



COMUNE DI MODENA

N. 478/2024 Registro Deliberazioni di Giunta

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 02/10/2024**

L'anno 2024 il giorno 02 del mese di ottobre alle ore 12:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	Presente
MALETTI FRANCESCA	Vice-Sindaco	Presente
MOLINARI VITTORIO		Presente
ZANCA PAOLO		Presente
FERRARI CARLA		Presente
CAMPOROTA ALESSANDRA		Presente
GUERZONI GIULIO		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente
FERRARESI VITTORIO		Presente
VENTURELLI FEDERICA		Presente

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 478

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO COMPLESSO NUM. 3454/2023, RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RELATIVE PERTINENZE E OPERE DI URBANIZZAZIONE - VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- che il Comune di Modena ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) con deliberazione di Consiglio comunale n° 46 del 22 giugno 2023, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/2017, precedentemente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022;

Richiamati:

- l'art. 7 comma 4 lett. b) della L.R. 24/2017 che recita : “ Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

[...] b) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti alla lettera h) dell'allegato alla [legge regionale 30 luglio 2013, n. 15](#) (Semplificazione della disciplina edilizia), comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'articolo 13 della presente legge, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato;

- l'art.11 comma 2 della L.R. 24/2017 che definisce:

“Il PUG, nel disciplinare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana ammissibili, individua gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica nei quali l'uso di piccole aree a livello locale, per interventi edilizi e opere di urbanizzazione, è consentito direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati. La convenzione allegata al titolo abilitativo edilizio presenta i contenuti di cui all'articolo 38, comma 3, lettera b), della presente legge e all'[articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#).”;

Richiamati, inoltre:

- l'art. 2.1 PARTE II, delle DU1 norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena (PUG), rubricato: “Perequazione urbanistica”;
- l'art. 2.3, PARTE II, delle DU1 norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena (PUG), rubricato: “Strumenti e modalità di attuazione del PUG”:

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi:

“[...]2. Sono trasformazioni complesse, gli 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:

a) sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono

soggette a strumenti attuativi;

b) possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;

c) sono proposte nella Città da urbanizzare, e localizzate secondo i criteri indicati nella ValSAT e all'art. 3.12.4;

si attuano con AO, PAIP, art. 53, PdC convenzionati.”

- l'art. 3.1.2, PARTE II, delle DU1 norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena (PUG), rubricato: “Rigenerazione urbana” e l'art. 3.3.2. comma 2, lettera b) che definisce: “Nei tessuti edificati gli interventi di riuso e rigenerazione dell'esistente possono essere oggetto di: [...] PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia \geq a 2.000 mq”;

- l'art. 2.3.5, PARTE II, delle DU1 norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena (PUG), “Permessi di costruire convenzionati”:

- REGOLE

“1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.”

- l'art. 2.4 PARTE II, delle DU1 norme del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena (PUG), rubricato “VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI”:

- REGOLE

“1. Per gli interventi complessi la Strategia e la ValSAT stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste, ai sensi della Tabella 6. Sono definite, inoltre, le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi Operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.

2. Il modello di valutazione è articolato in due step:

A - Valutazione di coerenza, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG, B - Valutazione di sostenibilità, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

3. La valutazione di cui al presente articolo si applica agli interventi complessi di estensione superiore a 2.000 mq di STer. La stessa valutazione non è richiesta per gli interventi che ricadono all'interno del tessuto CS1 di cui all'art. 3.6.1.”;

Dato atto:

- che la società SOFIM S.R.L., P.IVA 00372250365, con sede in Via Fabriani 120, in Modena, ha presentato, in data 23/12/2023, richiesta di rilascio di Permesso di costruire (in seguito anche PdC) convenzionato complesso num. 3454/2023 per la trasformazione urbanistico ed edilizia dell'area sita in Modena, in via Cherubini n. 174, catastalmente identificata al foglio 148 mappale 58;

- che il soggetto attuatore ha successivamente presentato integrazioni spontanee assunte agli atti con prot. 2866 del 04/01/2024, prot. 8850 del 10/01/2024, prot. 115144 del 20/03/2024, prot. 286964 del 22/07/2024;

- che l'intervento in progetto prevede la demolizione di un fabbricato esistente ad uso direzionale/ produttivo e la conseguente realizzazione di un fabbricato costituito da n. 10 unità immobiliari (u.i.) ad uso residenziale. Gli alloggi residenziali sono proposti nella forma di edilizia residenziale sociale per la vendita convenzionata destinati alle forze dell'ordine. Tale intervento comporta, anche, una serie di opere di urbanizzazioni con annessa cessione gratuita all'amministrazione comunale di porzione di area;

- che l'area necessita di interventi di bonifica per rendere idoneo il sito alla destinazione residenziale. Il soggetto attuatore ha prodotto il piano di caratterizzazione presentato in data 22/07/2024, che riporta i livelli di inquinamento e contaminazione dei terreni che ospitano edifici produttivi dismessi;

Considerato:

- che la proposta in oggetto si configura come un intervento di riqualificazione urbanistica da ascrivere tra gli interventi complessi ammessi dal PUG (art.2.3.1 delle DU1-Norme PUG), così come disciplinato all'art. 3.1.2 e all'art. 3.3.2, comma 2 lettera b), delle vigenti DU1-Norme del PUG, Piano urbanistico generale. Secondo quanto disposto all'articolo 3.3.2 comma 2 lettera b) (DU1-Norme PUG), pertanto, considerata la tipologia di trasformazione e la dimensione dell'area di intervento di 3520 mq, compresa tra i 2000 e i 6000 mq, l'intervento si attua con PDC convenzionato ed è assoggettato alla valutazione del beneficio pubblico (articolo 2.4 DU1-Norme PUG) e all'applicazione della perequazione urbanistica per il calcolo delle quantità edificatorie (articolo 2.1 DU1-Norme PUG);

- che a seguito delle integrazioni presentate, per procedere con l'istruttoria del titolo edilizio complesso, è stato necessario valutare la conformità della proposta al Piano Urbanistico Generale (PUG) e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;

- che come indicato nella relazione tecnica, allegata e parte integrante del presente atto, i competenti uffici comunali del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio hanno verificato quanto esposto nel punto precedente, esprimendo un parere favorevole, subordinato a determinate condizioni e prescrizioni;

- che pertanto, tutte le condizioni e prescrizioni dettagliatamente riportate nella suddetta relazione illustrativa, alla quale si fa riferimento integralmente, dovranno essere recepite o superate durante la fase di istruttoria tecnica del titolo abilitativo. Questo rappresenta una condizione necessaria per il rilascio dello stesso;

- che, in particolare, quanto nella suddetta relazione si sottolinea che valutazione positiva è condizionata dall'approvazione di un piano di bonifica da parte dell'ente competente per il raggiungimento dei limiti delle CSC di Colonna A fissati dal D.Lgs. 152/06, come indicato nella relazione di caratterizzazione presentata con prot n° 286964 del 22/07/2024 integrazione spontanea al PdC 3454/23;

Alla luce di quanto sopra, acquisita la verifica di conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente, si può procedere con l'istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato complesso n. 3454/2023, relativo alla trasformazione urbanistica ed

edilizia dell'area sita in Modena, in via Cherubini n. 174, identificata catastalmente al foglio 148 mappale 58;

Visti:

T.U. n. 267/2000;
Legge n. 241/1990;
L.R. n. 24/2017;
D.Lgs. n. 152/2006;
L.R. n. 15/2013;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco prot. 231274 del 12/06/2024 con la quale si conferma e proroga l'incarico dell'ing. Maria Sergio quale 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 della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, 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, dott.ssa Stefania Storti, 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.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di approvare la Relazione Istruttoria relativa alla Verifica della conformità della proposta di Permesso di Costruire convenzionato complesso n. 3454/2023- Via Cherubini,174, al Piano Urbanistico Generale (PUG) e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente. Tale relazione, allegata e parte integrante del presente atto, esprime un parere favorevole con condizioni e prescrizioni
- di dare atto che tutte le condizioni e prescrizioni dettagliatamente riportate nella suddetta relazione illustrativa, alla quale si rinvia integralmente, dovranno essere superate o recepite nel corso dell'istruttoria tecnica del titolo abilitativo, costituendo una condizione necessaria per il rilascio dello stesso;
- di dare mandato ai competenti uffici comunali di avviare l'istruttoria per il titolo e di procedere, pertanto, con l'indizione della Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/1990, al fine di raccogliere tutti i pareri, le intese e i nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato complesso n. 3454/2023 relativo alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area sita in Modena, in via Cherubini n. 174, identificata catastalmente al foglio 148 mappale 58.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MEZZETTI MASSIMO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

UFFICIO PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Modena, 25/09/2024

OGGETTO: VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA RELATIVA AL PDC CONVENZIONATO COMPLESSO N. 3454/2023-VIA CHERUBINI 174 MODENA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE.

A) OGGETTO DELLA PROPOSTA E AMMISSIBILITÀ DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento di cui alla pratica 3454/2023 riguarda la demolizione di un fabbricato dismesso ad uso produttivo e la sua sostituzione con un fabbricato costituito da n. 10 unità immobiliari ad uso residenziale in via Cherubini 174. Gli alloggi residenziali sono proposti nella forma di **edilizia residenziale sociale per la vendita convenzionata**.

Il contesto in cui si inserisce l'intervento proposto è misto: sono presenti attività produttive a sud di via Cherubini ed una zona residenziale/ commerciale a nord della stessa via.

L'area di progetto confina a sud con un fabbricato ad uso produttivo, a nord con un fabbricato residenziale ad ovest con via cherubini che la separa da un fabbricato attualmente dismesso ed in disuso e ad est con la chiesa del quartiere. Attualmente in loco non vi sono servizi pubblici quali fermate autobus, spazi pubblici per la sosta e neanche percorsi relativi alla mobilità dolce.

La proposta si configura come un intervento di **riqualificazione urbanistica** da ascrivere tra gli interventi complessi ammessi dal PUG (art.2.3.1 delle DU1-Norme PUG), così come disciplinato all'art. 3.1.2 e all'art. 3.3.2, comma 2 lettera b), delle vigenti DU1-Norme del PUG, piano urbanistico generale.

Secondo quanto disposto all'articolo 3.3.2 comma 2 lettera b) (DU1-Norme PUG) considerata la tipologia di trasformazione e la dimensione dell'area di intervento di 3520 mq, compresa tra i 2000 e i 6000 mq, **si attua con PDC convenzionato ed è assoggettato alla valutazione del beneficio pubblico** (articolo 2.4 DU1-Norme PUG) **e all'applicazione della perequazione urbanistica per il calcolo delle quantità edificatorie** (articolo 2.1 DU1-Norme PUG).

In ordine alla coerenza del tipo di intervento proposto alla disciplina di piano, secondo quanto appena dichiarato **la proposta è ammissibile per quanto riguarda la tipologia di intervento e il titolo presentato.**

B) VALUTAZIONE CONFORMITÀ DELLA PROPOSTA AL PUG E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE

B.1) VALUTAZIONE RELATIVA AL RISPETTO DI VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE

L'area non è interessata da particolari vincoli e tutele, ma meritano attenzione temi di rischio sismico e idraulico, per cui la progettazione attuativa sarà condizionata dal trovarsi in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica) e dovrà applicare il principio dell'attenuazione idraulica, con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (rif.

Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), trovandosi in un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico.

VT2.1 – BENI PAESAGGISTICI L'area non ricade in aree oggetto di vincolo paesaggistico VT2.1 – BENI PAESAGGISTICI (art. v3.7.1 VT1 Norme).

VT2.2 - SISTEMA NATURALE

VT2.3 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE



— Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (assi) (art. v2.3 e v2.4)

L'area non presenta particolari vincoli del sistema naturale VT2.2 - SISTEMA NATURALE, a parte la presenza di un corso d'acqua minore lungo il lato est del lotto, chiamato Fossa Budriana, individuato come tale benché tombato e ormai con funzione assimilata alla pubblica fognatura.

Lo stesso è inoltre indicato tra le Acque pubbliche superficiali in VT2.3 - ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE (art. v2.3 e v2.4).

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



classe 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici
classe 5 ($\text{carico} > 1.25$) - bacini critici

Nell'area sono individuate 2 classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5): zone di classe 4 e 5 ($\text{carico} > 1$) - bacini critici. Per contribuire al miglior funzionamento del sistema di scolo e drenaggio urbano, ai sensi del Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque, è dunque necessaria l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam.

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". Ciò non comporta ulteriori prescrizioni rispetto ai già citati adempimenti.

VT2.5 - RISCHIO SISMICO



3080 - cedimenti differenziali

La MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1) qualifica l'area quale zona di attenzione per instabilità: 3080 - cedimenti differenziali.

La progettazione sarà dunque condizionata dal trovarsi in una zona di attenzione per instabilità, ai sensi della Microzonazione sismica e delle norme di settore.

CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA - Non sono presenti nell'area elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica.

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE

L'asse di via Cherubini è indicato tra gli assi stradali di categoria F urbana. Il comparto ricade nel "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada.

VT3.2 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, IMPIANTI E CIMITERI



Assi linee elettriche interrato

Centri abitati serviti da depuratore

Lungo via Cherubini si trova una linea elettrica interrata, che comporta rispetti ai sensi della normativa di settore. L'area è servita da depuratore delle acque reflue.

VT3.3 – ATTIVITA' ANTROPICHE ED INQUINAMENTI

QUALITÀ DELL'ARIA

L'area è soggetta all'obbligo di rispetto della misura sulla Biomassa per limitare l'inquinamento atmosferico.

VT4.1 - VT6 - SISTEMA STORICO

Non sono presenti vincoli del sistema storico.

B.2) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ AL PUG - VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO, QUANTITÀ EDIFICATORIE E DOTAZIONI

Per qualificare interesse pubblico, la coerenza alla strategia di PUG e il concorso della proposta al perseguimento degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale si riporta la verifica sulla valutazione del beneficio pubblico e sul calcolo delle quantità edificatorie proposte nell'intervento complesso di via Cherubini.

B.2.1) VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO (articolo 2.4 DU1-Norme PUG)

La valutazione del beneficio pubblico presentata con protocollo n. 115144 del 20/03/2024, integrazione volontaria al **PDC 3454/2023**, propone interventi di interesse pubblico coerenti e sostenibili rispetto al PUG, alla Strategia per la Qualità Ecologico Ambientale ed al PUMS. **In sede di istruttoria del titolo abilitativo dovranno essere necessariamente verificate le soluzioni progettuali proposte nella valutazione del beneficio pubblico sia in termini di fattibilità tecnica che economico finanziaria che di conformità urbanistico-edilizia.**

Con riferimento al primo step della valutazione del beneficio pubblico, la **valutazione di coerenza**, si riporta una sintesi degli interventi proposti articolati nei tre ambiti di valutazione:

1. Area urbanistica territoriale
2. Area ecologico ambientale
3. Area economico e sociale

1. AREA URBANISTICA TERRITORIALE: INTERVENTI PROPOSTI

Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private. Si propongono interventi che contribuiscono a migliorare il sistema fognario e di depurazione prevedendo il sovradimensionamento delle tubazioni per i nuovi impianti da realizzare, il miglioramento della permeabilità del suolo attraverso il desealing del lotto produttivo completamente sigillato ed il mantenimento di un'ampia area permeabile a verde condominiale e la realizzazione di rain gardens a bordo marciapiede. Si prevede la multifunzionalità del verde privato ad uso condominiale, dichiarando che il verde condominiale è attrezzato ad orti ed area giochi per la socializzazione.

Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità. L'intervento configura un contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale con la creazione della zona 30 su via Cherubini in attuazione della previsione del PUMS, a ricucitura con la piattaforma pubblica n.3 "Piattaforma pubblica della continuità fruitiva – quadrante nord est" della strategia del PUG di Modena. Viene inoltre proposta la riqualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso attraverso interventi di traffic calming e greening urbano, proponendo interventi per la definizione della zona 30 sul tratto di via Cherubini compreso tra via Cilea e via Respighi e piantumazione di vegetazione ombreggiante nell'area verde condominiale sul lato marciapiede.

2. AREA ECOLOGICO AMBIENTALE: INTERVENTI PROPOSTI

Sviluppo dei sistemi ecosistemici. Si propongono interventi che contribuiscono alla regimazione delle acque superficiali e di falda ed al miglioramento del drenaggio urbano (desealing e rain gardens), alla mitigazione degli inquinanti, con la piantumazione nuovi alberi, al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore con il mantenimento di ampia area verde permeabile e piantumata che concorre al raggiungimento dell'indice di RIE maggiore al minimo da normativa (RIE min da norma=4, RIE di progetto= 6,9)

Creazione di spazi pubblici e privati resilienti. Si propone la qualificazione dell'area di verde condominiale, con una corretta progettazione dell'area verde condominiale compatta e non frammentata, utile alla regolazione del microclima e alla riduzione degli inquinanti in atmosfera tramite la piantumazione di nuovi alberi, si dimostra che a seguito della desigillazione, il bilancio delle aree permeabili volge a favore della permeabilità, e che l'inserimento dell'orto è un intervento che contribuisce alla diffusione della cultura ambientale e promuove l'agricoltura urbana.

3. AREA ECONOMICO E SOCIALE: INTERVENTI PROPOSTI

Promozione dell'innovazione territoriale e sociale. Si propone il potenziamento e la qualificazione di attività di interesse sociale e di offerte abitative per specifiche esigenze della cittadinanza: spazio di aggregazione condominiale, orti, edilizia residenziale sociale. L'intervento attua una sostituzione di un produttivo dismesso

Incremento dell'offerta ERS. Relativamente all'indidenza dell'ERS, l'intervento dichiara di proporre un'incidenza maggiore rispetto al minimo da normativa (100% alloggi ERS). La norma richiede il 20 per cento. L'edilizia residenziale sociale è destinata alle forze dell'ordine.

Costruzione di edificio che contribuisca alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici ed al miglioramento del comfort urbano. Sia per gli spazi aperti che per gli edifici si prevede quanto segue: utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante il principio di consumare poco e consumare rinnovabile, installazione di fotovoltaico sulla copertura di edifici e manufatti che eviti l'occupazione di suolo, illuminazione a led, valutazione dell'apporto positivo della ventilazione naturale, valutazione dell'apporto del sole per lo studio di orientamento degli edifici ed ombreggiamento degli spazi di socializzazione (quartiere gas free: non servito dalla rete del gas). Si dichiara una riduzione delle emissioni e dell'inquinamento acustico con percorsi carrabili a velocità ridotta di 30 km/h. Si propone la riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero e riuso dell'acqua piovana e smaltimento naturale e si conferma la creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti: area verde ed orti

Gli interventi sinteticamente elencati risultano coerenti con le strategie di piano e le azioni sono pertinenti e la valutazione presentata di coerenza raggiunge il punteggio minimo per l'ammissibilità al secondo step della valutazione (impatti e valutazione di sostenibilità).

Quanto dichiarato e presentato nella valutazione di sostenibilità presenta diversi elementi di non coerenza e non correttezza, vi sono numerosi punteggi relativi ad azioni che non sono attribuibili all'intervento proposto. **Si precisa però che quanto considerato ammissibile nella valutazione di sostenibilità, consente comunque di configurare il punteggio minimo necessario al raggiungimento delle quantità edificatorie atte a realizzare l'intervento proposto (indice proposta progettuale 0,37 mq Stotale/mq Steritoriale) e non oltre.**

Inoltre, le azioni proposte e le verifiche sulla valutazione del beneficio pubblico risultano soddisfatte **a condizione però che in sede di istruttoria sia perfezionata e aggiornata la valutazione del beneficio pubblico e siano verificate e approfondite le soluzioni progettuali specifiche sia in termini di fattibilità tecnica che economico finanziaria che di conformità urbanistico-edilizia. Se così non fosse si perderebbe la preconditione di fattibilità e ammissibilità dell'intervento.**

In particolare, meritano un approfondimento specifico, e costituiscono quindi condizionamenti ulteriori al rilascio del titolo:

- **Il progetto della Zona 30 dovrà essere oggetto di valutazione, condivisione e approvazione dell'ufficio "Mobilità traffico ed urbanizzazioni".**
- **Il progetto ERS dovrà rispettare le prescrizioni indicate nel "Parere propedeutico finalizzato alla stipula della convenzione relativa all'intervento residenziale sociale di attuazione privata**

destinato alla cessione in proprietà -Via L. Cherubini 174- PdC n. 3454/2023" di cui al PG n. 88050 del 5/03/24.

B.2.2) VERIFICA QUANTITÀ EDIFICATORIE E RELATIVI INDICI DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE.

Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e precisati alla tabella 1 – Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi (articolo 2.1.3 DU1 Norme PUG). Per la funzione residenziale l'indice di base è lo 0,20 mq Stotale/mq Steritoriale e quello di sostenibilità è lo 0,80 mq Stotale/mq Steritoriale.

Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, come quella oggetto della proposta la St da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice di base ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.

L'applicazione del metodo di calcolo (tabella 2 DU1 Norme) utilizzata nella determinazione delle quantità edificatorie dell'intervento presenta delle imprecisioni: l'indice di base attribuito è lo 0,21mq Stotale/mq Steritoriale, quando il piano lo definisce con lo 0,20 mq Stotale/mq Steritoriale. Per quanto riguarda le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti, **dovrà essere dimostrata l'effettiva bonifica dei suoli, poiché essa concorre nei coefficienti di calcolo relativi all'edificato esistente e perché inoltre costituisce una pre-condizione necessaria alla possibilità di insediare una funzione residenziale.**

Nel calcolo delle quantità conseguenti all'applicazione del modello della valutazione del beneficio pubblico (articolo 2.3 DU1 Norme), come già precisato nel paragrafo precedente, i punteggi attribuiti quali premialità sono sovradimensionati e dovranno quindi essere rivisti e adeguati in sede istruttoria. **Le azioni proposte ammissibili e le quantità edificatorie derivanti da area e demolizioni dei fabbricati esistenti consentono un indice progettuale dello 0,37 mq Stotale/mq Steritoriale, quindi una superficie totale di 1313 mq.**

B.2.3) CONCORSO DELL'INTERVENTO ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO. DOTAZIONI TERRITORIALI

Tutti gli interventi diffusi e complessi concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali, ai sensi dell'Art. 4.3.5, DU1 Norme e più in generale nel rispetto del titolo IV LA CITTÀ PUBBLICA delle DU1-Norme.

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde pubblico e di altre dotazioni, sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nella Tabella 6 DU1 Norme.

Il progetto propone l'edificazione di 10 villette a schiera per Superficie totale = 1.314 mq.

Le dotazioni richieste dalla tabella 6 (DU1 Norme) in ordine da quanto dichiarato come superficie totale sono così quantificate:

DOTAZIONI PUBBLICHE (da reperire o valutarne la monetizzazione):

- 9 Parcheggi P1 e P2;
- 432 mq Verde+ 197 mq Altre Dotazioni= 629 mq

DOTAZIONI PRIVATE (da reperire):

- 16 Parcheggi pertinenziali Pr1
- 30 Parcheggi biciclette

Le dotazioni di progetto proposte si sintetizzano come segue:

DOTAZIONI PUBBLICHE:

- 7 Parcheggi reperiti + 2 Parcheggi richiesta la monetizzazione

- Verde ed Altre Dotazioni= 737 mq richiesta la monetizzazione
- DOTAZIONI PRIVATE (da reperire):
- 20 Parcheggi pertinenziali Pr1
 - 40 Parcheggi biciclette

Nel caso di interventi complessi di rigenerazione, qualora nel Rione di intervento le dotazioni minime siano abbondantemente soddisfatte, e non si riscontrino particolari criticità, nella relativa convenzione può essere definito un apporto inferiore mediante monetizzazione.

Viene proposta la monetizzazione totale dell'area a Verde e ad Altre Dotazioni, per realizzare un'area verde condominiale attrezzata ad orto e ad area di aggregazione. Tale richiesta la si considera coerente, rispetto all'opportunità di creare un verde di socialità e aggregazione per l'edilizia residenziale sociale proposta nell'intervento.

I Parcheggi pubblici sono invece richiesti integralmente e non si ritiene opportuna la monetizzazione di 2 Parcheggi in quanto la zona risulta carente di posti auto pubblici.

Le dotazioni pubbliche dovranno quindi prevedere il reperimento di 9 parcheggi pubblici e la monetizzazione di 629 mq di Verde/altra dotazioni.

Le dotazioni private risultano verificate in quantità superiore al minimo richiesto.

Le dotazioni così ridefinite, sono coerenti a quanto richiesto dalla Tabella 6 DU1 Norme.

C) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si esprime quindi **parere favorevole in ordine della conformità al PUG per quanto riguarda la possibilità a procedere all'istruttoria del titolo**, precisando però che **tutte le condizioni e prescrizioni dettagliate nei capitoli precedenti della presente relazione devono essere superate in fase di approvazione del titolo**, senza le quali il titolo non potrà essere approvato. Inoltre sono fatti salvi tutti i pareri che emergeranno in fase istruttoria, come la verifica successiva relativa alla conformità urbanistica ed edilizia e il rispetto di vincoli, rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore.

Si sottolinea in particolare che quanto riportato nella presente valutazione è condizionato dall'approvazione di un piano di bonifica da parte dell'ente competente per il raggiungimento dei limiti delle CSC di Colonna A fissati dal D.Lgs. 152/06, come indicato nella relazione di caratterizzazione presentata con protocollo n° 286964 del 22/07/2024 integrazione spontanea al PdC 3454/23.

La Responsabile Ufficio PUG

SIMONA ROTTEGLIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO COMPLESSO NUM. 3454/2023, RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RELATIVE PERTINENZE E OPERE DI URBANIZZAZIONE - VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3510/2024, 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, 30/09/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO COMPLESSO NUM. 3454/2023, RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RELATIVE PERTINENZE E OPERE DI URBANIZZAZIONE - VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3510/2024, 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, 30/09/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO COMPLESSO NUM. 3454/2023, RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E RELATIVE PERTINENZE E OPERE DI URBANIZZAZIONE - VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE VIGENTE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3510/2024, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 30/09/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale