. Sarà da approfondire il tema degli oneri di U1 e U2, riportati interamente a scomputo. Si segnala di verificare la necessità di una nuova cabina in MT. La sostenibilità dell'operazione però, allo stato dei dati dichiarati, si ritiene soddisfatta e con margini operativi che possono assorbire una necessaria revisione nella eventuale fase di presentazione dell'Accordo Operativo.	La quota di Superficie totale di ERS viene erroneamente indicata pari al 20% della Superficie totale realizzata considerando la quota destinata ad affitti brevi. Sono previsti 30 alloggi ERS, per una Superficie totale pari a 4.304,6 mq, in parte integrati all'edilizia libera e previsti in vendita a prezzo convenzionato per giovani coppie e in parte realizzati in un blocco dell'edificio polifunzionale e previsti con tipologia di mono/bilocali in locazione per affitti brevi a servizio del polo sanitario. La tipologia prioritaria è quella della locazione, che può essere assimilata all'ERS qualora sia convenzionata prefigurando un interesse pubblico. Viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG ed è localizzata in un'area della “Città da rigenerare”, trattandosi di un edificio dismesso, come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Si configura come un intervento polifunzionale, prevalentemente residenziale. È prevista la costruzione di 6 edifici di quattro piani che comprendono edilizia libera e una quota di alloggi ERS; è inoltre previsto un edificio denominato "Spazio di Comunità" destinato a commercio di vicinato per farmacia/parafarmacia/negozi, ambulatori e una sala civica in cessione al Comune di Modena oltre ad una quota di alloggi ERS. È prevista altresì la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con una superficie di vendita pari a 1.350 mq. La proposta determina una sostituzione edilizia e la rifunzionalizzazione di un comparto produttivo dismesso, aumenta la permeabilità e la dotazione di verde di fruizione contribuendo a mitigare l'effetto isola di calore e a migliorare l'accessibilità ciclabile e pedonale del tessuto e concorre all'incremento della qualità e dell'offerta dei servizi.

ERS

La proposta prevede 30 alloggi ERS su un totale di circa 120 alloggi (stimati e non specificati dal proponente), per una Superficie totale di 4.304,6 mq, che corrisponde al 20% della Superficie totale calcolando anche una quota destinata ad affitti brevi. Gli alloggi ERS sono in parte integrati con l'edilizia libera e previsti in vendita a prezzo convenzionato a giovani coppie per l'8% della Superficie totale e in parte previsti con tipologia mono/bilocali per affitti brevi (12%). La tipologia prioritaria è quella della locazione, che può essere assimilata all'ERS qualora sia convenzionata prefigurando un interesse pubblico. Viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti ai fini della valutazione del beneficio pubblico configurano un interesse pubblico e risultano coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG, pur richiedendo verifiche e integrazioni nella fase di elaborazione di Accordo Operativo. Gli interventi proposti sullo spazio pubblico contribuiscono a realizzare e potenziare le dotazioni: gli interventi, in particolare, migliorano la permeabilità del suolo tramite la desigillazione dell'area e la creazione di aree verdi fruibili, potenziano la rete ciclopedonale e ampliano le aree dedicate alla sosta. Le azioni proposte sono coerenti con la Strategia “La corona del produttivo e i poli commerciali” in quanto contribuiscono al raggiungimento dell'obiettivo di rilevanza strategica dell'asse TPL rappresentato dalla linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attraverso la realizzazione di nuove connessioni ciclabili e pedonali con la fermata ferroviaria. Sarebbe auspicabile un collegamento con la vicina "Ciclovía del Mito". In coerenza alla Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" la proposta riqualifica, amplia e connette aree verdi da riqualificare, incrementa la mobilità dolce attraverso la realizzazione di connessioni ciclopedonali finalizzate alla costruzione di una rete continua e fruibile di spazi verdi, aree pubbliche e servizi considerando che il comparto a nord confina con la Polisportiva di Baggiovara, l'attrezzatura e polarità aggregativa locale, costituisce un elemento di significatività opportunità per la comunità. L'intervento potrebbe costituire un'occasione per rafforzare le connessioni fisiche e funzionali con tale struttura, attraverso l'integrazione di percorsi, spazi di relazione e dotazioni complementari. Le azioni proposte sono coerenti con la Strategia "La strategia di prossimità" in quanto si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza all'area di attrezzatura pubblica e la realizzazione e cessione di una sala civica in un edificio polifunzionale con funzioni di servizio alla collettività, ampliando così l'offerta di dotazioni. Si evidenzia la collocazione della sala civica al secondo piano dell'edificio. Si accoglie positivamente la proposta di avviare un percorso partecipato, alla luce della complessità dell'intervento e delle interazioni con i servizi esistenti e le ricadute sulla comunità. La proposta prevede aree di cessioni andando a riqualificare e implementare l'offerta di aree verdi, che dovranno essere attrezzate per la socializzazione e realizzando le connessioni individuate dalla strategia. La proposta prevede la rilocalizzazione dell'attuale area di sgambamento cani; sarebbe tuttavia opportuno inserirla all'interno di un disegno unitario del verde, dotato di percorsi e spazi di sosta che ne favoriscano la fruizione trasversale e la connessione con le altre attrezzature collettive. La proposta prevede il reperimento e la cessione delle dotazioni pubbliche obbligatorie nella fascia di rispetto ferroviario, le quali, tuttavia, non possono essere collocate all'interno della suddetta fascia di rispetto. Gli interventi ecologico-ambientali proposti risultano coerenti con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", in quanto prevedono la desigillazione del suolo e la realizzazione di aree verdi pubbliche piantumate con nuove alberature in connessione con le aree verdi esistenti. Si rileva la presenza di un filare alberato lungo il confine ovest del comparto che dovrà essere mantenuto integrandolo al verde in cessione e alle nuove piantumazioni. La proposta prevede la realizzazione di una pluralità di funzioni, in coerenza con la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale". In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo, sarà necessario sviluppare e definire, come dichiarato, soluzioni edilizie orientate all'autoconsumo energetico, ai principi della bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. come tutti gli interventi proposti nella Valutazione del Beneficio Pubblico.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della localizzazione dell'area all'interno del Settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) e garantire il rispetto delle disposizioni in materia di gestione delle acque superficiali, sistema fognario e risparmio idrico. In considerazione dell'estensione dell'intervento, dovrà inoltre essere assicurata l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, con una riduzione della portata in uscita almeno pari al 50%, (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque); oltre che rispettare le previsioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, garantendo l'applicazione di misure volte alla riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture. La progettazione dovrà inoltre orientarsi tenendo conto della presenza di elementi strategici in caso emergenza sismica in modo da non pregiudicarne la funzionalità; considerare la fascia di rispetto ferroviario che interessa il lato sud del comparto e le relative limitazioni ai sensi del D.P.R. 753/1980. La progettazione dovrà tenere conto delle possibili criticità legate all'inquinamento acustico derivante da via Giardini e dalla linea ferroviaria Modena-Sassuolo, in quanto potrebbe essere necessario rivedere il layout di progetto e/o prevedere opere di risanamento. Un ulteriore elemento da tenere in considerazione riguarda le emissioni sonore generate dagli impianti sportivi della polisportiva di Baggiovara. Con riferimento alla medio-piccola struttura di vendita si evidenzia che la posizione proposta per l'area di carico e scarico merci impatta direttamente le nuove residenze, e si richiede pertanto di valutarne una più idonea collocazione e/o la realizzazione di opere di mitigazione. Occorre tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria all'interno del lotto; nonchè rispettare le prescrizioni connesse alla viabilità storica in relazione a via Giardini e strada Cavezzo qualora la proposta dovesse interferire con tali elementi.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti utili ai fini progettuali. L'uso proposto è conforme qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale. Le aree di cessione sono superiori ai mq minimi richiesti da norma e risultano in gran parte compatte, fruibili e connesse alle aree esistenti, ma si evidenzia che le strade di urbanizzazione primaria sono state erroneamente considerate come "Altre Dotazioni" (urbanizzazioni secondarie), saranno pertanto da rivedere le quantità e le cessioni. È necessario approfondire le potenzialità progettuali dell'area soggetta a fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980), anche alla luce della proposta di cessione di tali aree all'Amministrazione comunale, con particolare riferimento al reperimento e realizzazione delle dotazioni pubbliche obbligatorie che non possono essere collocate all'interno della suddetta fascia di rispetto. Dagli elaborati non si evince se i parcheggi pertinenziali, disegnati esternamente, siano coperti. Tali parcheggi, insieme a quelli collocati nella sagoma dell'edificio, rientrano nel calcolo della Superficie totale. I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita dovranno essere adeguati alle disposizioni di cui agli artt. 3.4.6 comma 6 e 3.3.4 comma 3, delle Norme DU1. Il proponente dichiara che il calcolo del RIE risulta rispettato calcolandolo sulla superficie fondiaria al netto delle cessioni aggiuntive proposte, che andranno valutate con l'Amministrazione Comunale.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.

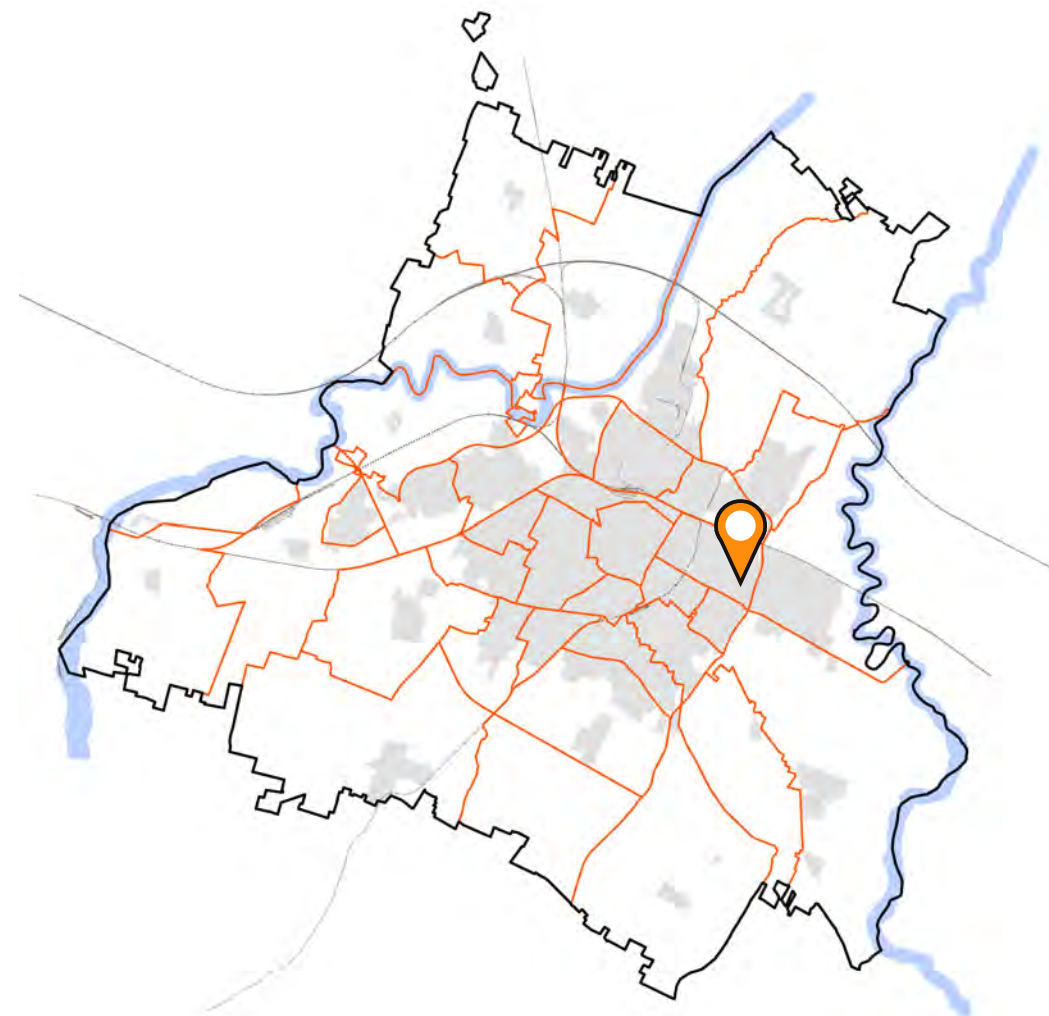


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA TOSCANINI"

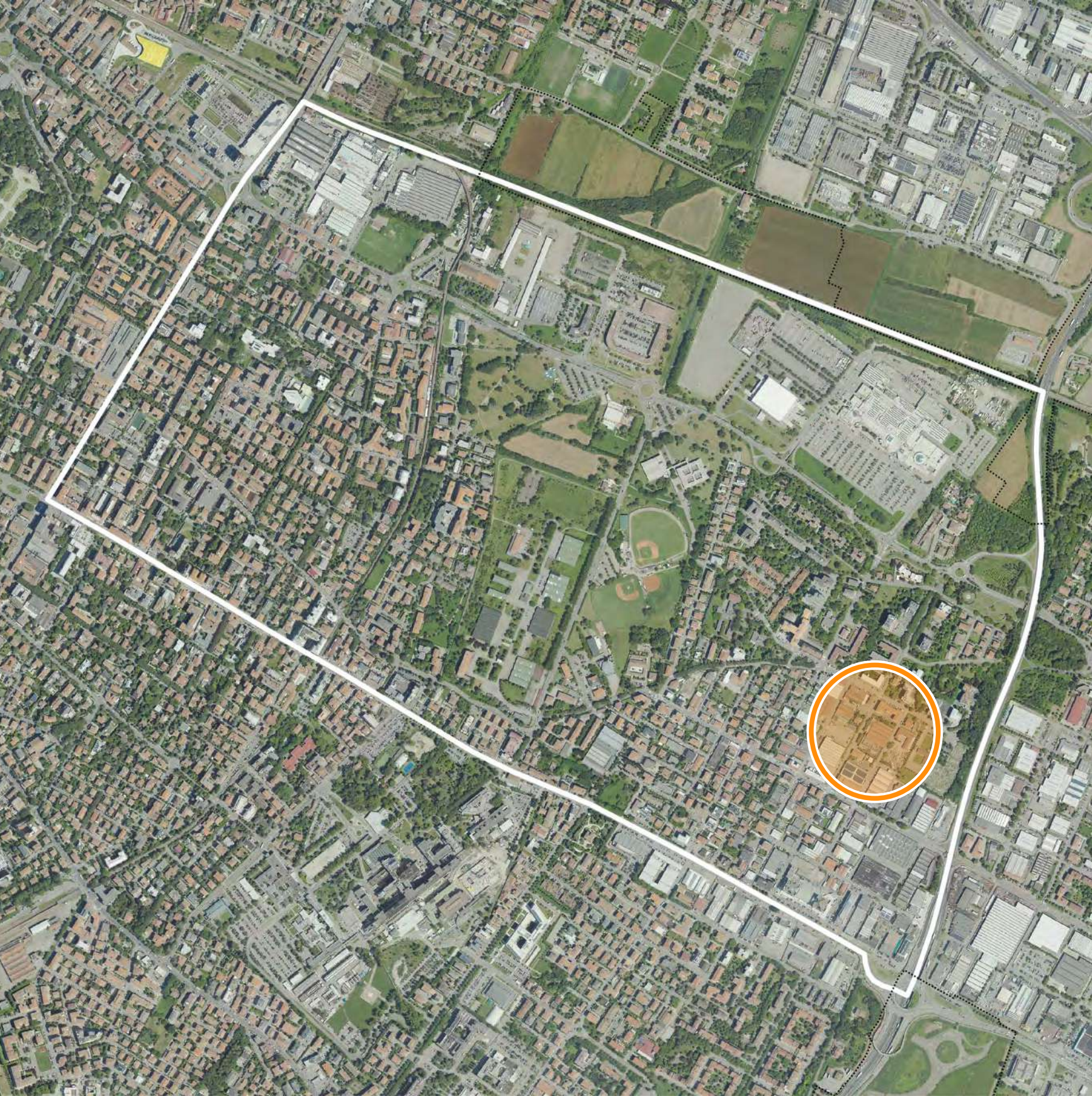
VIA ARTURO TOSCANINI 212



10

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione 4 - San Lazzaro



Vista obliqua stato di fatto

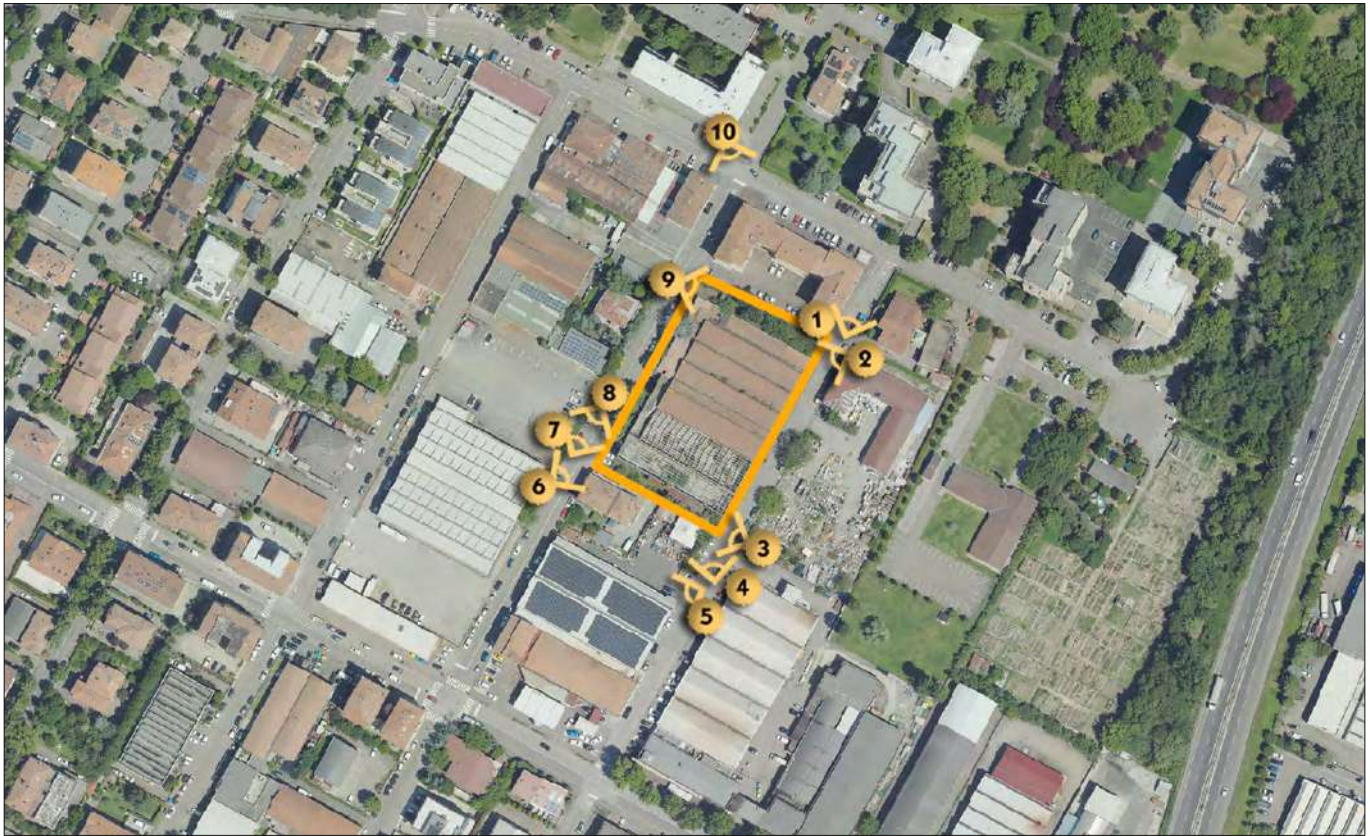


Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Toscanini 212

RIIONE: San Lazzaro

Indirizzo: via Toscanini 212

Foglio: 148 Mappale: 57



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	4.766,59 mq	Funzione residenziale (St):	3.314,77 mq
Superficie Fondiaria (SF):	mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,69	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	3.314,77 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	residenziale	H massima:	14 m
Indice RIE di progetto:	4,8	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ7

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☐ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☒ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali	
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1 n. Pr2
reperiti	7	21	1.200	502	1.078 mq non richiesti
monetizzati	0	0	0	0	
TOTALE	28		1.702		1.078 mq

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 54%

STRATEGIE INTERCETTATE

☐ St2.1 ☐ St2.2 ☐ St2.3 ☐ St2.4 ☐ St2.5 ☐ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
13,22	19,01	21,74	630	6

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
42	10	40	30

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	7.781.257 €	Costo interventi pubblici:	510.325€
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		5,65%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG, in un comparto produttivo dismesso situato tra via Toscanini e via Cherubini, con una Superficie Territoriale di 4.766,59 mq, ricompreso nella Città da Qualificare CQ7 come indicato nell'elaborato DU2 - Trasformabilità del territorio.

L'intervento propone la demolizione dell'edificio produttivo dismesso esistente, la desigillazione dell'area con relativa parziale bonifica del 50% del lotto e la costruzione di 2 edifici residenziali di 4 piani fuori terra e 1 piano interrato (con 14 autorimesse ciascuno), in cui sono previsti 28 alloggi in totale, di cui 6 da destinare ad ERS.

I parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento (P1, 7 posti auto) sono proposti su via Cherubini, mentre i parcheggi pubblici di livello urbano (P2, 21 posti auto) si attestano al confine sud del comparto su un nuovo collegamento carrabile est-ovest tra via Toscanini e via Cherubini.

Nell'area oggetto di cessione, che circonda gli edifici, è prevista la realizzazione di zone tematiche verdi (area sgambamento cani, area gioco per bambini, area per sport all'aperto) ombreggiate e dotate di sedute.

A nord dell'area di intervento, ricompresa tra le cessioni, è proposta una pista ciclopeditonale di collegamento tra via Toscanini e via Cherubini.

ERS

La proposta di ERS prevede 6 alloggi per una Superficie Totale di 630 mq.

La quota ERS risulta pari al 21,4 % del totale di alloggi e al 19% della Superficie Totale realizzata.

Non vengono specificati il taglio e la collocazione degli alloggi ERS. Dagli elaborati planimetrici è verosimile supporre che saranno integrati nell'edilizia libera. Gli alloggi ERS sono previsti in vendita a prezzo convenzionato (non viene esplicitato il prezzo calmierato).

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Gli interventi di beneficio pubblico riguardano la parziale ma significativa desigillazione dell'area di intervento e l'inserimento di un'area giochi, un'area sgambamento cani e una zona per lo sport all'aperto nelle aree di cessione. Tali proposte dovranno essere esaminate e valutate in ordine alle reali esigenze del rione e del comparto, nel suo assetto attuale e futuro, ed alla loro fattibilità.

Si propone inoltre il potenziamento della rete ciclopeditonale mediante il prolungamento del percorso per la mobilità sostenibile fino alla fermata del TPL presente su via Toscanini oltre via Respighi, il potenziamento della zona 30 e la qualificazione dello spazio stradale mediante traffic calming e greening urbano. Tali proposte sono in linea di principio coerenti con la strategia di qualificazione e di prossimità dei rioni, ma necessitano di adeguata esplicitazione progettuale.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



Niente da segnalare.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Tutta l'area è ricompresa tra le Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E (rif. PTCP art12a, PUG art v2.5.3).

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 5 (carico> 1.25) - bacini critici

Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutto il comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica);
- tenere in considerazione la presenza della cabina elettrica di trasformazione secondaria all'interno del lotto;
- approfondire la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra le residenze (funzione che si suppone comportare una classe acustica di progetto III) e la viabilità adiacente, nonché gli eventuali impatti delle attività produttive vicine.

Vista l'estensione limitata dell'area (< 0,5 ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque); trovandosi nel territorio consolidato, è comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica, il che sarà agevolato dalla desigillazione consistente prevista dall'intervento.

L'area non risulta ad oggi tra i siti oggetto di procedimento di bonifica ambientale, ma, trattandosi di un edificio produttivo dismesso, sono necessari approfondimenti specialistici, soprattutto in considerazione della proposta a destinazione residenziale. L'effettiva caratterizzazione e quantificazione delle bonifiche ambientali necessarie (nella proposta indicate fino al 50% della superficie del comparto) sarà determinante per confermare il calcolo della quantità edificatoria (Tabella 2).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il comparto si affaccia su via Toscanini ad ovest e via Cherubini ad est, entrambe indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico 1F locale urbana). L'accesso veicolare in entrata e in uscita sarà localizzato su un'avia per un edificio e l'altra per il secondo.

Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
L'edificio produttivo è oggi raggiunto da una linea elettrica MT interrata con una cabina di trasformazione secondaria.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Via Cherubini comporta un lieve superamento dei limiti Lden che andrà riverificato considerando la destinazione residenziale ed il posizionamento dei nuovi edifici.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



Niente da segnalare.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



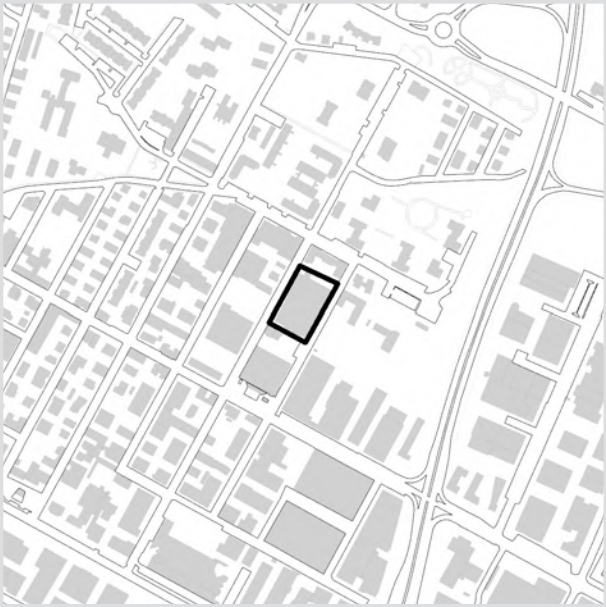
La proposta risulta coerente con le indicazioni generali per l'infrastruttura verde e blu in quanto il progetto prevede la desigillazione di una porzione significativa del comparto di intervento e la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata con nuove alberature.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



La proposta affronta in maniera limitata la sfida della conflittualità funzionale generata dalla richiesta di inserire una funzione residenziale posta al margine di un tessuto produttivo, proponendo ridotti interventi di mitigazione ai margini dell'area. La proposta rispetta parzialmente la Strategia per la qualità ecologico-ambientale nella misura in cui attiva azioni diffuse di mitigazione dell'isola di calore e aumento della permeabilità dei lotti.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



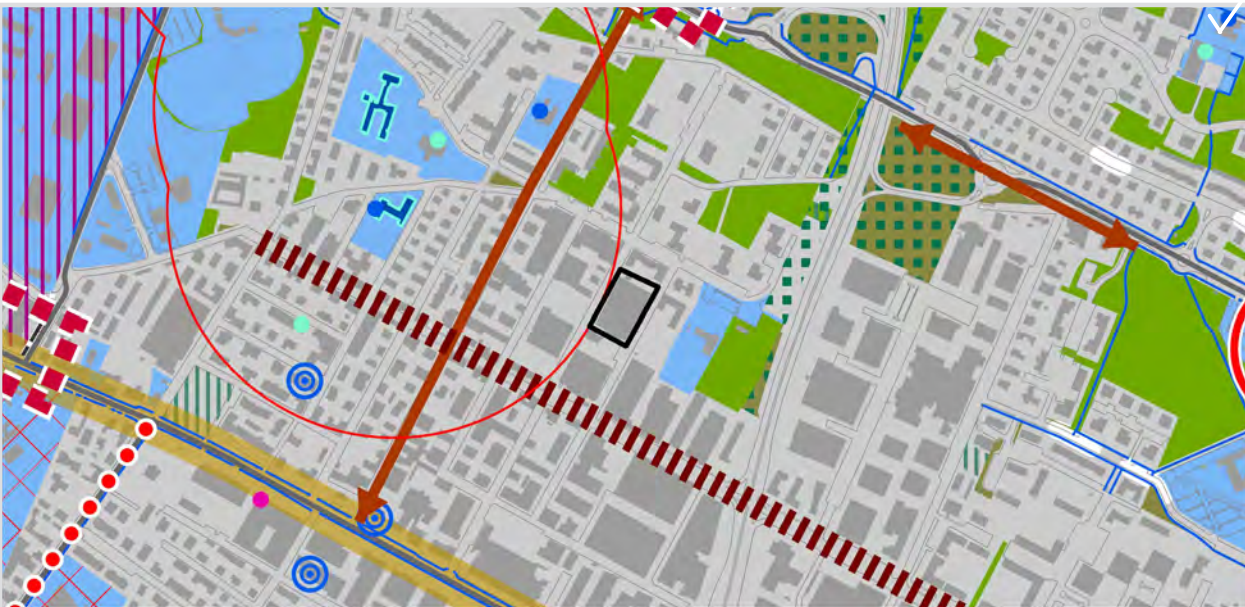
La proposta risulta coerente in quanto il comparto è localizzato all'interno del contesto urbano del "paesaggio produttivo", nello specifico nella zona di via Emilia Est, e prevede un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta parzialmente coerente in quanto prevede di sostituire un complesso dismesso e di desigillare l'area di intervento. Tuttavia, ad eccezione della possibilità di un collegamento ciclabile e pedonale fino alla vicina fermata del TPL, che gli elaborati del metaprogetto indicano esclusivamente nell'area di intervento, non sono esplicitate proposte al di fuori del perimetro del comparto capaci di qualificare il contesto del rione e di intercettare progettualità specifiche previste dalla strategia di prossimità per il rione San Lazzaro.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di qualificazione ecologico - ambientale dell'ambito, poiché prevede un intervento di rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione di un comparto produttivo dismesso con sostituzione edilizia, desigillazione del lotto, realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate con percorsi ciclopeditoni e spazi dedicati, contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico e alla mitigazione delle criticità ambientali esistenti.

Tuttavia, non viene adeguatamente risolta la conflittualità funzionale tra il tessuto produttivo e quello residenziale e non vengono proposti interventi al di fuori del perimetro del comparto capaci di qualificare il contesto del rione San Lazzaro, intercettare progettualità specifiche previste dalla strategia di prossimità o migliorare i collegamenti con i servizi presenti.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Realizzazione di 2 edifici residenziali che integrano l'edilizia convenzionata con l'edilizia privata.

02 NUOVA AREA VERDE ATTREZZATA

Realizzazione di un'area verde multifunzionale nelle aree ad uso pubblico da cedere, caratterizzata da zone tematiche: area sgambamento cani, area gioco per bambini inclusiva, area attrezzata per attività fisiche all'aperto, opportunamente ombreggiate e in parte pavimentate con sedute per il riposo e la socialità, anche funzionali a riunioni o piccoli eventi pubblici.

03 NUOVO PERCORSO CICLABILE E PEDONALE

Nell'area di cessione e attraverso l'area verde, realizzazione di una pista ciclopeditonale di collegamento tra via Toscanini e via Cherubini.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1
La proposta dichiara di contribuire alla realizzazione di dotazioni pubbliche carenti nel contesto e al miglioramento del sistema fognario e di depurazione. Dichiara inoltre di contribuire alla mobilità sostenibile mediante il potenziamento della rete ciclopedonale e delle zone 30 e di qualificare lo spazio stradale come spazio condiviso mediante interventi di traffic calming e greening urbano. Il contributo alla mobilità sostenibile riguarda anche interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la desigillazione del suolo e tale intervento favorisce il miglioramento del drenaggio urbano contrastando l'effetto isola di calore. Nell'area oggetto di cessione è proposta la realizzazione di aree verdi attrezzate e ombreggiate, completa di zone per la socializzazione, per il gioco, per lo sport e per lo sgambamento cani. Tali aree verdi si dichiarano essere compatte, estese e non frammentate, in continuità e relazionate con il contesto circostante. La proposta assume un punteggio per la rinaturazione e/o forestazione e per la connessione a ciclovie regionali ed europee.
--

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede 6 alloggi ERS; il proponente indica che una quota pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi è destinata a bilocali. Il proponente assume punteggi per la mitigazione degli effetti derivanti dal traffico indotto e per l'inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto.
--

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche viene stimato dal proponente pari al 6% circa sul costo totale dell'intervento. La proposta prevede la realizzazione di un'area verde pubblica multifunzionale e di interventi sulla rete infrastrutturale riferibile al PUMS.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

La proposta prevede il RIE superiore al minimo richiesto (4,8>4). Il proponente assume i punteggi per le iniziative di autoconsumo collettivo e per la copertura del fabbisogno energetico da FER per circa l'80%.
--

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il proponente assume punteggi per il corretto inserimento nel contesto, per i requisiti sull'accessibilità universale, sulle soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e sulla realizzazione di ecoquartieri. Vengono inoltre assunti i punteggi sulla diversificazione delle tipologie di alloggi e sulla permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Non è indicato con precisione quali interventi siano finalizzati a realizzare dotazioni carenti nel contesto e quali migliorino il sistema fognario e di depurazione. La proposta di un percorso a precedenza ciclabile dal lotto fino alla fermata della linea 1 del TPL andrà definita e dettagliata per la sua intera estensione al fine di poter considerare valido l'indicatore. Si accoglie positivamente la proposta di realizzare interventi di calmierazione del traffico su via Toscanini e su via Cherubini che favoriscano la sicurezza e la continuità dei percorsi pedonali. Si ravvisa l'opportunità di migliorare le connessioni per la mobilità lenta tra il comparto oggetto della proposta e i servizi e le aree verdi presenti lungo strada Saliceto Panaro e via B. Marcello, valutando inoltre la possibilità di realizzare la Zona Quietè della Scuola Primaria Palestrina.

Grazie a desigillazione e inserimento di alberature, si riconoscono gli indicatori per il miglioramento del drenaggio urbano e il contrasto all'isola di calore. Le aree verdi di cessione risultano perimetrali e non collegate tra loro, ad esempio per la presenza delle rampe degli interrati o dei cortili privati: al fine di considerarle compatte e non frammentate, andrà valutato il loro accorpamento a margine con il tessuto produttivo. Si ritiene che la consistenza delle aree verdi non consenta di attuarvi interventi di rinaturazione e/o forestazione. Riguardo la connessione alle ciclovie regionali ed europee, si ritiene che la realizzazione del percorso ciclopedonale interno e ai margini dell'area di intervento non sia sufficiente per soddisfare l'indicatore; a tal fine, si potrebbe considerare l'estensione della Zona 30 su via Toscanini fino a via Emilia. La proposta richiede l'introduzione di ulteriori elementi di premialità come, ad esempio, considerare che la desigillazione e l'inserimento di nuove alberature potrebbero contribuire alla regimazione delle acque superficiali, alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e al miglioramento del clima acustico.

Per ritenere valido l'indicatore per la mitigazione degli effetti derivanti dal traffico indotto, si accoglie positivamente la proposta di realizzare interventi di calmierazione del traffico e che favoriscano la sicurezza e la continuità dei percorsi pedonali anche al di fuori del comparto, come sopra già dettagliato. Riguardo le funzioni necessarie o integrate nel contesto, va approfondito e risolto l'aspetto della conflittualità del margine tra il tessuto residenziale e quello produttivo.

Per il requisito dell'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo il proponente assume un punteggio non corretto, da rivalutarsi in sede di presentazione dell'Accordo Operativo in considerazione delle indicazioni qui evidenziate. Rispetto alla multifunzionalità del verde pubblico, i requisiti per l'ottenimento del punteggio dovranno essere rispettati e meglio dettagliati progettualmente, anche con una diversa configurazione delle aree verdi di cessione. Si accoglie positivamente la proposta di intervenire sulla rete infrastrutturale ma gli specifici interventi andranno approfonditi, come già evidenziato.

Il RIE viene calcolato sulla Superficie Territoriale e non sulla Superficie Fondiaria. Andrà pertanto calcolato correttamente modificando, eventualmente e di conseguenza, l'indicatore. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e la copertura del fabbisogno energetico da FER.

La proposta dovrà prevedere le soluzioni edilizie volte alla bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. Per poter attribuire il punteggio relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto, la proposta dovrà specificare l'individuazione e la consistenza di tale intervento. Infine, la permeabilità dei piani terra con il tessuto circostante potrà considerarsi soddisfatta mantenendo le aree verdi condominiali fruibili e prive di recinzione.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

954,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	4.770,00	STer mq
2.145,96	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	5.870,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	1,23	INDICE DESIDERATO
3.099,96	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
3.816,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Non è stata consegnata la Tabella 2 dell'elaborato DU1 Norme del PUG, necessaria a definire e verificare il calcolo della quantità edificatoria negli interventi di rigenerazione. Inoltre, la superficie territoriale Ster nella Valutazione del Beneficio Pubblico è dichiarata pari a 4.770 mq, mentre nell'all. C risulta pari a 4.766,59 mq.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 42

15	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
18	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
9	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -10

10	LIVELLO COERENZA - MINIMO (da 42 a 60 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 30

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 3.314,77 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,69

La Valutazione del Beneficio Pubblico non è stata compilata nella colonna "Note", uno spazio in cui è possibile specificare quali interventi attuati dal Proponente soddisfino l'indicatore.

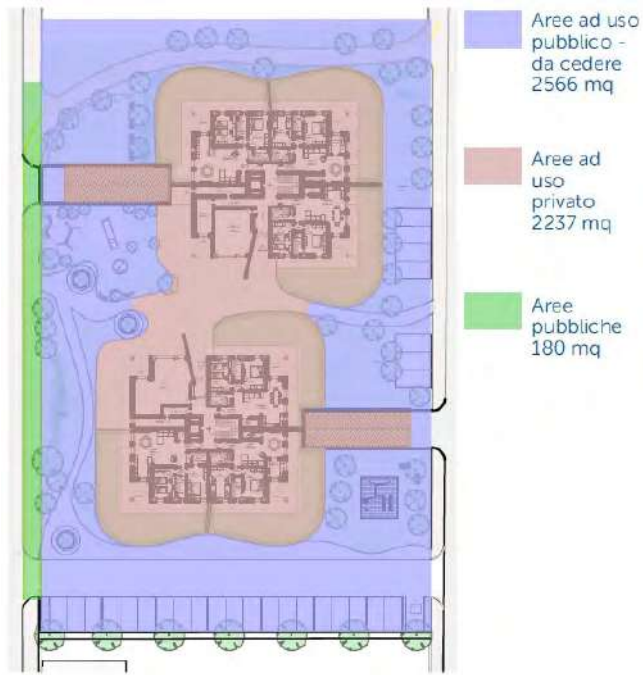
VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta complessivamente sovrastima il beneficio pubblico. Per raggiungere il livello di coerenza minimo dichiarato e superare la valutazione di sostenibilità, occorre approfondire ed estendere gli interventi sulla rete infrastutturale e rivedere la configurazione delle aree di cessione, anche a fini fruitivi e di mitigazione verso il contesto produttivo. Occorrerà definire tutti gli interventi nel Quadro Economico e garantire le azioni relative alla quantificazione e qualificazione dei requisiti proposti. Il punteggio finale così ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico consentirà di definire la capacità edificatoria.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale: CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali (art. 3.9.3)
scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	46%	Area di Cessione	54%	Totale Aree di Cessione 2.566 mq
------------------------	-----	------------------	-----	----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	-	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,69	conforme
Funzioni	art. 3.9 c.3	residenziale	assentibile
Altezze	≤ 10 m	14 m (4 piani+interr.)	assentibile
RIE	> 4	4,8	da verificare
Park pertinenziali	1004 mq	1078 mq	conforme
Dotazioni: P1+P2	166+398 = 564 mq	> 600 mq	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	1.094+497 = 1.591 mq	1.584 / 1.702 mq	da verificare
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste in due edifici a funzione residenziale con 28 alloggi totali, di 4 piani fuori terra e un piano interrato dove sono collocate le autorimesse, con accesso carrabile da via Arturo Toscanini per l'edificio più a nord e da via Luigi Cherubini per quello più a sud. La funzione richiesta e l'altezza massima non sono ammesse dal tessuto in via ordinaria ma assentibili mediante trasformazione complessa.

Il RIE risulta da verificare in quanto viene calcolato sulla Superficie Territoriale (Ster) invece che sulla Superficie Fondiaria (SF). Le dotazioni vengono calcolate su una superficie totale St pari a 3.300 mq mentre la superficie totale di progetto è pari a 3.314,77 mq. I parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1+P2) soddisfano la richiesta della Tabella 6 ma le quantità indicate negli elaborati non sono univoche. La cessione dei P1 è verificata rispetto al solo numero di posti auto e non rispetto alla superficie risultante dal calcolo delle dotazioni. Nel calcolo dei parcheggi pertinenziali sono verificate le superfici totali previste dalla Tabella 6; essi sono reperiti in 28 autorimesse al piano interrato. Nel progetto non viene data evidenza se le autorimesse siano dotate o abbiano la predisposizione per la ricarica elettrica nè che nell'area esterna siano previste colonnine di ricarica. Le aree destinate a verde (V) e altre dotazioni (AD) sono quantificate in maniera differente nell'Allegato C e nell'elaborato B.2 Assetto planimetrico, non consentendo di verificare il rispetto delle dotazioni minime.

Si riscontra una non conformità di dimensionamento e ripartizione tra i due edifici degli spazi condominiali.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Il progetto propone una permeabilità del lotto tra via Toscanini e via Cherubini con un percorso ciclopeditonale che potrebbe essere riposizionato e avere maggiore respiro se collocato nell'area verde di cessione a sud del lotto; non si ravvisa la necessità del collegamento carrabile proposto ai fini fruitivi e di accessibilità del contesto. La proposta non dettaglia interventi al di fuori del comparto relativi a percorsi ciclopeditonali, interventi di traffic calming e greening urbano e zone 30. Si ritiene che tali interventi possano essere proposti su via Toscanini, via Cherubini e strada Saliceto Panaro.	La dotazione di P2 risulta maggiore di quella richiesta; evitando la realizzazione della proposta permeabilità carrabile, i P2 potrebbero essere collocati lungo le vie Toscanini e Cherubini in continuità con i parcheggi P1, coordinando ove possibile accessi e sosta con il prospiciente intervento di via Cherubini (M.I. n. 16). Le aree di cessione destinate a verde risultano inferiori a quelle richieste; si chiede di adeguare la quantità e di compattarle a sud del comparto, anche ai fini di mitigazione del tessuto produttivo. Si chiede inoltre di valutare l'opportunità di razionalizzare gli interrati e i relativi accessi.	Gli interventi proposti comportano una significativa desigillazione, aree a verde e piantumazioni e dunque migliorano il drenaggio urbano e contribuiscono alla mitigazione dell'isola di calore. È però opportuna una minore frammentazione del verde pubblico ai fini sia ambientali che funzionali e manutentivi, prevedendo adeguati spazi per le alberature previste. Il calcolo del RIE deve essere rivisto considerando le sole aree private (Sf), comprendendo le eventuali piante da mettere a dimora.	Il Quadro Economico è in gran parte dettagliato. Tuttavia, ci sono alcune voci che vanno esplicitate e/o meglio definite, magari ricomprendendo una voce “imprevisti” che possa mitigare eventuali aumenti (demolizioni, bonifiche, monetizzazioni, etc). Ad esempio, si segnala la necessità di verificare se il fabbisogno di energia elettrica sia tale da comportare l'adeguamento o la realizzazione di una nuova cabina elettrica.	La quota di Superficie totale di ERS risulta pari al 19% della Superficie totale realizzata (il minimo previsto da PUG è pari al 20%). Sono previsti 6 alloggi ERS, per una Superficie totale pari a 630 mq, integrati all'edilizia libera e previsti in vendita a prezzo convenzionato. Non viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG ed è localizzata nella “città da qualificare” come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Si configura come un intervento residenziale di rigenerazione urbana con rifunzionalizzazione di un comparto produttivo dismesso e sostituzione edilizia, che aumenta la permeabilità dei suoli e la dotazione di verde e, in recepimento delle indicazioni fornite, potrà contribuire a migliorare l'accessibilità ciclabile e pedonale del contesto e risolvere la conflittualità del margine tra i tessuti produttivo e residenziale, qualificando gli spazi pubblici e generando continuità ecologica e sociale col contesto e, nello specifico, con il prospiciente intervento divia Cherubini (M.I. n. 16).

ERS

La proposta prevede 6 alloggi ERS su un totale di 28 alloggi, per una Superficie totale di 630 mq, equivalenti al 21,74 % del totale degli alloggi e al 19,01% della Superficie totale (il minimo previsto da PUG è pari al 20%). Gli alloggi ERS sembrano essere integrati con l'edilizia libera e previsti in vendita a prezzo convenzionato. Non viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti ai fini della Valutazione del Beneficio Pubblico configurano un interesse pubblico e risultano coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG, ma sono da approfondire ed estendere e richiedono verifiche e integrazioni nella fase di elaborazione di Accordo Operativo, comprensive della verifica dell'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo. Peraltro, nella Valutazione non è stata compilata nella colonna "Note", per cui non è possibile identificare quali interventi siano finalizzati a realizzare dotazioni carenti nel contesto. Viene migliorata la permeabilità del suolo tramite la desigillazione dell'area e la creazione di aree verdi fruibili; per la quota in cessione si chiede di valutare, anche ai fini mitigativi, l'accorpamento a margine con il tessuto produttivo in quanto le stesse risultano perimetrali e non collegate tra loro, oltre ad avere una consistenza tale da non consentire di attuarvi interventi di rinaturazione e/o forestazione. Anche le aree verdi condominiali, necessarie al soddisfacimento del RIE, dovranno essere fruibili e non recintate, compatte e non frammentate. Si accoglie positivamente la proposta di realizzare interventi di calmierazione del traffico e greening urbano su via Toscanini e via Cherubini che favoriscano la sicurezza e la continuità dei percorsi pedonali. Si ravvisa l'opportunità di migliorare le connessioni per la mobilità lenta anche tra il comparto e i servizi e le aree verdi presenti lungo strada Saliceto Panaro e via B. Marcello, valutando inoltre la possibilità di realizzare la Zona Quietè del polo scolastico. Non si ritiene invece necessario il collegamento carrabile proposto tra via Toscanini e via Cherubini. Il collegamento ciclopedonale proposto tra le stesse, invece, avrà maggiore respiro se collocato nell'area verde di cessione a sud del lotto. Riguardo la connessione alle ciclovie regionali ed europee, non è sufficiente la realizzazione del percorso ciclopedonale interno e ai margini dell'area di intervento; a tal fine, si potrebbe considerare l'estensione della Zona 30 su via Toscanini fino a via Emilia. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, la multifunzionalità delle aree verdi e le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e la copertura del fabbisogno energetico da FER, alla bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri, all'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto.

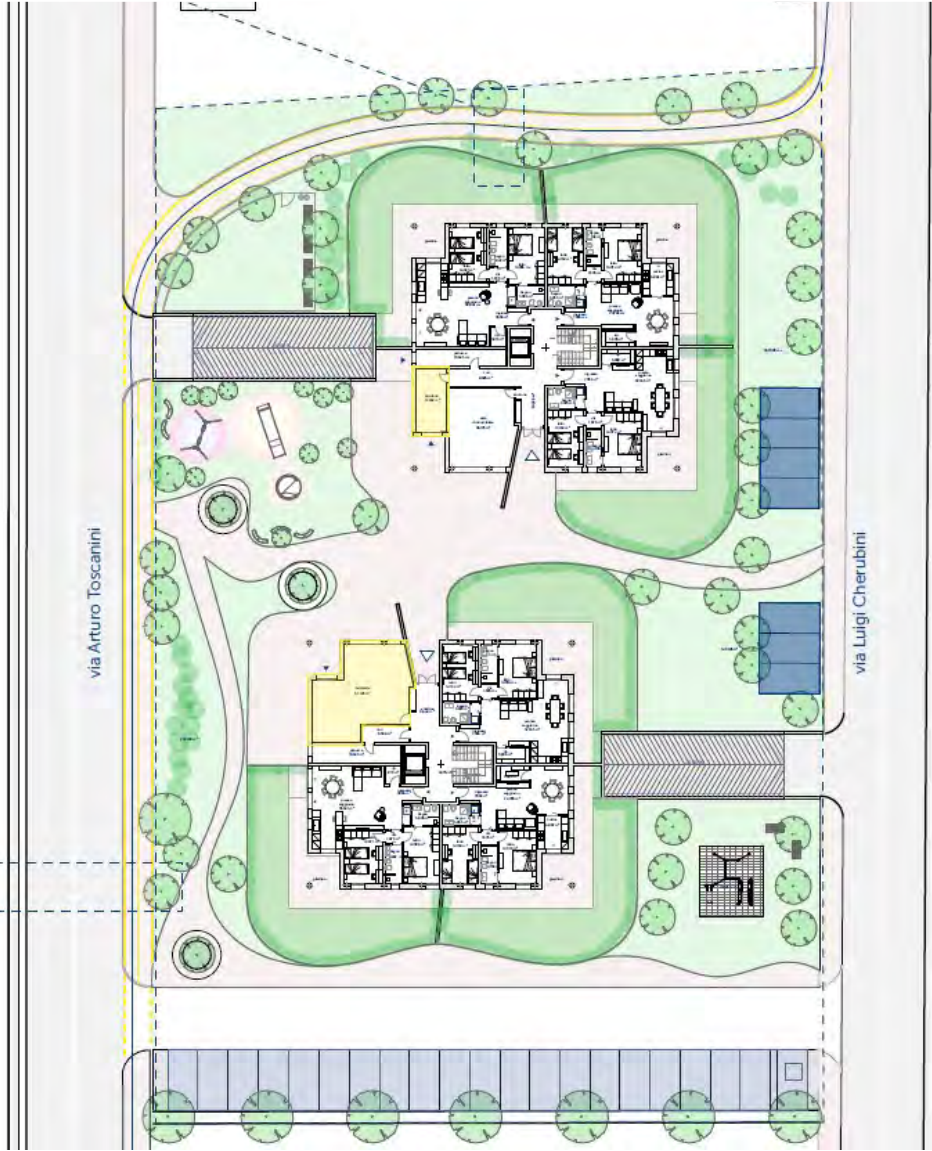
VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della localizzazione in zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica); nella necessaria relazione di clima acustico vanno approfonditi gli impatti e verificata la compatibilità tra le residenze, la viabilità e le vicine attività produttive, supponendo una classe acustica III di progetto. Vista l'estensione limitata dell'area, l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), è comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica, il che sarà agevolato dalla consistente desigillazione. L'area non risulta ad oggi tra i siti oggetto di procedimento di bonifica ambientale, ma, trattandosi di un edificio produttivo dismesso, sono necessari approfondimenti specialistici, soprattutto in considerazione della proposta a destinazione residenziale. L'effettiva caratterizzazione e quantificazione delle bonifiche ambientali necessarie sarà determinante per confermare il calcolo della quantità edificatoria.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale. Non è possibile verificare il calcolo della quantità edificatoria in quanto non è stata consegnata la Tabella 2 dell'elaborato DU1 Norme del PUG; inoltre devono essere univocamente individuate la superficie territoriale (STer) e le aree di cessione. Gli elaborati della proposta di A.O. dovranno dettagliare gli interventi al di fuori del comparto riguardo i percorsi ciclopedonali, gli interventi di traffic calming e greening urbano e le zone 30; inoltre, dovrà essere presentato il calcolo corretto delle dotazioni territoriali. Il calcolo del RIE deve essere rivisto in quanto deve effettuarsi sulla Superficie Fondiaria (SF). Dovrà essere data evidenza della presenza di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli e i posti bici di pertinenza degli alloggi dovranno essere calcolati correttamente. Dovranno essere considerate le indicazioni fornite relative all'estensione degli interventi per la mobilità sostenibile, all'accorpamento delle dotazioni pubbliche evitando la frammentazione delle aree verdi, alla collocazione dei posti auto lungo le strade esistenti, coordinando ove possibile accessi, sosta e percorsi con il prospiciente intervento di via Cherubini (M.I. n. 16) ed evitando il nuovo tratto viario carrabile.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso secondo la procedura prevista dal regolamento edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.

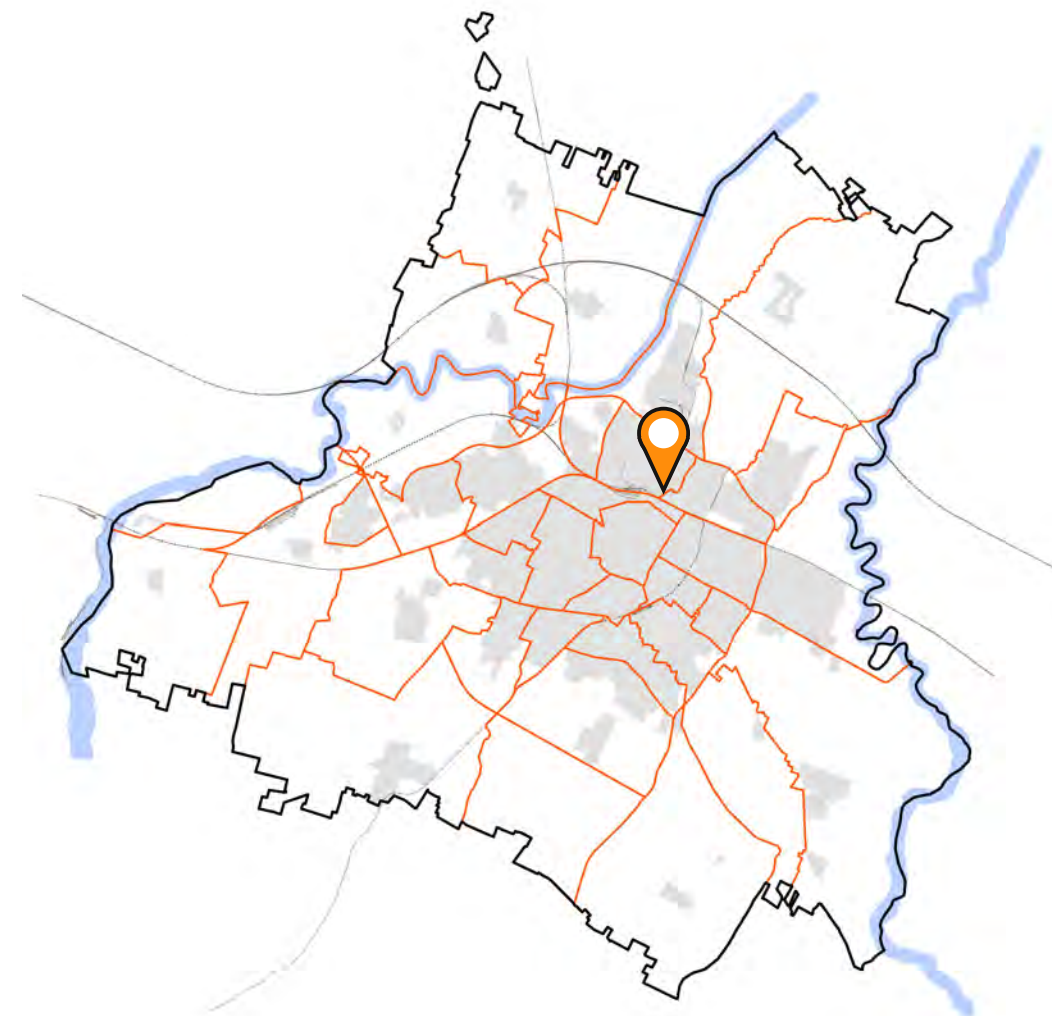


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "STRADA ATTIRAGLIO - EX OFFICINE RIZZI"

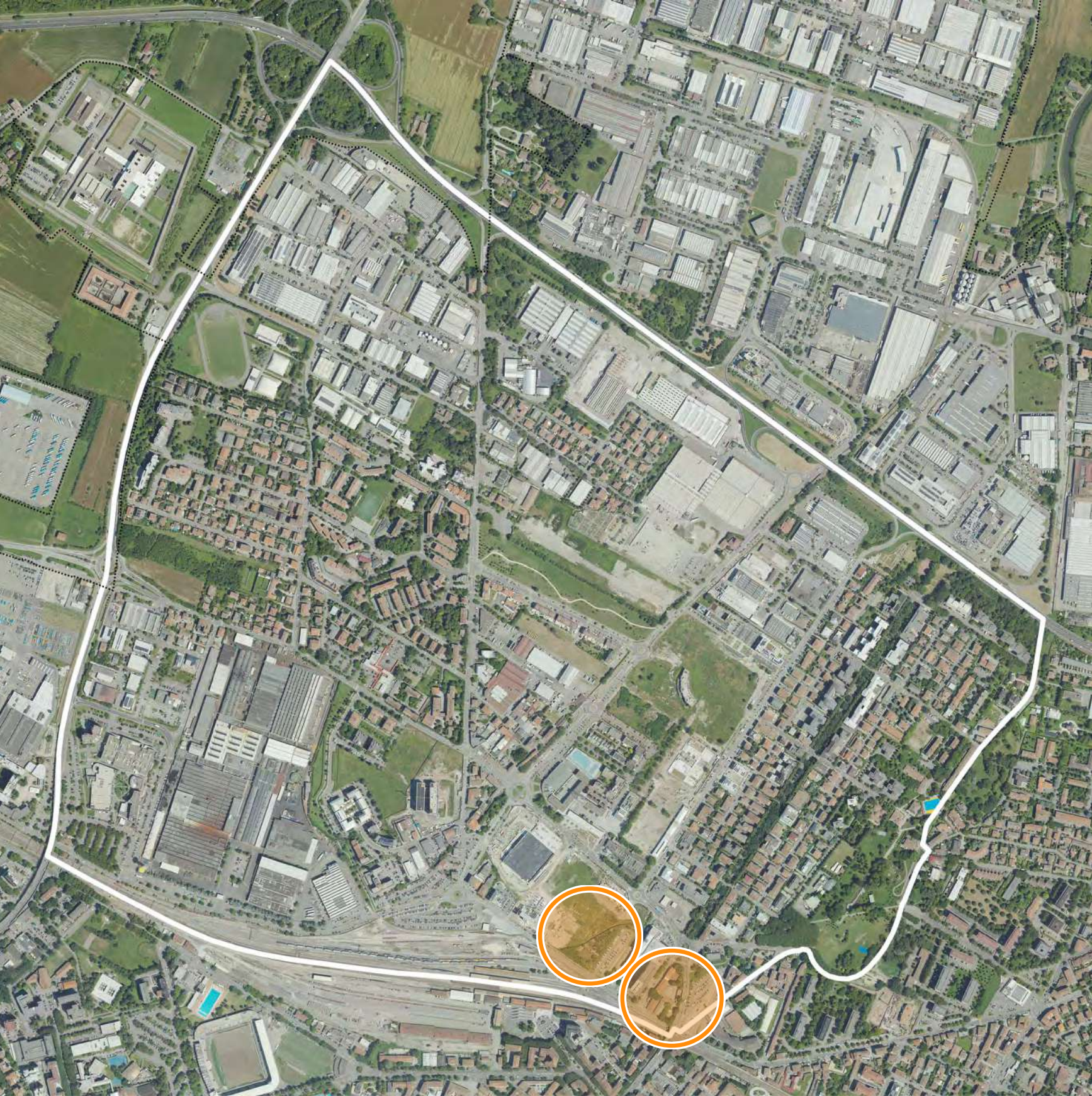
STRADA ATTIRAGLIO, VIA MONTALCINI



11

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Sacca



Vista obliqua stato di fatto dal cavalcavia Mazzoni



Ortofoto stato di fatto area su strada Attiraglio "area 1"



Ortofoto stato di fatto area Ex Officine Rizzi "area 2"

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



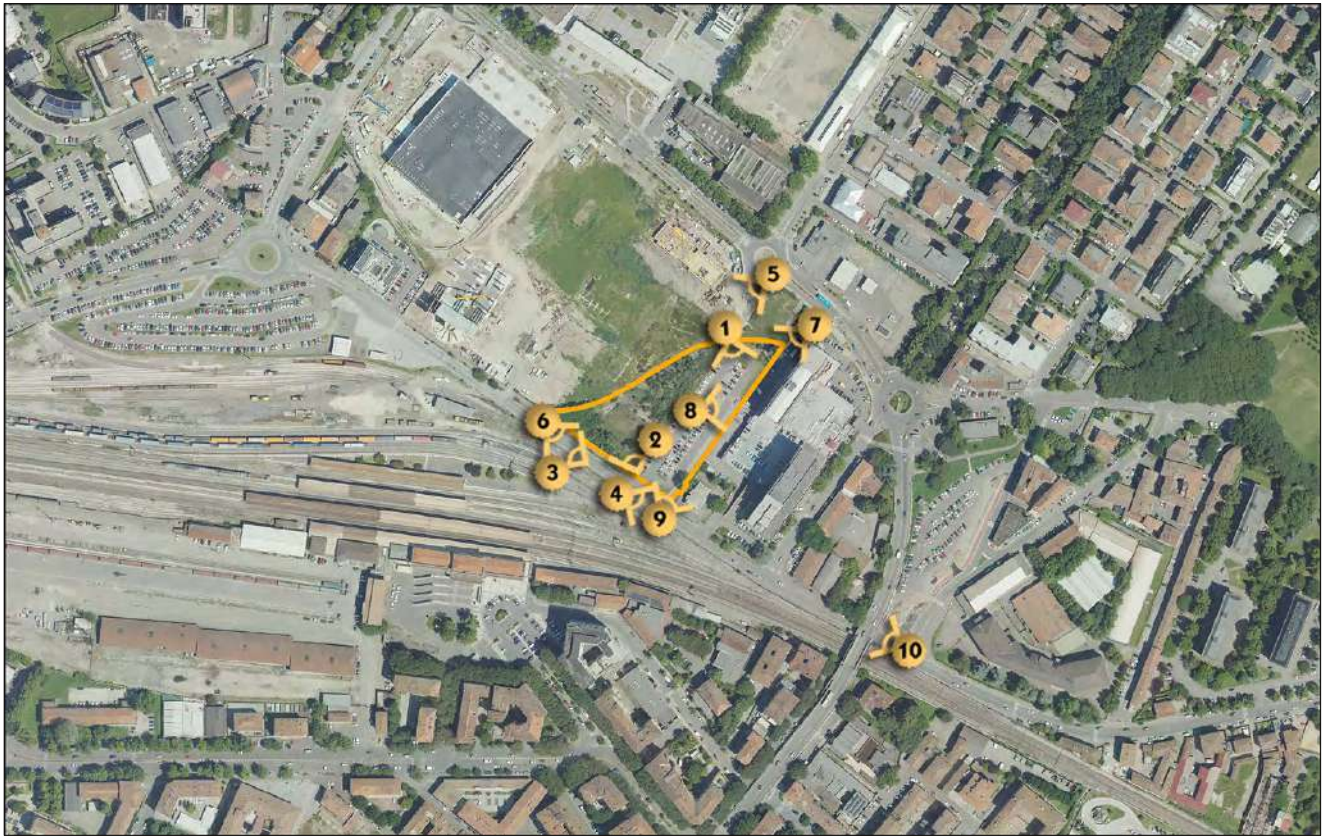
Foto aerea con punti di ripresa

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



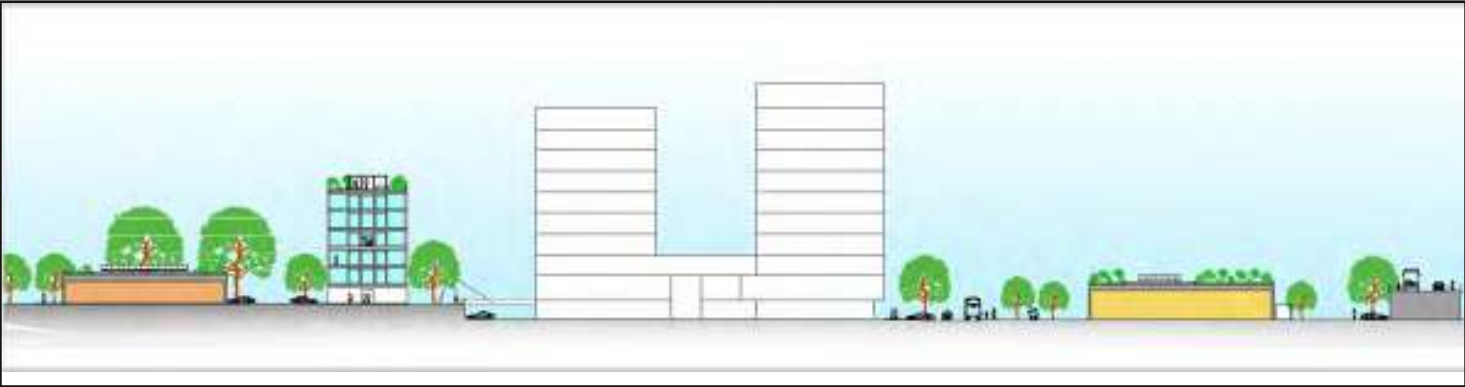
Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Strada Attiraglio - Ex Officine Rizzi

RIONE: Sacca

Indirizzo: strada Attiraglio, via Montalcini

Foglio: 95 Mappale/i: 11-77-18-19-86



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	14.154mq	Funzione residenziale (St):	6.745 mq
Superficie Fondiaria (SF):	9.079 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,65	Funzione terz./comm. (St):	700+1.804 = 2.504 mq
Superficie Totale (St):	9.249 mq	Superficie di Vendita (Sv):	500+ 1.050= 1.550 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	m
Indice RIE di progetto:	5,1 - 4,3 dopo cessione	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ3 - CQ1

DISTANZE E VISUALE LIBERA

- ☐ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1
- ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

- ☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto
- ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	Park pertinenziali n. Pr1	n. Pr2
reperiti	144 mq	2.742 mq	2.277	1.321		20+81= 101
monetizzati	0	0	0	0		
TOTALE	2.286 mq		3.598		101	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 35,86 %

Spazio per note: 5.075 mq - proposta di cessione

STRATEGIE INTERCETTATE

- ☐ St2.1
- ☐ St2.2
- ☒ St2.3
- ☒ St2.4
- ☒ St2.5
- ☒ St2.6
- ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
15	73	100	6.745	186

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
84	0	60.5	0.67 / 9.413 mq

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	25.792.727 €	Costo interventi pubblici:	4.677.358 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		15%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse. Si segnala che l'area Ex Officine Rizzi ricade in un piano particolareggiato privato con convenzione ancora vigente.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG, in un tessuto da rigenerare come individuato dal PUG nell'elaborato della Trasformabilità del territorio, e si configura come un intervento ad arcipelago, che coinvolge 2 aree adiacenti al complesso R-Nord: l'area su via Attiraglio di Superficie Territoriale di 5.232 mq e l'area Ex Officine Rizzi su via Montalcini di Superficie Territoriale di 8.922 mq, per una Superficie Territoriale complessiva di 14.154 mq. L'intervento propone, per l'area di via Attiraglio, la demolizione degli edifici esistenti in parte dismessi a funzione produttiva- residenziale e la costruzione di un edificio commerciale media struttura di vendita alimentare di 1 piano fuori terra; per l'area Ex Officine Rizzi si prevede lo smantellamento del parcheggio ad uso pubblico esistente, la bonifica dell'area e la costruzione di uno studentato convenzionato proposto come ERS di sei piani fuori terra, composto da 186 alloggi, oltre alla realizzazione di un edificio commerciale media struttura di vendita non alimentare di 1 piano fuori terra. I parcheggi pubblici, il verde e le altre dotazioni derivanti dal complesso degli interventi edilizi proposti, sono localizzati sull'area Ex Officine Rizzi.

ERS

La quota di ERS è proposta con la realizzazione di uno studentato privato convenzionato di 260 posti letto (166 singole e 44 doppie) per una Superficie totale di 6.745 mq. Il proponente dichiara che la quota ERS è pari al 100% degli alloggi totali di progetto. La Superficie Territoriale dello studentato ERS rappresenta il 15% della Superficie Territoriale dell'intero comparto ad arcipelago e la Superficie totale ERS di 6.745 mq corrisponde al 73% della Superficie totale dell'intervento complessivo pari a 9.079 mq. La proposta è corredata da una lettera di interesse da parte di una fondazione privata per la locazione e gestione dell'immobile per 12+6 anni a condizione che siano intercettati i fondi del PNRR_DM 481/2024. Non viene esplicitato il valore della retta calmierata applicabile agli utenti finali. In assenza di tali informazioni e di ulteriori requisiti oggettivi e verificabili, non risulta possibile valutare l'effettiva corrispondenza dell'offerta abitativa proposta ai criteri propri dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Viene proposto un intervento coerente con la proposta del percorso partecipato, in particolare l'inserimento di un percorso ciclabile pedonale lungo il cavalcavia Mazzoni, che prevede il restringimento della carreggiata veicolare per consentire l'ampliamento del marciapiede esistente e l'istallazione di un parapetto a tutela di pedoni e ciclisti.

La proposta di realizzazione di un collegamento ciclabile sul cavalcavia Mazzoni presenta allo stato attuale elementi di complessità sotto il profilo tecnico ed economico che richiedono ulteriori approfondimenti di fattibilità e una più puntuale valutazione della sostenibilità dell'intervento.

All'interno delle due aree di intervento e nelle aree adiacenti viene proposta la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e la riqualificazione di quelli esistenti. Viene proposta la riqualificazione stradale di via Attiraglio come zona 30 e la desigillazione dei parcheggi di un tratto di viale Gramsci e di strada Attiraglio. Viene proposta la realizzazione di un'area verde attrezzata in un'area libera di proprietà del Comune adiacente alla Polisportiva di Via Fiorenzi, nel Rione Madonnina, per realizzare un parco attrezzato, degli orti urbani, un'area sgambamento cani ed un'area di forestazione.

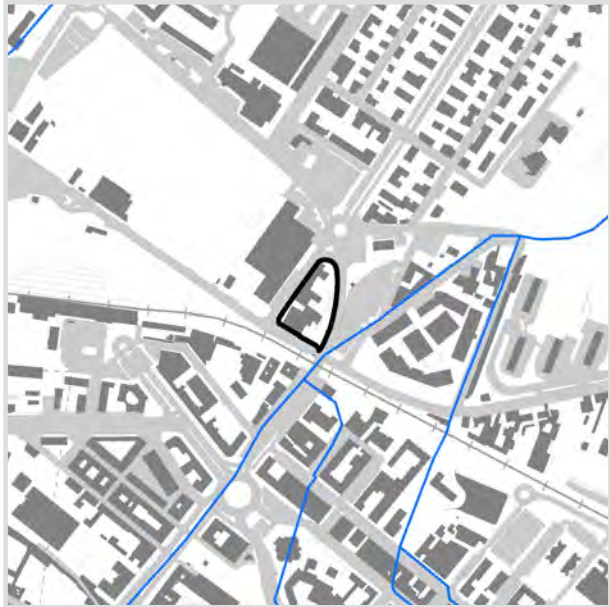
PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



La proposta intercetta parzialmente i contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città". Si precisa che la proposta dei cittadini non è mappata perchè qualificata in "Altri interventi" (Delibera di Consiglio Comunale 24/2025).

VINCOLI E TUTELE AREA ATTIRAGLIO

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Niente da segnalare.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Tutta l'area è ricompresa tra le Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E (rif. PTCP art12a, PUG art v2.5.3). Nelle immediate vicinanze (attraversa in direzione NE-SW la parte meridionale di piazza Darsena) è il Cavo Naviglio, indicato tra i corsi d'acqua minori (art. v2.4) benché tombato e ormai con funzione assimilata alla pubblica fognatura.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 1 0 anni) (art. v5.5): classe 2 (0.50 < carico 0 0.80) - bacini non critici
Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutto il comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali (parte ovest) CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1 .5) - Elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica.
Viale Mazzoni è indicato tra le Infrastrutture di accessibilità e connessione.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- data l'estensione dell' area (0.5÷ 2 ha), l'intervento è tenuto ad attuare l'applicazione del principio di attenuazione idraulica con riduzione almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (rif. RE art. III.IV.2 c11b)
- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica) e considerare che viale Mazzoni è un'infrastruttura strategica in caso di emergenza simica (rif. Analisi CLE; per cui l'altezza H dei fabbricati non deve essere maggiore della distanza L dal limite opposto della strada, condizione che pare rispettata dal progetto);
- valutare i condizionamenti connessi al sistema infrastrutturale: ai sensi della normativa di settore sono individuati rispetti da ferrovia (30 m per lato, entro cui le opere vanno verificate e eventualmente comunicate/ autorizzate dal gestore);
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrate;
- approfondire la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra la nuova funzione e i livelli acustici elevati.

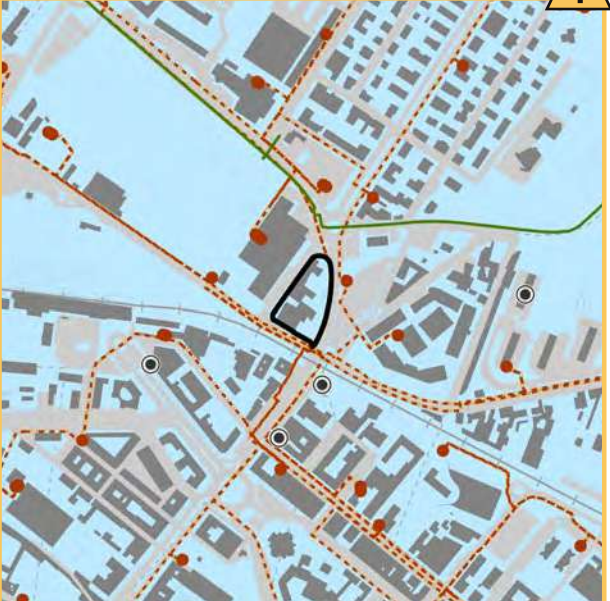
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Strada Attiraglio, via Montalcini e Viale Mazzoni sono indicati tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia.
La parte meridionale dell'area è interessata dalla Zona di rispetto alle ferrovie statali e locali.
Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
Al margine est dell'area sono presenti linee elettriche interrate MT, con le relative Distanze di prima approssimazione.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

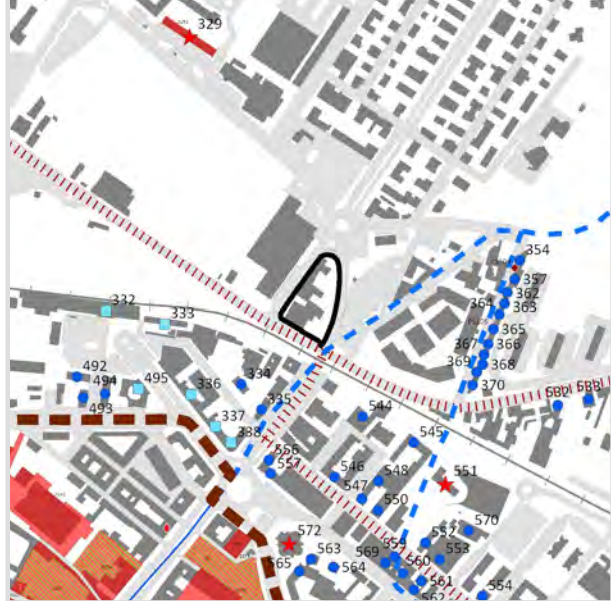
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Gran parte dell'area è interessata dal superamento limiti Lden in relazione agli assi infrastrutturali limitrofi.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

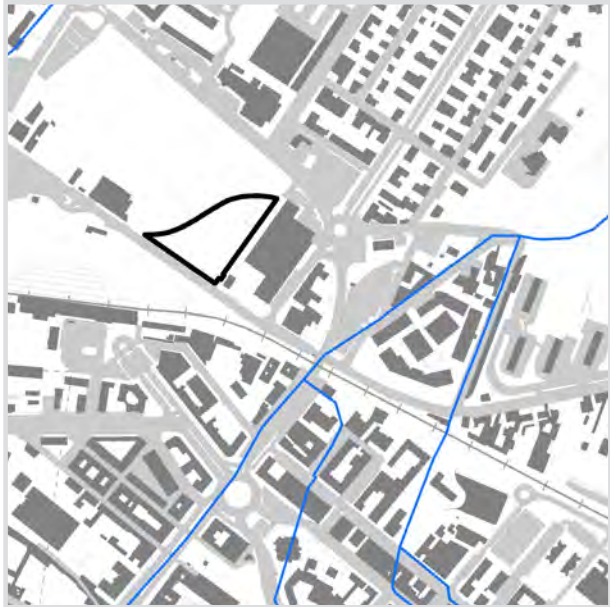
Il Cavo Naviglio è indicato tra i Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTCP) (art. v3.5)
Via Montalcini è asse della Viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4).
VT6 - IMMOBILI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
Niente da segnalare.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VINCOLI E TUTELE AREA EX OFFICINE RIZZI

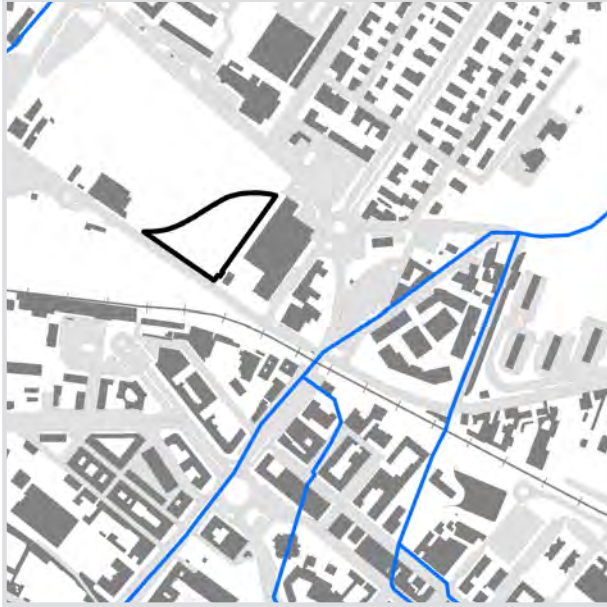
VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Niente da segnalare.

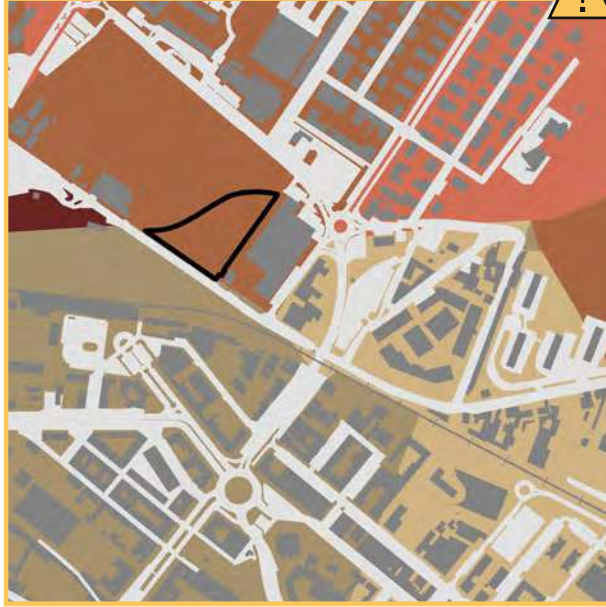
VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Tutta l'area è ricompresa tra le Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E (rif. PTCP art12a, PUG art v2.5.3). Nelle immediate vicinanze (attraversa in direzione NE-SW la parte meridionale di piazza Darsena) è il Cavo Naviglio, indicato tra i corsi d'acqua minori (art. v2.4) benché tombato e ormai con funzione assimilata alla pubblica fognatura.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 1 0 anni) (art. v5.5): classe 4 (1.00< carico ≤ 1.25) - bacini critici. Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutto il comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- data l'estensione dell' area (0.5÷ 2 ha), gli interventi sono tenuti ad attuare l'applicazione del principio di attenuazione idraulica con riduzione almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (rif. RE art. III.IV.2 c11b);

- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica);

- valutare i condizionamenti connessi al sistema infrastrutturale: ai sensi della normativa di settore sono individuati rispetti da ferrovia (30 m per lato, entro cui le opere vanno verificate e eventualmente comunicate / autorizzate dal gestore);

- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrate;

- approfondire la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra le nuove funzioni ed i livelli acustici elevati;

- sito oggetto di procedimento di bonifica ambientale.

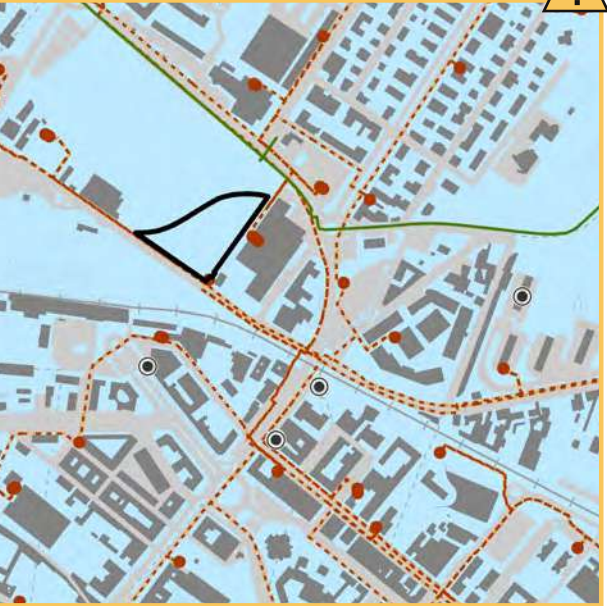
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Strada Attiraglio, via Montalcini e Viale Mazzoni sono indicati tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia. La parte meridionale dell'area è interessata dalla Zona di rispetto alle ferrovie statali e locali. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
Al margine sud ed est dell'area sono presenti linee elettriche interrate MT, con le relative Distanze di prima approssimazione.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

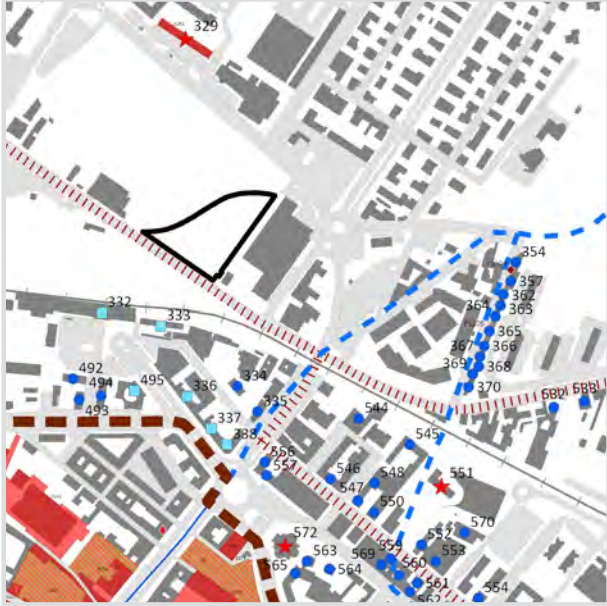
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Sito oggetto di procedimento di bonifica ambientale.
QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
La parte su dell'area è interessata dal superamento limiti Lden in relazione all' asse infrastrutturale limitrofo.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Via Montalcini è asse della Viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4).
VT6 - IMMOBILI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
Niente da segnalare.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

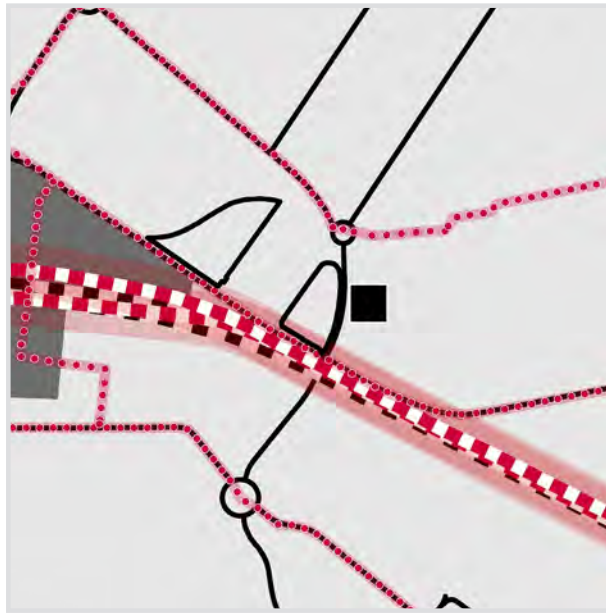
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



La proposta è parzialmente coerente con la ST2.1 – Infrastruttura verde e blu poichè prevede la desigillazione del lotto Attiraglio e la bonifica del Lotto Ex Officine Rizzi. Tuttavia la proposta non potenzia adeguatamente le connessioni ecologiche mancanti. Le essenze esistenti non sono preservate e le aree verdi di dotazione risultano carenti. Gli interventi di desigillazione dei parcheggi proposti lungo viale Gramsci e via Attiraglio presentano criticità e non apportano un contributo significativo nè al miglioramento della permeabilità del suolo e dell'isola di calore.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



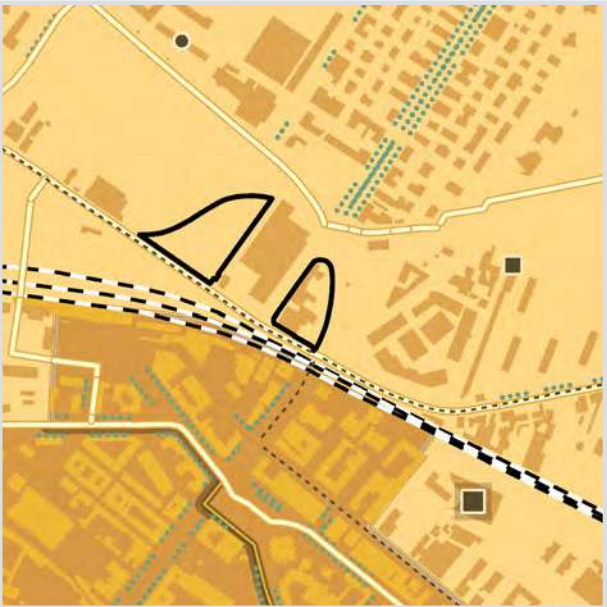
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



La proposta è parzialmente coerente con la ST2.3 – Strategia della Città storica perchè sviluppa un'ipotesi di intervento su aree strategiche per la rigenerazione complessiva dell'Ex Darsena, configurando un possibile potenziamento della connessione ciclopeditonale verso il centro storico lungo il cavalcavia Mazzoni, ma non relazionandosi con il luogo cardine dell'Ex Darsena.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



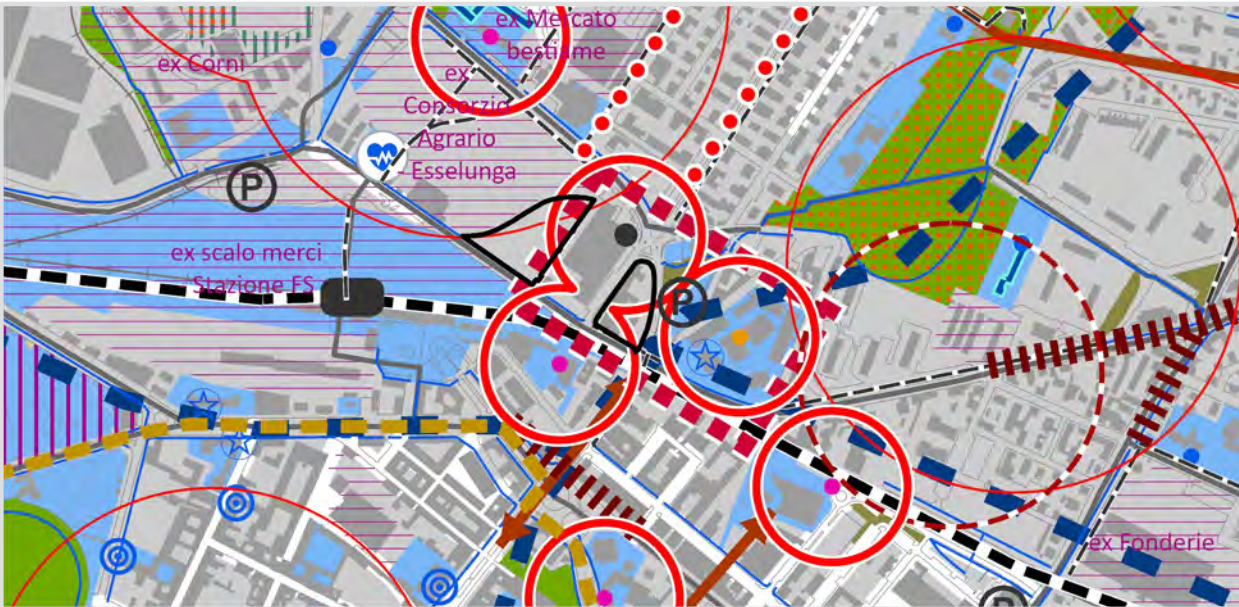
La proposta è coerente con la ST2.5 poichè il comparto è localizzato all'interno di un contesto del "paesaggio urbano della mixité" e prevede un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso in cui si propone la realizzazione di due strutture commerciali e una funzione residenziale.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta è parzialmente coerente con la ST2.6 in quanto prevede la realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni sia interni alle aree di trasformazione che esterni, come la ciclabile sul cavalcavia Mazzoni. Tuttavia, si propone la realizzazione di percorsi già esistenti e l'istituzione di una zona 30 su strada Attiraglio che non risulta prevista dal PUMS. Inoltre, gli spazi aperti risultano prevalentemente funzionali al reperimento della dotazione di parcheggi. La dotazione di aree verdi è carente.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ

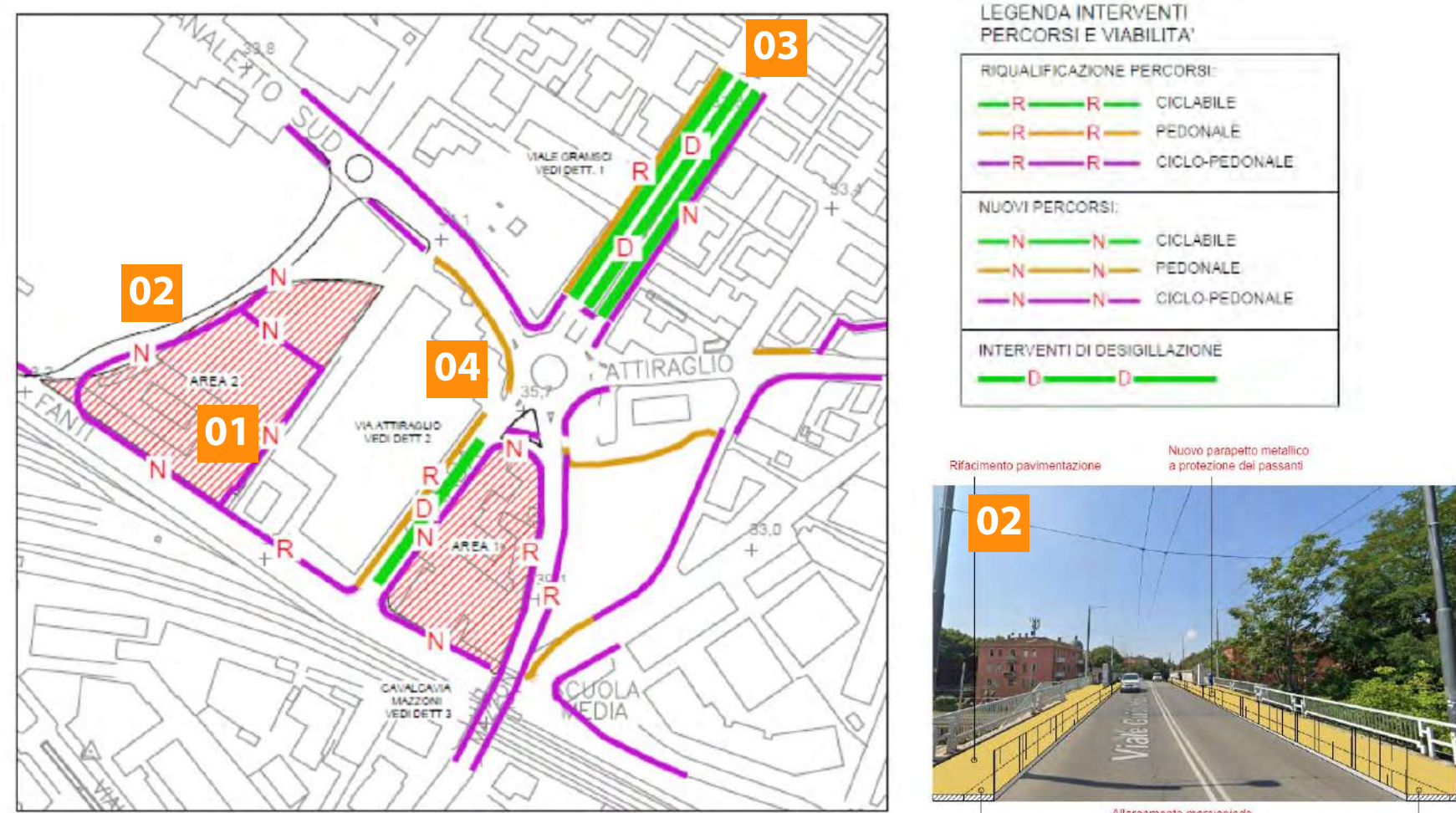


La proposta è parzialmente coerente alla ST2.7 in quanto l'intervento si conferma funzionale alla riqualificazione della zona localizzata di un ambito urbano strategico. La proposta non prevede sufficienti interventi di qualificazione della città pubblica e non si misura adeguatamente con la strategia di prossimità del PUG.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di ricucitura urbana e di qualificazione ecologico-ambientale dell'area Ex Darsena, poichè rappresenta un'opportunità di rigenerazione su aree strategiche. Un intervento in quest'isolato si conferma funzionale alla riqualificazione della zona, ma la proposta preliminare non si misura adeguatamente con la strategia di prossimità del PUG e con la ST. 2.6 "le Piattaforme e la mobilità pubblica" e non prevede sufficienti interventi di qualificazione dello spazio urbano pubblico e mitigazione delle criticità ambientali esistenti.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



- 01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE
- Realizzazione di uno studentato convenzionato che ospita un laboratorio e un bar, proposto come ERS.
- 02 NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI DI POTENZIAMENTO CICLO-PEDONALI
- Realizzazione di nuove ciclabili nelle aree di progetto e riqualificazione di tratti di percorsi ciclo-pedonali esistenti su via Montalcini, strada Attiraglio, viale Gramsci e cavalcavia Mazzoni.
- 03 DESIGILLAZIONE DEI PARCHEGGI TRATTO VIALE GRAMSCI
- Desigillazione dei parcheggi e realizzazione di un Rain-Garden nella fascia centrale, in un tratto di Viale Gramsci.
- 04 RIPROGETTAZIONE DELLA SEZIONE STRADALE E ZONA 30
- Rimodulazione della sede stradale di strada Attiraglio, con realizzazione di una pista ciclabile lato est e istituzione di una zona 30 km/h e desigillazione dei parcheggi esistenti lato R-Nord.



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Il comparto è localizzato nelle aree della "città da rigenerare" come da elaborato della Trasformabilità del territorio ed è un "luogo cardine" delle Piattaforme pubbliche. La proposta dichiara di contribuire alla potenziamento delle dotazioni pubbliche in una zona carente in quantità superiore al minimo richiesto da normativa, migliorando la permeabilità del suolo grazie alla desigillazione, realizzando un'area verde e un'area boscata nel Rione Madonnina, e contribuendo alla mobilità sostenibile mediante il potenziamento della rete ciclopedonale e la realizzazione di una zona 30 in strada Attiraglio e la riqualificazione di 2 fermate di TPL. Il proponente assume punteggi per il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, per il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e per il miglioramento del sistema fognario.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

È prevista la desigillazione del suolo dell'area su strada Attiraglio e la bonifica dell'area Ex Officine Rizzi. La proposta include inoltre la desigillazione di parcheggi e la realizzazione di rain garden lungo via Gramsci e strada Attiraglio, l'impiego di pavimentazioni permeabili nelle aree di sosta e la piantumazione di nuove alberature in prossimità dei percorsi ciclopedonali e nell'area verde compatta. È inoltre prevista, nel Rione Madonnina, la realizzazione di un'area attrezzata ad orti urbani per la promozione dell'agricoltura urbana, un'area di forestazione e a verde attrezzato. Tali interventi, dichiarati dal proponente di carattere ecologico-ambientale sui nodi e corridoi della rete in contesto carente, sono finalizzati al miglioramento del drenaggio urbano, alla mitigazione dell'isola di calore, alla riduzione degli inquinanti atmosferici e al miglioramento del clima acustico.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di uno studentato ERS convenzionato, inserito in un contesto ove è prevista la realizzazione a piano terra di spazi misti: laboratorio, sala conferenze e bar ad utilizzo aperto alla città. Il proponente assume punteggi per la presenza di laboratori, per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per l'inserimento di destinazioni integrate con la residenza, per la realizzazione di comunità energetiche, per incidenza di ERS superiore alla minima richiesta da normativa e per la mitigazione del traffico indotto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche viene stimato dal proponente intorno al 15% sul costo totale dell'intervento. La proposta prevede la realizzazione delle aree di dotazione, 435 ml di nuove piste ciclabili, 900 ml di riqualificazione delle esistenti, tra cui il cavalcavia Mazzoni per favorire il collegamento con il centro storico, la realizzazione dell'area verde di 14.000 mq alla Madonnina, il potenziamento dei filari alberati e la desigillazione dei parcheggi e realizzazione di rain garden su viale Gramsci.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il proponenete propone il potenziamento del corridoio ecologico attraverso la realizzazione dell'area verde (di dotazione) sull' area Ex Officine Rizzi, oltre all'area verde boscata nel rione Madonnina. La proposta prevede il RIE leggermente superiore al minimo richiesto. Il proponente assume punteggi per iniziative di autoconsumo collettivo e realizzazione di comunità energetica.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

La proposta dichiara che i nuovi edifici si integrano con il condominio R-Nord. Il proponente assume punteggio intermedio per l'incidenza di ERS sulla Superficie Territoriale in quantità maggiore rispetto al minimo da normativa, per la presenza di tipologie residenziali diversificate (singole e doppie) e per l'integrazione del piano terra con il contesto vista la presenza di un portico nello studentato. Il proponente assume punteggi per i requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto, sulle soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare e per la realizzazione di eco quartieri.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La riqualificazione del comparto all'interno di un "Luogo Cardine" in "tessuto da rigenerare" è valutata positivamente. Gli indicatori per il potenziamento della rete ciclopedonale potranno essere riconosciuti qualora la definizione di soluzioni ne risolvano le criticità garantendone la fattibilità. Sono invece attribuiti gli indicatori relativi al potenziamento del Trasporto Pubblico Locale e al miglioramento del sistema fognario. La proposta non soddisfa gli indicatori riguardanti il potenziamento e la qualificazione di strutture e attrezzature pubbliche, né quelli relativi al miglioramento sismico ed energetico dell'edilizia pubblica, trattandosi di intervento su edilizia privata. Non è inoltre rispettato l'indicatore sulle dotazioni superiori ai minimi normativi, che risultano carenti, in quanto non sono state calcolate le dotazioni necessarie allo studentato. Infine, la proposta non risponde alle carenze del contesto in termini di aree verdi e parcheggi pubblici, non garantendo il reperimento delle dotazioni minime.

Per l'attribuzione dei punteggi relativi agli interventi ecologici su nodi e corridoi della rete e a quelli per la biodiversità e la continuità delle aree verdi, è richiesta la definizione di ulteriori interventi ecologico-ambientali e il reperimento delle dotazioni minime di verde in un contesto carente. Gli interventi di desigillazione dei parcheggi e di realizzazione di rain garden su viale Gramsci e via Attiraglio presentano alcune criticità attutative che potrebbero richiedere di individuare soluzioni alternative. È invece riconosciuto l'indicatore per la desigillazione dell'area Attiraglio. Sono attribuiti gli indicatori relativi a mitigazione dell'isola di calore, riduzione degli inquinanti atmosferici, miglioramento del clima acustico, corretta progettazione del verde e realizzazione di greenway. La proposta per l'area verde nel rione Madonnina insiste su un'area concessa in diritto di superficie alla Polisportiva Madonnina per l'ampliamento dell'impianto sportivo. Gli indicatori per la promozione dell'agricoltura urbana e per la forestazione potranno essere riconosciuti previo approfondimento della fattibilità.

E' possibile attribuire l'indicatore relativo a un'incidenza di ERS superiore ai minimi normativi, laddove sia verificata la conformità dell'offerta abitativa ai criteri propri dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Le funzioni previste al piano terra dello studentato sono configurate come servizi ad uso pubblico aperti alla città, pertanto è riconosciuto il punteggio per il potenziamento e la qualificazione di attività di interesse sociale . Non sono previsti interventi di mitigazione del traffico indotto e non è pertanto attribuibile il relativo indicatore. Sono invece riconosciuti gli indicatori relativi alla presenza di laboratori, all'integrazione delle destinazioni con la residenza e alla realizzazione di comunità energetiche.

Il punteggio attribuito nell'indicatore del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento non appare corretto e dovrà essere verificato. Le proposte di beneficio pubblico esterne ai lotti di progetto dovranno essere verificate e concordate con l'Amministrazione Comunale.

Il punteggio per potenziamento dei corridoi ecologici e forestazione urbana non risulta attribuibile perché l'area di forestazione nel rione Madonnina è proposta su area della polisportiva e l'area verde localizzata nell'area Ex Officine Rizzi è inferiore alla dotazione minima da norma. L'indicatore RIE è da verificare in quanto sono rilevate imprecisioni nei calcoli. La proposta dovrà prevedere, così come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e la realizzazione di una comunità energetica.

L'intervento propone funzioni miste che aumentano il carico urbanistico sull'area, considerando la prevista soppressione del parcheggio esistente. Per poter attribuire il punteggio indicato dal proponente per il corretto inserimento nel contesto, andrà verificata la dotazione di aree verdi e di parcheggi necessari alle nuove funzioni ed al contesto esistente. E' possibile riconoscere l'indicatore per incidenza di ERS superiore alla normativa in caso sia verificata la conformità dell'offerta abitativa ai criteri propri dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La proposta dovrà prevedere le soluzioni edilizie volte alla bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri oltre all'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

2.830,8	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	14.154	STer mq
3.331,97	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	9.249,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,65	INDICE DESIDERATO
6.162,77	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
11.323,2	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione della Valutazione del Beneficio Pubblico dev'essere compilata la sezione degli Impatti.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

33	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
33	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
18	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: 0

0	LIVELLO COERENZA
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 63

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 9.413,84 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,67

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato risulta sovrastimato. Per raggiungere il livello di coerenza medio dichiarato, occorre acquisire ulteriori premialità nell'Area Urbanistico territoriale A1 e nell'Area Ecologico Ambientale A2. Non è stata compilata la tabella riferita agli impatti. Il punteggio finale ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico non risulta sufficiente a ottenere la capacità edificatoria desiderata.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

Area Attiraglio
CITTÀ DA QUALIFICARE - a prevalente funzione abitativa: CQ1 tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (art. 3.8.1)
CITTÀ DA RIGENERARE: Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)

Area Ex Officine Rizzi
CITTÀ DA QUALIFICARE - a prevalente funzione abitativa: CQ3 tessuti residenziali generati da progetti unitari (art. 3.8.3)

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,65	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	commercio, residenza	assentibile, conforme
Altezze	-	6 piani	conforme
RIE area Attiraglio	> 4	4,3	da verificare
RIE area Ex Rizzi	> 4	5,1	da verificare
Park pertinenziali area Attiraglio	2019 mq (n. 81)	2489 mq (circa n. 87)	non conforme*
Park pertinenziali area Ex Rizzi	500 mq (n. 20)	926 mq (circa n. 20)	non conforme*
Dotazioni: P1+P2	2522 mq (n. 101)	2571 mq (circa n. 92)	da verificare
Dotazioni: Verde+AltreDot.	4488 mq	2504 mq	non conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	64%	Area di Cessione	36%	Totale Aree di Cessione 5.075 mq.
------------------------	-----	------------------	-----	-----------------------------------

La proposta interessa due aree da rigenerare e si configura come intervento ad arcipelago di Superficie Territoriale pari a 14.154 mq: l'area Attiraglio, occupata da immobili sia produttivi che residenziali in parte dismessi, e l'area Ex Officine Rizzi che ospitava un'officina di lavorazione della ghisa già demolita con necessità di bonifica ambientale correlata al precedente utilizzo come sito produttivo.
L'area Ex Officine Rizzi ad oggi non è edificata ed è in parte occupata da un parcheggio.

Il progetto prevede la desigillazione dell'area Attiraglio e la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare di Superficie di Vendita pari a 1.050 mq sviluppata su un piano fuori terra.
Nell'area Ex Officine Rizzi il progetto propone la realizzazione di uno studentato privato, proposto come ERS, di 6 piani fuori terra di Superficie Totale= 6.745 mq e di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare di Superficie di Vendita= 500 mq sviluppata su un piano fuori terra, previa rimozione dell'esistente parcheggio ad uso pubblico e preventiva bonifica dell'area.
L'uso proposto è conforme qualora vengano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale.

* I parcheggi pertinenziali di entrambe le strutture commerciali sono calcolati in numero adeguato e devono adeguarsi alle disposizioni di cui agli art. 3.3.4 comma 3c e art. 3.4.6 comma 6 delle DU1 Norme.

Il RIE di progetto dichiarato risulta conforme al minimo di norma. Risulta tuttavia necessario verificare il calcolo per controllare l'attribuzione dei coefficienti di permeabilità.

Le dotazioni territoriali risultano calcolate esclusivamente per le funzioni commerciali, escludendo dal computo la superficie destinata a studentato, che seppur convenzionato, essendo di proprietà privata è tenuto al reperimento delle dotazioni pubbliche previste dalla Tabella 6 – DU1, funzione a3.
Il parcheggio ad uso pubblico localizzato nell'area Ex Officine Rizzo assolve alle dotazioni di tutte le nuove funzioni di progetto ed è collegato al condominio R-Nord tramite il ponte pedonale esistente.
Il posizionamento di una quota dei parcheggi pubblici su strada Attiraglio, dietro alla nuova pista ciclabile, non sembra garantire le necessarie condizioni di sicurezza e accessibilità, per le possibili interferenze tra flussi veicolari e ciclabili. La dotazione di Verde - Altre dotazioni è carente, non essendo stata calcolata per lo studentato. Si rileva che non è ammessa la monetizzare delle dotazioni a verde, in quanto il Rione Sacca risulta carente di servizi e di aree verdi, così come indicato nella relazione di PUG QC_C1_2_Dotazioni Territoriali.

La proposta non risulta pienamente conforme alla disciplina.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA

VALUTAZIONE MOBILITÀ

La proposta di realizzazione di un collegamento ciclabile sul cavalcavia individuato quale opera di interesse pubblico, si evidenzia come la soluzione prospettata presenti allo stato attuale elementi di complessità sotto il profilo tecnico ed economico, che richiedono ulteriori approfondimenti di fattibilità e una più puntuale valutazione della sostenibilità dell'intervento. Per migliorare la connessione ciclabile dell'ambito in oggetto con il contesto e, in particolare, con la dorsale ciclopeditonale in fregio all'asse Nonantolana-Montalcini, si auspica la possibilità di realizzazione del tratto mancante (tra via del Lancillotto e strada Attiraglio) compreso il nuovo fornice presso il ponte Mazzoni.

Nella realizzazione delle piste ciclabili occorre porre particolare attenzione alle interferenze tra parcheggi, aree carico/scarico merci e percorso ciclabile; in particolare, per l'area carico e scarico merci dell'area Attiraglio, accessibile da via Montalcini è necessario che i punti di connessione con la viabilità pubblica e gli attraversamenti della pista ciclabile siano progettati con cura al fine di garantire reciproca visibilità e massimizzare le condizioni di sicurezza. Rispetto alla struttura di vendita proposta nella porzione ex Rizzi, non è chiaro l'assetto previsto per il carico/scarico merci che dovrà essere organizzato con spazi e manovrabilità adeguati anche per un mezzo pesante; nella progettazione di dettaglio, si dovrà tener conto anche della accessibilità pedonale mediante marciapiedi di idonea larghezza e pendenza, raccordati con quelli della zona.

Tra il parcheggio pubblico localizzato sull'area Ex Officine Rizzi e il condominio R Nord dovrà essere mantenuto un collegamento pedonale prioritario tramite il ponte pedonale, considerato che la dotazione di parcheggi pubblici è funzionale sia alle nuove attività insediate sia al condominio R-Nord, attualmente carente di parcheggi pubblici.

Rispetto alle prospettive di intervento su strada Attiraglio (zona 30 e inserimento di pista ciclopeditonale), occorre porre particolare attenzione alle geometrie necessarie alle manovre degli autobus e alla realizzazione di marciapiedi e fermate del TPL a norma, sul fronte di eventuali parcheggi per evitare interferenze in manovra, anche utilizzando porzioni di area privata ove necessario.

In merito alla desigillazione dei parcheggi su strada Attiraglio lato R nord, dovrà essere verificata la fattibilità rispetto alla possibile sovrapposizione tra gli stalli e l'interrato del condominio. Per quanto riguarda le prospettive di intervento in Viale Gramsci (desigillazione di parcheggi e realizzazione di rain gardens), essi non dovranno comportare riduzione delle dotazioni di sosta né degli spazi dedicati a transito e fermate TPL; anche i percorsi pedonali, in caso di riorganizzazione, dovranno garantire continuità e assenza di ostacoli.

VALUTAZIONE DOTAZIONI

Le dotazioni sono calcolate per le sole funzioni commerciali, escludendo lo studentato. Nell'area Ex Officine Rizzi sono reperiti parcheggi pubblici sufficienti a soddisfare le dotazioni necessarie sia per le strutture commerciali che per lo studentato. La dotazione di Verde e Altre Dotazioni è carente. Si rileva che non può essere ammessa la monetizzare delle dotazioni a verde, in quanto il Rione Sacca risulta carente di servizi e di aree verdi, così come indicato nella relazione di PUG QC_C1_2_Dotazioni Territoriali.

I parcheggi pertinenziali per le funzioni commerciali sono reperiti a raso, in contrasto con quanto previsto dall'art 3.3.4 comma 3c DU Norme che dispone che i posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive siano ammessi esclusivamente in struttura.

Non c'è evidenza del calcolo e del reperimento dei parcheggi bici obbligatori per le funzioni commerciali.

VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE

L'intervento prevede la desigillazione dell'area Attiraglio e la bonifica dell'area Ex Officine Rizzi.

Il calcolo del RIE risulta superiore al minimo richiesto ma si rilevano imprecisioni nell'attribuzione dei coefficienti di permeabilità, e dovrà quindi essere verificato.

La dotazione di area verde di cessione risulta carente rispetto alle dotazioni necessarie calcolate considerando anche la superficie dello studentato. Nell'area Attiraglio non sono mantenute e valorizzate le essenze esistenti.

Esternamente alle aree di progetto si propone la desigillazione dei parcheggi pubblici su Strada Attiraglio adiacenti all'edificio RNord e dei parcheggi pubblici di un tratto di Viale Gramsci (125 ml) ove sarà da valutare attentamente per il potenziale rischio di infiltrazione di inquinanti nel suolo.

Dovrà essere approfondita la tematica acustica: per la struttura commerciale si dovrà valutare l'impatto acustico per assicurare che siano rispettati i limiti assoluti e differenziali di immissione di rumore presso le abitazioni confinanti e il futuro studentato, e per lo studentato dovrà essere prodotta una relazione di clima acustico per verificare la fattibilità dell'intervento. Trattandosi di una funzione residenziale, si ritiene che debba essere garantito il rispetto della classe III.

VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO

Il QE è in gran parte dettagliato. Tuttavia, alcune voci dovranno essere approfondite, in particolare per ciò che riguarda la bonifica dell'area Ex Officine Rizzi e il Contributo straordinario per il commercio.

VALUTAZIONE OFFERTA ERS

L'operatore propone uno studentato privato con 260 posti letto, qualificato come ERS. La proposta è corredata da una lettera di interesse da parte di una fondazione privata per la locazione e gestione dell'immobile per 12+6 anni a condizione che siano intercettati i fondi del PNRR_DM 481/2024. Non viene esplicitato il valore della retta calmierata applicabile agli utenti finali.

La realizzazione della struttura destinata a studentato risulta allo stato attuale collegata a ipotesi di finanziamento riconducibili a programmi PNRR le cui tempistiche e condizioni di attuazione non appaiono compatibili con i tempi procedurali necessari per la definizione e l'approvazione di un eventuale accordo operativo.

In assenza di tali informazioni e di ulteriori requisiti oggettivi e verificabili, non risulta possibile valutare l'effettiva corrispondenza dell'offerta abitativa proposta ai criteri propri dell'ERS.



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG ed è localizzata in un'area della "città da rigenerare" (area strada Attiraglio) ed in un'area della "città da qualificare" (area Ex Officine Rizzi) come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Si configura come un intervento misto residenziale e commerciale di sostituzione edilizia e rifunionalizzazione di un comparto produttivo parzialmente dismesso. L'intervento propone funzioni miste che aumentano il carico urbanistico sull'area, senza prevedere mitigazioni al traffico indotto o miglioramento dell'accessibilità ciclabile e pedonale del tessuto, oltre a non reperire le dotazioni minime di verde.

ERS

Viene proposto uno studentato privato con 260 posti letto, qualificato come ERS. Il soggetto gestore privato manifesta interesse, subordinatamente all'accesso ai fondi PNRR (DM 481/2024) e non viene esplicitato il valore della retta calmierata applicabile agli utenti finali. In assenza di tali informazioni e di ulteriori requisiti oggettivi e verificabili, non risulta possibile valutare l'effettiva corrispondenza dell'offerta abitativa proposta ai criteri propri dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS. La realizzazione della struttura destinata a studentato risulta allo stato attuale collegata a ipotesi di finanziamento riconducibili a programmi PNRR le cui tempistiche e condizioni di attuazione non appaiono compatibili con i tempi procedurali necessari per la definizione e l'approvazione di un eventuale accordo operativo. La superficie destinata a studentato, pur essendo convenzionata, è di proprietà privata e, in quanto tale, è tenuta al reperimento delle dotazioni previste dalla Tabella 6 – DU1, funzione a3.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta contribuisce agli obiettivi di riqualificazione di un'area sottoutilizzata, inserita in un tessuto urbano da rigenerare e in un luogo cardine della Strategia "Piazzeforme pubbliche", attraverso la desigillazione dell'area Attiraglio e l'inserimento di funzioni coerenti con il "paesaggio urbano della mixité" e con la Strategia "Il Paesaggio e il territorio rurale". Gli interventi di qualificazione della città pubblica necessitano di ulteriori approfondimenti che dovranno essere considerati in sede di proposta di Accordo Operativo, così come l'elevata capacità edificatoria proposta, che limita il reperimento delle dotazioni di verde e parcheggi necessarie in un ambito carente. Gli interventi di carattere ecologico-ambientale proposti nel Rione Sacca non risultano sufficienti a migliorare la permeabilità del suolo né a garantire la continuità del corridoio ecologico verso il Parco XXII Aprile; si segnala pertanto la necessità di reperire dotazioni minime di verde coerenti con la Strategia "Infrastruttura verde e blu". La proposta di realizzazione di un'area verde multifunzionale nel Rione Madonnina è localizzata su un'area in diritto di superficie in favore della Polisportiva Madonnina per l'ampliamento degli impianti sportivi. Le proposte di potenziamento della rete ciclopedonale esterne ai lotti di intervento (ciclopedonale Mazzoni e zona 30 su strada Attiraglio) dovranno essere oggetto di verifica e ulteriori approfondimenti progettuali che ne garantiscano la fattibilità. È infine prevista la realizzazione di uno studentato convenzionato ERS con gestore privato, per il quale dovrà essere verificata la conformità ai criteri propri dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). L'esito della Valutazione del Beneficio Pubblico non raggiunge il punteggio sufficiente ad ottenere la superficie totale desiderata che andrà rimodulata.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della localizzazione dell'intervento in zona di attenzione per instabilità, riferimento Microzonazione sismica e della presenza di linee elettriche interrate ai margini dei due lotti. Data l'estensione dell' area (0.5÷ 2 ha), gli interventi sono tenuti ad attuare l'applicazione del principio di attenuazione idraulica con riduzione almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti. Le dotazioni territoriali devono essere reperite integralmente per le funzioni commerciali e per lo studentato, che pur essendo convenzionato, è di proprietà privata ed in quanto tale è tenuto al reperimento delle dotazioni pubbliche previste dalla Tabella 6 – DU1 funzione a3. Non è ammessa la monetizzazione delle dotazioni in quanto il Rione Sacca risulta essere carente di servizi e di aree verdi, così come indicato nella relazione di PUG QC. I parcheggi pertinenziali sono ammessi solo in struttura (DU1 art. 3.3.4). Per quanto riguarda il calcolo dei parcheggi pubblici sono verificati i mq totali previsti da Tabella 6, ma dovrà essere verificato anche il numero degli stalli ottenuto dal rapporto mq totali/posto auto (25 mq). Il RIE necessita di approfondimento in merito ai coefficienti di permeabilità applicati. Dovrà essere approfondita la tematica acustica al fine di verificare la compatibilità tra le nuove funzioni, il tessuto e la viabilità esistente. Per le strutture commerciali sarà necessaria la valutazione di impatto acustico per assicurare che siano rispettati i limiti assoluti e differenziali di immissione di rumore presso le abitazioni confinanti e il futuro studentato. Per lo studentato dovrà essere approfondito il clima acustico per verificare la fattibilità dell'intervento. Trattandosi di una funzione residenziale, si ritiene che debba essere garantito il rispetto della classe III. L'uso proposto è conforme qualora vengano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale, in particolare con riferimento alle interferenze generate dal carico e scarico delle merci.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Valutato l'interesse pubblico complessivo dell'iniziativa, in relazione agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana proposti in diverse aree della città, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017. Nell'ambito della proposta dovranno tuttavia essere approfonditi e ridefiniti i profili di fattibilità delle diverse componenti dell'intervento, con particolare riferimento alla realizzazione dello studentato e agli interventi di mobilità ciclabile, verificando la concreta realizzabilità e sostenibilità sotto il profilo tecnico ed economico.

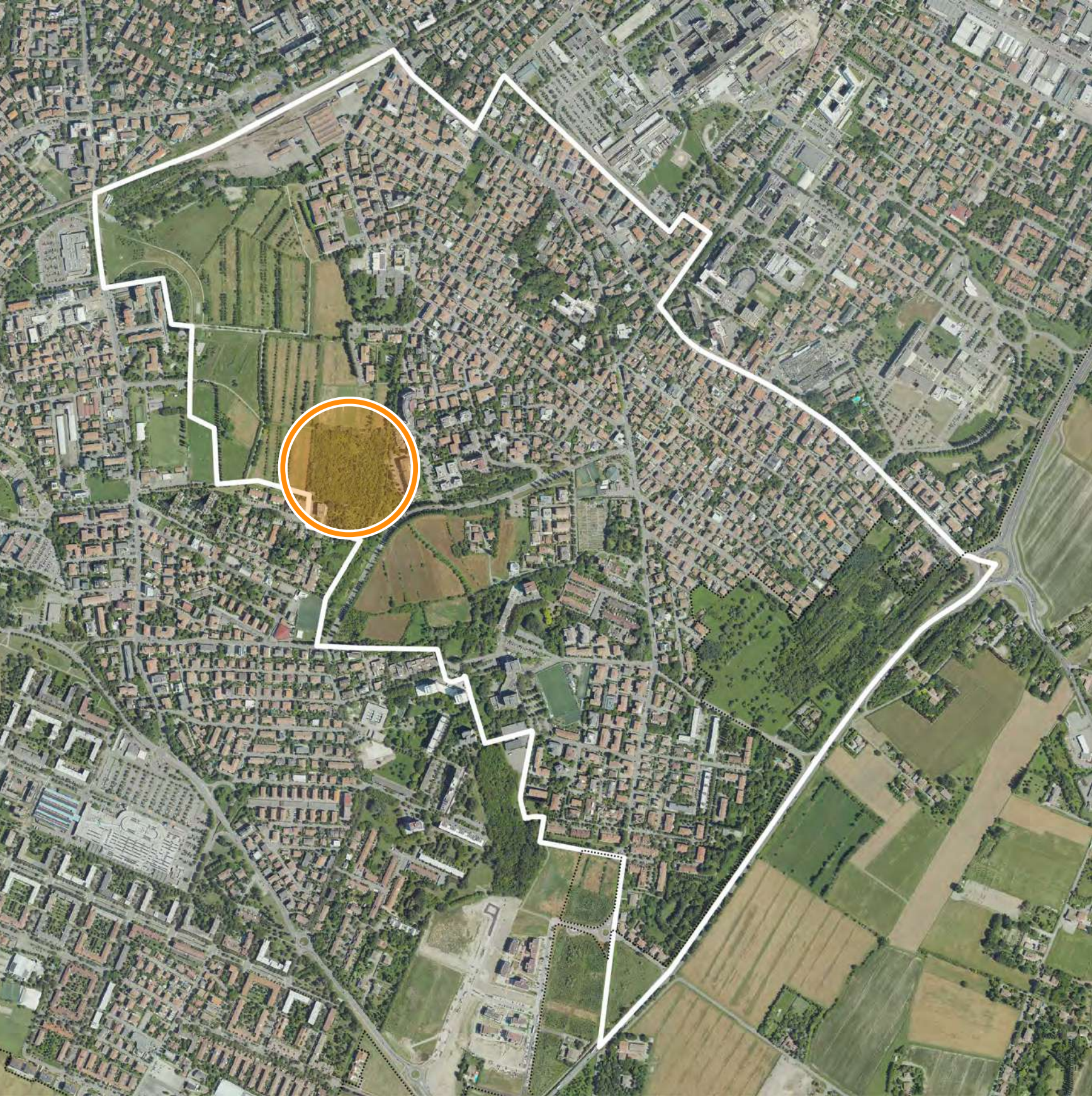
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA CHIAVARI"

VIA CHIAVARI



13
N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione 11 La Punta - Vaciglio



Vista obliqua stato di fatto verso sud



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6



7



8

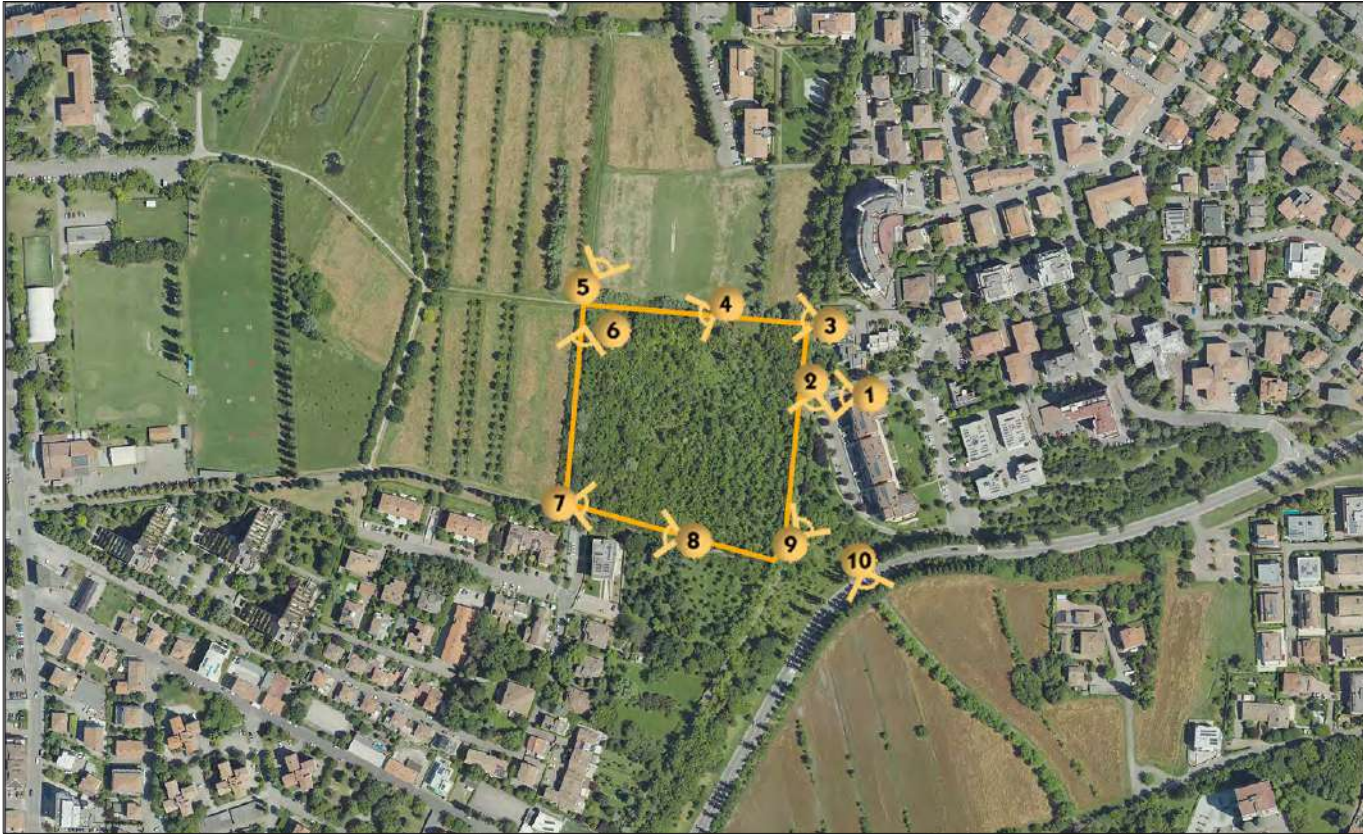


9



10

Foto aerea con punti di ripresa



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Via Chiavari

RIONE: 11 La Punta - Vaciglio

Indirizzo: via Chiavari

Foglio: 203 Mappale/i: 239



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI			
Superficie Territoriale (STer):	23.855 mq	Funzione residenziale (St):	3.536 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.952 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,15	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	3.536 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	residenziale	H massima:	8 m
Indice RIE di progetto:	5,1	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CP2

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI						
	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali		
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1	n. Pr2
reperiti	7	nel 75% di cessione	nel 75% di cessione	nel 75% di cessione	48	0
monetizzati	0	0	0	0		
TOTALE						

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 75%

STRATEGIE INTERCETTATE						
☒ St2.1	☐ St2.2	☐ St2.3	☐ St2.4	☒ St2.5	☒ St2.6	☒ St2.7

ERS				
% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
-	-	-	col 75% di cessione	-

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE			
PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
non necessaria (art. 3.10.3)	non necessaria (art. 3.10.3)	non necessaria (art. 3.10.3)	non necessaria (art. 3.10.3)

VALORI QUADRO ECONOMICO	
Costo interventi privati:	8.307.361 €
Costo interventi pubblici:	303.083 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:	2,34%

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione delle manifestazioni di interesse, in forza della procura conferita dai comproprietari dell'area di trasformazione ecologico-ambientale (vengono allegate 12 delle 13 procure).

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa su un'area permeabile di 23.855 mq all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG e classificata come area di trasformazione ecologico-ambientale. Tali aree, ai sensi dell'art. 3.10.3 dell'elaborato DU1 Norme del PUG, possono realizzare in loco le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 2.1.3 a fronte della cessione del 75% dell'area o, in alternativa, le quantità edificatorie possono essere trasferite. Se realizzate in loco sono attuate con PdC convenzionato senza l'applicazione della Valutazione del Beneficio Pubblico, se trasferite in altra area oggetto di trasformazione sono attuate con AO. L'intervento propone la cessione di 17.903 mq (il 75% del comparto corrisponde a 17.891,25 mq). Sulla rimanente porzione del 25% (corrispondente a 5.963,75 mq), si propone un lotto di Superficie Fondiaria pari a 5.952 mq con Superficie totale pari a 3.536 mq. Il progetto prevede la realizzazione di 6 case a schiera bifamigliari di 2 piani per un totale di 12 alloggi, con autorimesse interrate, e l'ottimizzazione/ampliamento dei percorsi ciclopeditoni nell'area di cessione. Tale area viene proposta in ampliamento del Parco della Resistenza. In una fascia ad est del lotto, tra gli edifici e l'esistente ciclopeditone, si propone la realizzazione della viabilità di accesso alle abitazioni ed alle autorimesse, su cui sono collocati parcheggi a raso e colonnine per la ricarica auto e bici elettriche. Si propongono anche 99 mq di urbanizzazioni esterne al comparto (connessione carrabile a via Chiavari) per complessivi mq 1.486 di urbanizzazioni.

ERS

La quota ERS non è richiesta per le Aree di trasformazione ecologico-ambientale.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Gli aspetti di interesse pubblico della proposta sono:

- ampliamento del parco pubblico della Resistenza e dei relativi percorsi ciclopeditoni dotati di illuminazione, che rispondono all'esigenza di maggiore sicurezza espressa nel percorso partecipato "Sei la mia città" (proposta L32);
- contributo al corridoio ecologico strutturale previsto dalle strategie di PUG con interventi di miglioramento forestale sulla porzione ceduta;
- ampliamento delle dotazioni di parcheggio su via Chiavari, con la destinazione dei n. 7 posti auto pubblici per persone con disabilità, parcheggi rosa e altri dotati di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli; vengono inoltre previsti dei parcheggi per biciclette dotati di colonnine per la ricarica elettrica, funzionali alla fruizione del parco.

Tra gli elaborati progettuali è presente la Relazione specialistica che caratterizza l'attuale copertura boscata e arbustiva dell'area e fornisce indirizzi progettuali e di allestimento della parte in cessione, in ottica sia fruitiva che di biodiversità, al fine di contribuire al completamento del sistema delle aree verdi presenti mantenendone altresì la funzione di mitigazione climatica.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"

MOBILITÀ LENTA

- Nuovi percorsi ciclabili e pedonali
- Valorizzazione e ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali
- connessioni ciclabili esistenti (PUMS)
- Messa in sicurezza dei nodi (incroci, attraversamenti, accessibilità)
- Zone 30
- Riprogettazione della sezione stradale e delle aree di sosta

PARCHI E VERDE ECOLOGICO AMBIENTALE

- Nuovi boschi e aree di biodiversità
- Nuovi parchi e aree verdi attrezzate
- Valorizzare parchi e aree verdi esistenti
- Aree da desigillare
- Nuove alberature lungo strada, aree ombreggiate, misure per il contrasto alle isole di calore

SERVIZI E LUOGHI CHE SVILUPPANO RELAZIONI

- Piazze scolastiche e zone di quiete
- Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità
- Valorizzazione di piazze e spazi pubblici esistenti (sicurezza, illuminazione, comfort urbano e accessibilità)

Localizzazione manifestazione

Proposte "Sei la mia città" intercettate

La proposta intercetta i seguenti contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città":

L32 Per un Parco della Resistenza più vitale e accessibile - Dotare il parco di servizi, migliorare la sicurezza

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



Sul limite est si segnala il Cavo Minutara (corsi d'acqua minori, PUG art. 2.4), tombato e di fatto assimilabile a fognatura. Circa 100 m ad ovest, nel Parco della Resistenza, è invece la Fossa del Tonno, canale scoperto. L'area non è tra i boschi individuati dagli strumenti pianificatori ai fini di tutela paesaggistica nè nelle cartografie forestali sovraordinate, ma è verificata la presenza di un'area a copertura boschiva / arbustiva rispondente alla definizione di bosco (art. 3 comma 3 del DLgs 34/2018 Testo Unico Forestale).

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il Cavo Minutara è tombato e di fatto assimilabile a fognatura, mentre la Fossa del Tonno è identificabile effettivamente tra i corsi d'acqua minori - acque pubbliche superficiali (PUG art. 2.3 e 2.4). A fini di protezione e manutenzione è comunque necessario rispettare quanto indicato dalla norma nelle fasce di 4 e 10 m.

SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5): classe 2 ($0,50 < \text{carico} \leq 0,80$) per la maggior parte dell'area e classe 1 ($0 < \text{carico} \leq 0,50$) per una striscia ad est - bacini non critici. Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

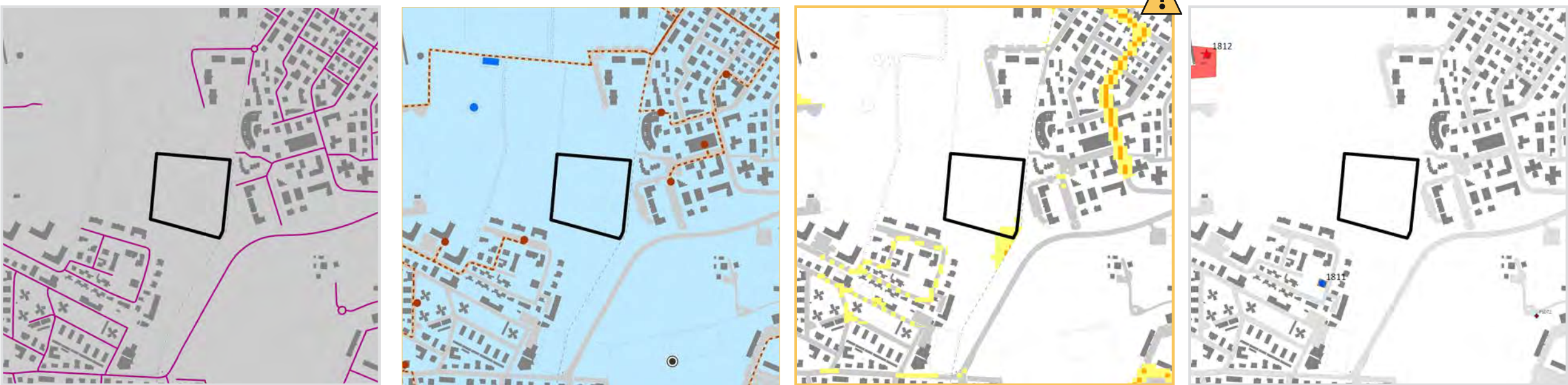
MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1): a ovest Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, scuotimento atteso 700-800; ad est Zone instabili per cedimenti differenziali (sud-est) e sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti (nord-est).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Via Chiavari è indicata tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

Niente da segnalare. L'area è servita da depuratore.

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Via Pavia comporta oggi il superamento dei limiti Lden all'estremo sud-est dell'area.

Niente da segnalare.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- pur non comportando adempimenti in materia di vincoli paesaggistici e forestali, il bosco deve necessariamente condizionare la trasformazione dell'area, conservandone il più possibile ed applicando la massima attenzione progettuale al fine di massimizzare i servizi ecosistemici dell'area;
- rispettare la fascia di tutela del Cavo Minutara (proprietà Demanio Regionale - scatolare 250x250 cm) che non ammette piante ad alto fusto, siepi, recinzioni diverse da reti metalliche e paletti, ecc.;
- trattandosi di un'area ineditata, seppur all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, si richiede di applicare il principio dell'invarianza idraulica (considerando tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto: Trete = 20 anni e tempo di ritorno per il dimensionamento del volume di invaso delle portate meteoriche: Tinvaso = 50 anni), sebbene i bacini non siano critici dal punto di vista del carico idraulico e non si prefiguri un aumento significativo delle portate conferite a pubblica fognatura;
- orientare la trasformazione considerando la presenza di zone di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica);
- verificare tramite valutazione previsionale di clima acustico la compatibilità di un eventuale progetto, con particolare attenzione ai livelli acustici indotti da via Pavia.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

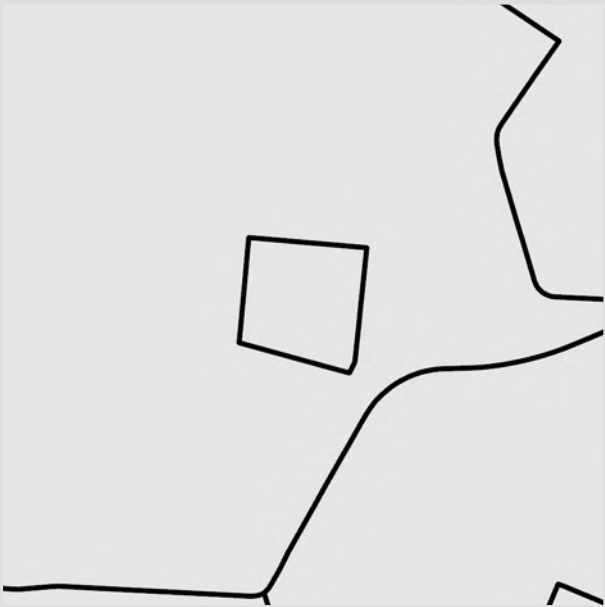
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L' INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



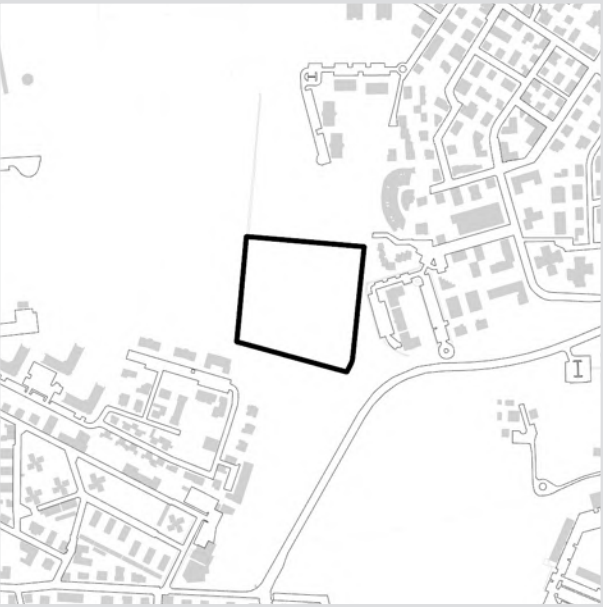
La proposta risulta non coerente in quanto, pur prospettando la cessione di una consistente area verde, non permette a pieno l'attuazione del corridoio ecologico strutturale nord-sud, che non può prescindere dall'acquisizione al patrimonio pubblico dell'intera area a completamento del Parco della Resistenza, ai fini della massimizzazione dei servizi ecosistemici e del valore ecologico dell'area.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



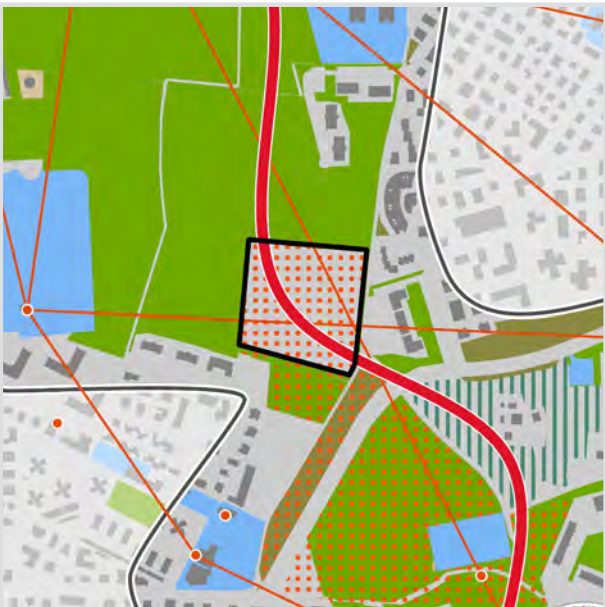
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta parzialmente coerente in quanto l'area verde in cessione permette di sviluppare in parte il previsto corridoio ecologico e fruitivo strategico nord-sud. Inoltre, all'interno del territorio urbanizzato è rilevante l'inserimento nel contesto sia a livello edilizio che del verde: tali aspetti non sono attualmente valutabili in maniera compiuta, ma il metaprogetto indica una densità inferiore rispetto al contorno, con edifici bassi. La stecca di edifici proposti rispetta gli allineamenti degli attuali percorsi e filari del parco, ma si auspica una maggiore compattezza dell'edificato.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta risulta non coerente in quanto la continuità fisica su aree di proprietà comunali della "Piattaforma delle stanze agricole e del bosco urbano - Quadrante sud" ed il mantenimento del varco ecologico urbano sarebbero assicurati dalla cessione dell'intera area e non di una porzione della stessa. Ciò permetterebbe di completare il Parco della Resistenza e di riqualificare il sistema verde a scala urbana, senza configurare edificazioni nè interruzioni delle connessioni, quali l'attraversamento carrabile del percorso ciclopeditone già consolidato ad est del lotto.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta non coerente in quanto, pur prevedendo la cessione di una significativa area, non configura il necessario potenziamento della connessione nord-sud tra aree pubbliche e nello specifico tra il parco della Resistenza e il parco Vittime dell'Olocausto; al contrario si prospetta l'interruzione della continuità degli spazi pubblici a scala di prossimità e nello specifico dell'esistente percorso ciclopeditone lato est, per garantire l'accesso al lotto privato da via Chiavari. Nella proposta si prevede la riqualificazione del verde ceduto a piantumazioni autoctone con piste forestali per la manutenzione, l'ottimizzazione dei percorsi pedonali esistenti sul limite nord ed ovest dell'area, la realizzazione di nuovi percorsi pedonali nelle aree di cessione e l'illuminazione dei percorsi. Inoltre vengono proposte opere fuori comparto: un raccordo ciclopeditone all'attraversamento con semaforo su via Pavia ed il collegamento carrabile a via Chiavari, eventualmente da approfondire.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta non coerente con gli obiettivi del PUG, poiché, pur prospettando la cessione di una consistente area verde, non si può prescindere dall'acquisizione al patrimonio pubblico dell'intera area quale opportunità di completamento del Parco della Resistenza. Pur apprezzando l'impegno di qualificazione del verde pubblico citato nella proposta, sia in ottica ecologica che fruitiva, l'attuazione delle strategie del PUG richiede la piena attuazione del corridoio ecologico strutturale nord-sud, la massimizzazione dei servizi ecosistemici e del valore ecologico dell'area. In merito alla proposta, si ritiene non ottimale che l'urbanizzazione si spinga fino al margine sud dell'area, sia al fine di limitare il consumo di suolo che di garantire continuità nelle connessioni. Inoltre l'attraversamento carrabile del ciclopeditone che oggi separa il parco dal tessuto residenziale di via Chiavari costituisce una criticità in quanto prospetta l'interruzione della continuità degli spazi pubblici a scala di prossimità. Da ultimo, la strada di accesso prospettata risulta funzionale al solo comparto privato.

La disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale ammette che l'interesse pubblico dell'intervento possa essere tradotto nella cessione del 75% del comparto. Nondimeno, si ritiene che solo il conferimento al patrimonio pubblico dell'intera area possa dare un contributo determinante al completamento del Parco, del sistema degli spazi pubblici e del corridoio ecologico.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

CITTÀ PUBBLICA: CP2 aggregazioni di servizi pubblici (art. 3.9.6)
CITTÀ DA RIGENERARE: Aree di trasformazione ecologico-ambientale (art.3.10.3)
INFRASTRUTTURE VERDI E BLU - Elementi da potenziare e strutturare: corridoio strutturale (artt. 6.1, 6.2)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	25%	Area di Cessione	75%	Totale Aree di Cessione 17.903 mq
------------------------	-----	------------------	-----	-----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	PdC convenzionato	conforme
Indice	0,075 - 0,15	0,15	conforme
Funzioni	a1	residenziale	conforme
Altezze	≤ 10,00 m	≤ 10,00 m (2piani)	conforme
RIE	≥ 4	5,1	conforme
Park pertinenziali	1.072 mq	1.507,56 mq	conforme
Dotazioni: P1+P2	177 mq P1 (P2 nel 75%)	1.176 mq P1 (P2 nel 75%)	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	nel 75% ceduto	nel 75% ceduto	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

La proposta non configura il conferimento al patrimonio pubblico dell'intera area di cessione dell'area, funzionale al completamento del Parco della Resistenza con piena attuazione di un corridoio ecologico-fruttivo strategico nord-sud. Si propone in cessione a verde la porzione ovest dell'area ed una esigua fascia ad est tra la viabilità che porta alle autorimesse e la ciclabile esistente. Tale viabilità di accesso ai lotti fondiari viene proposta in cessione (75%), ma si configura come funzionale esclusivamente al comparto privato, seppur vi vengano collocati parcheggi e colonnine di ricarica, che si dicono essere a servizio del parco ma non sono percepibili come tali a causa del loro posizionamento. Lo scomputo della strada dal 75% di area dovuta all'Amministrazione comporterebbe peraltro la necessità di rivedere il calcolo del RIE, oggi particolarmente elevato anche in virtù della cessione dell'intero tratto carrabile, fino al limitare della rampa di accesso agli interrati.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
L'intervento propone un potenziamento del sistema ciclopeditone del Parco della Resistenza, ma nel contempo l'attraversamento carrabile del ciclopeditone che oggi corre tra il parco ed il comparto ed il tessuto residenziale di via Chiavari prefigura una criticità nelle connessioni a scala di prossimità. Da dimostrare inoltre la necessità del proposto nuovo collegamento all'attraversamento di via Pavia. La viabilità di accesso ai lotti fondiari così come proposta non pare garantire spazi adeguati per le manovre di tornaindietro.	Non si ritiene di interesse la cessione della viabilità di accesso ai lotti fondiari. Sebbene vi si attestino i posti auto pubblici e gli stessi vengano destinati a persone con disabilità, parcheggi rosa o postazioni con colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, così come proposti non sono percepibili come dotazioni di servizio al parco. L'area di cessione lato ovest non configura il completamento del Parco della Resistenza, pur permettendo la parziale attuazione di un corridoio ecologico-fruttivo strategico nord-sud.	La permeabilità e la presenza di verde prefigurata dalla proposta è significativa, in base a quanto ammesso dalla disciplina. Il calcolo del RIE non tiene però conto delle reali superfici complessive e degli alberi nel verde privato. Sono rimandate ad eventuali fasi successive la specificazione delle citate soluzioni di gestione delle acque meteoriche e la progettazione del verde proposto in cessione (in base alle prime indicazioni fornite nell'elaborato progettuale 7_Relazione sulla caratterizzazione del soprassuolo vegetale e sulla progettazione di interventi di miglioramento forestale).	Il QE è sufficientemente dettagliato. L'operazione presenta sicuramente delle prospettive di ricavo in linea con il mercato residenziale per la tipologia delle villette a schiera e per la loro ubicazione. Il contributo alla città pubblica in termini di opere realizzate è assente se si considera che il proponente dichiara di scomputare il costo dagli oneri di U1 e U2. Il margine operativo lordo esprime valori che assicurano una remunerazione adeguata ai proponenti.	Non essendo richiesto dalla disciplina, in quanto area di trasformazione ecologico-ambientale, non vengono proposti alloggi ERS, né in vendita a prezzo convenzionato né in affitto, né viene monetizzato un contributo.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE P.d.C.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa su un'area permeabile all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG, in adiacenza al Parco della Resistenza.

Nella disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale, è previsto che le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 2.1.3 possano essere trasferite oppure, in alternativa, che le stesse possano essere realizzate in loco a fronte della cessione del 75% dell'area. La proposta opta per la cessione del 75%, realizzando nel restante 25% una stecca di 6 case a schiera bifamiliari. Le aree proposte in cessione sono nella parte ovest dell'area, in ampliamento al Parco della Resistenza, ed a est del lotto privato per realizzarvi l'accesso carrabile ed una fascia di mitigazione verso la ciclabile esistente. Si propongono estensione e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali e qualificazione delle aree di cessione a verde, che necessiterebbero di approfondimenti quanto ad allestimento e dotazione infrastrutturale e a verde, in ottica sia fruitiva e di sicurezza che ecologica e di biodiversità, mantenendo gli eventuali alberi di pregio esistenti.

ERS

La quota ERS non è richiesta per le Aree di trasformazione ecologico-ambientale.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale ammette che l'interesse pubblico dell'intervento possa essere tradotto nella cessione del 75% del comparto. Nondimeno, si ritiene che solo il conferimento al patrimonio pubblico dell'intera area costituisca opportunità di completamento del Parco della Resistenza e possa dare un contributo determinante al sistema degli spazi pubblici. La proposta non è dunque coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione in quanto, pur prospettando la cessione di una consistente area verde, le strategie del PUG richiedono la completa attuazione del corridoio ecologico strutturale nord-sud, la massimizzazione dei servizi ecosistemici e del valore ecologico dell'area. Inoltre il proposto attraversamento carrabile del ciclopedonale che oggi separa il parco dal tessuto residenziale di via Chiavari costituisce una criticità in quanto prospetta l'interruzione della continuità degli spazi pubblici a scala di prossimità. Da ultimo, la strada di accesso prospettata risulta funzionale al solo comparto privato e dunque non computabile tra il 75%.

VINCOLI E TUTELE

La Microzonazione sismica evidenzia zone di attenzione per instabilità; via Pavia induce livelli acustici significativi. Sebbene in bacini non critici dal punto di vista del carico idraulico, è comunque necessaria l'applicazione del principio di invarianza idraulica essendo l'area all'interno del territorio urbanizzato.

La presenza di un'area a copertura arbustiva ed arborea in questa specifica zona della città non comporta adempimenti in materia di vincoli paesaggistici e forestali, ma se ne ritiene strategico il mantenimento e rafforzamento ed una forte attenzione progettuale di qualunque trasformazione al fine di massimizzare i servizi ecosistemici dell'area e la funzionalità del sistema degli spazi pubblici.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

La proposta non è coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione per cui ogni approfondimento deve essere mirato all'attuazione delle strategie del PUG, che richiedono la completa realizzazione del corridoio ecologico strutturale nord-sud, la massimizzazione dei servizi ecosistemici e del valore ecologico dell'area.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

La proposta così come formulata non è ammessa. Valutato l'interesse pubblico complessivo dell'acquisizione dell'area nella sua interezza per l'opportunità di completamento del Parco della Resistenza e con particolare riferimento alla qualificazione del bosco ai sensi del D.lgs. 34/2018, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell'ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell'intervento, nonché alla concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell'area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.

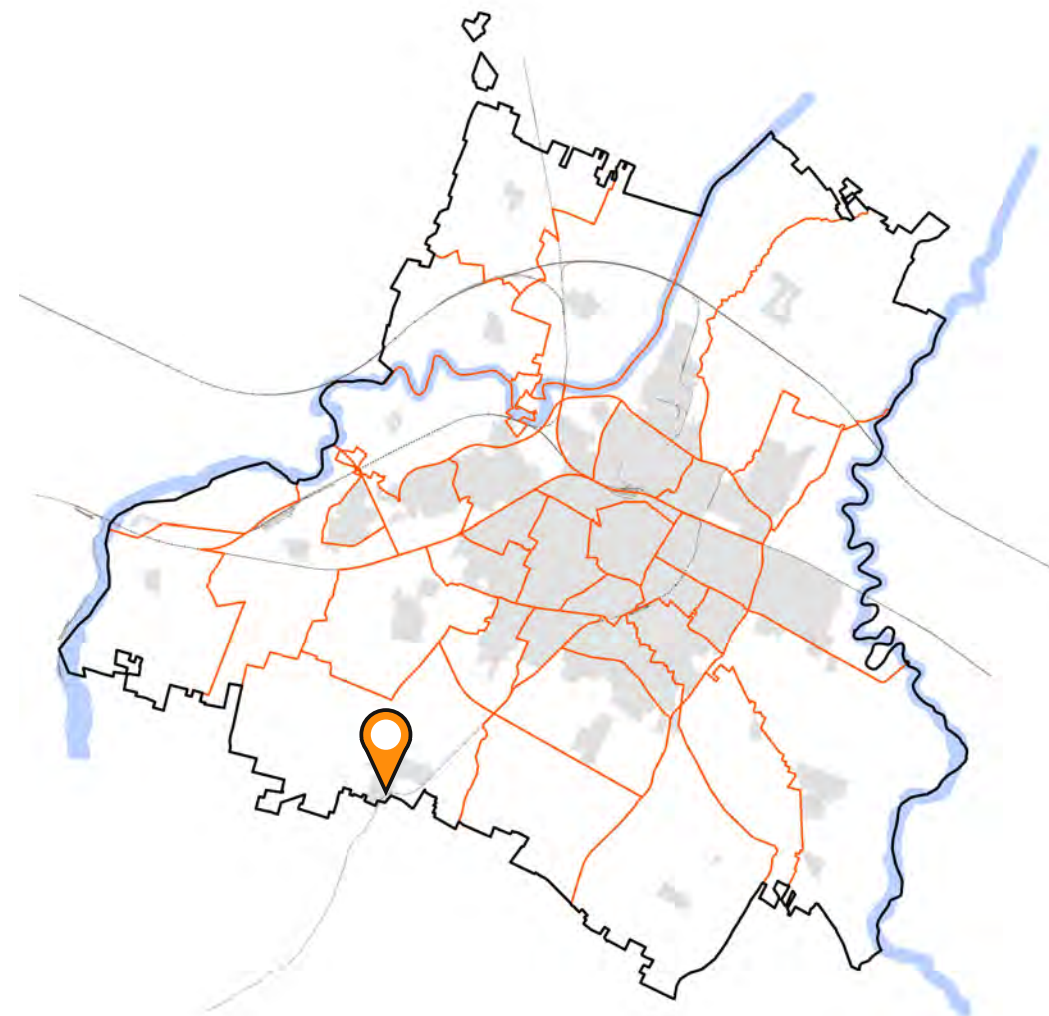


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA GIARDINI - BAGGIOVARA"

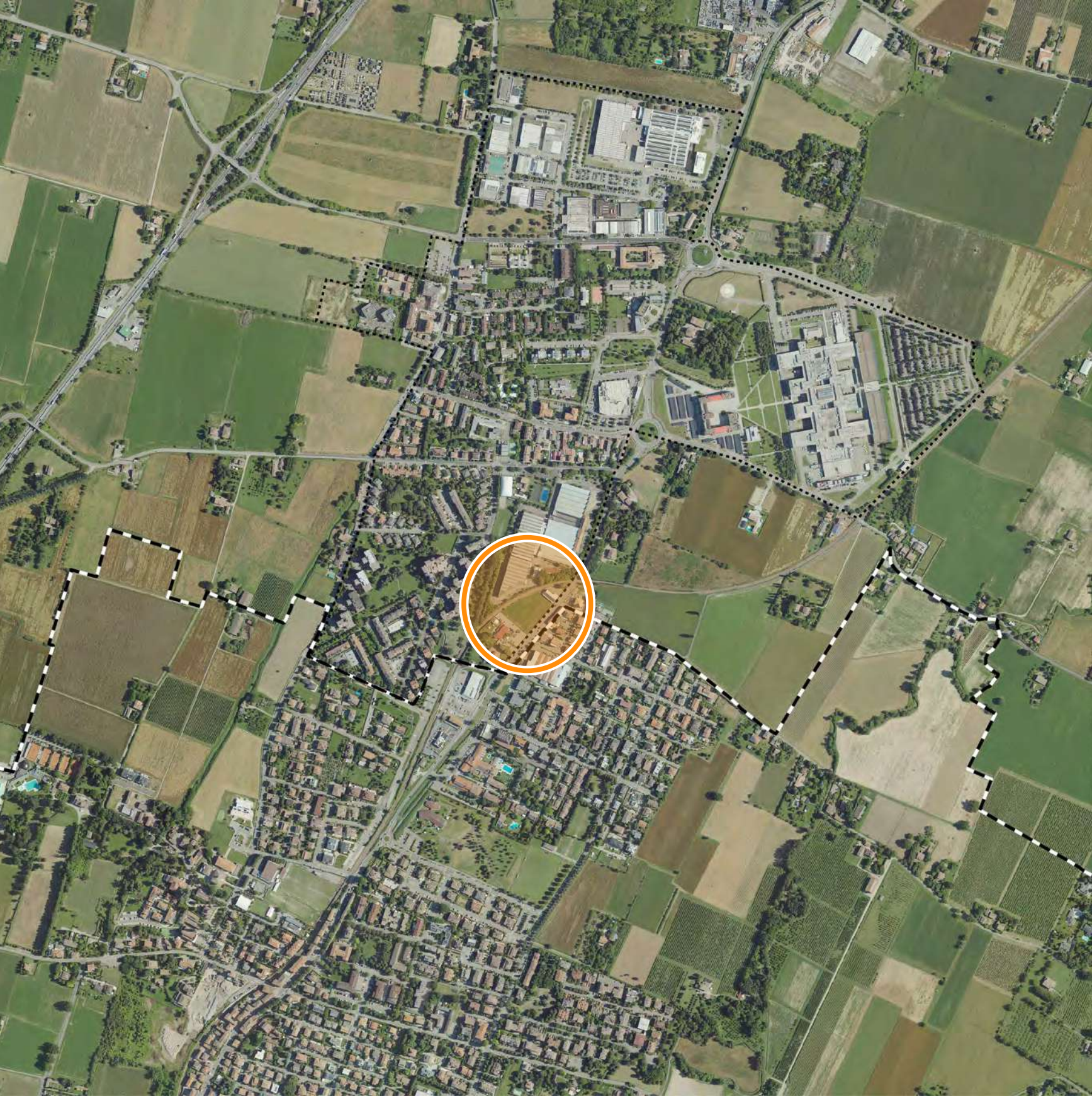
VIA PIETRO GIARDINI



14

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione 36 - Baggiovara



Vista obliqua da Nord stato di fatto



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA

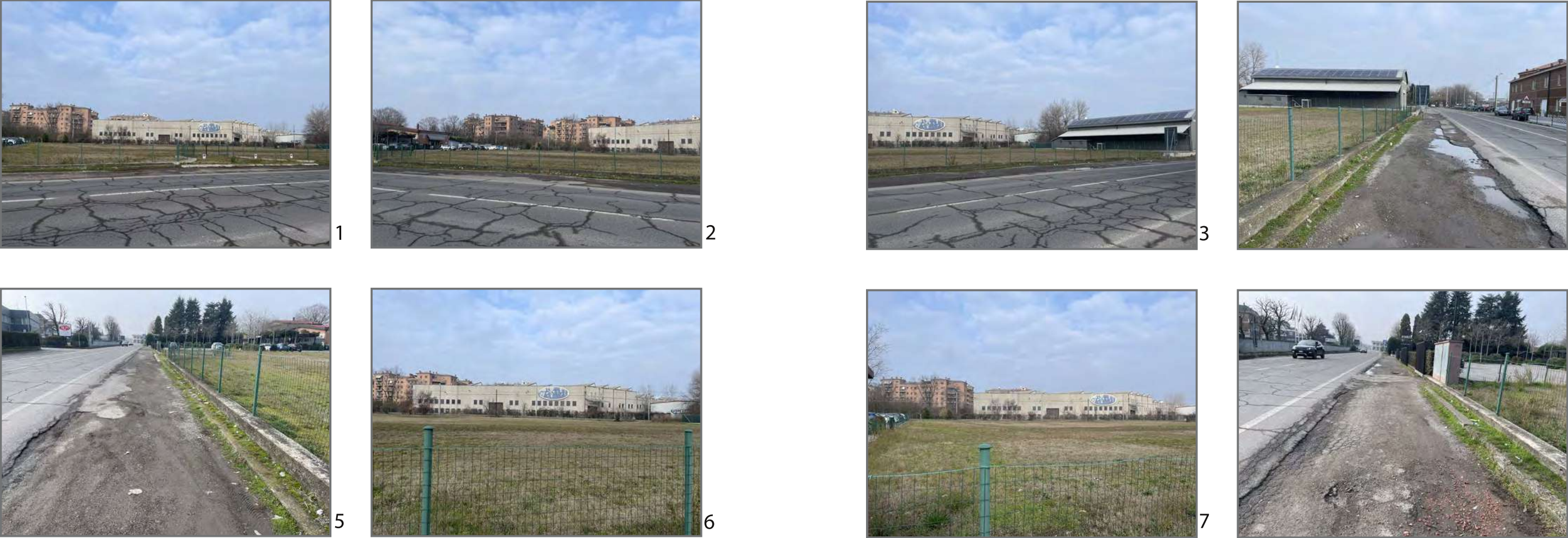


Foto aerea con punti di ripresa



Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: via Giardini - Baggiovara

RIONE: 36 - Baggiovara

Indirizzo: via Pietro Giardini, 1440

Foglio: 243 Mappale/i: 739



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI			
Superficie Territoriale (STer):	5.397 mq	Funzione residenziale (St):	- mq
Superficie Fondiaria (SF):	1.995 mq	Funzione produttiva (St):	- mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,15	Funzione terz./comm. (St):	- mq
Superficie Totale (St):	809,55 mq	Superficie di Vendita (Sv):	- mq
Funzione prevalente:	turistico - ricettiva: b1	H massima:	13,3 m
Indice RIE di progetto:	4	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ2 / ATEA

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1

☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto

☐ Altezze superiori

DOTAZIONI						
	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali		
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1	n. Pr2
reperiti	2+8	0	17,30	0	13	0
monetizzati	0	10	467,98	80,88		
TOTALE	20		548,86		13	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione:

75%

STRATEGIE INTERCETTATE						
☐ St2.1	☐ St2.2	☐ St2.3	☐ St2.4	☐ St2.5	☐ St2.6	☒ St2.7

ERS				
% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
-	-	-	-	-

Monetizzazione:

- €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE			
PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
-	-	-	-

VALORI QUADRO ECONOMICO			
Costo interventi privati:	2.469.240,00 €	Costo interventi pubblici:	78.547,30€
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:			3,2%

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse, in quanto tutti i comproprietari risultano firmatari della domanda come da allegato A dell'avviso pubblico.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa su un'area permeabile posta lungo via Pietro Giardini, con una Superficie Territoriale di 5.397 mq, ricompresa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG e individuata nell'elaborato della Trasformabilità del territorio come "area di trasformazione ecologico-ambientale". Tali aree, ai sensi dell'art. 3.10.3 dell'elaborato DU1 Norme del PUG, possono realizzare in loco le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 2.1.3 a fronte della cessione del 75% dell'area o, in alternativa, le quantità edificatorie possono essere trasferite. Se realizzate in loco sono attuate con PdC convenzionato senza l'applicazione della Valutazione del Beneficio Pubblico; se trasferite in altra area oggetto di trasformazione sono attuate con AO. L'intervento propone la cessione di 4.047,75 mq, corrispondente al 75% dell'area. Sulla rimanente porzione del 25% (corrispondente ad un'area di 1.349,25 mq), la proposta prevede la realizzazione di una residenza turistico alberghiera (di Superficie Totale pari a 809,55 mq) che si compone di 12 camere per un totale di 28 posti letto, oltre alla realizzazione di una nuova strada, parallela alla via Giardini, per la collocazione dei parcheggi di dotazione e la regolazione degli accessi carrai. La proposta prevede i seguenti ulteriori interventi: l'installazione su posto auto pubblico di n. 1 colonnina di servizio ricarica per auto elettriche, l'impianto di illuminazione pubblica a servizio del nuovo tratto di strada, la messa a dimora di 25 alberi di mitigazione della linea ferroviaria a confine con l'area di intervento (sulla parte dell'area in cessione). La proposta prevede di posizionare l'intervento privato sul lato sud-ovest al confine con la proprietà adiacente (mappale 740), proponendo un accordo tra le proprietà confinanti al fine di concordare una deroga al rispetto delle distanze previste da norma tra nuovi fabbricati e confini di proprietà.

ERS

La quota ERS non è richiesta per le Aree di trasformazione ecologico-ambientale.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

L'area proposta in acquisizione da parte dell'Amministrazione risulta compatta ed estesa tuttavia ampiamente interessata dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria con vincolo di inedificabilità. L'area non è prevista allestita se non per una limitata presenza di alberi a mitigazione della ferrovia. Per il rione non sono presenti proposte generate dal percorso partecipato "Sei la mia città".

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



MOBILITÀ LENTA

- Nuovi percorsi ciclabili e pedonali
- Valorizzazione e ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali
- connessioni ciclabili esistenti (PUMS)
- Messa in sicurezza dei nodi (incroci, attraversamenti, accessibilità)
- Zone 30
- Riprogettazione della sezione stradale e delle aree di sosta

PARCHI E VERDE ECOLOGICO AMBIENTALE

- Nuovi boschi e aree di biodiversità
- Nuovi parchi e aree verdi attrezzate
- Valorizzare parchi e aree verdi esistenti
- Aree da desigillare
- Nuove alberature lungo strada, aree ombreggiate, misure per il contrasto alle isole di calore

SERVIZI E LUOGHI CHE SVILUPPANO RELAZIONI

- Piazze scolastiche e zone di quiete
- Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità
- Valorizzazione di piazze e spazi pubblici esistenti (sicurezza, illuminazione, comfort urbano e accessibilità)

localizzazione della proposta

La proposta non intercetta i contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Corsi d'acqua minori (art. v2.4)

Sotto la via Giardini passa la fognatura "Collettore di Formigine"; più a est, in territorio rurale, è presente il canale coperto di Formigine.

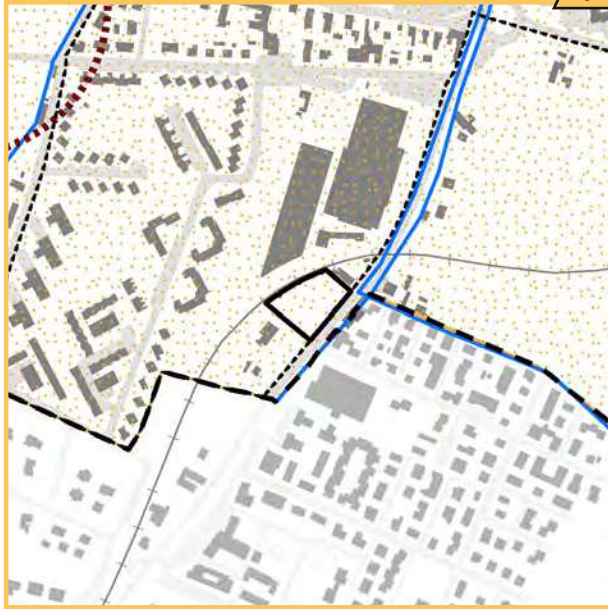
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

La proposta prevedere l'accesso veicolare, in entrata e in uscita, su via Giardini indicata tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico E Interquartiere). L'area confina a nord-ovest con la linea ferroviaria Modena-Sassuolo. Tutta la zona appartiene al "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

ACQUE SUPERFICIALI
Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (assi) (art. v2.3 e v2.4).
Ad est del comparto, sotto la via Giardini passa la fognatura "Collettore di Formigine".

ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
Tutta l'area è ricompresa nel Settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) (rif. PUG art v2.5.2).

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.

DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
PGR - reticolo secondario di pianura- M-P2 alluvioni poco frequenti (art.v5.3)
SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5) classe 1 (0.00 < carico < 0.50)

Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGR".

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.

INQUINAMENTO ACUSTICO
Via Giardini comporta il superamento dei limiti Lden (0-5 dBA e 5-10 dBA).

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutta l'area rientra tra le Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali:
classe H di scuotimento atteso al sito: 700-800.

CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1 .5)
Elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica: via Giardini rientra tra le "infrastrutture di accessibilità e connessione".

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Via Giardini, prospiciente al lotto, è indicata nel PUG tra la "viabilità storica" (specificazione al PTCP) (art. v3.4).

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- l'area ricade in un settore di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) in riferimento alla gestione acque superficiali, sistema di fognatura, risparmio idrico;
- trattandosi di un'area inedita, seppur all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, va applicato il principio dell'invarianza idraulica;
- rispettare quanto previsto dal PGR e garantire l'applicazione di misure volte alla riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture;
- l'area ricade in zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica);
- la via Giardini rientra tra gli elementi strategici in caso di emergenza sismica;
- il tracciato della linee ferroviaria che intercetta a ovest vincola una consistente parte dell'area di intervento alle limitazioni da D.P.R. 753/1980;
- il superamento dei limiti Lden di via Giardini sia l'adiacenza con la linea ferroviaria Modena-Sassuolo richiedono una valutazione previsionale di clima acustico per garantire la compatibilità della trasformazione;
- vanno rispettate le prescrizioni connesse alla viabilità storica in relazione a via Giardini.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - L'area in oggetto non rientra all'interno delle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

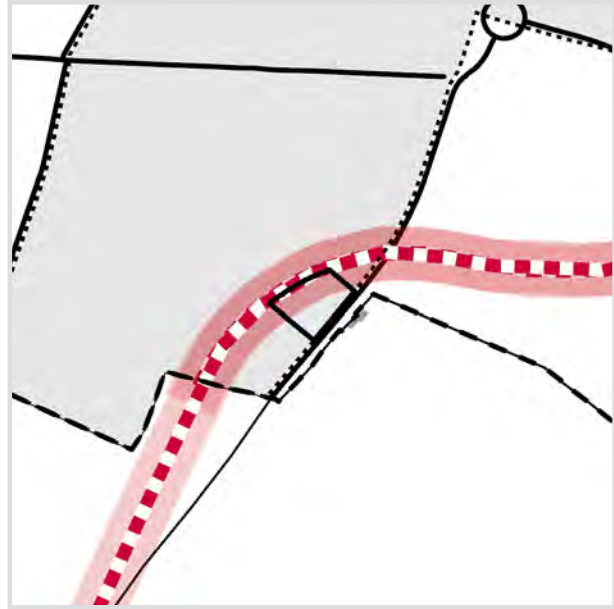
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



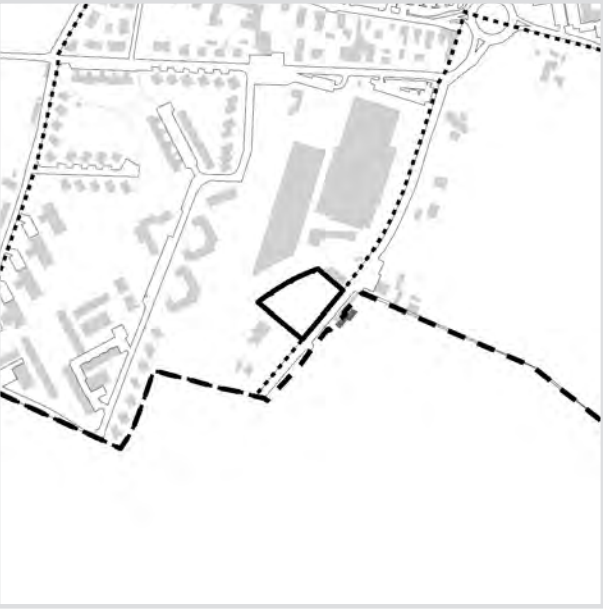
La proposta si considera non coerente, in quanto propone un edificio di nuova realizzazione in un'area ad oggi completamente permeabile, in un contesto densificato ed edificato che potenzialmente potrebbe invece permettere di incrementare la dotazione di verde ecologico fruibile in un contesto carente.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



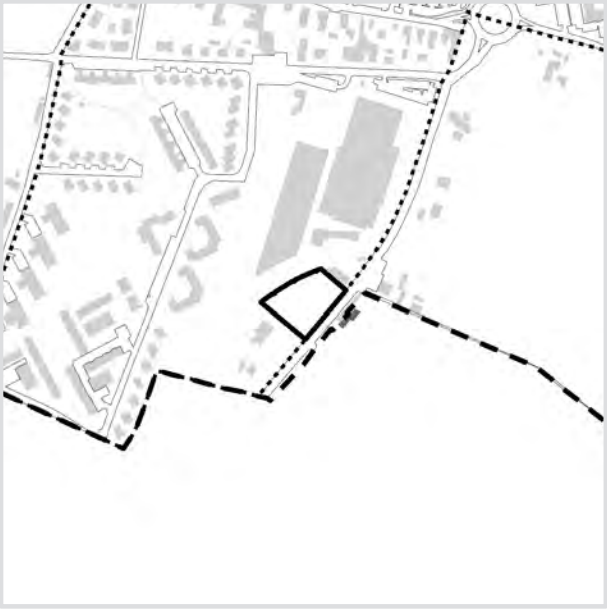
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



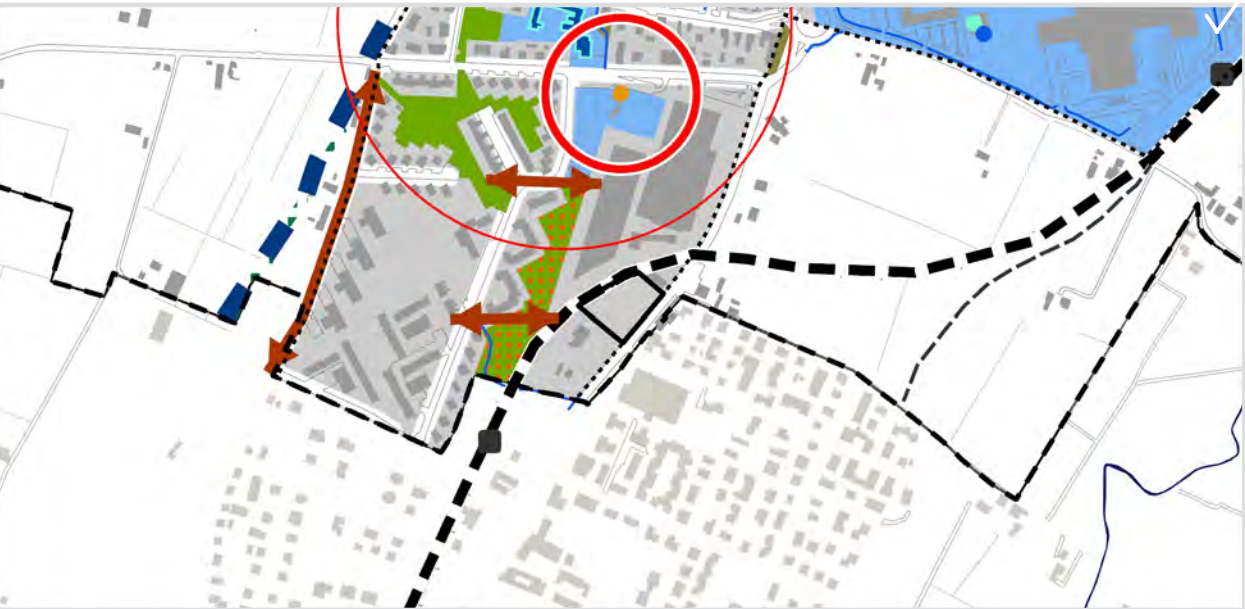
La proposta risulta parzialmente coerente con la Strategia, si colloca al confine con il Comune di Formigine, in un ambito frazionale di Modena all'interno del "paesaggio urbano della mixité", ma non vengono proposti interventi di valorizzazione del contesto paesaggistico.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta non coerente, poichè l'area ricade in un rione che ad oggi risulta particolarmente carente in termini di dotazioni pubbliche e l'acquisizione totale dell'area costituirebbe quindi l'opportunità di incrementarle in favore del sistema ecologico ambientale. Inoltre la proposta progettuale non prevede la realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni, in una zona del rione caratterizzata da una rete ciclabile carente e discontinua.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta non coerente con le strategie, poichè l'area ricade in un rione che ad oggi risulta particolarmente carente in termini di dotazioni pubbliche e l'acquisizione totale dell'area costituirebbe quindi l'opportunità di incrementarle in favore del sistema ecologico ambientale. In particolare si sottolinea che la proposta non prevede lo sviluppo di connessioni ciclopeditoni in un contesto del rione particolarmente carente sotto questo aspetto.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA

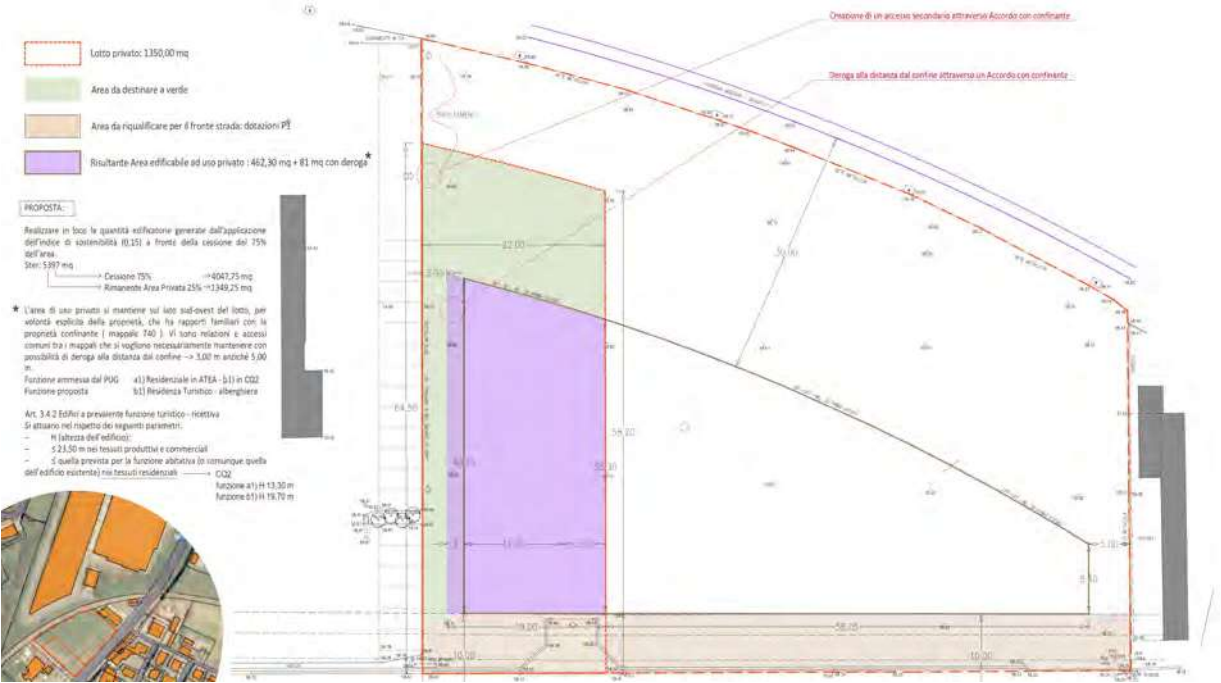


PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

scala 1:5000

CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale: CQ2 tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (art. 3.8.2)

CITTÀ DA RIGENERARE: Area di trasformazione ecologico-ambientale (art. 3.10.3)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	25%	Area di Cessione	75%	Totale Aree di Cessione 4.047,75 mq.
------------------------	-----	------------------	-----	--------------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	PdC convenzionato	conforme
Indice	0,15	0,15	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.2 - art. 3.10.3	turisto - ricettiva	non conforme
Altezze	≤ 13,30 ml	13,30 ml (2 piani+interr.)	conforme
RIE	> 4	5,4 (4 all. C)	conforme
Park pertinenziali	12	13	conforme
Dotazioni: P1+P2	n2 P1 (P2 nel 75% ceduto)	P1 n.2+8 (P2 n.10 monet.)	da verificare
Dotazioni: Verde+AltreDot.	nel 75% ceduto	17,30mq + monetiz.	da verificare
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Nell'area è ammessa dal PUG solo la funzione a1. La proposta prevede di realizzare un edificio con 2 piani fuori terra e un piano interrato, a funzione turistico – ricettiva con 12 camere per un totale di 28 posti letto. Rispetto all'indice proposto nel progetto, la richiesta di riconoscimento di un'ulteriore capacità edificatoria da premialità (massimo del 15%) legata alla qualità progettuale ed energetica dell'intervento è valutabile solo a fronte di trasferimento della capacità in altra area. La proposta quantifica come da disciplina di piano le infrastrutture per l'urbanizzazione (P1) pari a 2 posti auto e propone la realizzazione di ulteriori 8 posti auto, di cui uno con servizio di ricarica auto elettrica, distribuiti longitudinalmente lungo un tratto di strada di nuova realizzazione parallela a Via Giardini, delimitata da un'aiuola alberata. Al piano interrato sono collocati n. 12 posti auto pertinenziali (un posto auto a camera) e le dotazioni per la mobilità sostenibile; non si evince il rispetto delle dimensioni minime a fronte di garantire i necessari spazi di manovra di auto e biciclette e l'accessibilità dei locali previsti. In forza di un accordo con la proprietà confinante a sud, la proposta prevede di collocare (in deroga) l'edificio ad una distanza <5m dal confine di proprietà e di reperire nella parte cortiliva retrostante del lotto privato un ulteriore posto auto da riservare a persone con disabilità (rif. all'art.III.VI.1.7m del RE) con accesso dall'area esterna della proprietà confinante. Il parcheggio pertinenziale proposto nell'area esterna non rispetta pienamente quanto indicato nell'art.III.VI.1.7.m del RE in quanto collocato in posizione poco accessibile.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Prescindendo dall'uso proposto in quanto non ammesso, la proposta presenta alcune criticità, in particolare in merito al tratto di strada di nuova realizzazione, parallela a via Giardini. Se pur condivisibile la scelta di aumentare le dotazioni di parcheggio in zona, la soluzione proposta comporta un'eccessiva impermeabilizzazione di suolo non favorendo peraltro l'accessibilità ai posti auto, non incentiva la mobilità ciclopedonale in quanto non prevede il potenziamento e la ricucitura dei percorsi ciclopedonali che si interrompono in prossimità dell'area di intervento.	Non si ritiene di interesse la cessione della nuova viabilità e dei posti auto pubblici così come proposti, in quanto a servizio della trasformazione privata e non qualificabili come dotazioni pubbliche. L'area in cessione proposta contribuisce solo in parte all'incremento di dotazioni pubbliche e ricomprende al suo interno tutta la fascia di rispetto ferroviaria (interessata da vincolo di inedificabilità). Tranne la messa a dimora di 25 alberature, non sono proposti ulteriori interventi di sistemazione dell'area in cessione.	L'intervento presenta un RIE superiore al minimo richiesto. Il superamento dei limiti Lden di via Giardini e l'adiacenza con la linea ferrovia Modena-Sassuolo prevede una attenta valutazione del clima acustico. Nell'area di cessione è proposta la messa a dimora di 25 alberature a confine con la linea ferroviaria (non tenendo in considerazione quanto previsto dal DPR 753/1980).	Il QE è incompleto in quanto non sono stati riportati i costi relativi a: valore dell'area, spese tecniche, oneri concessori, allacciamenti, eventuali imprevisti, costi di gestione e oneri vari. I ricavi attesi non sono riportati; non viene fornito il dato del ricavo medio generato in funzione del tasso di occupazione delle camere che consente di valutare la sostenibilità dell'operazione.	Non essendo richiesto dalla disciplina, in quanto area di trasformazione ecologico-ambientale, non vengono proposti alloggi ERS, né in vendita a prezzo convenzionato né in affitto, né viene monetizzato un contributo.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

GENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa su un’area completamente permeabile all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG. Nella disciplina specifica delle aree di trasformazione ecologico-ambientale, è previsto che le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 2.1.3 possano essere trasferite oppure, in alternativa, che le stesse possano essere realizzate in loco a fronte dalla cessione del 75% dell'area. La proposta opta per la cessione del 75%, realizzando nel restante 25% un edificio turistico ricettivo, funzione non conforme al PUG in quanto è ammessa solamente la funzione residenziale. L’area di cessione è di forma compatta, ma ricomprende al suo interno la fascia di rispetto ferroviaria per una consistente parte che ne vincola l'edificabilità.

ERS

La quota ERS non è richiesta per le Aree di trasformazione ecologico-ambientale.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale non prevede l'applicazione della Valutazione del Beneficio Pubblico per la realizzazione in loco delle quantità edificatorie generate dall'indice di sostenibilità a fronte della cessione del 75% dell'area. Si sottolinea che il PUG incentiva il trasferimento delle quantità edificatorie nella misura in cui ammette il riconoscimento di una premialità aggiuntiva di capacità edificatoria, così da permettere di acquisire al patrimonio comunale l'intera area, maggiormente funzionale all'attuazione della Strategia - L'infrastruttura verde e blu.

VINCOLI E TUTELE

Il superamento dei limiti Lden di via Giardini e l'adiacenza con la linea ferrovia Modena-Sassuolo prevede una attenta valutazione del clima acustico. Il tracciato della linee ferroviaria vincola una consistente parte dell'area di intervento alle limitazioni come da D.P.R. 753/1980. La Microzonazione sismica evidenzia zone di attenzione per instabilità. La via Giardini è individuata come viabilità storica e inserita tra gli elementi strategici in caso di emergenza sismica. Trattandosi di un’area ineditata in bacini non critici dal punto di vista del carico idraulico, è comunque necessaria l'applicazione del principio di invarianza idraulica essendo l'area all'interno del territorio urbanizzato, tenendo in considerazione quanto previsto per i Settori di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) e dal PGRA.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

La funzione turisto-ricettiva proposta non è ammissibile in "area di trasformazione ecologico-ambientale" per la quale si prevede la sola funzione residenziale. L'interesse pubblico è indicato dalla proposta con riferimento alla cessione del 75% dell'area (4.047,75 mq) e non prevede il reperimento di ulteriori dotazioni (P2, AD, V). L’area di cessione ricomprende al suo interno tutta la fascia di rispetto ferroviaria (interessata da vincolo di inedificabilità) e ad esclusione della messa a dimora di 25 alberature, non sono proposti ulteriori interventi di sistemazione. Inoltre non è di interesse la cessione della nuova viabilità proposta in quanto a servizio della trasformazione privata. Rispetto all'indice proposto nel progetto, la richiesta di riconoscimento di un'ulteriore capacità edificatoria da premialità (massimo del 15%) legata alla qualità progettuale ed energetica dell’intervento è valutabile solo a fronte di trasferimento della capacità in altra area. Il parcheggio pertinenziale proposto nell’area esterna non rispetta pienamente quanto indicato nell’art.III.VI.1.7.m del RE in quanto collocato in posizione poco accessibile. In merito al tratto di strada di nuova realizzazione parallela a Via Giardini, se pur condivisibile la scelta di aumentare le dotazioni di parcheggio in zona, la soluzione proposta comporta un'eccessiva impermeabilizzazione di suolo, non favorisce l'accessibilità ai posti auto e non incentiva la mobilità ciclopedonale in quanto non prevede il potenziamento e la ricucitura dei percorsi ciclopedonali che si interrompono in prossimità dell'area di intervento.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

La proposta così come formulata non è ammessa. Valutato l’interesse pubblico con particolare riferimento al contributo che l’area può potenzialmente fornire al sistema ecologico ambientale urbano per localizzazione e dimensione, si ritiene ammissibile la presentazione di proposta di accordo operativo ai sensi dell’art. 38 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 con trasferimento delle quantità edificatorie in altra area. Nell’ambito della proposta dovranno essere approfonditi e ridefiniti i profili di attuabilità delle diverse componenti dell’intervento, nonché la concreta realizzabilità delle quantità edificatorie trasferite in altra area. I costi per la valorizzazione dell’area che ospita le capacità edificatorie sono a carico dei proponenti.



MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

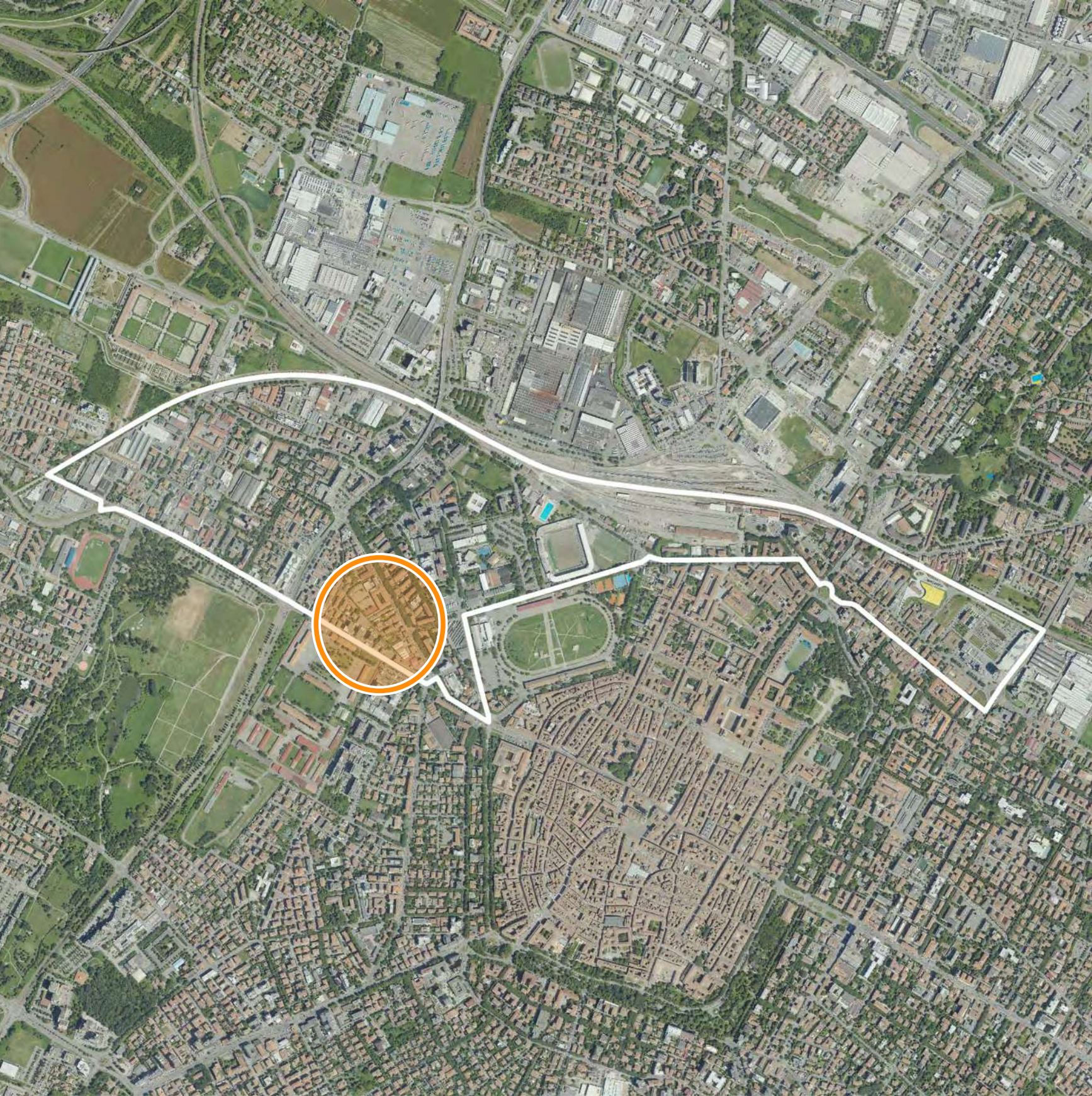
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "COMPARTO STORCHI"

VIALE STORCHI



15
N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione San Cataldo



Vista obliqua stato di fatto da nord ovest



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



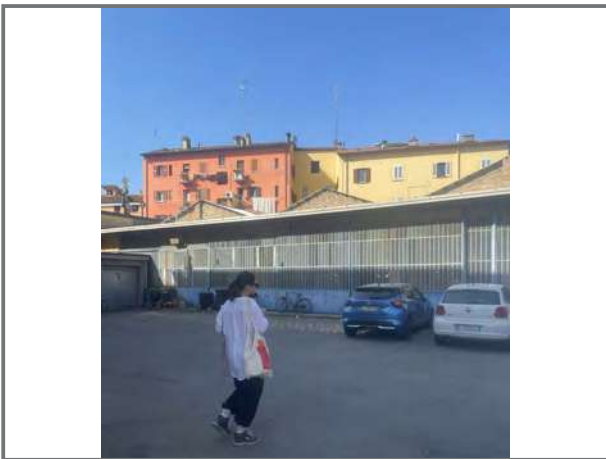
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



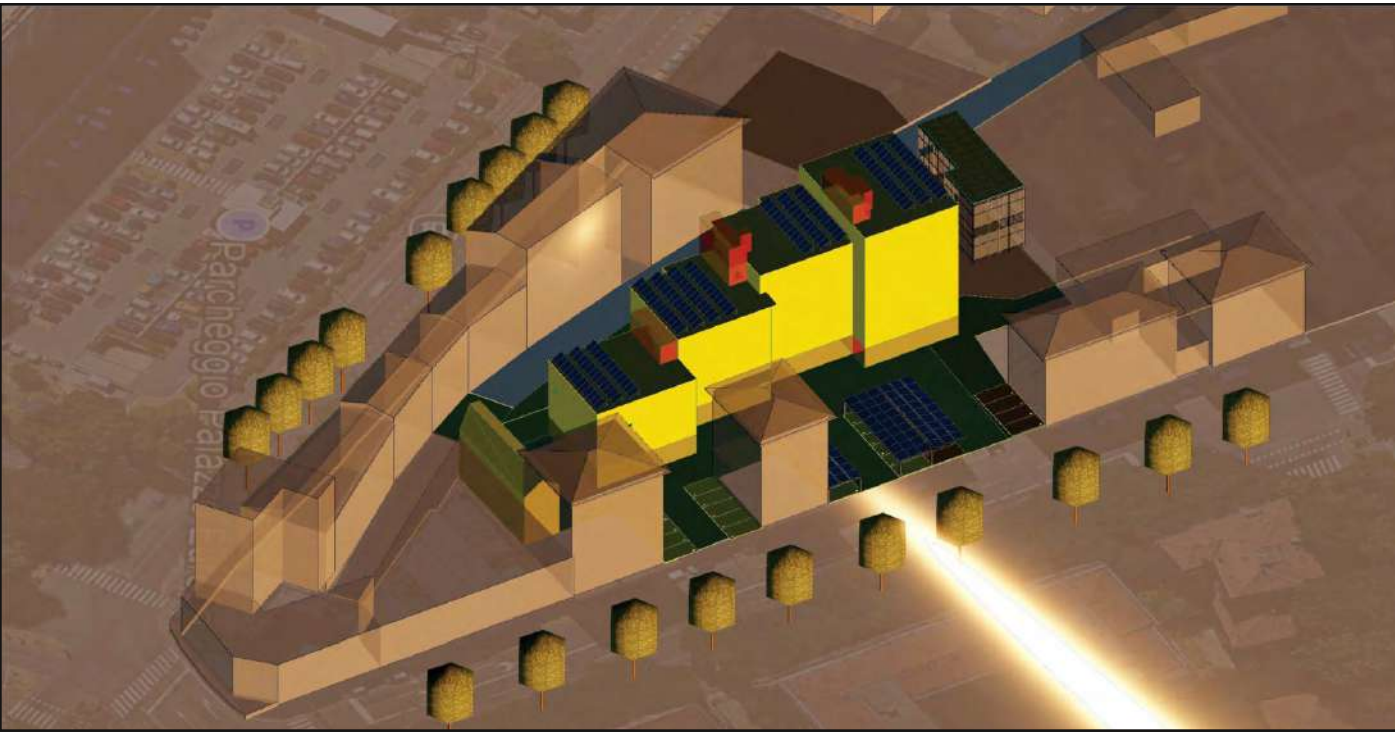
Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Storchi

RIONE: San Cataldo

Indirizzo: viale Storchi 21-31-33-35-37-39-41-49, via Emilia Ovest 96-98

Foglio: 124 Mappale/i: 22-24-25-30



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	3.869 mq	Funzione residenziale (St):	4.500 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.884 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	1,163	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	4.500 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	22,10 m
Indice RIE di progetto:	NON DICHIARATO	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CS3

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☐ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☒ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali	
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1 n. Pr2
reperiti	9	0	835	0	45 0
monetizzati	0	22	650	675	
TOTALE	31		2160		45

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 27,6%

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1 ☐ St2.2 ☒ St2.3 ☒ St2.4 ☐ St2.5 ☒ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
19,38	21	24	954	13

Monetizzazione: 178.177,00 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
45	10	19,80	9,8

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	11.807.770,40 €	Costo interventi pubblici:	491.990,43 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		4%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente dichiara di possedere i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse, impegnandosi alla costituzione di un Raggruppamento Temporaneo di Impresa. Si rilevano alcune carenze documentali: manca la documentazione catastale dei subalterni 3 e 4 del map.30, che risultano di altre proprietà ed è pertanto necessario verificare se è possibile escluderli dall'intervento o se sono coinvolti; non è dimostrato il coinvolgimento del map.34 relativo ai civici n.96, 98 su Via Emilia indicati nella proposta, poichè risulta formalmente coinvolto solo il sub.1 che però non è localizzabile in planimetria. Il proponente considera l'acquisto del map.22 di proprietà pubblica tramite bando di alienazione.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del Territorio Urbanizzato del PUG tra Viale Storchi, Cavo Cerca e via Emilia Ovest, in un tessuto storico composito. La proposta prevede l'integrale demolizione degli edifici esistenti (4.500 mq di St) per attuare un intervento di rigenerazione urbana che realizza una nuova permeabilità di passaggio pedonale tra viale Storchi e via Emilia, una consistente desigillazione e la costruzione di 4 palazzine residenziali (St 4.500 mq). I blocchi hanno altezze progressive verso nord/ovest, da 3 a 6 piani, serviti da 3 vani scala distinti. Sono previste 54 unità immobiliari, di cui 41 in libero mercato (3.375 mq) e 13 in ERS (945 mq). Sono stati considerati alloggi di circa 50-70 mq di St indirizzando l'offerta specialmente a giovani coppie e single. Al piano terra sono collocati i posti auto coperti, le cantine, il deposito biciclette, i locali di servizio. L'accesso carrabile al lotto avviene da tre punti da viale Storchi. I percorsi pedonali collegano viale Storchi con il Cavo Cerca e prevedono un passaggio attraverso l'accesso esistente nel map.34 su via Emilia. Le aree di cessione (985mq) si concentrano a nord/ovest dove è prevista un'area verde e la realizzazione di un padiglione urbano di St 180 mq con locali per circoli ricreativi o incontri sociali.

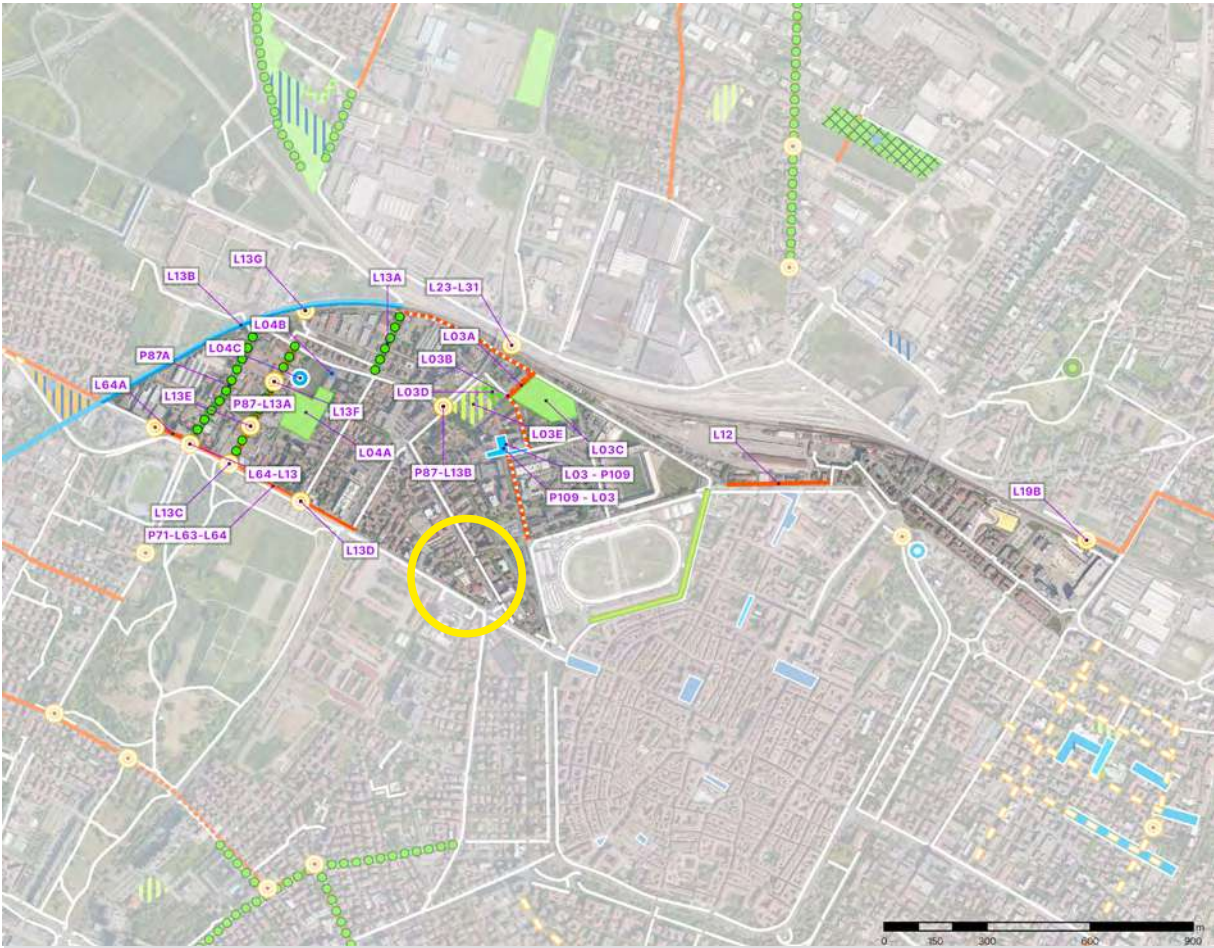
ERS

La proposta di ERS prevede 13 alloggi per una Superficie totale di 945 mq che corrisponde al 21% della Superficie totale residenziale di progetto (4.500 mq), superiore al minimo richiesto da norma. Le tipologie di alloggi ERS sono previste con bilocali per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei ecc in quantità pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi. Dei 13 alloggi, 9 sono serviti da un primo vano scala, mentre 4 da un secondo vano. Il terzo vano scale sarà dedicato alle residenze in Edilizia Libera. Il proponente è disponibile a destinare la quota di ERS a studentato. La formula di ERS è proposta in locazione per 16 anni (non viene specificata la gestione).

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

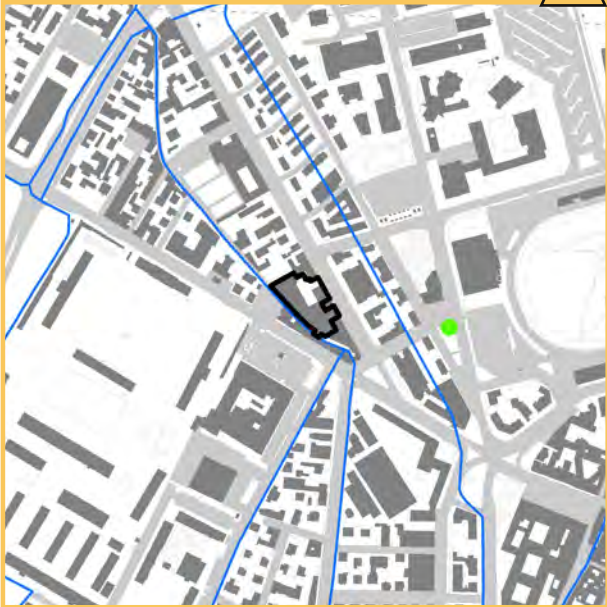
La proposta non risponde a specifiche proposte del percorso partecipato, ma gli interventi proposti contribuiscono in generale all'incremento della dotazione di verde attualmente carente nel quartiere e offrono un nuovo luogo di aggregazione, creando nuovi collegamenti pedonali tra l'asse di viale Storchi, Cavo Cerca e via Emilia ed offrendo maggiore permeabilità fruitiva al contesto.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



VINCOLI E TUTELE

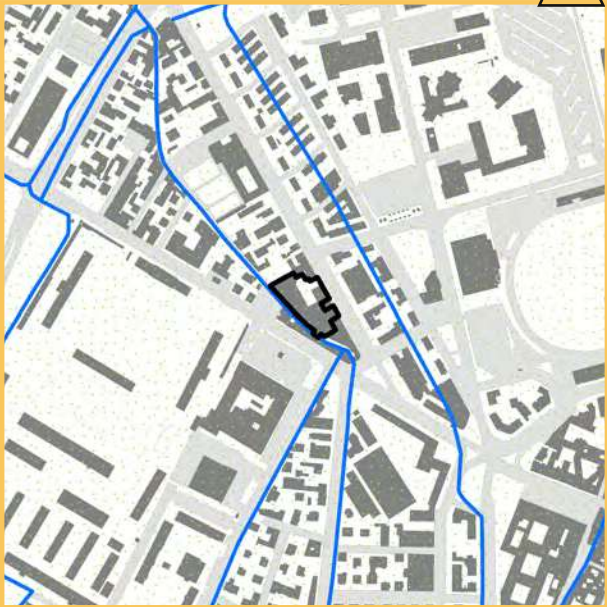
VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Sul fronte sud-ovest il lotto affaccia sul Cavo Cerca, indicato come corso d'acqua minore (art. v2.4), ad oggi tombato.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Sul fronte sud-ovest il lotto affaccia sul Cavo Cerca, indicato tra le Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (art. v.2.3 e v2.4). Si evidenzia che l'area è caratterizzata da ricchezza di falde idriche - E (art. v.2.5.3)

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 1 (0.00< carico 0.50)
classe 2 (0.50< carico 0.80) area limitata a nord-est
Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutto il comparto è tra le Zone di attenzione per instabilità: 3070 - Sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- tenere in considerazione la presenza del Cavo Cerca (fognatura pubblica di proprietà della regione e in gestione a Hera) in particolare per la fascia di tutela idraulica;
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato su viale Storchi;
- è richiesto il rispetto, in facciata ai nuovi ricettori, di livelli sonori compatibili con la III classe acustica; secondo la classificazione acustica attuale l'area ricade in classe IV, sulla base degli elementi attualmente disponibili il declassamento pare difficilmente conseguibile, anche a causa delle altezze elevate proposte.

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il comparto si affaccia su Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico E urbana di quartiere). L'accesso veicolare al comparto, in entrata e in uscita, sarà localizzato su viale Storchi con tre passi carrai. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
Sono presenti linee elettriche interrato su viale Storchi.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

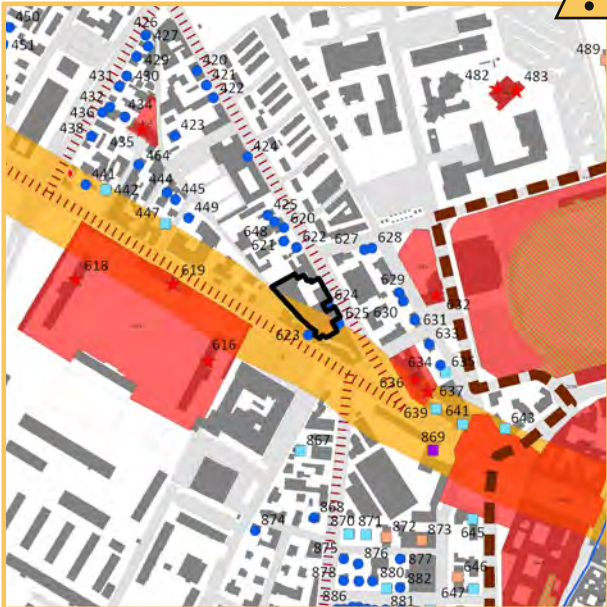
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Viale Storchi comporta il superamento dei limiti Lden.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONALE

L'area ricade parzialmente in area di rispetto archeologico della via Emilia (art. v.3.1). L'area si affaccia inoltre su viale Storchi indicato come viabilità storica (specificazione al PTCP) (ART. V.3.4)
Sono inoltre presenti tre beni tutelati (n. 623, 624, 625) in adiacenza agli edifici oggetto di intervento.

- Vista l'estensione limitata dell'area (< 0,5 ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), è comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o quanto meno dell'invarianza idraulica.

- Si richiama l'area di rispetto archeologico della via Emilia e la tutela della viabilità storica.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



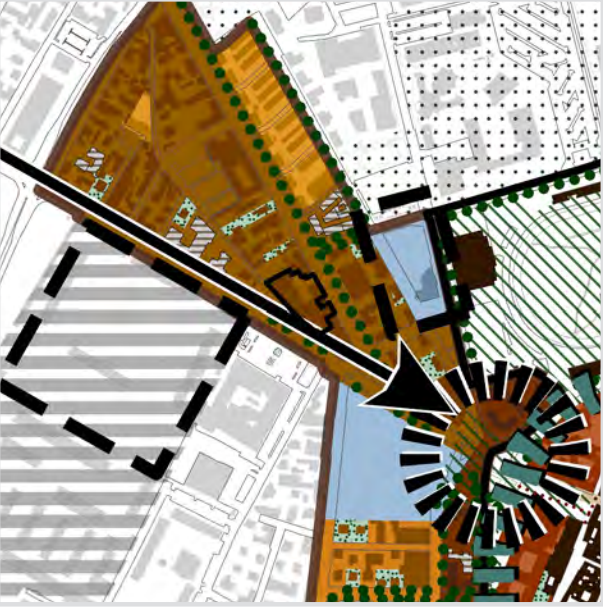
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione del comparto di intervento e la realizzazione di un'area verde pubblica.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



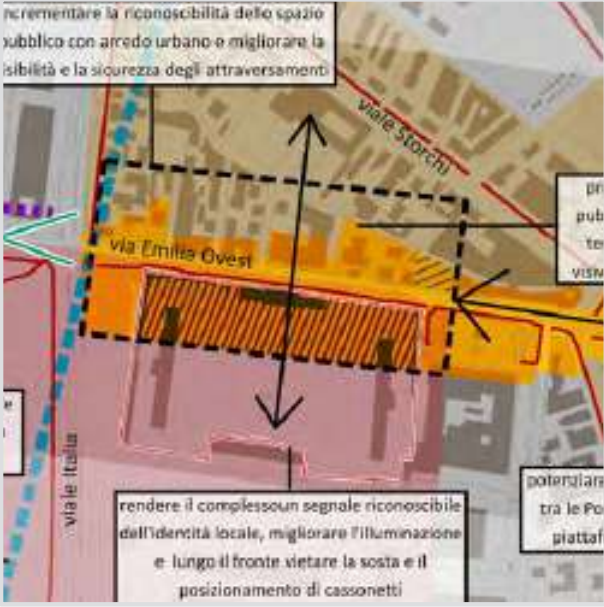
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



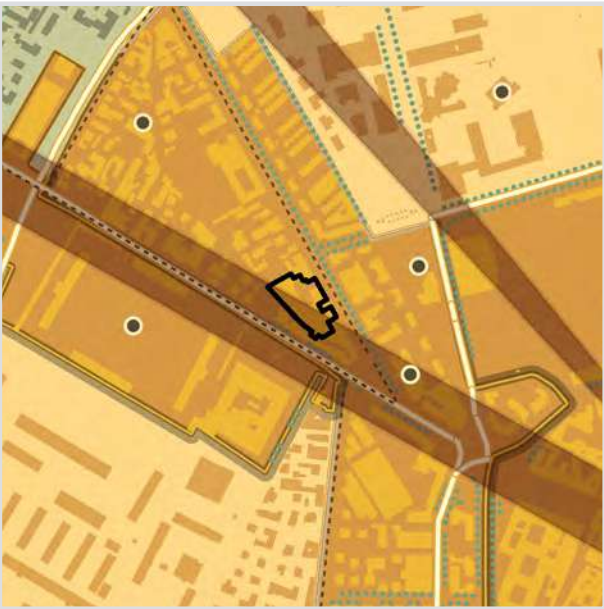
La proposta risulta coerente poichè propone la sostituzione di edifici non coerenti con il contesto. Infatti, l'area di intervento, ricompresa nei tessuti della città storica riconosciuti come meritevoli di salvaguardia e valorizzazione, fa parte del tessuto CS3 storico composito, realizzato a partire dal 1900, che presenta notevole disomogenietà tipologica degli edifici e di spazi aperti.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



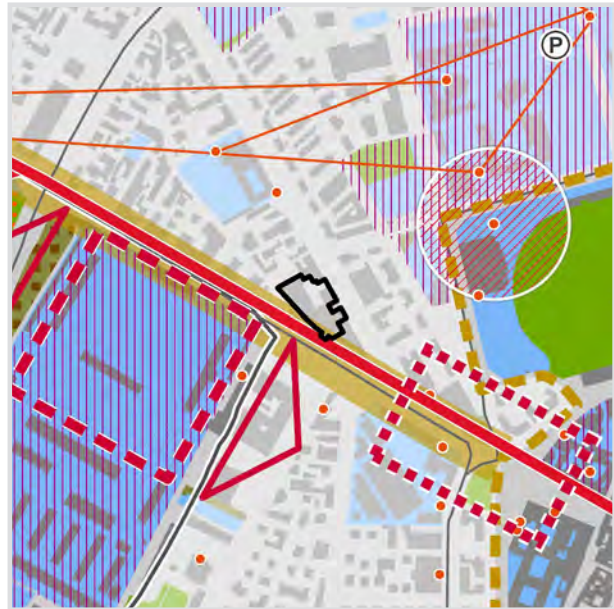
La proposta risulta parzialmente coerente poichè non indica interventi specifici relativi alla Via Emilia.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



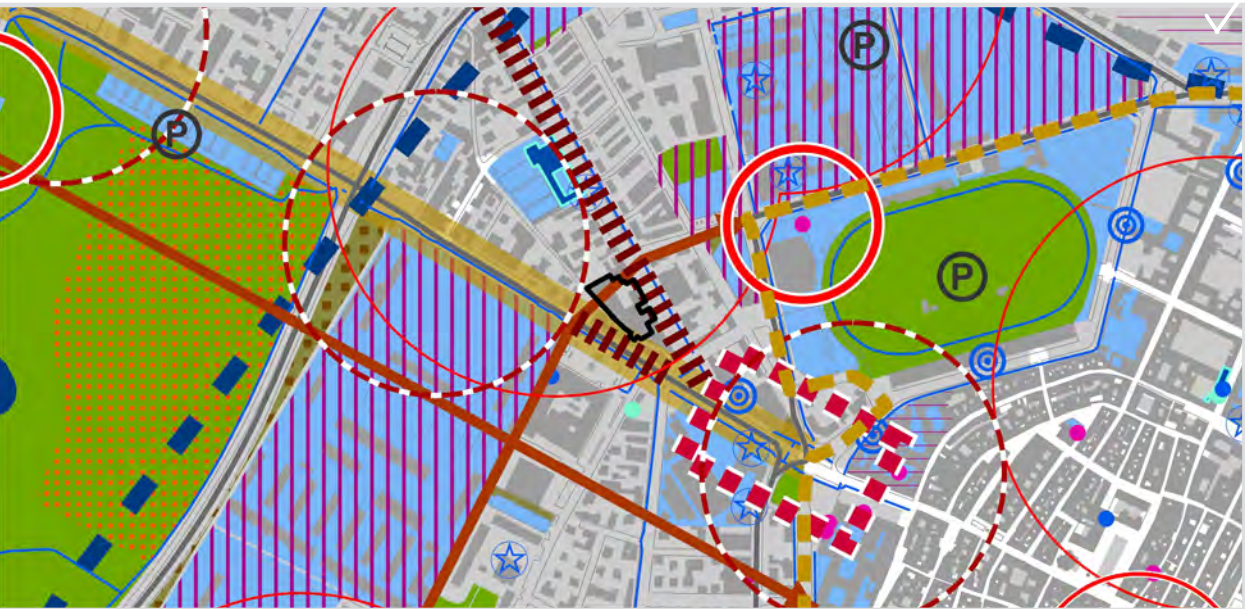
La proposta risulta coerente. L'area di intervento fa parte del paesaggio di Via Emilia e Città Storica, verso cui deve essere prestata una particolare attenzione paesaggistica volta a non snaturare i caratteri di eccezionalità.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



L'area di intervento si trova in prossimità di una Piattaforma pubblica con cui non ha relazioni dirette.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente poichè persegue gli obiettivi della Strategia in oggetto. Il progetto prevede infatti un aumento della permeabilità fruitiva lungo la connessione indicata come da potenziare/realizzare tra via Monte Kosica, Via Emilia e via Rainusso, oltre alla creazione di un'area verde in un contesto con scarsità di verde di quartiere. L'intervento prevede anche la costruzione di un padiglione pubblico come centro di aggregazione, su un'area di proprietà comunale dove attualmente sono presenti magazzini.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta coerente poichè:

- la proposta incrementa le dotazioni di verde previsti dalla Strategia urbana e di qualificazione ecologico-ambientale, effettuando una desigillazione in un'area quasi totalmente impermeabilizzata in area semicentrale e realizzando un'area verde pubblica, contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico e alla mitigazione delle criticità ambientali esistenti;
- l'intervento propone la sostituzione di edifici non coerenti con il contesto;
- il progetto prevede un aumento della permeabilità fruitiva lungo la connessione indicata nella Strategia dei Rioni come da potenziare/realizzare tra via Monte Kosica, Via Emilia e via Rainusso, realizzando percorsi pedonali interni al comparto;
- la realizzazione del padiglione pubblico costituisce un'opportunità di potenziamento delle polarità aggregative.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE ALL'ABITARE

Realizzazione di alloggi ERS in quantità superiore rispetto al minimo da normativa (21% della St complessiva > 20%). Le tipologie di alloggi ERS sono previste con bilocali (giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc..) in quantità pari o maggiore al 10% degli alloggi complessivi.

02 REALIZZAZIONE DI PADIGLIONE PUBBLICO

Realizzazione di un padiglione pubblico di 180 mq quale spazio urbano con locali per circoli ricreativi, incontri sociali, all'interno dell'area verde (835 mq).

03 DESIGILLAZIONE

Desigillazione in area attualmente impermeabilizzata.

04 NUOVI PERCORSI PEDONALI

Creazione di nuovi percorsi pedonali all'interno del comparto che aumentano la permeabilità fruitiva del contesto collegando via Storchi, Cavo Cerca e via Emilia.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

La proposta dichiara di contribuire al potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, nonchè all'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica, in riferimento alla demolizione dei magazzini di proprietà pubblica e alla ricostruzione di un nuovo fabbricato quale hub urbano. La proposta dichiara di contribuire alla realizzazione di dotazioni carenti nel contesto, migliorando la permeabilità del suolo, grazie alla desigillazione e alla realizzazione di un'area verde. La proposta dichiara di contribuire al miglioramento del sistema fognario, tramite il suo rifacimento. Il proponente assume punteggi relativi ad interventi nelle aree della città da rigenerare e a contributi alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale. Assume inoltre punteggi relativamente allo sviluppo della "zona quiete" legata all'edilizia scolastica, considerando piazza scolastica l'area verde di cessione.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede vasche di laminazione e desigillazione del suolo. Le aree verdi di cessione sono compatte e non frammentate. Si dichiara di realizzare quinte e setti verdi come opere di mitigazione acustica lungo gli assi viari. Il proponente dichiara che gli interventi favoriscono il miglioramento del drenaggio urbano, contribuiscono alla regolazione del microclima contrastando l'effetto isola di calore e migliorano il clima acustico del territorio.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di un padiglione pubblico quale spazio urbano con locali per circoli ricreativi e incontri sociali. La proposta di ERS prevede 13 alloggi che corrispondono al 21% della St complessiva, dunque in quantità superiore al minimo da normativa. Le tipologie di alloggi ERS conterranno bilocali (giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei..) in quantità pari o maggiore al 10% degli alloggi complessivi.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Per la quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento, il proponente assume 2 punti. La proposta prevede l'intervento su immobili comunali (magazzini esistenti), la rigenerazione dell'area e la realizzazione di un nuovo padiglione pubblico.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il proponente dichiara di realizzare un valore del RIE superiore al minimo richiesto (4,7>4).

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il proponente dichiara la presenza della condizione di corretto inserimento nel contesto, che comprende integrazione e valorizzazione dei rapporti spaziali e visivi con l'intorno, con riferimento ai caratteri funzionali, morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali. L'incidenza percentuale di ERS viene indicata con punteggio di 2,8. Il proponente dichiara di realizzare soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare e di soddisfare i requisiti per la realizzazione di ecoquartieri, quali l'utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quartiere gas free, riduzione del consumo idrico e realizzazione sistemi di gestione, recupero e riuso dell'acqua piovana e smaltimento naturale.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

In relazione agli indicatori assunti si sottolinea che l'area non è classificata dal PUG nei tessuti di cui all'articolo 3.10.1. Inoltre l'indicatore zone di quiete è collegato alla presenza di plessi scolastici. Non risulta verificato il contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale, poichè la proposta non prevede il potenziamento della rete ciclopeditoneale e delle zone 30, ma solo percorsi pedonali interni all'area di intervento. Per superare la valutazione di coerenza nell'area urbanistico territoriale, sarà necessario individuare indicatori pertinenti con l'intervento.

Si accolgono positivamente le proposte relative alla desigillazione del suolo, alla creazione di verde pubblico e al miglioramento del sistema fognario. Seppur sia positiva la proposta relativa al potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, nonchè all'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica, dovranno essere definite le modalità di coinvolgimento delle aree pubbliche.

Si richiede l'introduzione di elementi di premialità per superare la valutazione di coerenza nell'area ecologico ambientale, quale ad esempio il contributo alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera, in virtù della realizzazione di aree verdi e l'inserimento di nuove alberature. Si accolgono positivamente le proposte relative a: realizzazione di vasche di laminazione, desigillazione, realizzazione di aree verdi di cessione compatte e non frammentate, quinte e setti verdi come opere di mitigazione acustica, con effetti di miglioramento del drenaggio urbano, regolazione del microclima, contrasto all'isola di calore e del clima acustico.

Si accolgono positivamente le proposte relative alla realizzazione di ERS superiore al minimo da norma e alla realizzazione di bilocali in quantità pari o superiore al 10% degli alloggi ERS. Con riferimento alla proposta relativa alla realizzazione di un padiglione pubblico, dovranno essere definite la modalità di coinvolgimento delle aree pubbliche.

Il proponente assume un punteggio non corretto nella valutazione di sostenibilità per i requisiti dell'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo, poichè i costi dichiarati sono inferiori al 10%. Con riferimento alla proposta relativa ad interventi su immobili comunali, dovranno essere definite la modalità di coinvolgimento delle aree pubbliche.

Il proponente assume un punteggio non corretto relativamente all'indicatore del valore del RIE. Il calcolo del RIE proposto deve riferirsi alla sola area privata (Superficie fondiaria).

Il punteggio relativo all'incidenza di ERS deve essere indicato con scaglioni di almeno 0,5. Si accolgono positivamente le proposte relative alla realizzazione di soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e soluzioni per la creazione di un'eco quartiere.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

0,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	3.869,00	STer mq
4.500	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	4.500	St mq DI PROGETTO
0,00	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	1,16	INDICE DESIDERATO
4.500	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,00	INDICE DI BASE
0,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,00	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Il proponente ripropone la densità edilizia esistente, in quanto nel PUG non sono indicati indici per la funzione prevalente abitativa in area semicentrale, rispettando comunque i limiti di riferimento del DM 1444/68. Per la verifica delle quantità edificatorie, dovrà essere consegnata la Tabella 2 relativa alle premialità per demolizioni e bonifiche e la Valutazione del Beneficio Pubblico.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 45

21	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
15	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
9	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -10

10	LIVELLO COERENZA - MINIMO (da 42 a 60 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 9,8

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 0,00 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,00

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Pur riconoscendo il valore strategico della proposta, si precisa che per raggiungere il livello di coerenza dichiarato, occorre soddisfare la coerenza in tutti gli ambiti, in particolare nel caso specifico nell'Area Ecologico Ambientale (A2). Occorrerà meglio dettagliare gli interventi necessari ad ottenere la capacità edificatoria desiderata oltre a quella ottenuta da Tabella 2.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ STORICA: CS3 tessuto storico composito (art. 3.6.3)
scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	75%	Area di Cessione	25%	Totale Aree di Cessione 985 mq.
------------------------	-----	------------------	-----	---------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PDC convenzionato	AO	da verificare
Indice	non specificato	1,16	assentibile
Funzioni	art. 3.6 c.4	residenziale	conforme
Altezze	≤ edifici esistenti (4 piani)	22,10 ml (6 piani)	non conforme
RIE	> 4	4,7	da verificare
Park pertinenziali	1273 mq	1136 mq	non conforme
Dotazioni: P1+P2	225+540 mq	160+384 mq	non conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	1485+675mq	1056+870mq	non conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste in un complesso a funzione residenziale con 54 alloggi, organizzati in 4 palazzine con altezze crescenti (da 3 a 6 piani fuori terra) per un'altezza massima di 22,10m, più alta degli edifici esistenti. Al piano terra sono collocate le autorimesse, con ingressi carrabili accessibili da viale Storchi. Rispetto all'indice, viene riproposta la densità edilizia esistente in quanto nel PUG non sono previsti indici per la funzione prevalente abitativa in area semicentrale: poichè sono rispettati i limiti di riferimento del DM 1444/68 e valutato il contesto, per il caso specifico si conferma l'indice esistente di 1,16.

Il RIE deve essere verificato sulla Superficie Fondiaria. Nel calcolo dei parcheggi pertinenziali non è verificabile la St senza autorimesse che viene indicata (4.200 mq) e la dotazione proposta comunque non risulta coerente con lo standard da PUG. I parcheggi pertinenziali Pr1 devo essere coperti, compresi quelli esterni a raso, e rientrano nel calcolo della St. Deve essere verificata la St complessiva e il numero di unità abitative in modo tale che ogni unità abbia un parcheggio pertinenziale e sia rispettata la capacità edificatoria totale. Devono essere rispettati i requisiti dei posti di ricarica elettrica e dei posti bici.

Le dotazioni territoriali pubbliche vengono proposte in quantità inferiori allo standard da Tabella 6; viene proposta la monetizzazione di P2, AD e una quota di V, realizzando invece la dotazione di P1 e una quota di verde (835mq). La quota di dotazioni da realizzare deve soddisfare i requisiti minimi previsti dal DM 1444/68.

Nel complesso la proposta è conforme alla disciplina, al netto dei necessari approfondimenti progettuali da sviluppare, anche ai fini di risolvere le criticità.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Dovrà essere valutata la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista del traffico in un contesto già critico. Dovrà essere approfondita e valutata la soluzione di accessibilità proposta in particolare in relazione al numero degli accessi carrabili in un contesto che presenta già elementi di criticità. Inoltre dovrà essere adeguatamente risolta la relazione con il Cavo Cerca, di proprietà regionale e attualmente non fruibile.	L'intervento proposto contribuisce alla realizzazione di verde di quartiere in una zona carente. L'area di cessione tuttavia è inferiore ai mq minimi richiesti da norma. La cessione viene reperita a nord-ovest del comparto su parte dell'area comunale che il proponente stesso dichiara essere condizionata all'acquisto attraverso un bando di alienazione. Le dotazioni proposte sono in generale inferiori alla norma e i Pr1 devono essere riverificati.	L'intervento include opere di desigillazione in un contesto totalmente impermeabilizzato, migliorando il drenaggio urbano e l'effetto isola di calore, in particolare grazie all'area verde di cessione dove è prevista qualche alberatura. Il calcolo del RIE deve essere verificato in riferimento alla Superficie Fondiaria e rispettare il minimo da norma. Andrà verificata la necessità di bonifica nelle aree di desigillazione con creazione di verde pubblico con accertamento dei suoli e sottosuoli, poiché è richiesto il rispetto dei limiti di colonna A. E' inoltre presente il Cavo Cerca con la sua fascia di rispetto e limiti strutturali.	L'area comunale è inserita nel piano alienazioni con un valore diverso da quanto indicato dal proponente. Anche il contributo pubblico è auspicabile che sia incrementato (ora 4%). Le prospettive di ricavo sono in linea con il mercato residenziale sia per la vendita dell'edilizia privata che della futura vendita dei 13 alloggi ERS (dopo 16 anni di locazione). Il ricavo attualizzato dei canoni ERS si presenta probabilmente sopra le attese (i canoni calmierati non dovrebbero erodere più di 1/3 della capacità reddituale di un nucleo familiare). Il rapporto tra il margine operativo e il capitale totale investito risulta essere superiore al 24%.	La quota di Superficie totale di ERS risulta pari al 21% della Superficie totale realizzata, di poco superiore al minimo. Sono previsti 13 alloggi ERS, per una Superficie totale pari a 945 mq, parzialmente integrati nell'edilizia libera. Le tipologie di alloggi ERS si svilupperanno in bilocali per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc.. in quantità pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi. Gli alloggi sono previsti in affitto per 16 anni (non viene specificata la gestione).

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG ed è localizzata in un tessuto storico composito da valorizzare. Il progetto si configura come un esempio di rigenerazione urbana capace di ridefinire la fruizione di un isolato e le sue relazioni con il contesto circostante. Il progetto contribuisce inoltre alla desigillazione di un tessuto prevalentemente impermeabilizzato aumentando la permeabilità e la dotazione di verde di fruizione e contribuendo a mitigare l'effetto isola di calore e a migliorare l'accessibilità pedonale del tessuto.

ERS

La proposta prevede 13 alloggi ERS su un totale di 54 alloggi, per una Superficie totale di 945 mq, equivalenti al 21% della Superficie totale (maggiore del minimo da norma). Gli alloggi ERS sono inseriti in modo integrato con l'edilizia libera, con una quota pari almeno al 10% destinata a bilocali per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei ecc. Gli alloggi sono previsti in affitto per 16 anni ma non viene specificata la gestione. Le prospettive di ricavo sono in linea con il mercato residenziale per la futura vendita dei 13 alloggi ERS (dopo 16 anni di locazione). Il ricavo attualizzato dei canoni ERS si presenta sopra le attese (i canoni calmierati non dovrebbero erodere più di 1/3 della capacità reddituale di un nucleo familiare).

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti ai fini della valutazione del beneficio pubblico configurano un interesse pubblico e risultano coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG, pur richiedendo verifiche e integrazioni nella fase successiva. Gli interventi proposti sullo spazio pubblico contribuiscono a realizzare dotazioni pubbliche in una zona che ne è carente: gli interventi, in particolare, migliorano la permeabilità del suolo tramite la desigillazione dell'area e la creazione di un'area verde fruibile, potenziano l'accessibilità pedonale del tessuto nonché aumentano la permeabilità fruitiva lungo la connessione da potenziare/realizzare tra via Monte Kosica, la Via Emilia e via Rainusso, indicata nella Strategia di Prossimità dei Rioni per il Rione San Cataldo. L'area di cessione è inferiore ai mq minimi richiesti da norma. L'area di cessione inoltre viene reperita su parte della proprietà pubblica che si considera di acquisire tramite bando di alienazione, demolendo i magazzini esistenti e realizzando un padiglione pubblico da cedere al Comune con locali per circoli ricreativi e incontri sociali; tale intervento si configura come un'opportunità di potenziamento delle polarità aggregative nel rione San Cataldo. Con riferimento alla proposta relativa ad interventi su immobili comunali, dovranno essere definite la modalità di coinvolgimento delle aree pubbliche. La proposta prevede di realizzare quinte e setti verdi come opere di mitigazione acustica lungo gli assi viari, migliorando il clima acustico. La proposta dichiara di contribuire al miglioramento del sistema fognario, tramite il suo rifacimento. In fase di elaborazione della proposta nella fase successiva, sarà necessario sviluppare e definire, come dichiarato, soluzioni edilizie orientate ai principi della bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della localizzazione in zona di attenzione per instabilità (Microzonazione sismica), della presenza di linee elettriche interrato su viale Storch e della presenza del Cavo Cerca; è richiesto il rispetto, in facciata ai nuovi ricettori, di livelli sonori compatibili con la III classe acustica; secondo la classificazione acustica attuale l'area ricade in classe IV, sulla base degli elementi attualmente disponibili il declassamento pare difficilmente conseguibile, anche a causa delle altezze elevate proposte. Si richiama l'area di rispetto archeologico della via Emilia e la tutela della viabilità storica. Vista l'estensione limitata dell'area (< 0,5 ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), è comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o quanto meno dell'invarianza idraulica.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Deve essere verificata la St complessiva e il numero di unità abitative in modo tale che ogni unità abbia un parcheggio pertinenziale e sia rispettata la capacità edificatoria totale, nonché i limiti di riferimento del DM 1444/68. I parcheggi pertinenziali Pr1 devo essere coperti, compresi quelli esterni a raso, e devono rientrare nel calcolo della St. Nel calcolo dei parcheggi pertinenziali non è verificabile la St senza autorimesse che viene indicata (4.200 mq) e la dotazione proposta comunque non risulta coerente con lo standard da PUG. Devono essere calcolati e soddisfatti i requisiti dei posti di ricarica elettrica e dei posti bici. Le dotazioni territoriali pubbliche vengono proposte in quantità inferiori allo standard da Tabella 6 e devono essere pertanto ricalcolate correttamente; viene proposta la monetizzazione di P2, AD e una quota di V; vengono realizzate invece la dotazione di P1 e la restante quota di verde (835mq), che andrà corretta per soddisfare il minimo previsto dal DM 1444. Il RIE deve essere verificato sulla Superficie Fondiaria. Andrà verificata la necessità di bonifica nelle aree di desigillazione con creazione di verde pubblico con accertamento dei suoli e sottosuoli, poiché è richiesto il rispetto dei limiti di colonna A. Dovrà essere valutata la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista del traffico in un comparto già critico. Dovrà essere approfondita e valutata la soluzione di accessibilità proposta in particolare in relazione al numero degli accessi carrabili in un contesto che presenta già elementi di criticità. Inoltre dovrà essere adeguatamente risolta la relazione con il Cavo Cerca, di proprietà regionale e attualmente non fruibile. Dovranno essere definite le modalità di coinvolgimento delle aree pubbliche.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene che la proposta possa accedere alla fase successiva. Tenuto conto del coinvolgimento di aree pubbliche e considerando l'opportunità di coinvolgere nella trasformazione altre aree limitrofe al comparto, è necessario valutare con l'Amministrazione Comunale la procedura attuativa più idonea.



MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

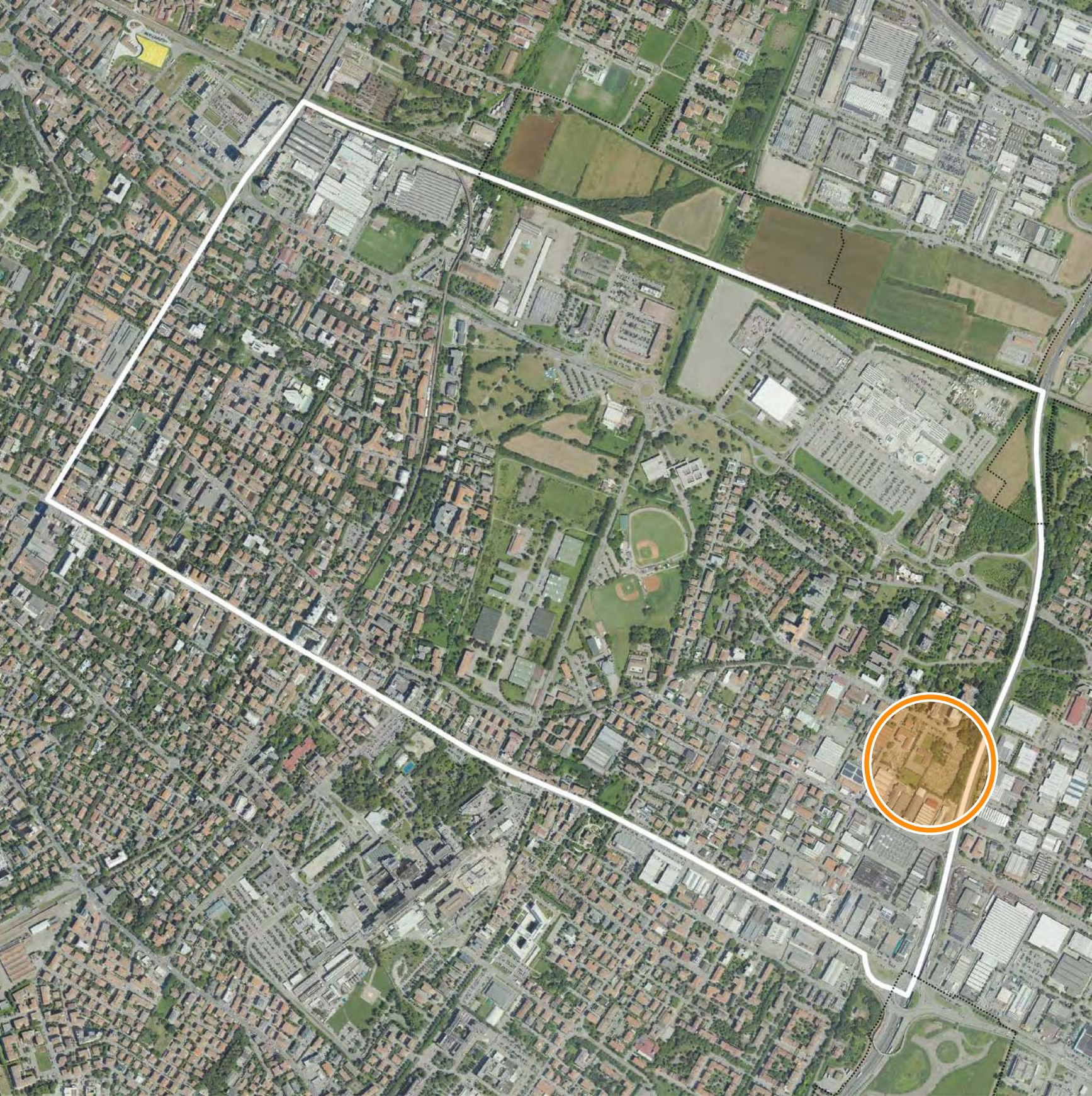
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA CHERUBINI"

VIA CHERUBINI



16
N° PROPOSTA

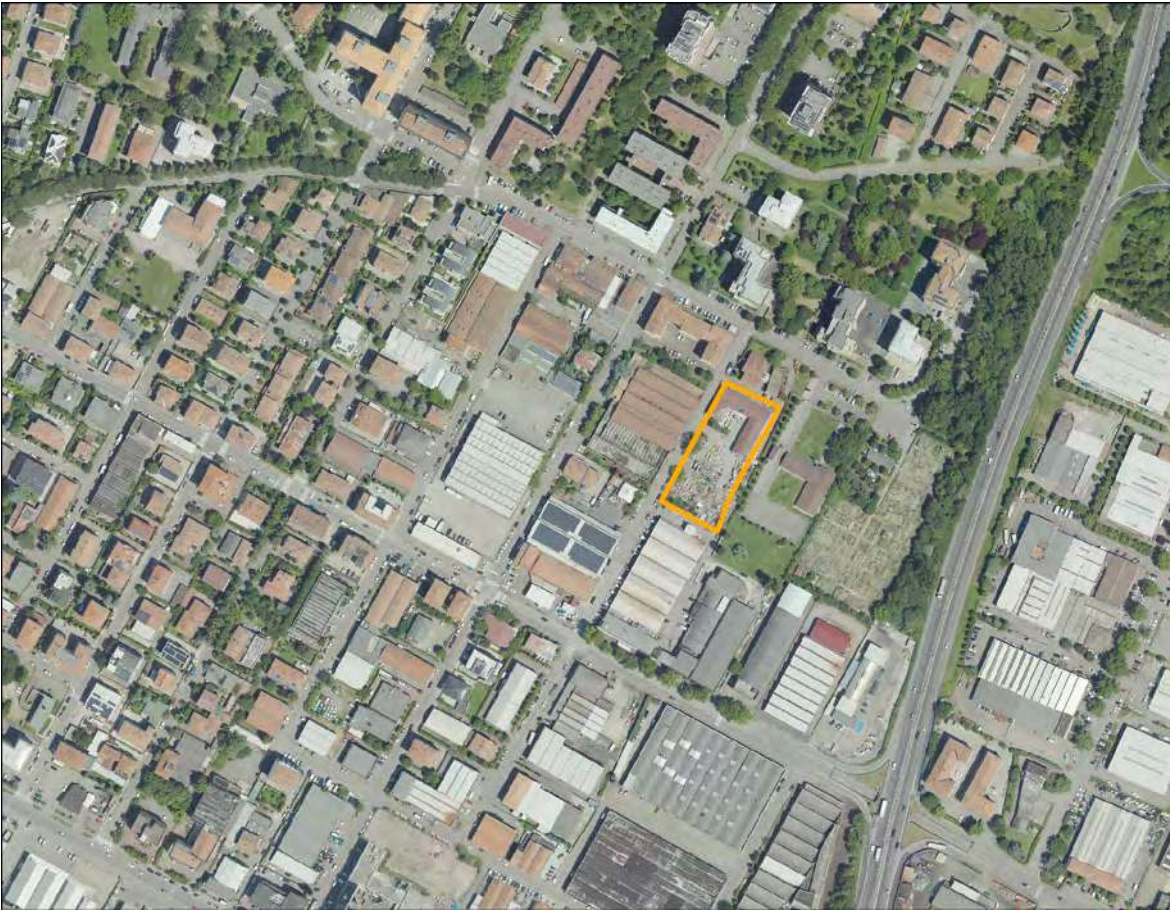
LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione San Lazzaro



Vista obliqua stato di fatto da via Cherubini



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6

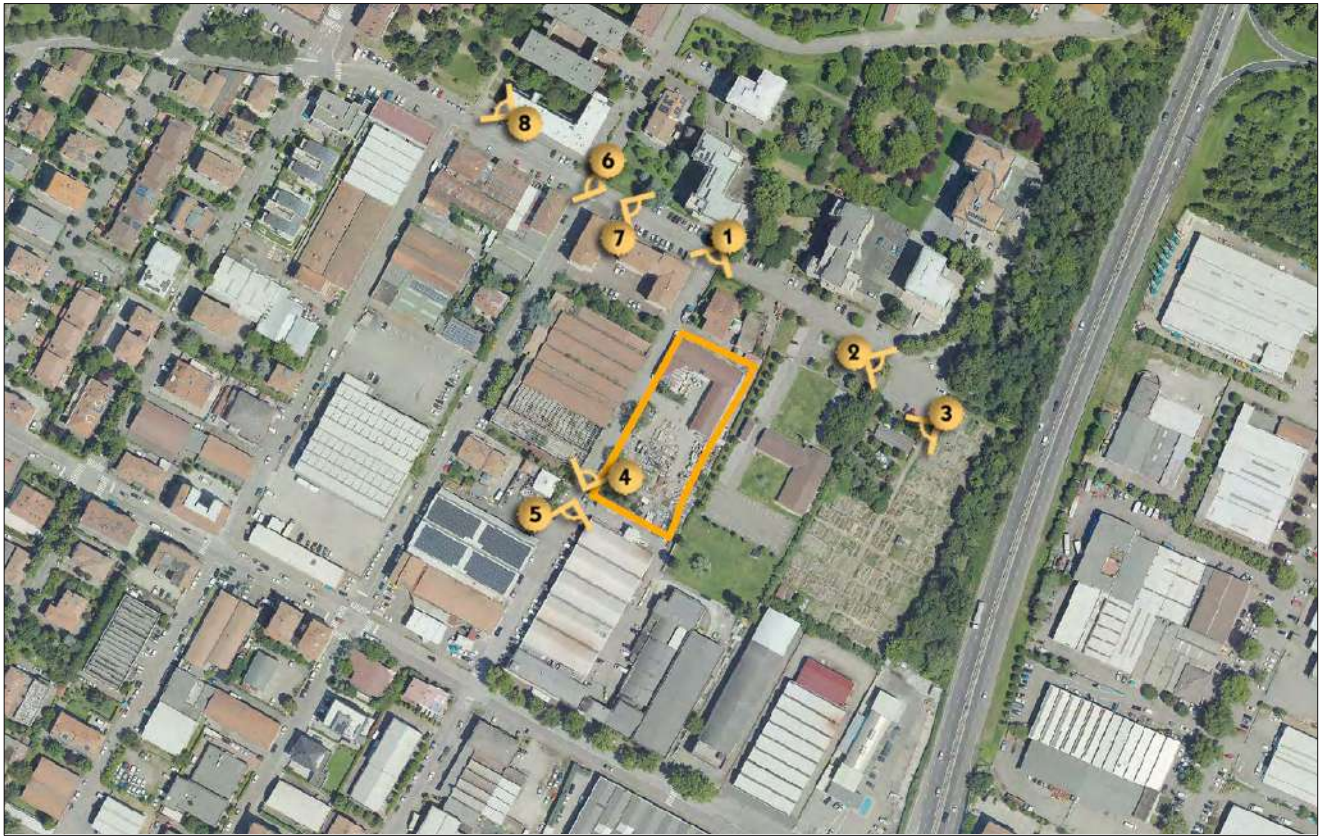


7



8

Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: VIA CHERUBINI

RIONE: San Lazzaro

Indirizzo: via Cherubini

Foglio: 148 Mappale/i: 58 (sub 8-9)



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	3.508 mq	Funzione residenziale (St):	1.900 mq
Superficie Fondiaria (SF):	1.984mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,56	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	massima 1.961 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	10,12 m
Indice RIE di progetto:	4,6	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ2

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☐ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☐ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali	
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1 n. Pr2
reperiti	5	15	627	285	24 0
monetizzati	0	0	0	0	
TOTALE	20		925		24

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 45%

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1 ☐ St2.2 ☐ St2.3 ☐ St2.4 ☒ St2.5 ☒ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
-	25	22	498	4

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
63	-5	32,35	27,35

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	3.585.300,00 €	Costo interventi pubblici:	442.600,00 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		12,3%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse. Si segnala che l'area è oggetto di trasformazione mediante Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, presentato in data 23/12/2023, prot. n. 3454, attualmente in stato di sospensione.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG, in un lotto con un'attività produttiva dismessa in via Cherubini, con una Superficie Territoriale di 3.508 mq, ricompreso nel tessuto "città da qualificare" come indicato nell'elaborato della Trasformabilità del territorio. L'intervento propone la demolizione dell'edificio produttivo esistente, la desigillazione dell'area pari al 55% della superficie complessiva, con bonifica dell'area e la costruzione di un edificio residenziale di due piani fuori terra e un piano interrato, di 18 alloggi, di cui 4 da destinare ad ERS. Si prevede inoltre la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) per l'autoconsumo dei residenti dell'edificio. I parcheggi pubblici sono progettati sul fronte di via Cherubini, da cui è previsto l'accesso carrabile al lotto.

ERS

La proposta prevede 4 alloggi ERS per una Superficie totale di 498,00 mq.
Il proponente dichiara che la quota ERS è pari al 22% degli alloggi totali (18) e al 25% della Superficie totale residenziale di progetto (1.900,00 mq).
Gli alloggi ERS saranno integrati all'edilizia libera, con tipologie diversificate e previsti in vendita convenzionata.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Nell'area oggetto di cessione, sul fronte di via Cherubini, in adiacenza all'area pubblica ad est del lotto, è prevista la realizzazione di un'area verde con rain-garden, una fascia di mitigazione acustica e piantumazione di arbusti e alberature; viene inoltre proposto di ricoprire la tombatura del canale presente sul margine est dell'area con un'area a prato.

Riferendosi ai contributi alla città pubblica viene proposto: il ripristino del parcheggio degli orti, localizzato in via Cilea, con sostituzione della pavimentazione, piantumazione di alberature, realizzazione di accesso ciclabile con rastrelliera e punto di ricarica bici elettriche, in proiezione per la futura introduzione della zona 30; la sottoscrizione di un accordo con l'associazione degli orti per la riprogettazione partecipata della sede associativa, attraverso un contributo economico per la messa in sicurezza della sede, la gestione delle nuove dotazioni destinate a verde pubblico con la realizzazione di uno spazio didattico in tema di agricoltura urbana.

Nella cornice delle azioni di interesse pubblico, viene proposto di intervenire con un'azione di piantumazione nell'ambito di un'area individuata come "nuovi boschi e aree di biodiversità" dal percorso partecipato, in corrispondenza del parco Parco Divisione Acqui (codice L22A); in alternativa, viene proposto il potenziamento e la valorizzazione dell'area di forestazione urbana adiacente alla tangenziale, ad est del rione San Lazzaro.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



MOBILITÀ LENTA

- Nuovi percorsi ciclabili e pedonali
- Valorizzazione e ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali
- connessioni ciclabili esistenti (PUMS)
- Messa in sicurezza dei nodi (incroci, attraversamenti, accessibilità)
- Zone 30
- Riprogettazione della sezione stradale e delle aree di sosta

PARCHI E VERDE ECOLOGICO AMBIENTALE

- Nuovi boschi e aree di biodiversità
- Nuovi parchi e aree verdi attrezzate
- Valorizzare parchi e aree verdi esistenti
- Aree da desigillare
- Nuove alberature lungo strada, aree ombreggiate, misure per il contrasto alle isole di calore

SERVIZI E LUOGHI CHE SVILUPPANO RELAZIONI

- Piazze scolastiche e zone di quiete
- Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità
- Valorizzazione di piazze e spazi pubblici esistenti (sicurezza, illuminazione, comfort urbano e accessibilità)

localizzazione della proposta

Proposte "Sei la mia città" intercettate

La proposta intercetta parzialmente i contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

L22A Nuovi boschi ed aree di biodiversità

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



Niente da segnalare.

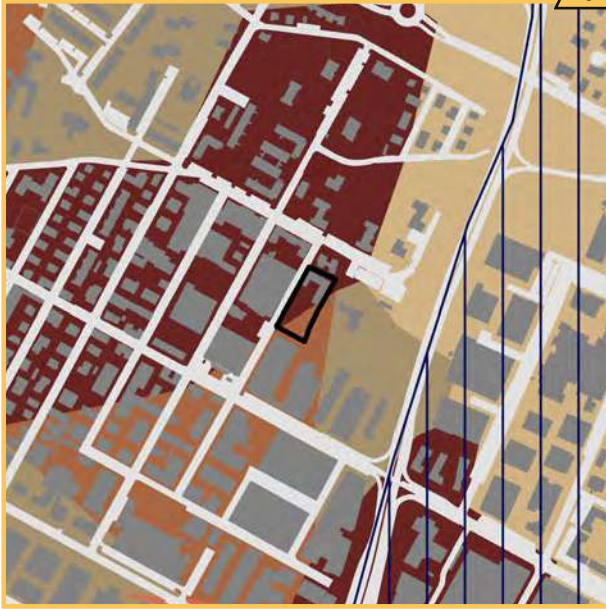
VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

L'area presenta un corso d'acqua minore (art. v2.4) lungo il lato est del lotto, chiamato Fossa Budriana, individuato come tale benché tombato e ormai con funzione assimilata alla pubblica fognatura per cui andranno rispettate i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. v2.3 e art. v2.4 delle VT1.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici (parte sud-est)
classe 5 ($\text{carico} > 1.25$) - bacini critici (parte nord e sud-ovest).
Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Tutto il lotto è ricompreso nella Zona di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali

CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA - Non sono presenti nell'area elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- orientare la progettazione alla presenza del corso d'acqua minore (canale tombato);

- vista l'estensione limitata dell'area ($< 0,5$ ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), è comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o quanto meno dell'invarianza idraulica per contribuire al miglior funzionamento del sistema di scolo e drenaggio urbano;

- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, (rif. Microzonazione sismica);

- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato in via Cherubini e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria al confine sud del lotto;

- approfondire la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra la nuova area verde e la viabilità adiacente (viale Cherubini).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il comparto si affaccia su vie indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia.
Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
Presenza di una linea elettrica interrato (lungo il tratto nord e sud di via Cherubini) con 2 cabine di trasformazione secondaria.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE
Tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE
La zona è servita dal depuratore.

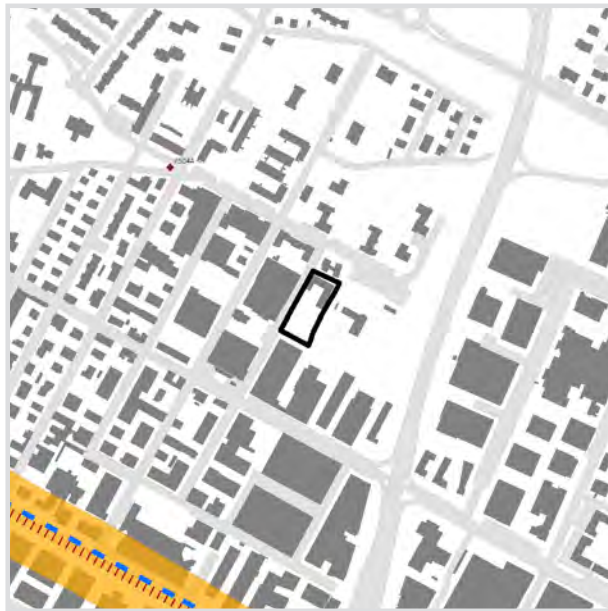
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.
INQUINAMENTO ACUSTICO
via Cherubini comporta il superamento dei limiti Lden (0-5).

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



Niente da segnalare.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Tutta la zona ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



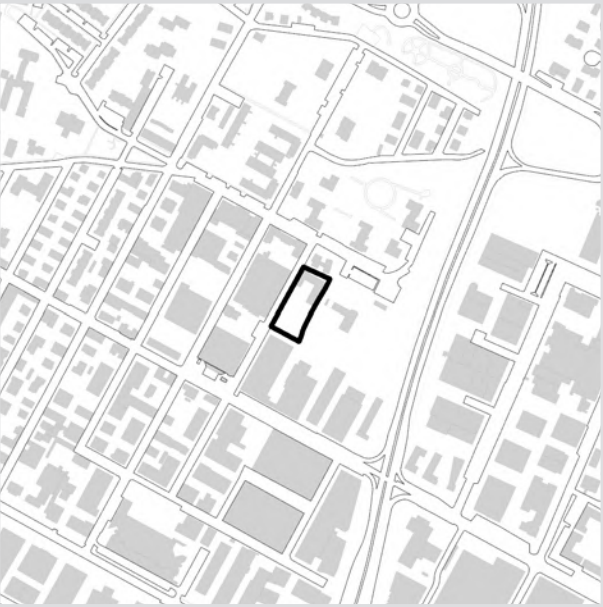
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione del comparto di intervento e la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata con nuove alberature in continuità con l'area verde di proprietà comunale adiacente.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



La proposta risulta parzialmente coerente, nella misura in cui contempla un potenziamento della qualità ecologico-ambientale e si pone in rapporto con la complessità del contesto insediativo a tessuto misto.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta coerente in quanto, pur localizzata all'interno del contesto urbano del "paesaggio produttivo", si colloca in stretta adiacenza al "paesaggio urbano della mixité", inserendosi in un ambito già prevalentemente residenziale e funzionalmente omogeneo.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta parzialmente coerente, in quanto favorisce nuove opportunità di relazione, incrementa la dotazione di spazi pubblici e contribuisce alla riqualificazione dell'area degli orti di via Cilea.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con gli obiettivi di riqualificazione ecologico-ambientale dell'ambito di intervento, poiché prevede un intervento di sostituzione edilizia, desigillazione del lotto e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, oltre alla realizzazione di un'area verde pubblica nonché il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e la riqualificazione dell'area degli orti di via Cilea.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Realizzazione di un edificio residenziale che ospita contestualmente edilizia privata ed edilizia convenzionata, per una percentuale leggermente maggiore all'obbligo di legge.

02 NUOVA AREA VERDE

Realizzazione di un'area verde pubblica con rain-garden, una fascia di mitigazione acustica e piantumazione di arbusti e alberature.

03 ACCORDO CON ASSOCIAZIONE ORTI E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO

Sottoscrizione di un accordo con l'associazione degli orti per la riprogettazione partecipata. È previsto un contributo economico per la messa in sicurezza della sede, il ripristino del parcheggio, la gestione delle nuove dotazioni destinate a verde pubblico con la realizzazione di uno spazio didattico in tema di agricoltura urbana.

04 POTENZIAMENTO FORESTAZIONE URBANA

Potenziamento e valorizzazione dell'area di forestazione urbana adiacente alla tangenziale, ad est del rione San Lazzaro.

05 VALORIZZAZIONE PARCO DIVISIONE ACQUI

Piantumazione nell'ambito di un'area individuata come "nuovi boschi e aree di biodiversità" dal percorso partecipato, in corrispondenza del parco Parco Divisione Acqui (codice L22A).

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Il comparto è localizzato nelle aree della "città da qualificare" come da elaborato della Trasformabilità del territorio. La proposta dichiara di contribuire alla realizzazione di dotazioni pubbliche, in una zona carente, migliorando la permeabilità del suolo, grazie alla desigillazione e alla realizzazione di un'area verde e sistemazione dell'area parcheggio esistente degli orti (desigillazione e piantumazione). Il proponente assume punteggi per il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, per la realizzazione di dotazioni carenti, per il miglioramento del sistema fognario e di depurazione, il miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'edilizia pubblica, per contribuire alla mobilità sostenibile e alla qualificazione dello spazio.stradale con greening.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la desigillazione del suolo e la parziale bonifica del terreno. Il proponente sottolinea che tali interventi favoriscono il miglioramento del drenaggio urbano e contribuiscono alla regolazione del microclima contrastando l'effetto isola di calore. Nell'area oggetto di cessione è proposta la realizzazione di un'area verde pubblica con rain-garden, una fascia di mitigazione acustica e piantumazione di arbusti e alberature. É inoltre prevista la forestazione urbana dell'area adiacente alla tangenziale, ad est del rione San Lazzaro o la valorizzazione del Parco Divisione Acqui.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

È prevista la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale. La proposta di ERS prevede 4 alloggi. Il proponente dichiara che la quota di ERS è pari al 25% della Superficie totale, integrata con l'edilizia libera e di varie metrature. Il proponente assume punteggi per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per la realizzazione di comunità energetiche, per il coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive, per l'incidenza di ERS > alla minima prevista da normativa e per l'inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche viene stimato dal proponente intorno al 12% sul costo totale dell'intervento. La proposta prevede, oltre all'area verde di cessione, la previsione di stipula di un accordo con l'associazione degli orti volto allo stanziamento di un contributo economico per la messa in sicurezza della sede, la riqualificazione del parcheggio, la gestione delle nuove dotazioni destinate a verde pubblico con la realizzazione di uno spazio didattico in tema di agricoltura urbana e potenziamento dell'area di forestazione urbana adiacente alla tangenziale, ad est del rione San Lazzaro o in alternativa la valorizzazione del Parco Divisione Acqui.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

La proposta prevede il RIE superiore al minimo richiesto (5.5>4). Il proponente assume punteggi per iniziative di autoconsumo collettivo e per produzione di una quota maggiore del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

La proposta prevede un edificio a funzione residenziale con tipologie diversificate di alloggi, dotato di mitigazioni alberate verso sud e ovest rendendolo correttamente inserito nel contesto. Il proponente assume punteggi per l'incidenza di ERS sulla Superficie Territoriale in quantità maggiore rispetto al minimo da normativa, per soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura, per la realizzazione di eco-quartieri e la diversificazione delle tipologie degli alloggi.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta di accordo con l'associazione degli orti, che risponde agli indicatori di potenziamento e qualificazione delle strutture e delle attrezzature pubbliche, nonché di miglioramento sismico ed efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e spazi pertinenziali, dovrà essere sottoposta a verifiche. Si accoglie positivamente la proposta di contribuire alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale con il potenziamento della rete ciclo-pedonale e della zona 30, da approfondire, in quanto attualmente limitata all'accessibilità e sistemazione del parcheggio degli orti. Si accoglie positivamente anche la proposta di qualificazione dello spazio stradale attraverso interventi di traffic calming e/o greening urbano, la quale dovrà essere implementata, in quanto attualmente limitata alla porzione stradale adiacente la trasformazione edilizia. A tal proposito dovrà essere favorita la sicurezza e la continuità dei percorsi pedonali in coordinamento con la Manifestazione di interesse adiacente. Si ravvisa l'opportunità di migliorare le connessioni per la mobilità lenta tra il comparto oggetto della proposta e i servizi e le aree verdi presenti lungo strada Saliceto Panaro e via B. Marcello. Risultano valutati positivamente gli indicatori per la realizzazione di dotazioni carenti e per il miglioramento del sistema fognario.

Si evidenzia che la collocazione della proposta di promozione dell'agricoltura urbana (creazione di uno spazio didattico) non può coincidere con l'area verde di cessione, dove è prevista la realizzazione di un rain-garden + fascia di mitigazione. Gli altri indicatori di sviluppo dei servizi ecosistemici, di creazione di spazi resilienti e di forestazione sono valutati positivamente. La proposta di forestazione urbana dovrà essere verificata in ordine alla sua necessità e utilità, essendo già state completate le opere sulla base di un progetto pubblico.

Si accolgono positivamente le proposte di qualificazione dei locali dell'associazione orti e di un percorso dedicato con i cittadini. La funzione residenziale prevista è correttamente integrata nel contesto, viene realizzata una quota di ERS superiore al minimo previsto dalla normativa; pertanto, l'incidenza dell'ERS sulla St risulta effettivamente maggiore rispetto a quella minima richiesta. Si evidenzia che dovrà essere verificata la possibilità di realizzazione di una comunità energetica.

Si evidenzia che la percentuale dei costi per gli interventi pubblici indicati nella Valutazione del Beneficio Pubblico non corrisponde a quanto dichiarato nel Quadro Economico (nettamente minore, corrispondente al 2,2%). Inoltre viene dichiarato di aver imputato al 45% i costi di bonifica sulle aree di cessione nei costi di beneficio pubblico, quindi il punteggio attribuito andrà verificato. Si accoglie positivamente l'intezione di realizzazione o qualificazione di percorsi ciclopedonali, mentre l'azione proposta di adeguamento dell'area del parcheggio degli orti non soddisfa l'indicatore. Si precisa che la proposta di forestazione urbana dovrà essere verificata in ordine alla sua necessità e utilità, essendo già state completate le opere sulla base di un progetto pubblico.

Il RIE previsto dalla normativa è rispettato e risulta superiore al valore minimo richiesto. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e dovrà essere verificata la maggiore produzione di energia da FER.

La proposta dovrà prevedere soluzioni edilizie volte alla bioarchitettura e requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. Il punteggio assegnato con riferimento all'incidenza dell'ERS risulta correttamente determinato.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

701,60	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	3.508,00	STer mq
941,92	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	1.900,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,54	INDICE DESIDERATO
1.643,52	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
2.806,40	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ
			0,47	INDICE DI PARTENZA

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

18	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
30	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
15	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -5

5	LIVELLO COERENZA - MEDIO (da 60 a 80 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO
0	AREALE DI INTERVENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 27,35

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 1.961,571 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,56

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

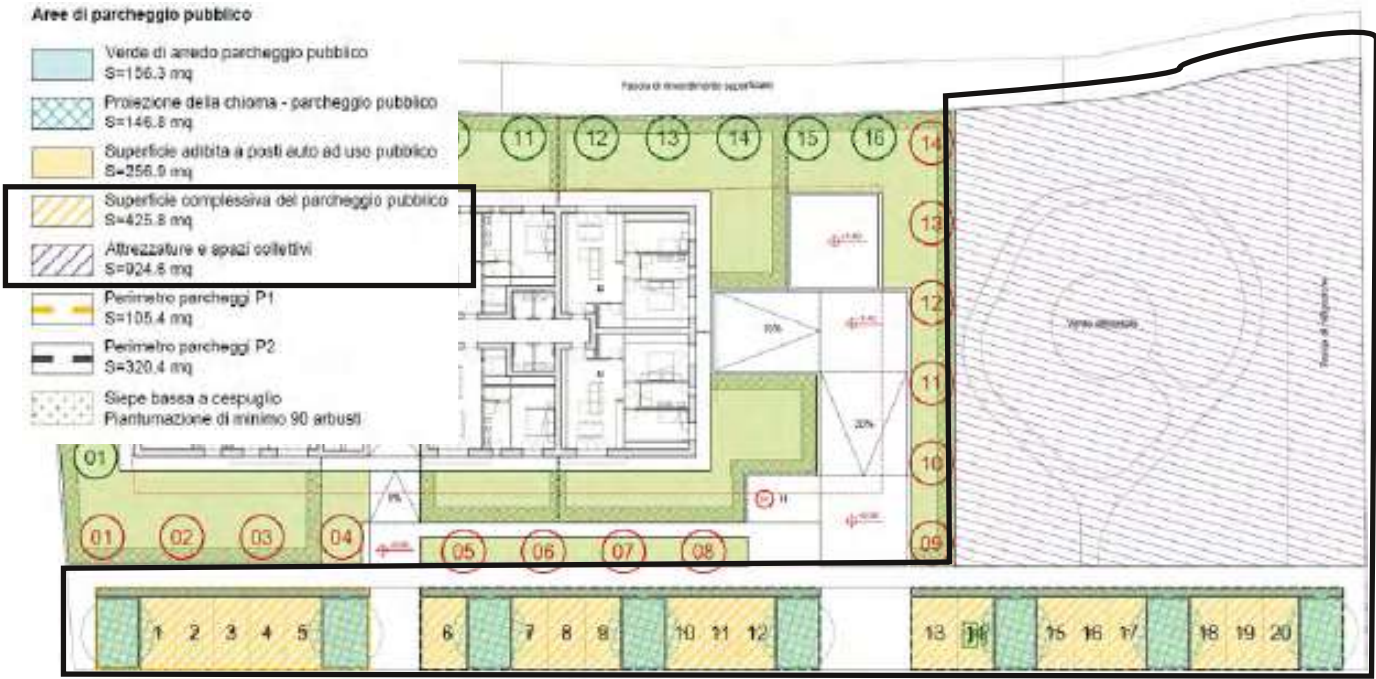
Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato presenta alcune carenze nell'area urbanistico-territoriale della coerenza, che dovranno essere meglio sviluppate. Il punteggio finale ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico risulta sufficiente a ottenere la capacità edificatoria desiderata.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale-produttiva: CQ7 tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (art. 3.8.2)

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	61,5%	Area di Cessione	38,5%	Totale Aree di Cessione 1.350,4 mq.
------------------------	-------	------------------	-------	-------------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC conv.	-	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,56	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	abitativa	conforme
Altezze	≤ 13,3 ml	10,12 ml (3 piani+interr.)	conforme
RIE	> 4	5,5	conforme
Park pertinenziali	23	23	conforme
Dotazioni: P1+P2	4+10 = 14	5+15 = 20	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	627+285 = 912	639,6+285 = 924,6	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste in un edificio a funzione residenziale con 18 alloggi, di 3 piani fuori terra (PT, P1 e P2) e un piano interrato dove sono collocate le autorimesse, con accesso carrabile accessibile da via Cherubini.

Il calcolo dei parcheggi pertinenziali risulta conforme a quanto previsto dalla Tabella 6, essendo previste 23 autorimesse al piano interrato.

I posti bici di pertinenza degli alloggi sono calcolati correttamente (viene reperito 1 posto in più) e collocati in parte al piano terra dell'edificio e in parte nell'interrato, all'interno di un box dedicato dotato di due punti di ricarica elettrica, posto al di fuori della sagoma dell'edificio e coperto da verde pensile.

Il calcolo delle dotazioni pubbliche risulta conforme e in esubero rispetto a quanto richiesto dalla Tabella 6. Sono reperiti 6 posti auto in più e complessivamente 12,6 mq in più di altre dotazioni ed attrezzature e spazi collettivi.

Si evidenzia che nel calcolo delle dotazioni pubbliche è stata dichiarata la cessione del 45% della Superficie territoriale, che è pari a 1.578,6 mq, tuttavia dalla tavola del calcolo delle dotazioni territoriali si evince che la superficie di cessione sia pari a 1.350,4 mq, equivalente al 38,5% della Superficie territoriale.

Nel complesso la proposta è conforme alla disciplina, al netto dei necessari approfondimenti progettuali e delle idonee verifiche da sviluppare in sede progettuale.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Gli interventi proposti non prevedono soluzioni che qualificano il contesto da un punto di vista di accessibilità e fruibilità. Considerando la previsione del PUMS della Zona 30 Km/h gli interventi dovrebbero essere rivolti a raggiungere tale obiettivo. Si ravvisa l'opportunità di migliorare le connessioni per la mobilità lenta tra il comparto oggetto della proposta e i servizi e le aree verdi presenti lungo strada Saliceto Panaro e via B. Marcello, valutando inoltre la possibilità di realizzare la Zona Quiete del polo scolastico.	Gli interventi proposti contribuiscono alla realizzazione di dotazioni pubbliche in una zona carente di dotazioni. Le aree di cessione superano i mq minimi richiesti dalla normativa e risultano compatte. I parcheggi pubblici sono collocati lungo via Cherubini. Dovrà essere favorita la sicurezza e la continuità dei percorsi pedonali in coordinamento con la Manifestazione di interesse di adiacente.	Gli interventi proposti migliorano il drenaggio urbano in un'area critica attraverso la realizzazione di sistemi di adattamento al cambiamento climatico. Nell'area privata è presente un'area verde di 842 mq, nella quale vengono piantumate 30 nuove alberature. Il calcolo del RIE proposto risulta superiore al minimo richiesto. Nell'area di cessione è prevista un'area verde di 924 mq con realizzazione di un rain-garden.	La stima dei costi riportata nel QE è sufficientemente dettagliata. Tutti i costi sono allineati con quelli del mercato corrente. La sostenibilità dell'operazione allo stato dei dati dichiarati dal proponente si ritiene non verificabile in quanto il QE evidenzia ricavi pari al costo stimato dell'intervento.	La quota di Superficie totale di ERS risulta il 26% della Superficie totale realizzata. Sono previsti 4 alloggi ERS su un totale di 18, per una Superficie totale pari a 498 mq, integrati all'edilizia libera, con tipologie diversificate e previsti in vendita a prezzo convenzionato.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG ed è localizzata in un'area della "città da qualificare" come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Si configura come un intervento residenziale di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto produttivo dismesso, che aumenta la permeabilità e la dotazione di verde contribuendo a mitigare l'effetto isola di calore e a migliorare il drenaggio urbano.

ERS

La proposta prevede 4 alloggi ERS su un totale di 18 alloggi, per una Superficie totale di 498 mq, equivalenti al 22 % del totale degli alloggi e al 26% della Superficie totale. Gli alloggi ERS sono inseriti in modo integrato con l'edilizia libera, con tipologie diversificate e previsti in vendita a prezzo convenzionato.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti ai fini della valutazione del beneficio pubblico configurano un interesse pubblico e risultano coerenti con la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del PUG, pur richiedendo verifiche e integrazioni. Gli interventi proposti sullo spazio pubblico contribuiscono a realizzare dotazioni in una zona che ne è carente: in particolare, migliorano la permeabilità del suolo tramite la desigillazione dell'area e la creazione di un'area verde. Il progetto risulta carente dal punto di vista della progettazione di interventi di potenziamento della mobilità dolce. Si ritiene pertanto opportuno sviluppare un approfondimento in merito all'accessibilità ciclo-pedonale del tessuto urbano e all'attuazione della Zona 30 km/h, al fine di favorire condizioni di maggiore sicurezza e continuità dei percorsi pedonali, in coordinamento con la Manifestazione di interesse relativa a via Toscanini. Si ravvisa l'opportunità di migliorare le connessioni per la mobilità lenta tra il comparto oggetto della proposta e i servizi e le aree verdi presenti lungo strada Saliceto Panaro e via B. Marcello. In fase di elaborazione della proposta di PdC convenzionato, sarà necessario sviluppare e definire, come dichiarato, soluzioni edilizie orientate all'autoconsumo energetico, ai principi della bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. La proposta intercetta la strategia "La corona del produttivo e i poli commerciali" contribuendo al rafforzamento della qualità ecologico-ambientale e instaurando una relazione con il contesto insediativo a tessuto misto in cui l'area si colloca. La proposta inoltre favorisce nuove opportunità di relazione, incrementa la dotazione di spazi pubblici e contribuisce alla riqualificazione dell'area degli orti di via Cilea, risultando allineata con la Strategia "la strategia di prossimità". Gli interventi ecologico-ambientali proposti risultano coerenti con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", in quanto prevedono una consistente desigillazione del suolo, la realizzazione di un'area verde con rain-garden e nuove alberature.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della presenza di un canale tombato e della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, riferimento Microzonazione sismica, della presenza di linee elettriche interrato in via Cherubini e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria al confine sud del lotto; deve inoltre essere approfondita la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra la nuova area verde e la viabilità adiacente di via Cherubini. Vista l'estensione limitata dell'area (< 0,5 ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali correlati al trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque). Risulta comunque opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o dell'invarianza idraulica.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiederanno un adeguamento della proposta progettuale nello step successivo. La mancanza di alcuni elementi progettuali non consente la valutazione dei seguenti aspetti: rispetto delle distanze e della visuale libera; individuazione degli alloggi che saranno destinati ad ERS al fine di un confronto con i mq di St dichiarati dal proponente; quote delle autorimesse dei Pr1 interrati al fine di verificare il rapporto metratura/posto auto (25 mq/posto). Si evidenzia inoltre la carenza di elementi progettuali finalizzati al potenziamento dei percorsi ciclopeditoni, dell'accessibilità e della zona 30 km/h. Si segnala che dal calcolo delle dotazioni pubbliche la superficie di cessione risulta essere minore di quella dichiarata, aspetto che andrà verificato nella proposta progettuale dello step successivo.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso, secondo la procedura prevista dal regolamento edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.

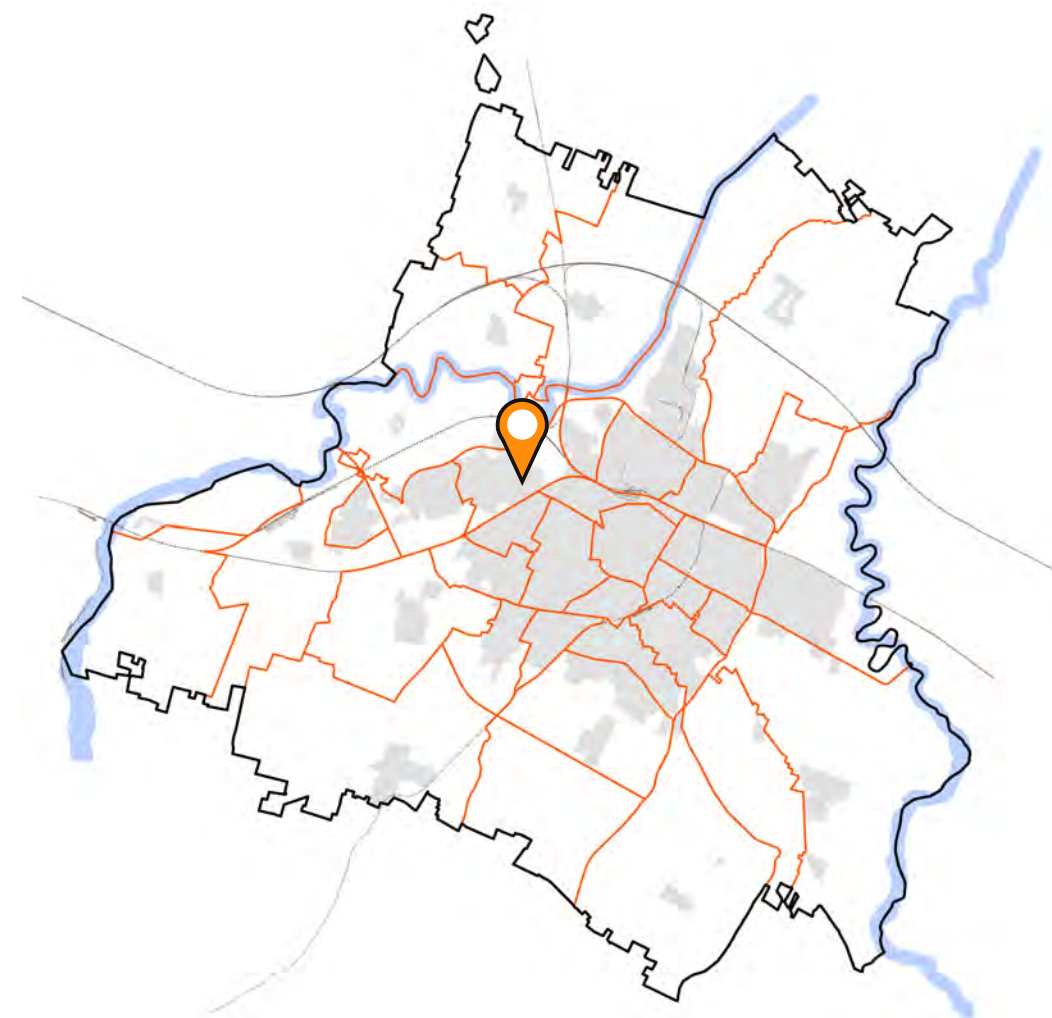


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA EMILIA - STRADA BARCHETTA"

VIA EMILIA OVEST, STRADA BARCHETTA, VIA CERVI



17

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Madonnina



Vista obliqua stato di fatto da via Emilia Ovest



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: AREA RIONE MADONNINA - VIA EMILIA - VIA BARCHETTA

RIONE: Rione "16 - Madonnina"

Indirizzo: VIA EMILIA OVEST N. 540

Foglio: 72 Mappale/i: 123, 124, 125, 126, 277



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	4.834 mq	Funzione residenziale (St):	0 mq
Superficie Fondiaria (SF):	3.566 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,207	Funzione terz./comm. (St):	1.000 mq
Superficie Totale (St):	1.000 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	COMMERCIALE	H massima:	6,5 m
Indice RIE di progetto:	4	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ1

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali	
		n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1 n. Pr2
reperiti	2	20	447	175	2 28
monetizzati	0	0	0	0	
TOTALE	22		622		30

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 26%

Spazio per note:

STRATEGIE INTERCETTATE

☐ St2.1 ☐ St2.2 ☐ St2.3 ☒ St2.4 ☐ St2.5 ☒ St2.6 ☒ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
0	0	0	0	0

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
42	-25	22,5	-2,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	905.785,00 €	Costo interventi pubblici:	279.430,00 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		23,6%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazioni di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) come individuato dal PUG. L'intervento interessa due aree limitrofe (Superficie territoriale complessiva di 4.834 mq) e prospicienti via Emilia Ovest e strada Barchetta. Nell'area a ovest si propone di demolire gli edifici esistenti dismessi per realizzare un centro commerciale di vicinato (medio-piccola struttura di vendita non alimentare con SV=700 mq e 1/2 esercizi di vicinato). Nell'area ad est, dove in passato era collocato un distributore e che oggi si configura come area utilizzata per la sosta libera, viene proposto di confermarne la funzione, realizzando e cedendo al Comune un parcheggio, con interventi di desigillazione e piantumazione.

ERS

La proposta non prevede quote di ERS ma il proponente dichiara che, in caso tale scelta dovesse risultare ostativa per l'attuazione della proposta, propone di riassegnare tutte o in parte le risorse dedicate alla valorizzazione di piazzale Alessandrini ed alla qualificazione del parcheggio, alla monetizzazione dell'ERS che copra una quota pari al 20% della Superficie totale richiesta.

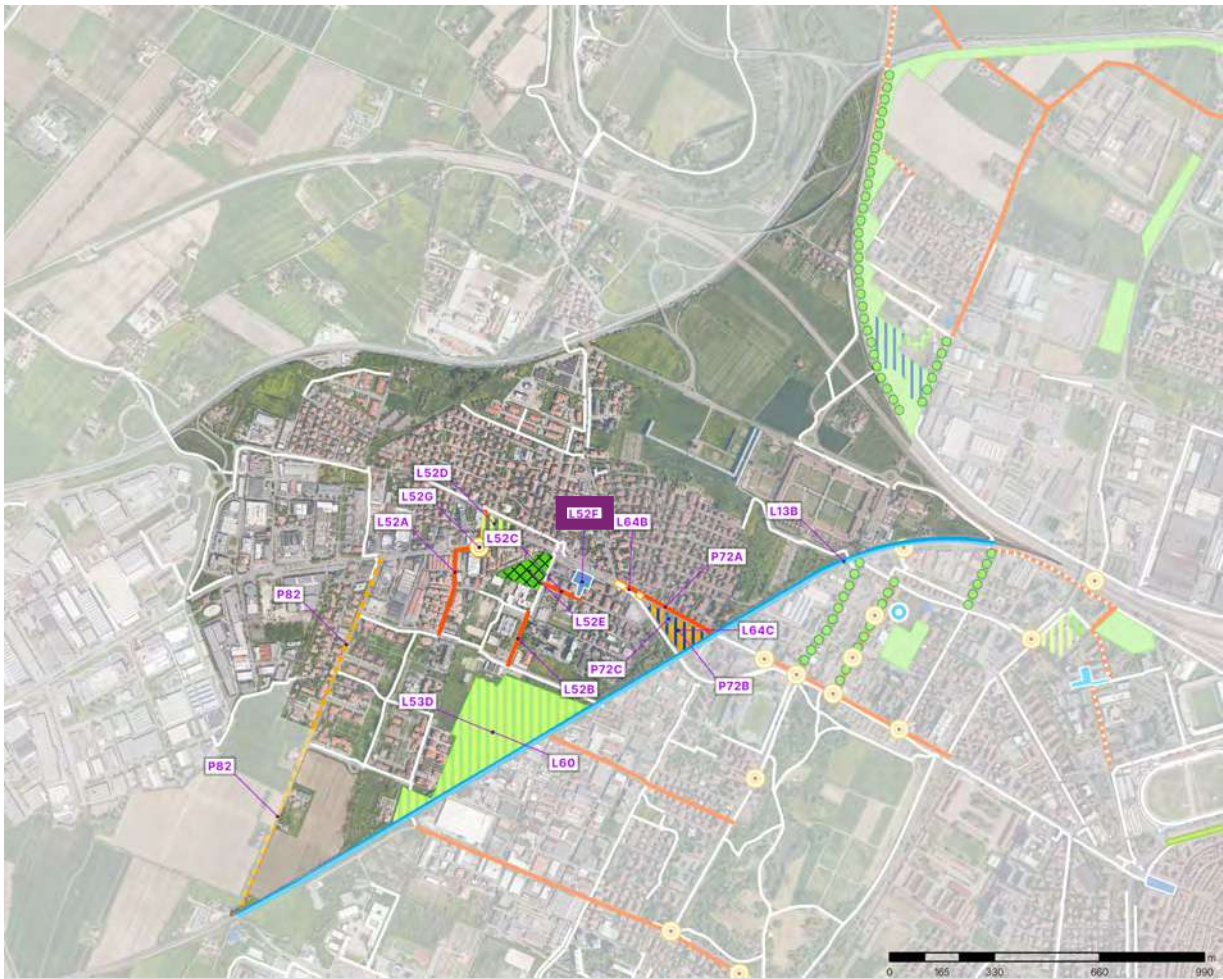
INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

E' proposto solo uno studio di fattibilità su Piazza Alessandrini e unicamente un primo intervento di valorizzazione e integrazione del verde qui esistente prevedendo esclusivamente la sistemazione di alberature che non assolve in pieno la proposta del percorso partecipato "Sei la mia città" L52F "Porta ovest: identità, spazi pubblici, percorsi, ombreggiamenti".

Si prevede inoltre la valorizzazione della fermata del trasporto pubblico realizzando una nuova pensilina e la qualificazione del tratto ciclabile prospiciente via Emilia Ovest/strada Barchetta attraverso la realizzazione delle parti mancanti o il riordino di quelle esistenti esclusivamente in corrispondenza dei lotti di intervento.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



La proposta intercetta i seguenti contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

L52F	Valorizzazione di piazze e spazi pubblici esistenti (sicurezza, illuminazione, comfort urbano e accessibilità)
------	--

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Il Condotto Senada, che attraversa l'area ovest e lambisce l'area est, è indicato tra le Acque pubbliche - Corsi d'acqua minori (art. v2.3 e v2.4).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Tutta la viabilità della zona è indicata tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia.

Entrambe le aree appartengono al "centro abitato".

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il Condotto Senada, che attraversa l'area ovest e lambisce l'area est, è indicato tra le Acque pubbliche - Corsi d'acqua minori (art. v2.3 e v2.4). Entrambe le aree sono ricomprese tra le Zone di protezione delle acque sotterranee – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E (rif. PTCP art12a, PUG art v2.5.3).

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE: tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico. DEPURAZIONE ACQUE: le aree sono servite dal depuratore.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI - Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5) classe 2 (0.50 < carico ≤ 0.80) (parte area ovest e area est) classe 4 (1.00 < carico ≤ 1.25) - bacini critici (parte area ovest) classe 5 (carico > 1.25) - bacini critici (parte area ovest) Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

QUALITÀ DELL'ARIA Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria. INQUINAMENTO ACUSTICO Via Emilia Ovest comporta il superamento dei limiti Lden nelle porzioni ad essa limitrofa.

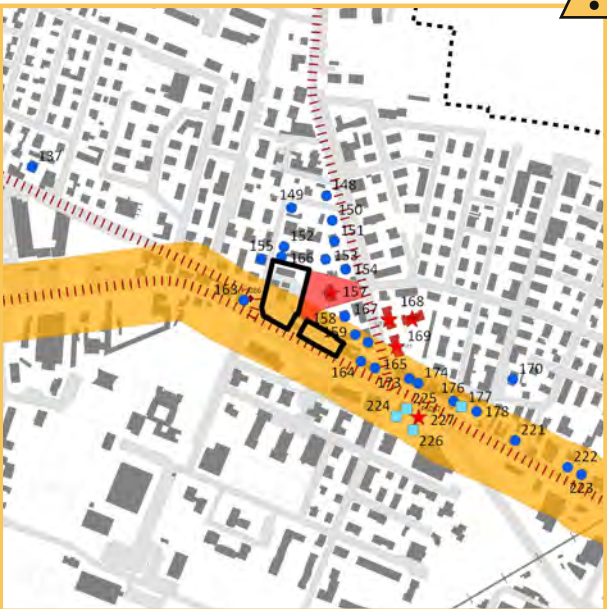
VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1) Zone di attenzione per instabilità 3080 - cedimenti differenziali 3070 - sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Parte dell'area ovest e l'intera area est rientrano tra le Zone ed elementi di interesse storico-architettonico - Rispetto archeologico della via Emilia (art. v3.1). Via Emilia Ovest fa parte della viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4) A confine delle due aree è presente un Bene culturale ai sensi del D.LGS. 42/2004 - Immobile tutelato - tutela diretta S216 (art. v3.7.2).

CONDIZIONAMENTO

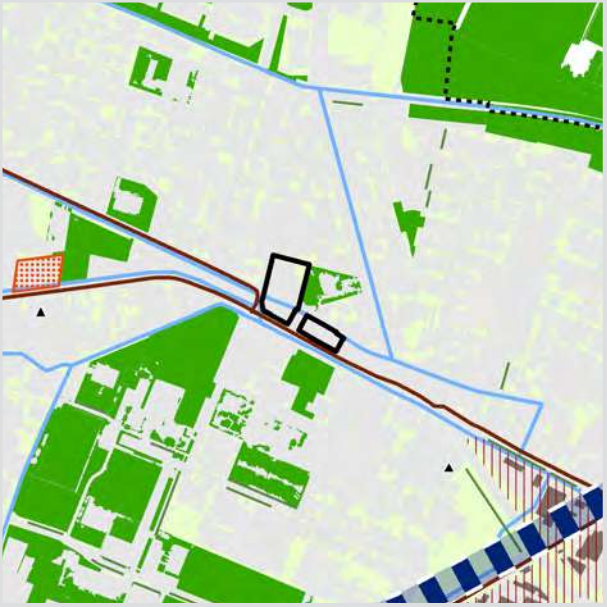
Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- tenere in considerazione la presenza del corso d'acqua minore relativamente al rispetto di quanto previsto dalla disciplina di carattere idraulico. Si sottolinea a tal proposito che la fascia di tutela idraulica di 10 metri dal corso d'acqua, comporta un vincolo di inedificabilità;
- garantire l'attenuazione idraulica trattandosi di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico;
- tenere in considerazione che le aree rientrano tra le zone di attenzione per instabilità individuate dalla Microzonazione Sismica e che dovranno essere realizzati approfondimenti di III Livello;
- tenere in considerazione che le aree ricadono nelle zone di rispetto archeologico della via Emilia e che quest'ultima fa parte della viabilità storica.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - le aree ricadono nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



La proposta, seppur preveda la desigillazione di aree oggi impermeabilizzate, risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto esclusivamente riferita alle aree di sosta, non prefigurando significativi contributi alla strategia per l'infrastruttura verde e blu. Non è inoltre tenuta in considerazione la presenza del Condotto Senada (seppur tombato).

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta non è coerente con la strategia del PUG poichè non approfondisce il rapporto con il contesto storico identitario circostante di aree che sono inserite nel paesaggio urbano di via Emilia e Città storica.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



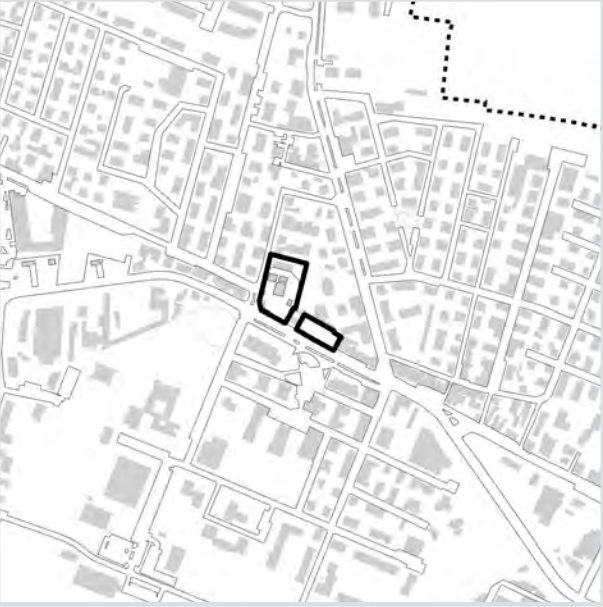
La proposta non risulta coerente con la strategia di PUG in quanto non viene data adeguata continuità alla rete ciclabile, garantendo la sicurezza degli attraversamenti della via Emilia.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG poichè prevede la realizzazione del parcheggio pubblico ma non viene data la necessaria rilevanza alla necessità di creare continuità fruitiva degli spazi pubblici. La strategia indica infatti come prioritario il miglioramento dell'accessibilità alla zona dei servizi della Madonnina e la realizzazione dell'asse di continuità fruitiva nord sud.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



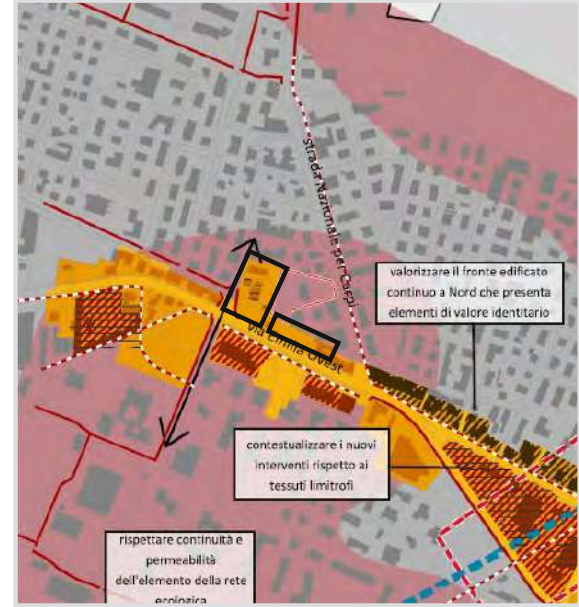
Non pertinente all'area d'intervento

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta non risulta coerente con la strategia del PUG in quanto non prende adeguatamente in considerazione quanto previsto dal progetto guida del rione Madonnina che pur risulta contiguo all'area di intervento. La proposta non configura alcuna azione di qualificazione e piantumazione sull'area pubblica posta tra via Emila Ovest e via Amundsen; non implementa le connessioni tra la zona sud della via Emilia, caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi, e l'area nord più residenziale, senza porre particolare attenzione alla sicurezza degli attraversamenti e delle connessioni. Da ultimo il progetto non contribuisce alla formazione di zone 30.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto, pur prevedendo la riqualificazione dell'area in angolo con Strada Barchetta attraverso demolizione degli edifici residenziali esistenti e la parziale desigillazione del lotto, inserisce un edificio che non incrementa la qualità paesaggistica del contesto e non si relaziona con l'asse storico di via Emilia. Inoltre si rileva che la proposta non dà l'adeguato rilievo alla valorizzazione dello spazio stradale e dei fronti edilizi, soprattutto per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio. Ugualmente non viene considerata l'azione relativa alla connessione con le piattaforme pubbliche da potenziare che interessa i fronti nord-sud di via Emilia.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta non coerente con le strategie previste dal PUG.

Per quanto riguarda la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", non contribuisce in modo significativo all'attuazione della strategia.

In relazione alla Strategia "La corona produttiva e i poli commerciali" non si prevedono interventi sostanziali in merito al rafforzamento della rete ciclo-pedonale sia in termini di continuità della rete che in termini di messa in sicurezza degli attraversamenti di via Emilia.

Per quanto riguarda la Strategia "La Via Emilia" e la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale" non viene valorizzato lo spazio stradale del tratto di via Emilia prospiciente i due lotti non relazionando l'intervento con l'asse storico nè incrementando la qualità paesaggistica del contesto. Non vengono inoltre create le adeguate connessioni tra i fronti nord e sud di via Emilia.

In merito alla Strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica" e "La strategia di prossimità", come già anticipato, si evidenzia la mancata creazione della continuità fruitiva degli spazi pubblici non implementando le connessioni tra gli spazi a nord e a sud della via Emilia.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 RIQUALIFICAZIONE E CESSIONE PARCHEGGIO

Riqualificazione e cessione del parcheggio esistente (area privata oggi utilizzata a parcheggio).

02 VALORIZZAZIONE LUOGO DI AGGREGAZIONE E SOCIALITA'

Realizzazione solo di uno Studio di Fattibilità e unicamente di un primo intervento di valorizzazione e integrazione del verde in Piazzale Alessandrini prevedendo esclusivamente la sistemazione di alberature.

03 VALORIZZAZIONE FERMATA TPL

Realizzazione di nuova pensilina per la fermata dell'autobus.

04 NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Realizzazione della pista ciclabile sui due lotti e manutenzione del tratto esistente.

05 DESIGILLAZIONE E PIANTUMAZIONI

Parziale desigillazione e integrazione di infrastrutture verdi nell'area proposta a parcheggio.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE

Manifestazione di Interesse "Via Emilia - Strada Barchetta"

Proposta 17

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

L'intervento proposto prevede un primo intervento di sistemazione delle alberature di Piazzale Alessandrini, il potenziamento delle aree verdi e delle piantumazioni e la realizzazione di un tratto di pista ciclabile.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la parziale desigillazione di aree oggi impermeabilizzate, nell'area utilizzata per la sosta libera, e il potenziamento del verde esistente.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede l'insediamento di commercio di prossimità, la sistemazione di un parcheggio da cedere all'amministrazione e la realizzazione della pista ciclabile nell'area fronteggiante i lotti di intervento.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il progetto prevede la parziale desigillazione di aree oggi impermeabilizzate e la loro piantumazione. Prevede inoltre la realizzazione di un tratto ciclabile e la manutenzione di quello esistente.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede la copertura di parte del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il progetto prevede l'utilizzo della vegetazione come elemento progettuale di mitigazione e contrasto dell'isola di calore, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la riduzione della produzione di scarti. Si prevede inoltre l'innovazione e digitalizzazione del processo produttivo e della logistica nonché la creazione di posti di lavoro (oltre 20).

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Gli interventi su Piazzale Alessandrini sono limitati alla riqualificazione del verde non considerando le priorità e le indicazioni contenute nella strategia dei rioni. La proposta non soddisfa l'indicatore "Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso" poiché non interviene con azioni specifiche sul potenziamento e la messa in sicurezza dei collegamenti di attraversamento della via Emilia.

La proposta presentata non raggiunge il punteggio minimo richiesto per l'area in oggetto. Inoltre non soddisfa l'indicatore "Progettazione di percorsi microclimatici e spazi pubblici non frammentati..." poiché l'intervento non coinvolge le aree circostanti e non crea una rete con collegamenti ben identificabili e sicuri per la mobilità lenta. Non viene, ad esempio, inclusa nella progettazione l'area pubblica posta tra via Emilia e via Amundsen e l'intervento su Piazzale Alessandrini è limitato ad un primo intervento di sistemazione delle alberature.

La proposta presentata non raggiunge il punteggio minimo richiesto per l'area in oggetto. Si sottolinea che la proposta relativamente all'ERS non è conforme a quanto previsto nel bando.

La proposta non raggiunge la soglia minima nella valutazione di Coerenza e non può quindi accedere allo step successivo, la valutazione di Sostenibilità in riferimento all'art. 2.4 DU1.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

725,10	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	4.834	STer mq
1.078,80*	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	1.000	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,21	INDICE DESIDERATO
1.078,80	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,15	INDICE D BASE
2.417,00	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,50	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 42

21	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
15	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
6	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -25

10	LIVELLO COERENZA - MINIMO (da 42 a 60 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO - INFERIORE A 5.000 MQ DI STER
0	AREALE DI INTERVENTO - INTERVENTO DI RIGENERAZIONE
15	FUNZIONE PREVALENTE - COMMERCIALE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: -2,5

St RAGGIUNTA DICHIARATA:	1.045,35 mq
INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO:	0,22

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Pur raggiungendo la soglia minima complessiva della Valutazione di Coerenza (42), la proposta non raggiunge il minimo richiesto per l'area Ecologico Ambientale (15 anziché 18) e per l'area Economico Sociale (6 anziché 9). Pertanto la valutazione non risulta positiva.

131

copia informatica per consultazione

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta interessa due aree limitrofe, con Superficie territoriale complessiva di 4.834 mq, prospicienti via Emilia Ovest e strada Barchetta. Nell'area a ovest, dove era attiva un'attività di autolavaggio, si propone di realizzare un centro commerciale di vicinato (medio-piccola struttura di vendita non alimentare con SV=700 mq e 1o 2 esercizi di vicinato) previa demolizione degli edifici esistenti dismessi. Nell'area ad est, dove in passato era collocato un distributore e che oggi è utilizzata a parcheggio, si propone di confermarne l'utilizzo realizzando un parcheggio anche con interventi di desigillazione e piantumazione per poi cederlo all'Amministrazione. Si evidenzia che la proposta di insediamento della funzione commerciale su via Emilia incrementa i carichi e i flussi di traffico e presenta criticità di accesso soprattutto per i mezzi di approvvigionamento. La proposta seppur configuri un centro di vicinato, interessato dalla fascia di tutela idraulica del Condotto Senada, per funzionalità e per localizzazione non contribuisce alle strategie del PUG e non risulta coerente al criterio dell'avviso di cui al punto 2.1.7.

ERS

La quota ERS non è stata considerata. Il proponente dichiara che, in caso tale scelta dovesse risultare ostativa per l'attuazione della proposta, è disponibile a riassegnare tutte o in parte le risorse dedicate alla valorizzazione di piazzale Alessandrini ed alla qualificazione del parcheggio, alla monetizzazione dell'ERS che copra una quota pari al 20% della Superficie totale richiesta. Di conseguenza la proposta non è conforme a quanto richiesto dal bando.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti di beneficio pubblico risultano poco consistenti e non coerenti col contesto, non riuscendo a superare la valutazione di coerenza e determinando uno scarso interesse pubblico. La proposta non interviene adeguatamente sul contesto limitandosi quasi esclusivamente ad interventi circoscritti alle aree oggetto della proposta e non coinvolgendo aree circostanti. Non si propone inoltre la creazione di una rete di mobilità lenta con collegamenti ben identificabili e sicuri. Non vengono messe in campo azioni specifiche sul potenziamento e la messa in sicurezza dei collegamenti di attraversamento della via Emilia. Gli interventi su Piazzale Alessandrini sono limitati ad un primo intervento di sistemazione delle alberature non considerando le priorità e le indicazioni contenute nella strategia dei rioni. Da ultimo, la proposta relativa alla quota ERS non è conforme a quanto previsto nel bando.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione non tiene conto della presenza del Condotto Senada che comporta il rispetto di quanto previsto dalla disciplina di carattere idraulico; dovrà altresì garantire l'attenuazione idraulica (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque) trattandosi di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico; dovrà inoltre considerare che le aree rientrano tra le zone di attenzione per instabilità individuate dalla Microzonazione Sismica e che dovranno essere realizzati approfondimenti di III Livello. Infine dovrà tenere in considerazione che le aree ricadono nelle zone di rispetto archeologico della via Emilia e che quest'ultima fa parte della viabilità storica. Rimane poi prioritaria la verifica della necessità di eventuali bonifiche ambientali su entrambe le aree interessate dal progetto.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano numerose criticità. L'uso proposto necessita che siano verificate le condizioni di sostenibilità e accessibilità necessarie per la funzione commerciale. Relativamente al calcolo delle dotazioni è necessario definire se la struttura commerciale sia alimentare o non-alimentare e utilizzare i parametri richiesti dalle norme di PUG per il centro di vicinato oltre alla necessità di mettere in evidenza le modalità di calcolo della Superficie totale e della Superficie di vendita. In merito al calcolo dell'indice di RIE, si specifica che esso deve essere soddisfatto escludendo dal calcolo le aree di cessione. Relativamente ad esse si precisa che l'aiuola prospiciente via Emilia, in considerazione della limitata estensione, non è considerabile come area di dotazione di U2. Relativamente ai parcheggi pertinenziali, essi devono essere adeguati alle disposizioni di cui agli articoli 3.3.4, 3.4.6 e 4.5.1 DU1. Infine, è necessario rispettare quanto richiesto in merito alla dotazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche, dei posti bici, delle distanze dai confini e dell'indice di visuale libera. Si sottolinea la criticità rappresentata dall'accesso carraio al lotto proposto sull'intersezione tra strada Barchetta e via Cervi che non è ammissibile dalle norme vigenti e determina un rilevante problema di accessibilità alla struttura di vendita. Si richiama inoltre la presenza del Condotto Senada che comporta una fascia di tutela idraulica di 10 metri.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, non si ritiene ammissibile la presentazione della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017.

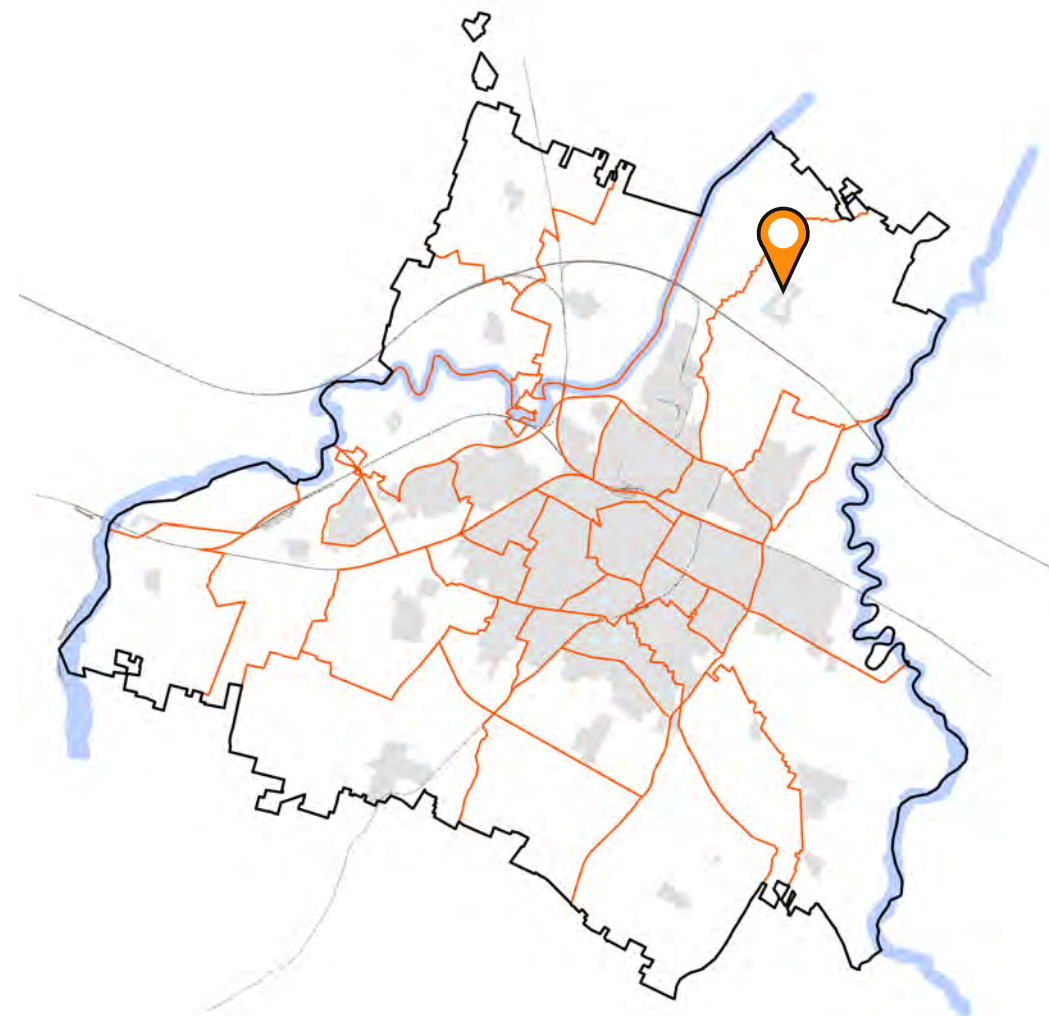


MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "EX FONDERIA DI ALBARETO"

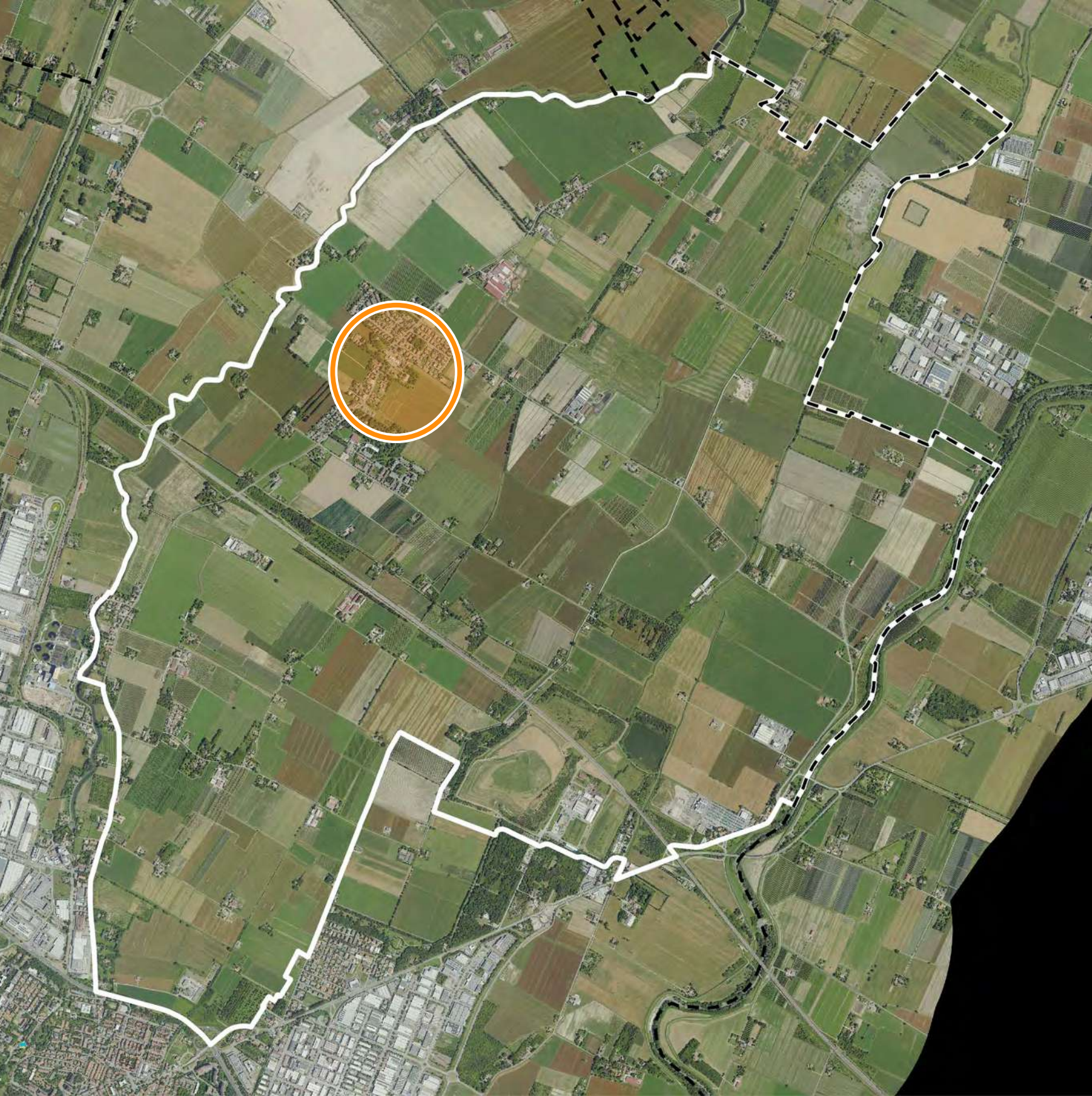
STRADA ALBARETO, VIA GUERZONI



18

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Albareto Forese Nord



Vista obliqua stato di fatto da via Guerzoni



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

Foto aerea con punti di ripresa



DATI DELLA PROPOSTA PRESENTATA - ALLEGATO C ELABORATO A CURA DEL PROPONENTE



Planimetria che illustra l'inserimento della proposta nel contesto tramite ortofoto - scala libera

NOME COMPARTO: Rigenerazione Area Urbana "Ex Fonderia di Albareto"

RIONE: ST_2_7_26_Albareto Forese Nord

Indirizzo: Strada Albareto - Via Vittorio Guerzoni

Foglio: 31 Mappale/i: 395



Elaborato che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	5.537 mq	Funzione residenziale (St):	700 mq
Superficie Fondiaria (SF):	5.537 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	-	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	700 mq	Superficie di Vendita (Sv):	784,76 mq
Funzione prevalente:	Residenziale	H massima:	9,05 mt Palazzina - 6,30 mt Villetta
Indice RIE di progetto:	7,6	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ2

DISTANZE E VISUALE LIBERA

☒ Distanze e visuale libera come da RE art. C2.1 ☐ Distanze inferiori

ALTEZZE

☒ Altezze in linea con quelle ammesse dal tessuto ☐ Altezze superiori

DOTAZIONI

	Infra urb. n. P1	Attrezzature e spazi collettivi n. P2 mq Verde mq Altra Dot		Park pertinenziali n. Pr1 n. Pr2	
reperiti	3	7	239,25	108,75	6 0
monetizzati	0	0	0	0	
TOTALE	10		348,00		6

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 21 %

Spazio per note:

STRATEGIE INTERCETTATE

☒ St2.1 ☐ St2.2 ☐ St2.3 ☐ St2.4 ☐ St2.5 ☐ St2.6 ☐ St2.7

ERS

% STer ad ERS/STer	% St ad ERS/St	% allog. ERS/Tot allog.	Sup. Totale ERS mq	Alloggi ERS
25%	25%	30 % / n. 1 alloggio	90,28 mq Su + 9,38 mq SNR	1

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
60	-15	42,5	27,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	1.350.000,00 €	Costo interventi pubblici:	155.000,00 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		10%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazioni di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) come individuato dal PUG. L'intervento propone la realizzazione di una palazzina di 2 piani + pt per n. 4 alloggi e di una villetta unifamiliare di 1 piano + pt. Complessivamente si tratta di 5 alloggi per una St dichiarata di circa 700 mq. L'area di intervento (STer 5.537 mq) era occupata dalla ex fonderia di Albareto, demolita nel 2012 e oggi risulta completamente impermeabilizzata. L'edificazione è prevista nella parte nord dell'area mentre la zona sud viene adibita ad area verde pubblica e privata e a parcheggio. Sono previsti interventi di desigillazione e piantumazione.

ERS

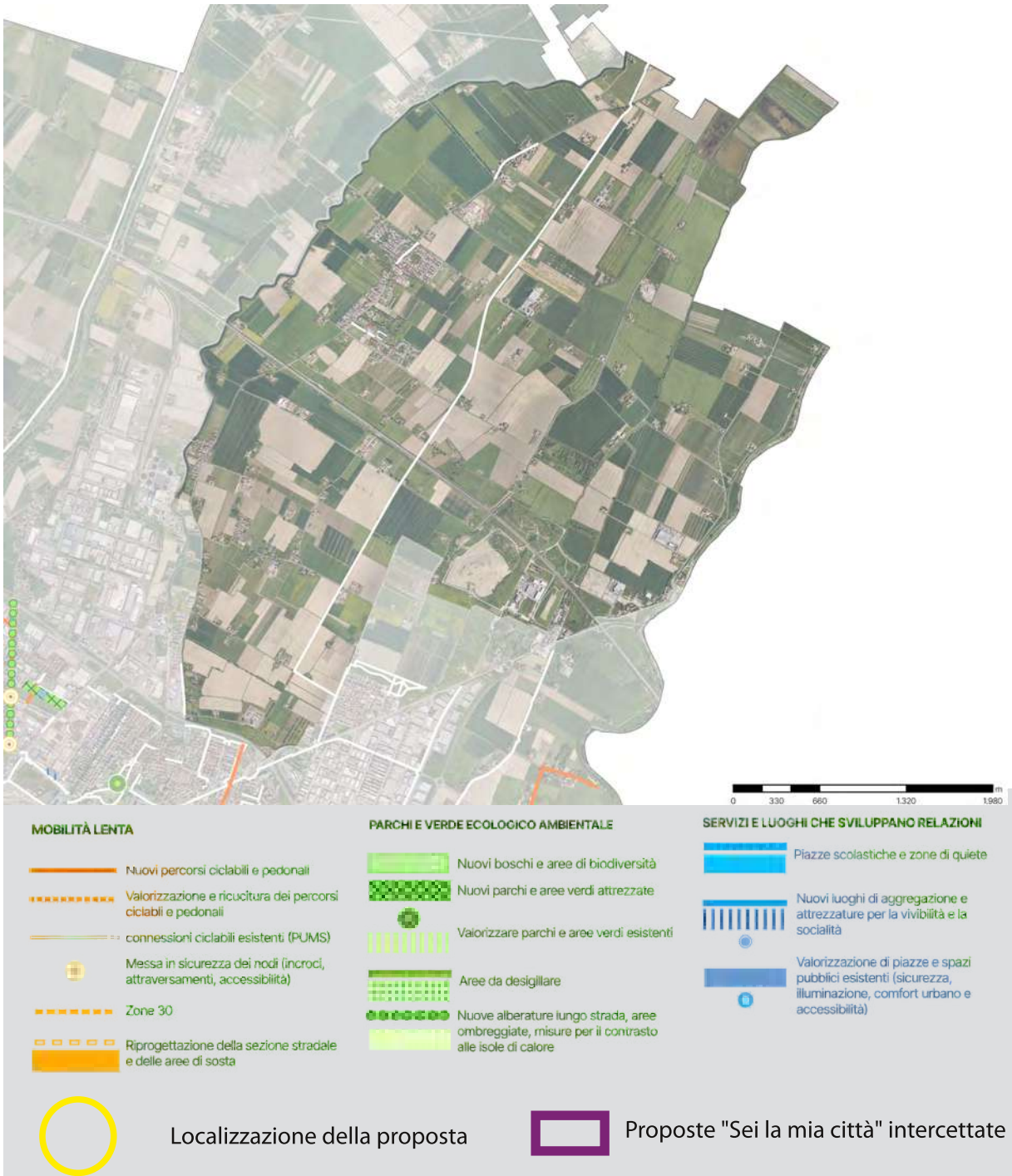
La proposta prevede la realizzazione di un alloggio ERS destinato alla locazione a termine a canone concordato. Risulta quindi essere il 20% del numero degli alloggi e non è verificabile sulla superficie totale.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

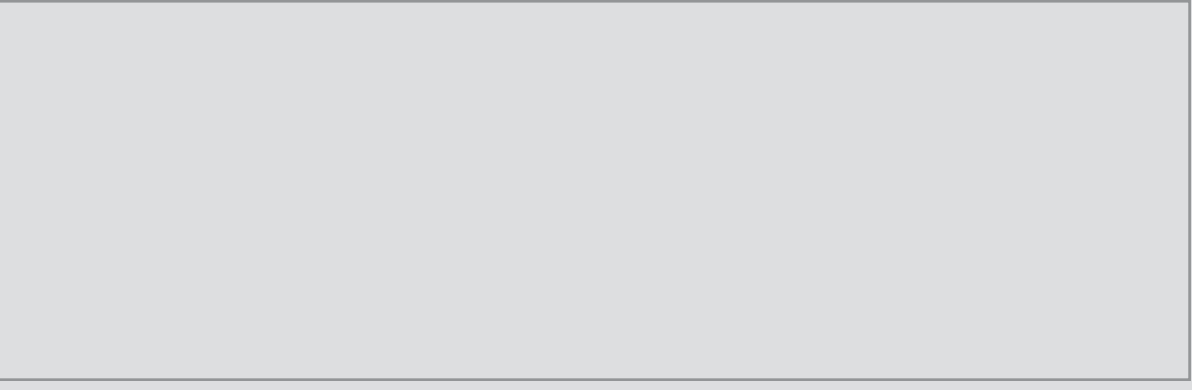
Non si propongono interventi legati alle proposte del percorso partecipato "Sei la mia città" ma si prevede la desigillazione dell'area di sedime della ex fonderia e la creazione di spazi verdi attrezzati di aggregazione. Nelle aree verdi è prevista anche la piantumazione di almeno 20 alberi con fusto di altezza media. Si propone anche la realizzazione di un'area cani di circa 100 mq nella fascia di rispetto cimiteriale.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



La proposta intercetta i seguenti contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"



VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



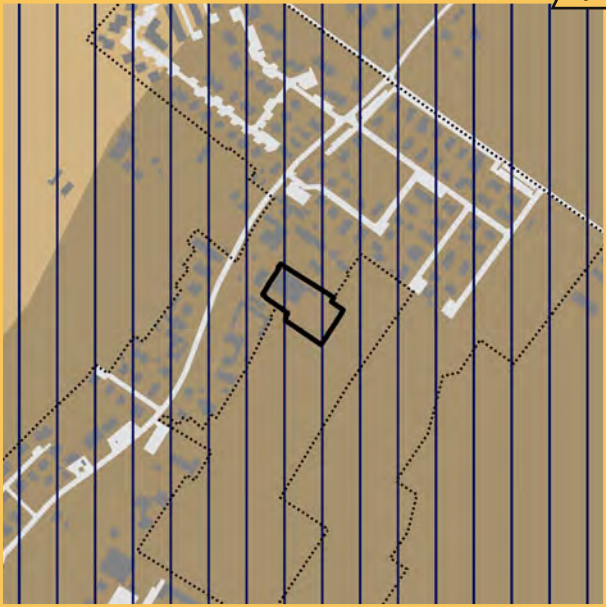
L'area non intercetta vincoli o tutele relativi al sistema naturale.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



L'area non intercetta vincoli o tutele relative alle acque superficiali o sotterranee.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI - L'area è ricompresa tra le aree depresse ad elevata criticità idraulica - a rapido scorrimento - A3 individuate dal PTCP (art. v5.4)
SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI - Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5) - classe 1 (0.00 < carico ≤ 0.50)
Il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree "L-P1 alluvioni rare di PGRA".

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
Zone di attenzione per instabilità
3050_ZALQ1 - zona di attenzione per liquefazioni tipo 1
Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
classe H di scuotimento atteso al sito: 600-700.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

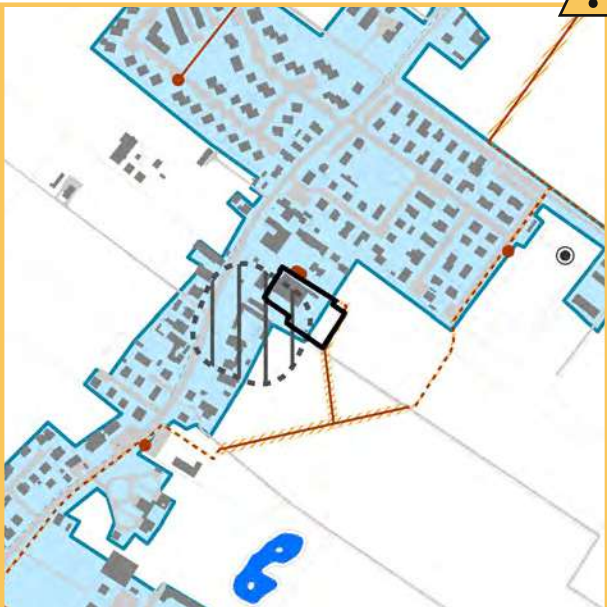
- tenere in considerazione che l'area è ricompresa tra le aree depresse ad elevata criticità idraulica;
- garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 30% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), vista l'estensione dell'area;
- tenere in considerazione che l'area rientra tra le zone di attenzione per instabilità individuate dalla Microzonazione Sismica e che dovranno essere realizzati approfondimenti di III Livello;
- tenere in considerazione la presenza del rispetto cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta. Considerare che tale rispetto è già ridotto a 50 metri dal cimitero;
- tenere in considerazione la presenza delle linee elettriche aeree ed interrate e delle cabine secondarie e i relativi rispetti.

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
L'area appartiene al "centro abitato".

VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
CIMITERI: la parte sud ovest dell'area è interessata dal rispetto cimiteriale.
LINEE ELETTRICHE: nella parte est dell'area è presente una linea elettrica aerea, al margine nord dell'area sono presenti linee elettriche interrate e cabine di trasformazione secondarie.
ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE: tutto il comune è soggetto al Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico.
DEPURAZIONE ACQUE: il comparto è parzialmente servito dal depuratore.

VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
QUALITÀ DELL'ARIA
Tutto il comune è soggetto al Rispetto della misura sulla biomassa in relazione alla qualità dell'aria.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



L'area non intercetta vincoli o tutele relativi al sistema storico archeologico e agli immobili di valore storico testimoniale.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - l'intera area ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico" (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



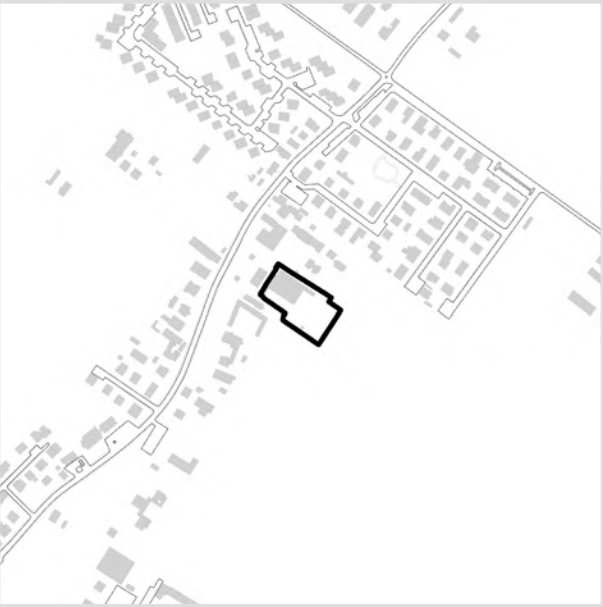
La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto si prevede la desigillazione di aree oggi impermeabilizzate e la prosecuzione dei percorsi ciclo pedonali di via Guerzoni. Si tratta però di interventi strettamente limitati all'area di progetto che non contribuiscono alla creazione/consolidamento della rete ecologico fruitiva nè a risolvere le criticità segnalate dalla progettualità strategica di paesaggio Secchia-Panaro.

ST2.2 - LA CORONA PROD. E I POLI COMM.



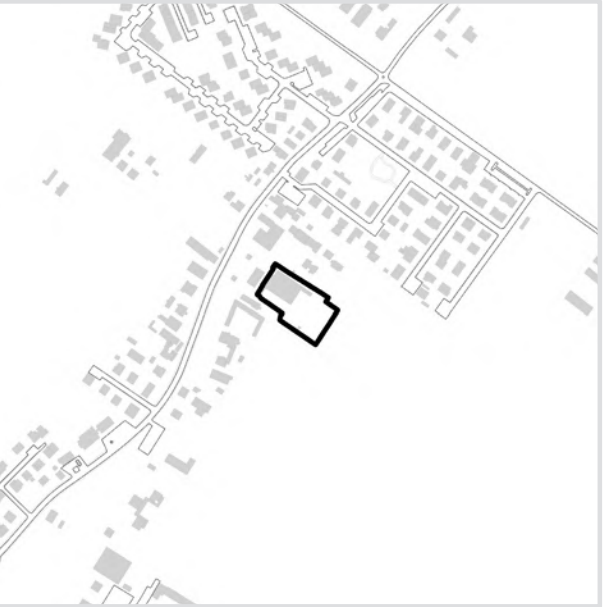
Non pertinente all'area d'intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area d'intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area d'intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto l'area è inserita nel paesaggio urbano della mixité e nell'areale delle progettualità strategica di paesaggio Secchia-Panaro.

ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta è parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto la desigillazione dell'area e la creazione di una zona verde, seppur interna al rispetto cimiteriale, contribuisce all'obiettivo di potenziamento delle attrezzature urbane e dei servizi pubblici previsto per la fascia est di Albareto.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto il progetto prevede la desigillazione di un'area ad oggi impermeabilizzata e la creazione di zone verdi ma di fatto non contribuisce alla necessità di connessione e di messa in sicurezza dei percorsi esistenti che riguarda i percorsi oggi presenti ad Albareto, sia quelli in direzione nord-sud che est-ovest. Tale esigenza è segnalata dal PUG sia per la rete ciclo-pedonale a servizio della frazione, sia per quella di più ampio respiro, di connessione della frazione con il territorio circostante (Secchia, Panaro, Modena).

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con le strategie previste dal PUG. In particolare, per quanto riguarda la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", si dovrà prevedere la creazione di percorsi fruitivi atti a collegare la frazione alla città o alle emergenze naturali della zona, così come suggerito dal focus progettuale presente in strategia richiamato anche dalla strategia "Il paesaggio e il territorio rurale".

In merito alla Strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica" e "Strategia di prossimità", si considerano coerenti le proposte di incrementare le dotazioni a servizio della comunità ma si segnala che esse ricadono in fascia di rispetto cimiteriale. Si evidenzia la necessità di potenziamento e messa in sicurezza dei percorsi esistenti dedicati alla mobilità dolce con l'obiettivo di creare una rete di connessioni anche con la città oltre che tra i servizi della frazione.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 DESIGILLAZIONE E BONIFICA AMBIENTALE

Desigillazione di parte dell'area oggi impermeabilizzata e realizzazione di un'area verde attrezzata.
Bonifica di un'area su cui era precedentemente insediata una fonderia.

02 NUOVO LUOGO DI AGGREGAZIONE E SOCIALITA'

Realizzazione di un'area gioco per bambini.

03 NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Prosecuzione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti su via Guerzoni.

04 AREA VERDE ATTREZZATA

Realizzazione di un'area sgambamento cani.

05 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Realizzazione di un alloggio ERS.

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da

MARIA SERGIO
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Gli interventi proposti prevedono la parziale desigillazione dell'area di intervento e potenziano le dotazioni pubbliche della zona con particolare riferimento alle aree verdi e agli spazi aggregativi prevedendo la realizzazione di un'area giochi attrezzata e di un'area sgambamento cani.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la parziale desigillazione dell'area oggi pavimentata, la progettazione di un'area verde in parte attrezzata e la piantumazione di nuovi alberi.
Si evidenzia inoltre che l'area dovrà prevedibilmente essere oggetto di bonifica ambientale.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di un alloggio ERS con il 20% degli alloggi totali.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il progetto prevede la realizzazione di un'area verde attrezzata con spazio giochi per bambini e un'area di sgambamento cani. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale su via Guerzoni in prosecuzione di quello esistente e di lunghezza superiore a 1 m per abitante.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura dei due edifici e un valore dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio superiore al minimo richiesto.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il progetto prevede un intervento a destinazione residenziale compatibile con l'edificato esistente e con il contesto. Viene posta attenzione all'inclusività e all'accessibilità dei percorsi e delle aree pubbliche. Inoltre è prevista l'edificazione di un alloggio ERS superiore a quanto richiesto. Il progetto prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico, l'utilizzo del verde come elemento della progettazione, la riduzione del consumo idrico e la realizzazione di servizi per la cittadinanza.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta dovrà dimostrare le soluzioni e i calcoli puntuali relativi alla realizzazione di dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto da normativa come dichiarato dal proponente.
Si rileva inoltre che l'intervento non ricade all'interno della città da rigenerare nè intercetta le visuali paesaggistiche così come individuate dal PUG nei relativi elaborati (DU2 e ST2.5). Si specifica che la proposta presentata non prevede la qualificazione dello spazio stradale con interventi di traffic calming e/o greening urbano nè la realizzazione di parcheggi in struttura e/o scambiatori. Si evidenziano, a tal proposito, le necessità rilevate nel rione di interventi di messa in sicurezza dello spazio stradale, rallentamento delle velocità, creazione di zone quiete.

Si accoglie positivamente la proposta di desigillazione (ed eventuale bonifica) di un'area posta a margine della frazione. La creazione di una nuova area verde concorre al potenziamento dei collegamenti ecologici con la campagna circostante. Si evidenzia però che la proposta dovrà considerare la necessità di eventuali bonifiche. Si rileva che le opere di allestimento proposte nell'area di cessione ricadono all'interno del perimetro di inedificabilità assoluta del cimitero. Si richiede pertanto la cessione dell'area bonificata ed allestita ai fini del potenziamento dei corridoi ecologici chiedendo di riorientare il beneficio pubblico su altri interventi necessari al rione.

Le azioni proposte non sono sufficienti a raggiungere il minimo richiesto per l'area economico sociale.
La proposta dovrà prevedere le soluzioni atte alla mitigazione degli effetti derivanti dall'aumento del traffico indotto.

Si accoglie positivamente la proposta di inserimento nel progetto di dotazioni a favore della comunità. Si rileva che le opere di allestimento proposte nell'area di cessione ricadono all'interno del perimetro di inedificabilità assoluta del cimitero. Si auspica pertanto la cessione dell'area bonificata riorientando il beneficio pubblico su altri interventi necessari al rione.

La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative all'autoconsumo collettivo in edifici con impianti alimentati esclusivamente da fonti rinnovabili e al calcolo del RIE (considerando che deve essere riferito alla superficie fondiaria).

La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto o nelle aree pubbliche (anche in riferimento agli interventi richiesti nel rione) con caratteristiche superiori a quanto richiesto da normativa e agli aspetti edilizi.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

830,55	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	5.537,00	STer mq
0	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	-	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	-	INDICE DESIDERATO
830,55	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,15	INDICE DI BASE
3.322,80	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,60	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Il calcolo delle quantità edificatorie e la valutazione del beneficio pubblico dovranno essere effettuati considerando la superficie totale del progetto. La valutazione del beneficio pubblico deve prevedere l'inserimento completo dei dati iniziali calcolati secondo le metodologie previste dal PUG (in particolare per quanto riguarda la superficie totale del progetto).

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

24	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
24	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
12	AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -15

10	LIVELLO COERENZA - MINIMO (da 42 a 60 punti)
5	CONSUMO DI SUOLO - DA 5.000 A 10.000 MQ DI STER
0	AREALE DI INTERVENTO - INTERVENTO DI RIGENERAZIONE
0	FUNZIONE PREVALENTE - ABITATIVA

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 27,5

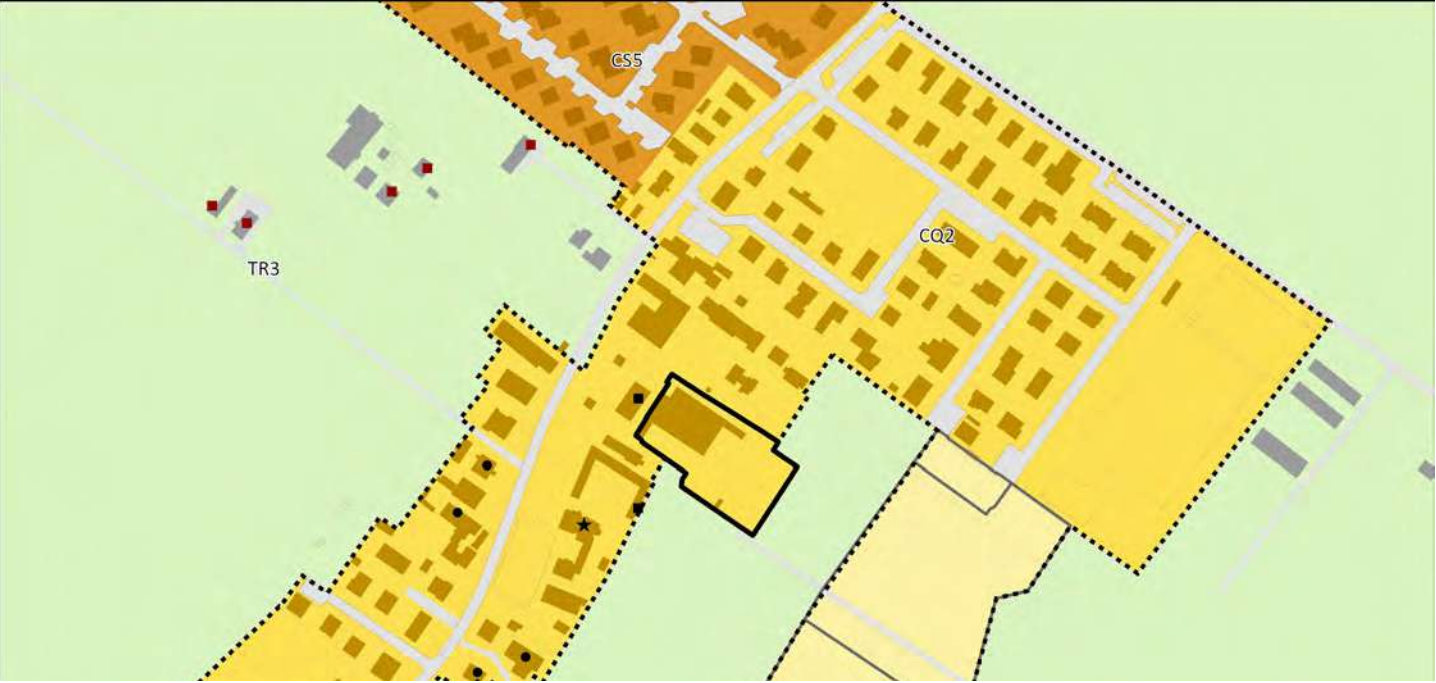
St RAGGIUNTA DICHIARATA: 1.515,75 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,27

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Relativamente alla valutazione di coerenza si rileva che i punteggi dichiarati risultano sovrastimati rispetto alle verifiche effettuate in particolare per l'area urbanistico territoriale e per l'area economico sociale. Considerando la presenza del rispetto cimiteriale che comporta l'inedificabilità assoluta, si richiede che l'area verde venga ceduta bonificata ed allestita ai fini del potenziamento dei corridoi ecologici riorientando il beneficio pubblico su altri interventi necessari al rione e da concordare con l'Amministrazione.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale: CQ2 tessuti di buona o discreta generati qualità insediativa (art. 3.8.2).

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	79%	Area di Cessione	21%	Totale Aree di Cessione 1.162,77 mq (°)
------------------------	-----	------------------	-----	---

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	PdC convenzionato	conforme
Indice	0,15 - 0,6	0,21 (*)	da verificare
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	≤ 13,30 m o edificio esist.	9,05 m (palazzina)	conforme
RIE	≥ 4	7,6	da verificare(°°)
Park pertinenziali	8	6	non conforme (**)
Dotazioni: P1+P2	4	10	conforme (***)
Dotazioni: Verde+AltreDot.	336 mq	348 mq	conforme (°°°)
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste nella realizzazione di una palazzina di 2 piani + pt e di una villetta unifamiliare di 1 piano + pt per un totale di 5 alloggi complessivi. L'accesso avviene da via Guerzoni, laterale a fondo cieco di strada Albareto, sul cui fronte si attestano gli edifici di nuova costruzione. Ai piani terra è prevista la collocazione delle autorimesse e dei servizi.

(°) Il calcolo delle aree di cessione non è verificabile dagli elaborati presentati ma si fa riferimento alla percentuale dichiarata.
(*) L'indice di progetto non è riportato nell'Allegato C nè in relazione ed è da verificare. E' stato considerato l'indice derivante dalle verifiche d'ufficio.
(°°) L'indice RIE è calcolato considerando anche le aree di cessione.
(**) La verifica dei parcheggi pertinenziali è stata fatta in base alla St dichiarata in Allegato C ma deve essere supportata da calcoli basati sulla metodologia prevista dal PUG. La proposta prevede di reperire i 6 posti minimi e non tiene in considerazione la Tabella 6.
(***) La metodologia di calcolo dei parcheggi P1 e P2 è errata.
(°°°) La dotazione V+AD di progetto è desunta dall'Allegato C e non corrispondente/verificabile dai calcoli riportati in relazione illustrativa.

Nel complesso la proposta segue metodologie di calcolo non verificabili e non previste dal PUG. In particolare relativamente al calcolo della St e delle aree di cessione. Sarà necessaria la verifica della dotazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche e dei posti bici.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIE Q. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
L'intervento proposto risulta pertinente in quanto si prevede la prosecuzione di via Guerzoni che è una strada a fondo cieco sia per la parte carrabile che ciclo pedonale. La progettazione risulta però limitata all'area di intervento mentre sarebbe opportuno estenderla alle aree limitrofe tenendo in considerazione le necessità rilevate nel rione.	Le aree di cessione sono localizzate all'interno del rispetto cimiteriale. La proposta prevede il reperimento all'interno di questa fascia dei parcheggi P1, P2 e l'allestimento dell'area verde. Dato il vincolo di inedificabilità assoluta e le esigenze emerse nel contesto, si chiede che la dotazione V+AD+P2 sia considerata ai fini del potenziamento dei corridoi ecologici richiedendo di riorientare il beneficio pubblico su altri interventi necessari al rione. Si chiede inoltre che i parcheggi P1 siano ricollocati esternamente al rispetto cimiteriale. E' necessario esplicitare i calcoli delle dotazioni secondo le metodologie richieste dal PUG.	Il progetto prevede la parziale desigillazione di un'area oggi impermeabilizzata poichè in precedenza era presente una attività produttiva (fonderia). Per questo motivo risulta indispensabile verificare la necessità di bonifiche ambientali. Si rileva che il calcolo dell'indice RIE non è corretto, in quanto riferito alla superficie dell'intera area e non alla Superficie Fondiaria.	Il quadro economico è incompleto mancando una stima dei costi relativi alla bonifica del sito ex fonderie, alle spese tecniche progettuali, agli oneri concessori, alle spese generali e oneri vari (intermediazioni, assicurativi, finanziari). Non indicato il costo dell'area. Il contributo pubblico è carente. Sono necessari ulteriori elementi per verificare la sostenibilità dell'intervento anche alla luce della richiesta dell'operatore inerente l'ERS che ritiene sostenibile solo a fronte di forme di premialità.	La proposta prevede la realizzazione di un alloggio ERS destinato alla locazione a termine a canone concordato. Risulta quindi essere il 20% del numero degli alloggi. Si richiede la verifica del rispetto del parametro richiesto anche in termini di superficie totale, o in alternativa la monetizzazione del contributo ERS come previsto nel PUG (art. 4.6).

Copia analogica predisposta ai sensi dell'art. 3-bis, c. 4-bis e 4-ter, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii., tratta da documento informatico, predisposto e disponibile presso il Comune di Modena in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005, da MARIA SERGIO

PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 107515 del 18/03/2026

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

APPROFONDIMENTI E CONDIZIONAMENTI RICHIESTI IN FASE DI PRESENTAZIONE A.O.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta interessa un'area parzialmente impermeabilizzata di Superficie Territoriale pari a 5.537 mq occupata dalla ex fonderia di Albareto, demolita nel 2012. Viene proposta la realizzazione di una palazzina di 2 piani + pt per n. 4 alloggi e di una villetta unifamiliare di 1 piano + pt per una St complessiva dichiarata di circa 700 mq. L'edificazione viene prevista nella parte nord dell'area mentre nella zona sud, ricompresa all'interno del rispetto cimiteriale, sono individuate le aree di cessione e per le dotazioni. L'intervento si sviluppa su un'area oggi degradata e abbandonata. Data la sua precedente funzione, l'area dovrà essere presumibilmente oggetto di bonifica ambientale. Il suo recupero configura quindi un importante tassello per la riqualificazione della zona.

ERS

La proposta prevede la realizzazione di un alloggio ERS destinato alla locazione a termine a canone concordato. Risulta quindi essere il 20% del numero degli alloggi. Si richiede la verifica del rispetto del parametro richiesto anche in termini di superficie totale, o in alternativa la monetizzazione del contributo ERS come previsto nel PUG (art. 4.6).

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Gli interventi proposti ai fini della valutazione del beneficio pubblico configurano un interesse pubblico legato alla desigillazione, alla bonifica e al recupero di un'area oggi degradata, pur richiedendo verifiche e integrazioni nella fase di elaborazione di Accordo Operativo. La creazione di una nuova area verde concorre al potenziamento dei collegamenti ecologici con la campagna circostante e pertanto è pienamente coerente con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu" così come il prolungamento dei percorsi ciclo-pedonali. Tali interventi contribuiscono all'attuazione della strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica" e della "Strategia di prossimità". Considerando che le dotazioni richieste dal piano ricadono all'interno del perimetro di inedificabilità assoluta del rispetto cimiteriale, la proposta dovrà prevedere, oltre ad una diversa localizzazione dei parcheggi P1, che la dotazione V+AD+P2 sia considerata ai fini del potenziamento dei corridoi ecologici richiedendo di riorientare il beneficio pubblico su altri interventi che tengano in considerazione le esigenze emerse nel rione (interventi di messa in sicurezza dello spazio stradale, rallentamento delle velocità, creazione di zone quiete). La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative alla mitigazione degli effetti derivanti dall'aumento del traffico indotto. Inoltre dovrà prevedere le soluzioni relative all'autoconsumo collettivo in edifici alimentati esclusivamente da fonti rinnovabili, al calcolo del RIE, all'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto o nelle aree pubbliche con caratteristiche superiori a quanto richiesto da normativa, alla quota di alloggi ERS. In fase di elaborazione della proposta di Permesso di Costruire convenzionato, sarà necessario sviluppare e definire soluzioni edilizie orientate all'utilizzo del verde come elemento della progettazione e alla riduzione del consumo idrico.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto che l'area è ricompresa tra le aree depresse ad elevata criticità idraulica; dovrà altresì garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 30% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque) vista l'estensione dell'area; dovrà inoltre considerare che le aree rientrano tra le zone di attenzione per instabilità individuate dalla Microzonazione Sismica e che dovranno essere realizzati approfondimenti di III Livello. Infine dovrà essere considerata la presenza del rispetto cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta (rispetto già ridotto a 50 metri dal cimitero) e che interessa una larga parte dell'area e la presenza delle linee elettriche aeree ed interrato e delle cabine secondarie, da verificare con rilievo specifico, che comportano rispetti ai sensi della normativa di settore. Rimane poi prioritaria la verifica della necessità di eventuali bonifiche ambientali sull'area di progetto.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità legate alla carenza di dati di progetto (indice di progetto, consistenza delle aree di cessione, ...) e all'utilizzo di modalità di calcolo non corrette o non verificabili, con particolare riferimento al calcolo della Superficie totale che determina la verifica delle dotazioni. In merito al calcolo dell'indice di RIE, si specifica che esso deve essere soddisfatto escludendo dal calcolo le aree di cessione. Si sottolinea inoltre che le dotazioni, pur presentandosi compatte ed estese, sono quasi interamente localizzate all'interno della fascia di rispetto cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta e pertanto si chiede la cessione dell'area bonificata ed allestita ai fini del potenziamento dei corridoi ecologici riorientando il beneficio pubblico su altri interventi concordati con l'Amministrazione. Infine, sarà necessaria la verifica della dotazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche e dei posti bici.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificata la conformità e l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione della proposta con PDC convenzionato complesso secondo la procedura prevista dal Regolamento Edilizio, con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE ENTRO LA SCADENZA DEL SECONDO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1128/2026, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 01/04/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie

OGGETTO: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE ENTRO LA SCADENZA DEL SECONDO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1128/2026, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 02/04/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(COLOMBINI ROBERTA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie

OGGETTO: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE ENTRO LA SCADENZA DEL SECONDO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1128/2026, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 02/04/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(CHIANTORE LUCA)
con firma digitale