



Comune di Modena

Settore Pianificazione e Gestione del territorio

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

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

RELAZIONE

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

Filippo Bonazzi

Sonia Corradi

Vera Dondi

Paola Dotti

Maria Elisa Grosoli

Annalisa Lugli

Luigi Maietta

Anna Pratissoli

Riccardo Rinaldi

Catia Rizzo

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 primo termine.....	9
3.1. Analisi di insieme delle manifestazioni di interesse pervenute nel primo termine..	9
3.2. Specifiche valutazioni inerenti le singole manifestazioni di interesse.....	11
Schede delle Manifestazioni di interesse.....	15

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 primo termine

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

Durante il periodo di validità dell'Avviso 2025 sono pervenute, a conclusione del primo termine previsto, 7 manifestazioni di interesse in atti come riportato nella tabella seguente:

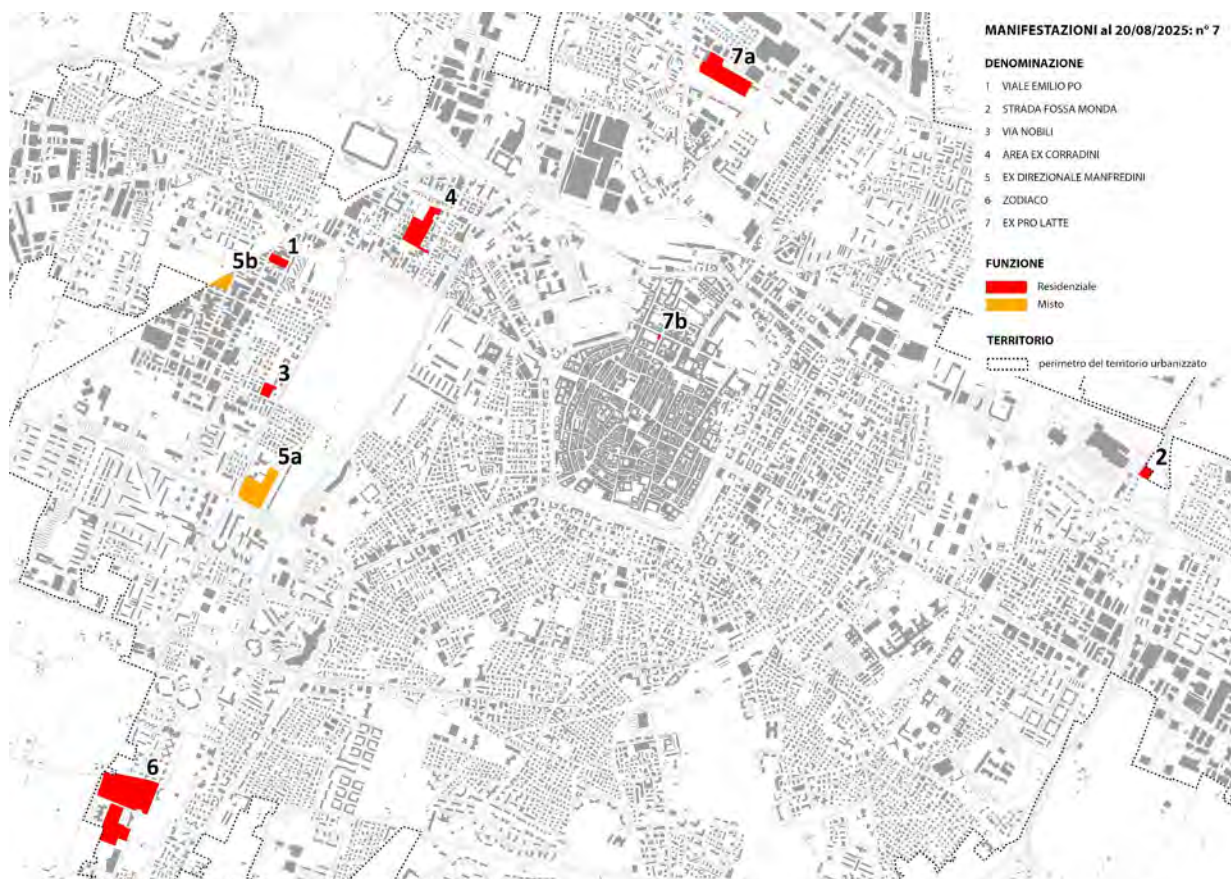
PROTOCOLLO GENERALE N.	NUMERO PROGRESSIVO in ordine di arrivo	DENOMINAZIONE
305457/2025 del 04/08/2025	01	VIALE EMILIO PO
305564/2025 del 04/08/2025	02	STRADA FOSSA MONDA
308727/2025 del 06/08/2025	03	VIA NOBILI
309601/2025 del 07/08/2025	04	AREA EX CORRADINI - VIA C. COSTA

312456/2025 del 11/08/2025	05	EX DIREZIONALE MANFREDINI
317094/2025 – 317130/2025 – 317212/2025 – 317225/2025 – 317247/2025 del 18/08/2025	06	ZODIACO
319590/2025 – 319652/2025 – 319676/2025 – 319687/2025 – 319702/2025 – 319724/2025 – 319749/2025 e 320090/2025 (ultimo invio che ricomprende tutti gli elaborati) del 19/08/2025	07	EX PRO LATTE

Si evidenzia come le manifestazioni presentate nella prima fase siano interventi a prevalente funzione residenziale.

Come distribuzione territoriale cinque manifestazioni si localizzano ad ovest di Modena: due manifestazioni nel rione del Villaggio Artigiano di Modena Ovest (n.01-Viale Emilio Po, n.03-Via Nobili), una in parte nel Villaggio Artigiano di Modena Ovest e in parte nel rione Villaggio Giardino (n.05-Ex Direzionale Manfredini), una nel rione di San Cataldo (n.04-Area Ex Corradini- Via C. Costa), e una a sud ovest, nel rione Saliceta San Giuliano/Villaggio Zeta (n.06- Zodiaco). Una in parte nella zona nord di Modena, rione Sacca, e nel centro storico (n.07-Ex Pro Latte) e una è localizzata ad est, nel rione San Lazzaro (n.02-Strada Fossamonda).

L'immagine rappresenta la localizzazione delle manifestazioni di interesse presentate distinguendole per funzione prevalente.



Con riferimento alla tipologia di intervento quattro manifestazioni configurano proposte di demolizione di fabbricati produttivi dismessi e la loro sostituzione con l'edificazione di fabbricati residenziali, due in contesti residenziali misti (n.04-Area Ex Corradini- Via C. Costa, n.07-Ex Pro Latte), due nel contesto del Villaggio Artigiano (n.01-Viale Emilio Po, n.05-Ex Direzionale Manfredini).

La manifestazione n. 05 ricomprende l'intervento di recupero del Ex Direzionale Manfredini e la manifestazione n.07-Ex Pro Latte propone la realizzazione dell'ERS dovuto recuperando un fabbricato in centro storico.

Le manifestazioni n.02-Strada Fossamonda, n.03-Via Nobili, n.06-Zodiaco attuano interventi residenziali su aree permeabili, che si differenziano sul piano normativo: la manifestazione n.03-Via Nobili è qualificata tra le aree di trasformazione ecologico ambientale, il cui interesse pubblico è tradotto dal PUG nella cessione del 75% dell'area; la manifestazione n.06-Zodiaco propone il completamento di un piano convenzionato, inserendo una funzione non prevista dal piano convenzionato, in forza della possibilità offerta dal PUG, che prevede per i piani in corso di attuazione la possibilità di scegliere di completare l'intervento adeguandolo alla strategia e alle disposizioni del PUG, la manifestazione n.02-Strada Fossamonda è un'area ricompresa nel territorio urbanizzato disciplinata nei tessuti residenziali misti.

3.2. Specifiche valutazioni inerenti le singole manifestazioni di interesse

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. Al fine di rappresentare gli esiti dell'istruttoria è stata elaborata una scheda per ciascuna delle manifestazioni di interesse. 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.

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.

SCHEDE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Elenco schede

1 -Viale Emilio Po_____19

2-Strada Fossa Monda_____31

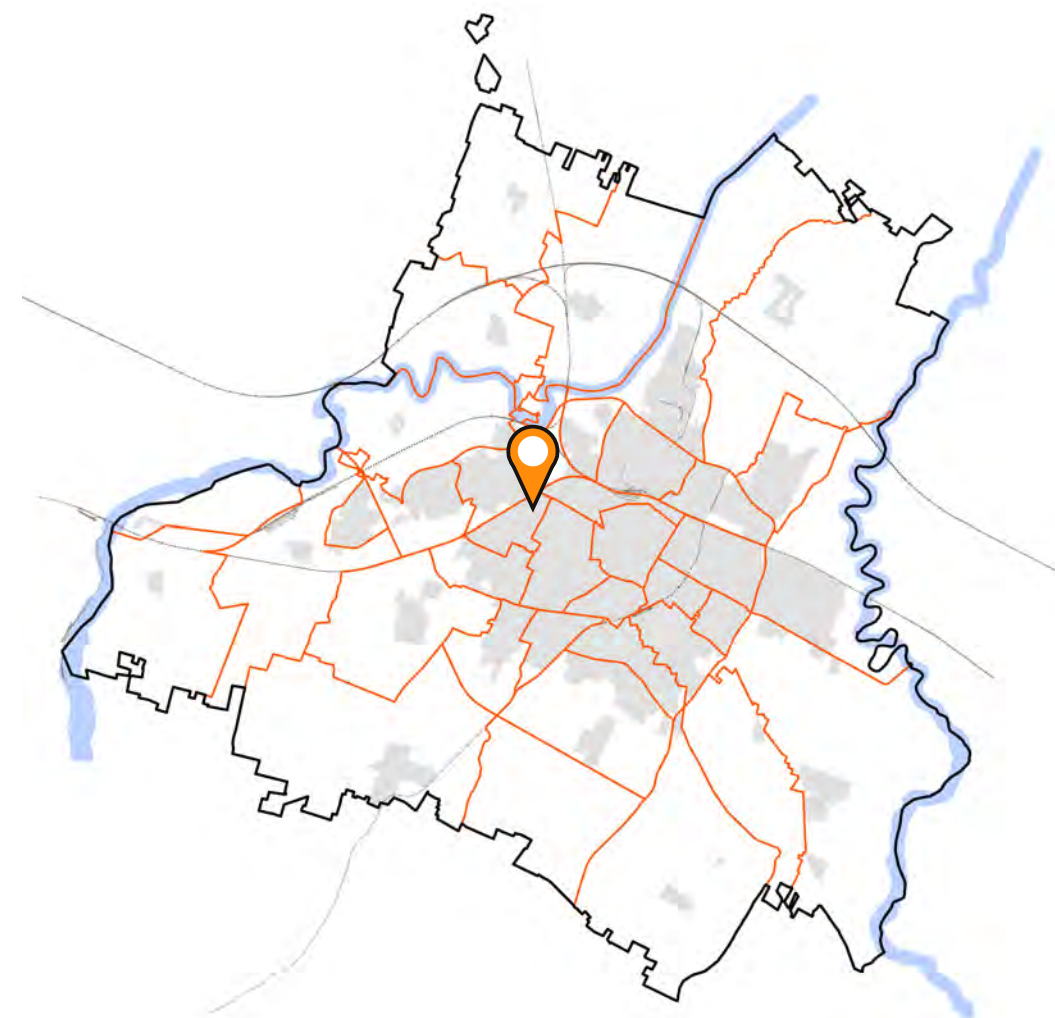
3-Via Nobili_____43

4- Area Ex-Corradini_____53

5-Ex Direzionale Manfredini_____65

6-Zodiaco_____81

7-Ex Pro Latte_____93



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIALE EMILIO PO"

VIALE EMILIO PO, VIA NICOLÓ BIONDO

01

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Villaggio Artigiano



Vista obliqua stato di fatto da viale Emilio Po



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

NOME COMPARTO: Borgo Po - 22 Dimore per la Città

RIONE: Villaggio Artigiano

Indirizzo: viale Emilio Po

Foglio: 82 Mappale/i: 90



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	3.859 mq	Funzione residenziale (St):	2.272 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.256 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,59	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	2.272 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	9,90 m
Indice RIE di progetto:	4,6	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	11	5	750	447	26 0
monetizzati	0	0	0	0	
TOTALE	16		1197		26

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 41%

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
30	30	30	456	6

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
60	-5	57	52

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati: 4.541.900 € Costo interventi pubblici: 538.420,40€

Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo: 12%

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 nell'ex zona artigianale di viale Emilio Po, con una Superficie Territoriale di 3.859 mq e ricompreso nella "città da rigenerare" come indicato nell'elaborato della 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 un edificio residenziale di tre piani fuori terra e un piano interrato, composto da 22 alloggi, di cui 6 da destinare ad ERS.

I parcheggi pubblici sono progettati sul fronte di viale Emilio Po e di via Nicolò Biondo, da cui è previsto l'accesso carrabile al lotto.

Nell'area oggetto di cessione, sul fronte di viale Emilio Po, è prevista la realizzazione di un'area verde ombreggiata e attrezzata per favorire la socialità, completa di stalli bici, colonnina per la riparazione e fontanella.

Si prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclabile che attraversa a nord l'area di cessione e che collega alla Diagonale i servizi di quartiere e la ciclabile esistente su viale Emilio Po, passando per via Nicolò Biondo.

Per via Nicolò Biondo è previsto un intervento funzionale all'introduzione della zona 30 e l'apertura di un accesso alla Diagonale.

ERS

La proposta di ERS prevede 6 alloggi per una Superficie totale di 456 mq.

Il proponente dichiara che la quota ERS è pari al 30% sia con riferimento agli alloggi totali (22) che alla Superficie totale residenziale di progetto (2.272 mq).

La quota ERS, calcolata correttamente risulta invece equivalente al 27,3 % del totale di alloggi e al 20% della Superficie totale realizzata.

Gli alloggi ERS sono integrati all'edilizia libera, con tipologie diversificate e previsti in vendita a prezzo convenzionato.

Non viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Si propongono interventi in parte coerenti con la proposta del percorso partecipato e, in particolare, con la proposta "Velcro! Cerniera di connessione e apertura per il verde, la socialità e la cura", consistente nella realizzazione di nuove connessioni tra ciclabili esistenti, Diagonale, presidi esistenti (OvestLab, Archivio Leonardi, scuola primaria Emilio Po) e aree verdi.

Gli interventi proposti contribuiscono al miglioramento del drenaggio urbano e alla regolazione del microclima contrastando l'effetto isola di calore; riducono la concentrazione di inquinanti in atmosfera, grazie alla desigillazione e alle nuove aree verdi e piantumazioni; contribuiscono, in termini quantitativi, alla realizzazione di dotazioni pubbliche attualmente carenti nell'area di intervento e al rafforzamento dell'accessibilità ciclopeditone del tessuto, cedendo un'area di 1.603 mq pari al 41,5% del comparto e realizzando una nuova pista ciclabile, che si sviluppa in parte internamente al lotto e in parte su via Nicolò Biondo, fino alla nuova apertura sulla Diagonale.

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

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

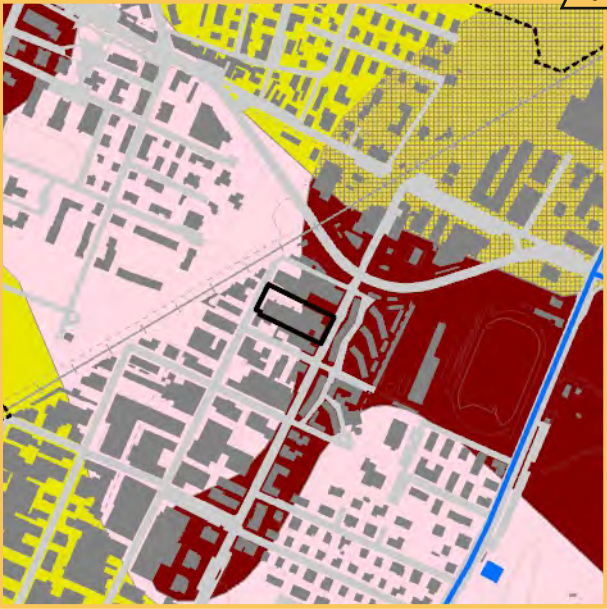


SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici (parte ovest)
classe 5 ($\text{carico} > 1.25$) - bacini critici (parte 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:
3080 - Cedimenti differenziali (parte ovest) e
3070 - Sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti (parte est).

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 di linee elettriche interrato in via Nicolò Biondo e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria all'interno del lotto;
- approfondire la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra la nuova area verde e la viabilità adiacente (viale Emilio Po).

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.

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE

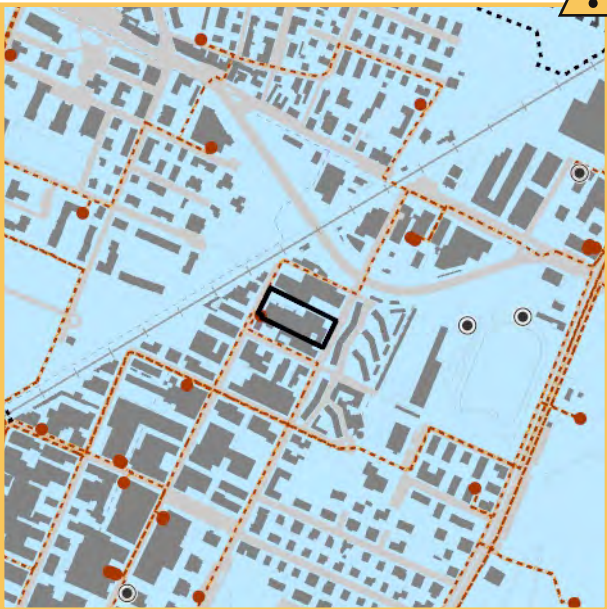


SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il comparto si affaccia su vie indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico 1F locale urbana e carraia): a est viale Emilio Po e ad ovest via Nicolò Biondo. L'accesso veicolare al comparto, in entrata e in uscita, sarà localizzato su via Nicolò Biondo.

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.

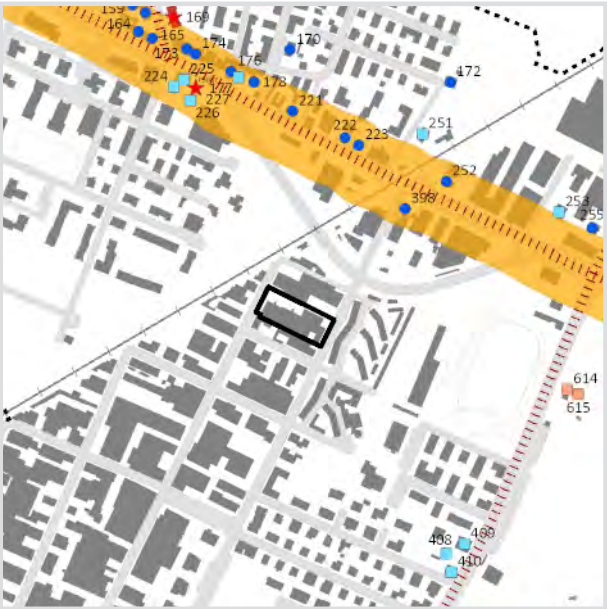
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



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
Viale Emilio Po comporta il superamento dei limiti Lden, su tale fronte il progetto prevede la realizzazione di un'area verde.

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).

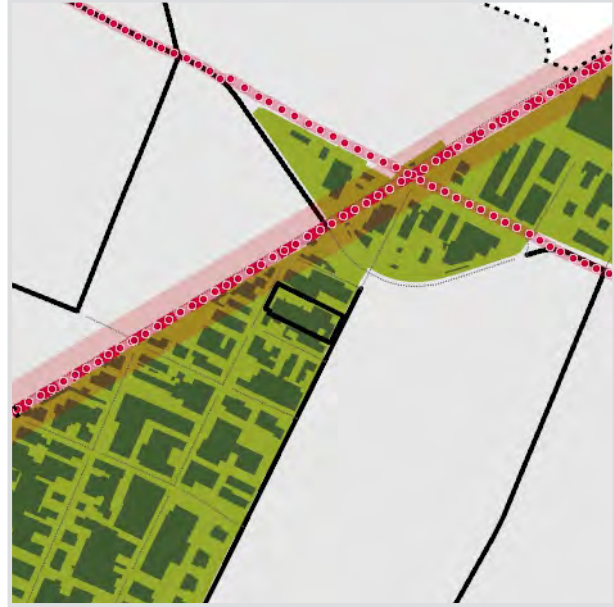
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



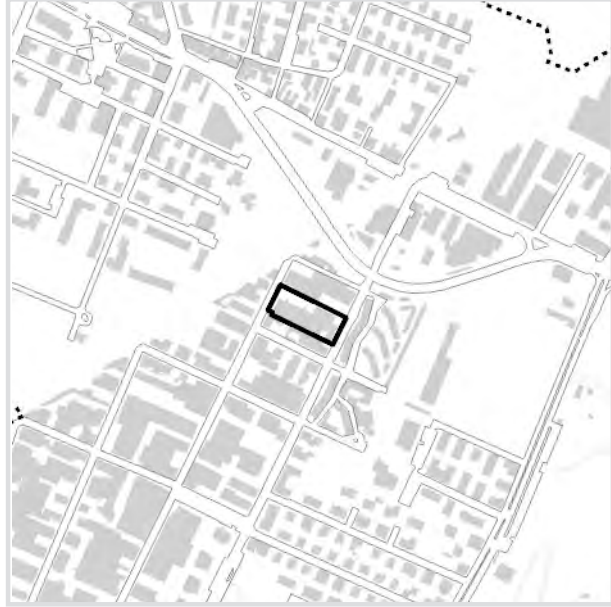
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione del comparto di intervento e la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata con nuove alberature.

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



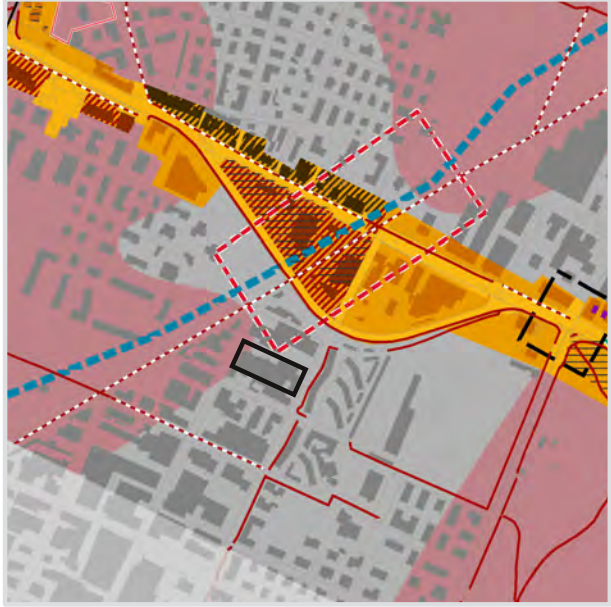
La proposta risulta coerente in quanto gli interventi proposti sullo spazio pubblico del contesto attuano la Strategia per la qualità ecologico-ambientale del Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro" in cui attivare azioni diffuse di mitigazione dell'isola di calore attraverso l'aumento della permeabilità dei lotti e di riassetto delle sezioni stradali per migliorare l'accessibilità ciclopedonale e la razionalizzazione degli spazi di sosta.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



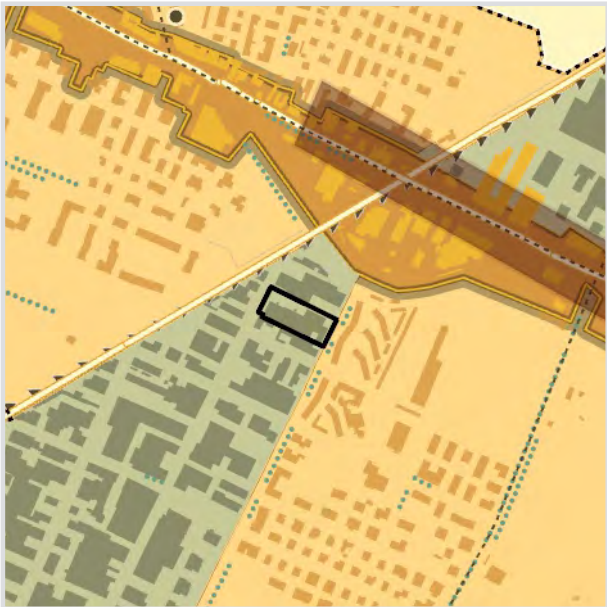
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



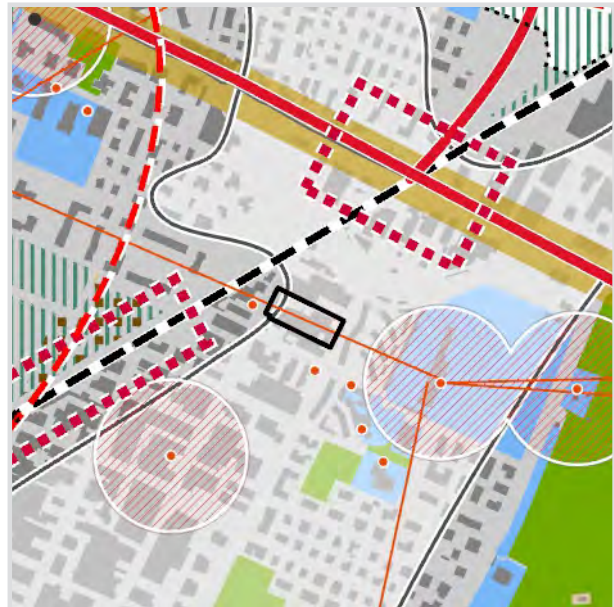
Non pertinente all'area di intervento.

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" e nello specifico nel Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro" e prevede un intervento di sostituzione edilizia e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso.

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



Il comparto è localizzato ai margini della piattaforma pubblica "Piattaforma della ricucitura urbana- quadrante ovest".
La proposta risulta coerente con gli obiettivi previsti, in quanto prevede la permeabilità tra viale Emilio Po e la Diagonale, contribuendo al perseguimento della ricucitura del Villaggio Artigiano – Diagonale – Madonnina.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la realizzazione di una nuova connessione tra le piste ciclabili esistenti, la Diagonale e le principali centralità locali (OvestLab, Archivio Leonardi, scuola primaria Emilio Po, campo scuola di atletica), oltre alla creazione di un'area verde attrezzata e di nuovi parcheggi in un contesto caratterizzato da carenza di dotazioni.

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 del Villaggio Artigiano, poiché prevede un intervento di sostituzione edilizia, desigillazione del lotto e rifunzionalizzazione di un comparto dismesso, oltre alla realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate con percorsi ciclopedonali e spazi dedicati, nonché nuove connessioni tra piste ciclabili esistenti, Diagonale e centralità locali, contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico e alla mitigazione delle criticità ambientali esistenti.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

**01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE**

Realizzazione di un edificio residenziale che ospita contestualmente sia l'edilizia convenzionata che l'edilizia privata.

02 NUOVA AREA VERDE ATTREZZATA

Realizzazione di un'area verde caratterizzata da condizioni di ombreggiamento e dotata di aree per la socializzazione, colonnina per la riparazione delle biciclette, area stalli bici e fontanella.

03 NUOVO PERCORSO CICLABILE E PEDONALE DI POTENZIAMENTO CICLO-PEDONALI

Nell'area di cessione e attraverso l'area verde, è proposto un collegamento ciclabile tra la ciclabile esistente di viale Emilio Po, la Diagonale e le centralità locali, per una maggiore fruibilità e continuità dei percorsi.

04 COLLEGAMENTO CON LA DIAGONALE, RIPROGETTAZIONE DELLA SEZIONE STRADALE E ZONA 30

Rimodulazione della sede stradale di via Nicolò Biondo, con realizzazione di una pista ciclabile lato est e istituzione di una zona 30 km/h.

05 NUOVE ALBERATURE LUNGO STRADA VIALE EMILIO PO

Ridefinizione del profilo urbano di viale Emilio Po attraverso nuove piantumazioni nel comparto di intervento, che attenuino l'impatto visivo del nuovo edificio.

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. 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 contribuendo alla mobilità sostenibile mediante il potenziamento della rete ciclopedonale e delle zone 30. Il proponente si attribuisce punteggi per il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, per il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e per lo sviluppo delle zone quiete legate all'edilizia scolastica.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la desigillazione del suolo e la bonifica del 50% del terreno. 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. Nell'area oggetto di cessione è proposta la realizzazione di un'area verde attrezzata e ombreggiata, completa di zone per la socializzazione e di una nuova pista ciclabile che connette alcune centralità presenti nel contesto (scuola primaria, campo di atletica, Archivio Leonardi, OvestLab) e la Diagonale.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, inserito in un contesto ove è prevista la realizzazione di nuovi spazi abitativi e lavorativi. La proposta di ERS prevede 6 alloggi. Il proponente dichiara che la quota di ERS è pari al 30% sia con riferimento agli alloggi, che alla Superficie totale, integrati con l'edilizia libera e di varie metrature. Gli accessi carrabili sono previsti su via Nicolò Biondo, attualmente a senso unico, per la quale viene proposta la classificazione come zona 30 km/h. per mitigare gli effetti derivanti dal traffico. Il proponente si attribuisce punteggi per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per la realizzazione di comunità energetiche e per la promozione delle eccellenze del territorio.

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 la realizzazione di un'area verde pubblica ombreggiata, completa di zone per la socializzazione, oltre ad una nuova pista ciclabile interna al lotto e su via Nicolò Biondo per un'estensione complessiva di 144 metri lineari, come potenziamento dei collegamenti ciclopedonali esistenti tra viale Emilio Po e la Diagonale, nonché tra le centralità locali.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

La proposta prevede il RIE leggermente superiore al minimo richiesto (4,6>4). Il proponente si attribuisce punteggi per iniziative di autoconsumo collettivo.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

La proposta prevede un edificio a funzione residenziale compatibile con l'edificato esistente, prevedendo tipologie diversificate di alloggi. Il proponente si attribuisce punteggi per l'incidenza di ERS sulla Superficie Territoriale in quantità maggiore rispetto al minimo da normativa, per i requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto, sull'inserimento e gestione di funzioni qualificanti (servizi), sulle soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e sulla realizzazione di ecoquartieri.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta non soddisfa gli indicatori per il potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche, per il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica, in quanto edilizia privata, e per lo sviluppo delle zone quiete legate all'edilizia scolastica, in quanto la viabilità nella vicina scuola primaria ha già caratteristiche di zona 30 km/h. Risulta, invece, verificato e raggiunto l'indicatore per la realizzazione di dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto, mentre quello per il potenziamento della fermata del Trasporto Pubblico Locale, dovrà essere soddisfatto, in quanto, nel riassetto del fronte di viale Emilio Po, si deve tener conto della fermata esistente. Viene considerata positivamente la localizzazione del comparto ai margini di una piattaforma pubblica.

La proposta richiede l'introduzione di ulteriori elementi di premialità per superare la valutazione di coerenza nell'area ecologico ambientale, nonostante vengano riconosciuti gli indicatori per il miglioramento del drenaggio urbano e il contributo alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera, grazie alla desigillazione e alle nuove alberaure. L'indicatore per spazi pubblici non framentati con buona copertura di verde e ombreggiamenti, potrà venire riconosciuto, invece, a condizione che il percorso pedonale di accesso all'edificio da viale Emilio Po venga riprogettato in modo da favorire la creazione di aree verdi pubbliche compatte e rivedere il percorso ciclabile in modo da renderlo più fruibile all'utenza extra comparto con un tracciato non interno allo stesso, ma lungo il margine e, per quanto possibile, lungo le aree circostanti.

La proposta è coerente con l'Area economico Sociale, nonostante non sia possibile riconoscere tutti gli indicatori. Non viene attribuito il punteggio per l'incidenza di ERS superiore alla normativa, in quanto, a differenza di quanto dichiarato, la quantità di ERS reperita rispetto alla Superficie totale, risulta pari alla quota minima richiesta (20%). Non si ritengono validi gli indicatori che il proponente si attribuisce per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per la realizzazione di comunità energetiche e per la promozione delle eccellenze del territorio.

Il proponente si attribuisce un punteggio errato nella valutazione di sostenibilità, per i requisiti dell'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo. Si accoglie positivamente la proposta di ricucitura est-ovest delle connessioni esistenti; la proposta della pista ciclabile richiede tuttavia una verifica con le progettualità in essere. Per poter attribuire gli ulteriori punteggi per la multifunzionalità del verde pubblico, i requisiti dovranno essere verificati in fase di presentazione dell'Accordo Operativo.

La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo.

La proposta dovrà prevedere le soluzioni edilizie volte alla bioarchitettura e ai requisiti necessari per la realizzazione di ecoquartieri. Per poter attribuire, invece, gli ulteriori punteggi del proponente, l'intervento dovrà prevedere alcuni fra i requisiti richiesti per realizzare maggiori quantità di ERS rispetto alla Superficie Territoriale, per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto o per l'inserimento e gestione di funzioni qualificanti (servizi).

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

771,80	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	3.859,00	STer mq
1.291,18	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	2.272,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,59	INDICE DESIDERATO
2.062,98	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
3.087,20	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

24	AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
15	AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
21	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: 34

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 2.411,21 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,62

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

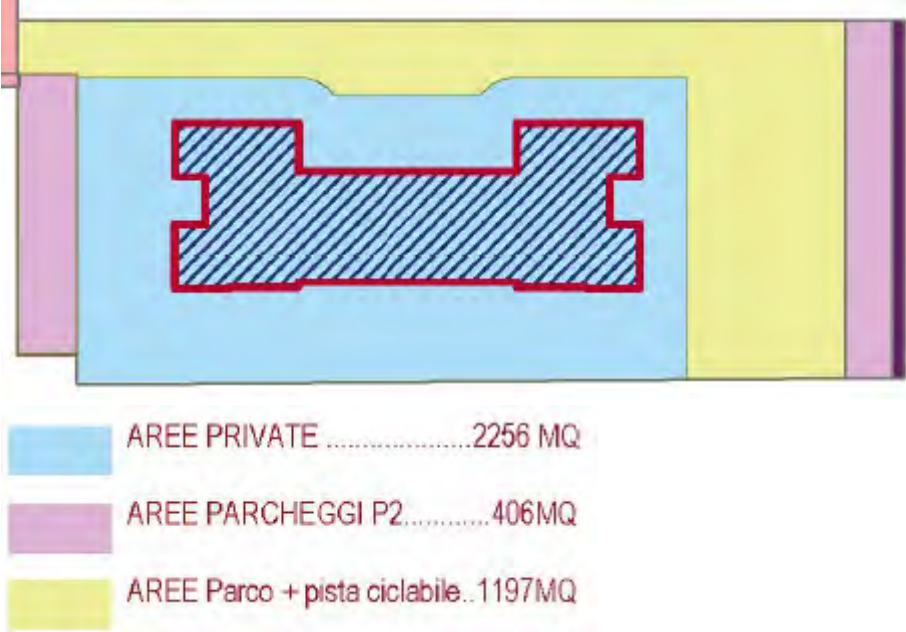
Il punteggio della Valutazione del Beneficio Pubblico dichiarato risulta sovrastimato. Per raggiungere il livello di coerenza medio dichiarato, occorre acquisire ulteriori premialità nell'area ecologico ambientale. Il punteggio finale così ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico risulta sufficiente a ottenere la capacità edificatoria desiderata.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale: CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali (art. 3.9.3)
CITTÀ DA RIGENERARE: Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	58,5%	Area di Cessione	41,5%	Totale Aree di Cessione 1.603 mq.
------------------------	-------	------------------	-------	-----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,59	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	≤ 10 ml	9,90 ml (3 piani+interr.)	conforme
RIE	> 4	4,6	conforme
Park pertinenziali	28	26	da verificare
Dotazioni: P1+P2	5+11 = 16	11+5 = 16	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	750+341 = 1.091	750+447 = 1.197	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste in un edificio a funzione residenziale con 22 alloggi, di 3 piani fuori terra e un piano interrato dove sono collocate le autorimesse, con accesso carrabile accessibile da via Nicolò Biondo.

Nel calcolo dei parcheggi pertinenziali sono verificati i mq totali previsti dalla Tabella 6 ma non il rapporto metratura/posto auto (25 mq/posto). Risultano infatti necessari 28 posti auto contro i 26 previsti nel progetto, con una carenza di 2 posti auto. I parcheggi pertinenziali sono reperiti in 22 autorimesse al piano interrato e 4 posti auto nell'area cortiliva; in sintesi, dovranno essere reperiti complessivamente 28 posti auto e i posti nell'area esterna dovranno essere coperti. Le autorimesse sono tutte predisposte per la ricarica elettrica e nell'area esterna sono previste 2 colonnine di ricarica. I posti bici di pertinenza degli alloggi sono calcolati correttamente, ma ne vengono reperiti 22 all'interno dell'edificio al piano terra e 28 nell'area esterna coperti da tettoie; si precisa che dovranno essere tutti realizzati al piano terra. Le dotazioni territoriali pubbliche risultano conformi alla Tabella 6: nel progetto è reperito 1 posto auto pubblico in più rispetto al dovuto e le altre dotazioni sono maggiori rispetto a quelle richieste (447 mq rispetto ai 341 mq dovuti). Relativamente alla superficie totale, occorre riconsiderare i conteggi, in quanto non sono stati inclusi i parcheggi pertinenziali nell'area esterna. 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
Gli interventi proposti necessitano di alcune modifiche progettuali. Il riordino della sede stradale di via Biondo e la nuova Zona a 30 km/h, così come la proposta della nuova pista ciclabile, devono essere concordate e verificate, in quanto sono in essere progettazioni su strade limitrofe al comparto. La progettazione sul fronte di viale Emilio Po deve tener conto della fermata del Trasporto Pubblico Locale esistente, potenziandone l'accessibilità e la fruibilità.	Gli interventi proposti contribuiscono alla realizzazione di dotazioni pubbliche in una zona sottodotata in termini di dotazioni. Le aree di cessione, leggermente superiori ai mq minimi richiesti da norma, risultano compatte ed eccezione dell'area della ciclabile e dell'accesso pedonale all'area privata da viale Emilio Po. I parcheggi pubblici sono collocati lungo le strade esistenti: viale Emilio Po a est e via Nicolò Biondo a ovest.	Gli interventi proposti migliorano il drenaggio urbano e contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera. Nell'area privata è presente un'area verde di 822,70 mq e vengono messe a dimora 16 nuove alberature. Il calcolo del RIE proposto risulta di poco superiore al minimo richiesto. Nell'area di cessione è prevista un'area verde attrezzata ombreggiata. Il percorso pedonale di accesso all'edificio da viale Emilio Po dovrà essere riprogettato per favorire una disposizione più ordinata e compatta dell'area verde.	Nel documento "Stima dei costi di realizzazione" sono indicati i soli costi di realizzazione delle opere afferenti all'edificio e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprenditive delle opere fuori comparto). Non sono indicati costi tecnici, oneri concessori, costi indiretti (oneri di mediazione, fideiussori, finanziari). I costi dichiarati per la realizzazione delle opere, maggiorati del margine per imprevisti previsto, sono congrui rispetto ai valori correnti.	La quota di Superficie totale di ERS, correttamente calcolata, risulta il 20% della Superficie totale realizzata. Sono previsti 6 alloggi ERS, per una Superficie totale pari a 456 mq, integrati all'edilizia libera, con tipologie diversificate e previsti in vendita a prezzo convenzionato. Non viene esplicitato il prezzo di vendita calmierato.

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" 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 di fruizione contribuendo a mitigare l'effetto isola di calore e a migliorare l'accessibilità ciclabile e pedonale del tessuto.

ERS

La proposta prevede 6 alloggi ERS su un totale di 22 alloggi, per una Superficie totale di 456 mq, equivalenti al 27,3 % del totale degli alloggi e al 20% 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. 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, pur richiedendo verifiche e integrazioni nella fase di elaborazione di Accordo Operativo.

Gli interventi proposti sullo spazio pubblico contribuiscono a realizzare dotazioni 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 la rete ciclopedonale e le zone 30 km/h e ampliano le aree dedicate alla sosta. Le azioni sono coerenti con la Strategia "La corona del produttivo e i poli commerciali" per il Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro" in cui aumentare la permeabilità dei lotti, migliorare l'accessibilità ciclopedonale e razionalizzare gli spazi per la sosta attraverso il riassetto delle sezioni stradali.

Gli interventi proposti di potenziamento della mobilità dolce, che prevedono la connessione tra le piste ciclabili esistenti, la Diagonale e le principali centralità locali, contribuiscono al perseguimento della ricucitura del Villaggio Artigiano – Diagonale – Madonnina, in coerenza alla Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica".

In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo, il progetto di mobilità dolce dovrà essere oggetto di verifica perchè è in corso la progettazione delle vie limitrofe al comparto. Dovranno inoltre essere mantenuti l'attraversamento pedonale e la fermata del Trasporto Pubblico Locale esistenti su viale Emilio Po, prevedendone il potenziamento in termini di accessibilità e fruibilità.

La proposta di realizzare un'area verde attrezzata e il reperimento di spazi per la sosta lungo viale Emilio Po e via Nicolò Biondo, risulta coerente 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 e la realizzazione di un'area verde con nuove alberature.

In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo, si dovrà considerare la presenza del corridoio ecologico lungo la Diagonale da potenziare e si dovranno perseguire gli obiettivi di una corretta progettazione compatta delle aree verdi pubbliche e l'aumento della permeabilità delle pavimentazioni e dei parcheggi.

La proposta prevede la realizzazione di un edificio a destinazione monofunzionale residenziale.

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.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della localizzazione in zona di attenzione per instabilità, riferimento Microzonazione sismica, della presenza di linee elettriche interrate in via Nicolò Biondo e di una cabina elettrica di trasformazione secondaria all'interno del lotto; deve essere approfondita la tematica acustica, al fine di verificare la compatibilità tra la nuova area verde e la viabilità adiacente di viale Emilio Po.

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 richiedono un adeguamento della proposta progettuale.

Nel calcolo della superficie totale non sono stati inclusi i parcheggi pertinenziali presenti nell'area esterna; sarà quindi necessario procedere ad una verifica e ad aggiornare i conteggi. Per quanto riguarda il calcolo dei parcheggi pertinenziali sono verificati i mq totali previsti da Tabella 6, ma non il rapporto metratura/posto auto (25 mq/posto) poichè è necessario rispettare entrambe le prescrizioni. I posti bici di pertinenza degli alloggi, calcolati correttamente, dovranno essere tutti realizzati al piano terra.

Le aree di cessione, leggermente superiori ai mq minimi richiesti da norma, risultano compatte ad eccezione dell'area della ciclabile e dell'accesso pedonale all'area privata da viale Emilio Po. Il RIE proposto risulta di poco superiore al minimo richiesto.

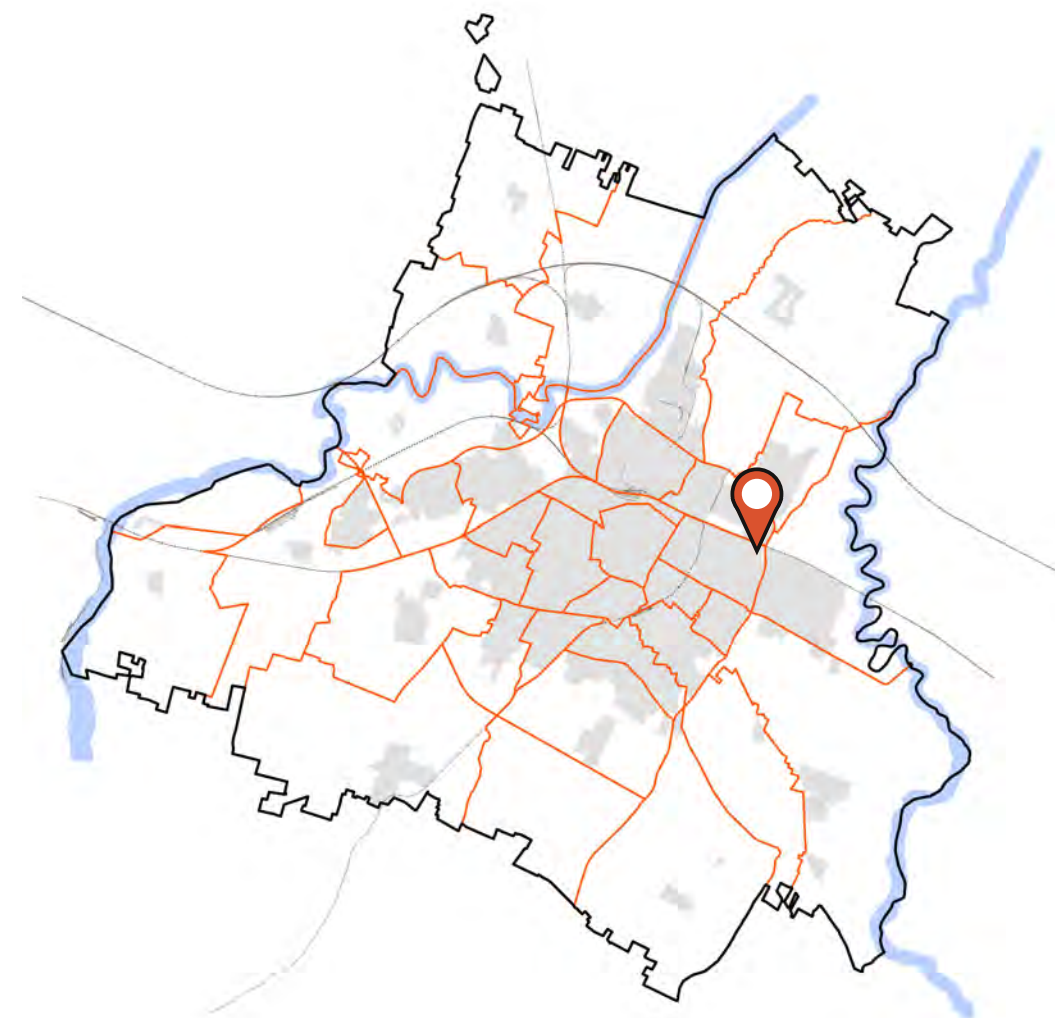
La pista ciclabile e il riordino di via Biondo, necessitano di adeguamenti e di coordinamento; la progettazione sul fronte di viale Emilio Po deve considerare l'attraversamento pedonale e la fermata del Trasporto Pubblico Locale esistenti.

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.



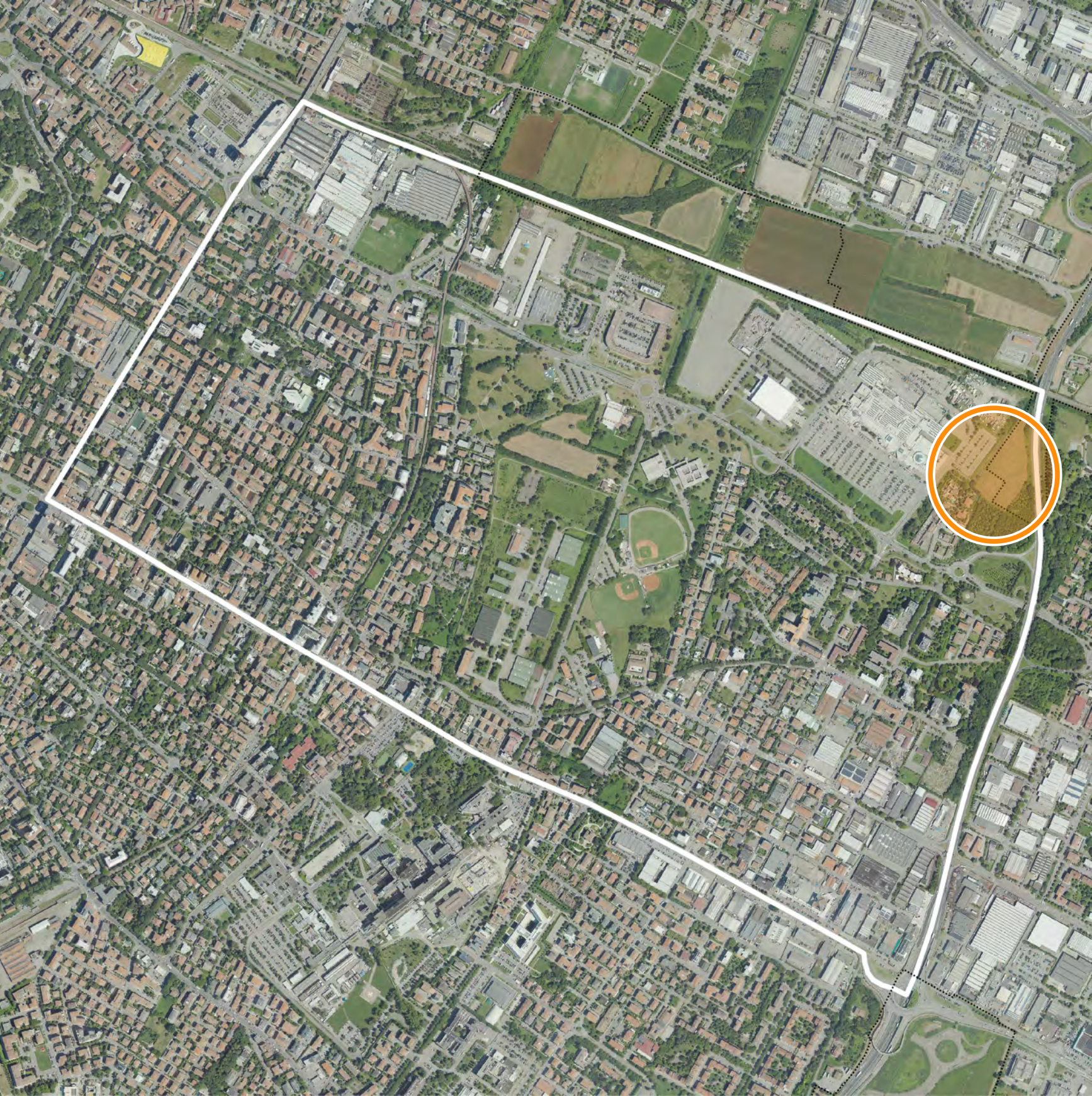
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "STRADA FOSSA MONDA"

STRADA FOSSA MONDA CENTRO

02

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione San Lazzaro

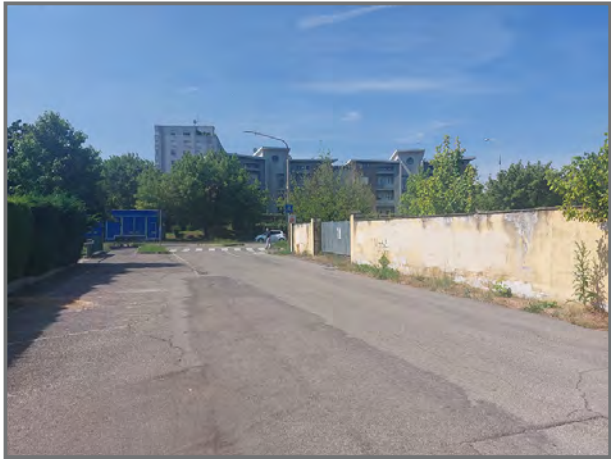


Vista obliqua stato di fatto



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



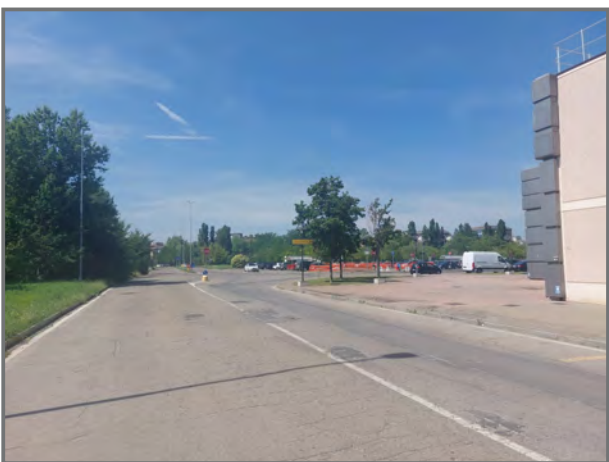
5



6



7



8



9



10

Foto aerea con punti di ripresa



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

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

NOME COMPARTO: Residenza Fossa Monda, un polmone verde a servizio della città

RIONE: San Lazzaro

Indirizzo: Via Fossa Monda

Foglio: 128 Mappale/i: 207



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	2.960 mq	Funzione residenziale (St):	1.622,2 mq
Superficie Fondiaria (SF):	1.786 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,55	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	1.622,2 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	13,5 m
Indice RIE di progetto:	5,1	Tessuto (art. 3.8.2 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	0	0	535	564	20	0
monetizzati	3	0	0	0		
TOTALE	3		1197		20	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione:	38%
---	-----

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
30	30	30	365	5

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
60	-15	82,5	67,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	4.626.440 €	Costo interventi pubblici:	140.880€
---------------------------	-------------	----------------------------	----------

Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:	3%
---	----

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, con una Superficie Territoriale di 2.960 mq, su un lotto libero da edificazione, ad est del polo commerciale Ipercoop.

L'intervento propone la realizzazione di un edificio residenziale di 4 piani fuori terra e un piano interrato, composto da 15 alloggi di cui 5 da destinarsi ad ERS.

L'area di cessione, posta nella parte ovest del comparto, comprende un'infrastruttura viaria di accesso al comparto e un'area verde con una vasca di laminazione e una pista ciclabile. Come contributo fuori comparto propone il completamento di strada Fossa Monda con una pipa di ritorno, una collinetta artificiale come barriera acustica fra il parcheggio pubblico esistente e la nuova lottizzazione, la piantumazione di alberature su un'area di via Divisione Acqui e nuove piantumazioni e realizzazione di attrezzature nell'area pubblica ad est (area di forestazione urbana).

ERS

La proposta di ERS prevede 5 alloggi per una Superficie totale di 365 mq, il proponente dichiara che la quota ERS è pari al 30% sia con riferimento agli alloggi totali (15) che alla Superficie totale residenziale di progetto (1.622,2 mq).

La quota ERS calcolata correttamente risulta invece equivalente al 33,3 % del totale di alloggi e al 22,5% della Superficie totale realizzata.

Gli alloggi ERS sono integrati all'edilizia libera, con tipologie diversificate e previste in vendita a prezzo convenzionato.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Gli interventi proposti risultano solo in parte coerenti con quanto emerso dal percorso partecipato e, in particolare, con la proposta “Nuovo collegamento ciclabile passando sotto il terrapieno esistente, con sbocco al laghetto di Modena Est e prosecuzione parallela alla ferrovia”, prevedendo la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale esclusivamente interno al lotto d'intervento, che non crea un collegamento con il quartiere Modena Est nè si connette alla rete ciclabile esistente.

Gli interventi proposti per la valutazione di Beneficio Pubblico non configurano un interesse pubblico, in quanto l'area di cessione risulta occupata da interventi funzionali all'attuazione del nuovo lotto, come l'infrastruttura viaria di accesso al comparto, il percorso ciclo-pedonale interno e un'area verde con vasca di laminazione.

La collinetta artificiale proposta su area comunale si configura esclusivamente come mitigazione acustica e visiva dell'intervento privato e la proposta di piantumazione di nuove alberature nell'aiuola adiacente a via Divisione Acqui rappresenta un intervento troppo limitato per migliorare la qualità ambientale del contesto.

Infine, la proposta di potenziamento dell'area di forestazione comunale ad est del comparto non è attuabile in quanto l'area è già stata recentemente piantumata.

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"

P113A

Nuovi percorsi ciclabili e pedonali

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE



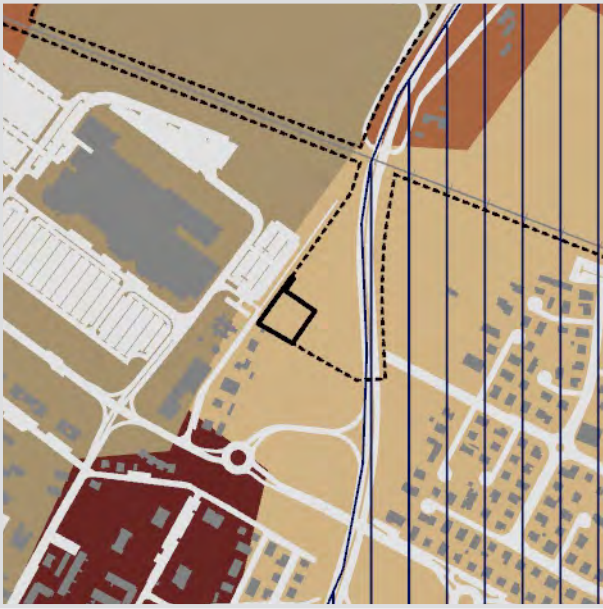
Il lotto risulta, sul lato ovest, adiacente alla fognatura.

VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.



Il lotto risulta, sul lato ovest, adiacente ad un corso d'acqua minore che di fatto funge da fognatura.

VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 2 ($0.50 < \text{carico} \leq 0.80$) bacini non critici: deflusso buono
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).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
Strada Fossa Monda Centro è indicata tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico "carraia").
Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

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
Il lotto è limitrofo al bacino già 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.
INQUINAMENTO ACUSTICO
Il lotto è interessato marginalmente dal superamento dei limiti Lden.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



Niente da segnalare.

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: Il comparto non è ricompreso nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico", è limitrofo ad un'area tutelata quale "Territori coperti da boschi (lett. g)".

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



La proposta non è coerente con la strategia del PUG.

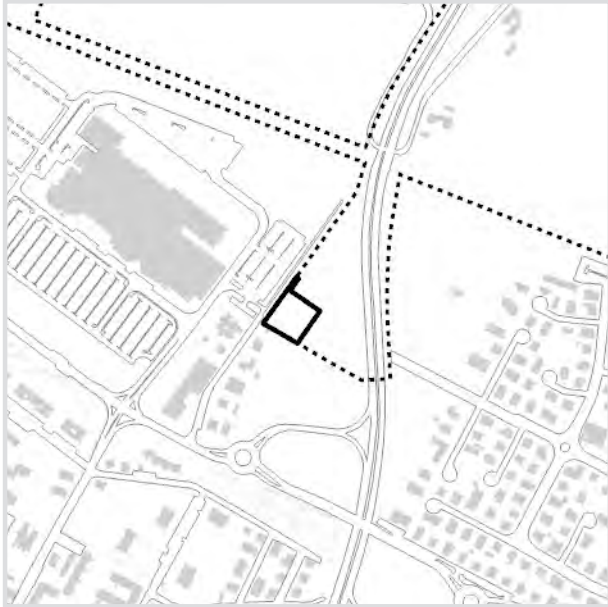
La proposta localizza il nuovo edificio in discontinuità all'edificato esistente a sud e privo di accesso diretto da strada Fossa Monda, per cui il progetto prevede la realizzazione di una strada di accesso e di una pipa di ritorno che sigillano suolo.
La proposta di integrazione della forestazione nell'area di proprietà comunale ad est del lotto non è attuabile, perché la piantumazione è già stata completata.

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



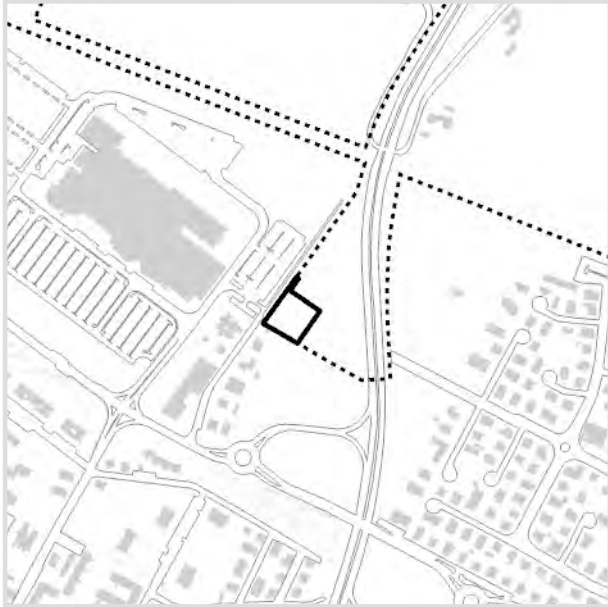
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA

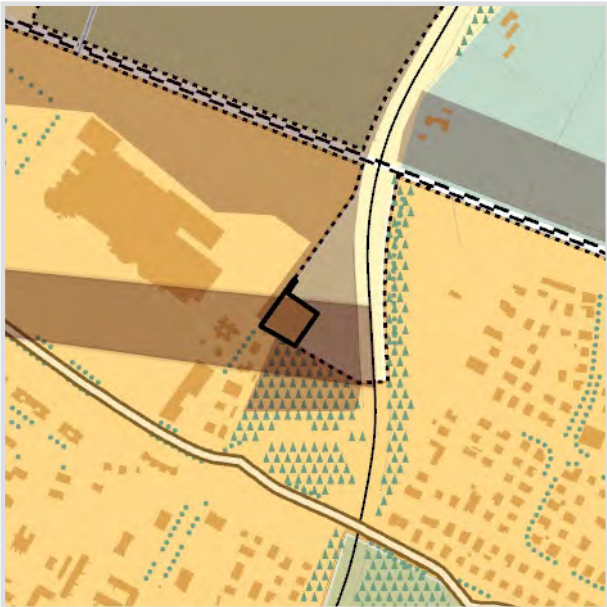


Non pertinente all'area di intervento.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta non è coerente con le strategie del PUG in quanto non razionalizza l'assetto urbanistico del tessuto residenziale esistente in termini di continuità e compattezza dell'edificato e di accessibilità; non propone interventi che riqualificano il contesto, in particolare il tratto ciclopedonale di progetto è isolato e non potenzia il sistema della rete esistente, l'area verde di cessione non è reperita in continuità al verde pubblico ad est e la forestazione proposta è già stata attuata.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta non è coerente con la strategia del PUG.

Il nuovo lotto è localizzato all'interno dell'area del cono di visuale verso la Ghirlandina. La proposta prevede la realizzazione di un edificio residenziale in posizione discontinua rispetto al tessuto esistente e non dimostra di avere valutato se genera interferenze con la visuale da preservare.

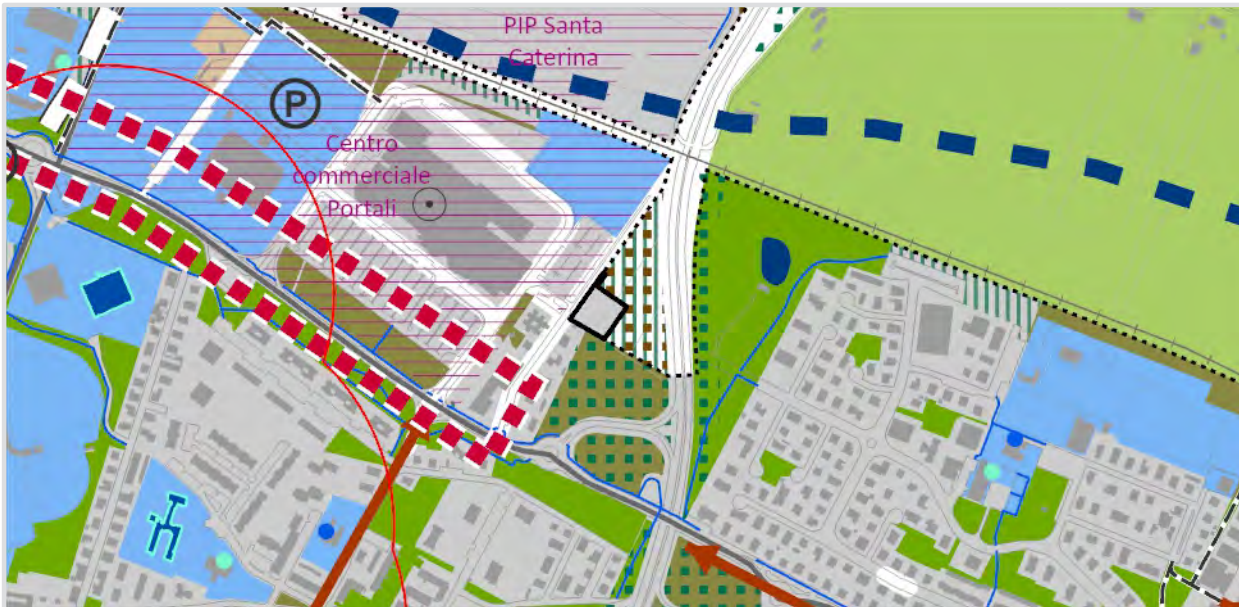
ST2.6 - LE PIATTAFOR. E LA MOB. PUBBLICA



La proposta non è coerente con la strategia del PUG.

Gli interventi di potenziamento della rete di mobilità dolce proposti non sono significativi: il tratto di pista ciclabile di progetto non crea nuove connessioni con la rete cilabile esistente e le centralità locali.
La proposta di realizzazione dell'infrastruttura stradale con una pipa di ritorno non è ritenuta necessaria, né per accedere al nuovo lotto, né migliorativa per l'esiguo flusso di traffico che si attesta su strada Fossa Monda.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta non è coerente con la strategia del PUG.

L'area verde di cessione non è reperita in continuità con il verde urbano di proprietà comunale ad est, risulta quindi frammentata e non idonea all'acquisizione. Inoltre ha solo valore ecologico ambientale per la presenza di una vasca di laminazione e non è un verde attrezzato.
La collinetta artificiale proposta su area di proprietà comunale e concepita come barriera verde, ha un'estensione limitata al fronte del nuovo lotto e non riqualifica il margine stradale di strada Fossa Monda.
La proposta di piantumazione di nuove alberature nell'aiuola adiacente a via Divisione Acqui rappresenta un intervento troppo limitato per migliorare la qualità ambientale del contesto.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Realizzazione di un complesso residenziale misto di edilizia convenzionata e privata.

02 NUOVE PIANTUMAZIONI

Piantumazione di nuove alberature nell'area pubblica su via Divisione Acqui.

03 POTENZIAMENTO AREE DI FORESTAZIONE URBANA E CORRIDOI ECOLOGICI

Intervento non ammissibile di forestazione urbana con nuove piantumazioni e realizzazione di aree attrezzate. Riordino dei percorsi di circolazione pedonale ed implementazione di aree di socialità.

04 RIPROGETTAZIONE DELLA SEZIONE STRADALE

Realizzazione di una pipa di ritorno per completare la viabilità di strada Fossa Monda.

05 MITIGAZIONE ACUSTICA

Realizzazione di una collinetta artificiale come filtro acustico e visivo dagli spazi a parcheggio delle aree commerciali di via Divisione Acqui.

06 PIANTUMAZIONE DELL' AREA VERDE PUBBLICA

Piantumazione di alberi nell'area di cessione e realizzazione di vasca di laminazione.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Il lotto è localizzato nella piattaforma pubblica “Continuità fruitiva – Quadrante Nord Est”. Il proponente si attribuisce punteggi per interventi di potenziamento e qualificazione delle dotazioni pubbliche, carenti nel contesto e in quantità superiore al minimo richiesto, oltre che per il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

Gli interventi proposti nell'area di cessione consistono in un'area verde piantumata e con una vasca di laminazione, oltre ad un percorso ciclo-pedonale interno al lotto. Fuori dal lotto sono proposte ulteriori piantumazioni e una collinetta artificiale sul fronte dell'intervento. Il proponente si attribuisce punteggi per interventi di desigillazione e per la progettazione delle aree verdi che contribuiscono al miglioramento del drenaggio urbano, alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, in un lotto libero. Il proponente dichiara che la quota di ERS è pari al 30% sia con riferimento agli alloggi, che alla Superficie totale, integrati con l'edilizia libera e di varie metrature. Gli accessi carrabili sono previsti su strada Fossa Monda, su cui viene proposta una pipa di ritorno per mitigare gli effetti derivanti dall'aumento del traffico. Il proponente si attribuisce punteggi per la presenza di spazi per l'innovazione digitale e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate alla residenza, per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per la realizzazione di comunità energetiche e per la promozione delle eccellenze del territorio.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche viene stimato dal proponente intorno al 3% del costo complessivo dell'intervento. Il progetto prevede la realizzazione di un'area verde pubblica piantumata e non attrezzata, con una vasca di laminazione, oltre ad un percorso ciclo-pedonale limitato alla nuova lottizzazione. Il proponente si attribuisce punteggi per percorsi di partecipazione.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede un indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio superiore al minimo richiesto. Il proponente si attribuisce punteggi per i requisiti di realizzazione di iniziative di autoconsumo o comunità energetiche e copertura del fabbisogno energetico con FER.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il progetto prevede un edificio a funzione residenziale in posizione discontinua rispetto al tessuto esistente. Il proponente si attribuisce punteggi per i requisiti per l'accessibilità universale, l'inserimento e gestione di funzioni qualificanti e per le soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare.

VALUTAZIONI E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Gli interventi proposti non contribuiscono all'incremento delle dotazioni pubbliche, non recepiscono le priorità individuate nei rioni e non concorrono a colmare le carenze esistenti. Inoltre, la proposta non soddisfa gli indicatori per il miglioramento e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica, in quanto trattasi di edilizia privata. Il costo delle opere pubbliche, stimato intorno al 3% del costo complessivo dell'intervento, configura un contributo pubblico di entità assai contenuta.

L'area di cessione non risulta in continuità col verde urbano ad est, non contribuendo così al miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi e dello spazio pubblico; risulta occupata in parte dall'infrastruttura viaria di accesso al comparto, da un percorso ciclo-pedonale limitato al lotto d'intervento e da un'area verde non attrezzata per la fruibilità, con il solo valore ecologico e ambientale dato dalla vasca di laminazione. La collinetta artificiale proposta su area comunale si configura esclusivamente come mitigazione acustica e visiva dell'intervento privato e la proposta di piantumazione di nuove alberature nell'aiuola adiacente a via Divisione Acqui rappresenta un intervento troppo limitato per migliorare la qualità ambientale del contesto. La proposta di potenziamento dell'area forestale comunale ad est del lotto, non è attuabile in quanto l'area è già stata recentemente piantumata come parte del progetto di forestazione urbana. Infine, l'intervento di mobilità sostenibile, non si integra con la rete ciclo-pedonale esistente e non recepisce le istanze emerse dal percorso partecipato “Sei la mia Città”. La proposta prevede la trasformazione di un'area permeabile e non un intervento di desigillazione.

Viene attribuito il punteggio per l'incidenza di ERS superiore alla normativa, rispetto alla Superficie totale, anche se risulta inferiore a quello dichiarato, ma comunque di poco superiore al limite da normativa. La proposta di realizzazione dell'infrastruttura stradale con una pipa di ritorno su strada Fossa Monda serve solo ad accedere al nuovo lotto e non migliora l'esiguo flusso di traffico che si attesta su strada Fossa Monda. Non si ritengono validi gli indicatori che il proponente si attribuisce per interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale, per la realizzazione di comunità energetiche e per la promozione delle eccellenze del territorio.

La proposta non raggiunge la soglia minima nella valutazione di Coerenza, non può quindi accedere allo step successivo, la valutazione di Sostenibilità.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

592,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	2.960,00	STer mq
0	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	1.622,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,55	INDICE DESIDERATO
592,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
2.368,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 60

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

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -15

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

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 67,5

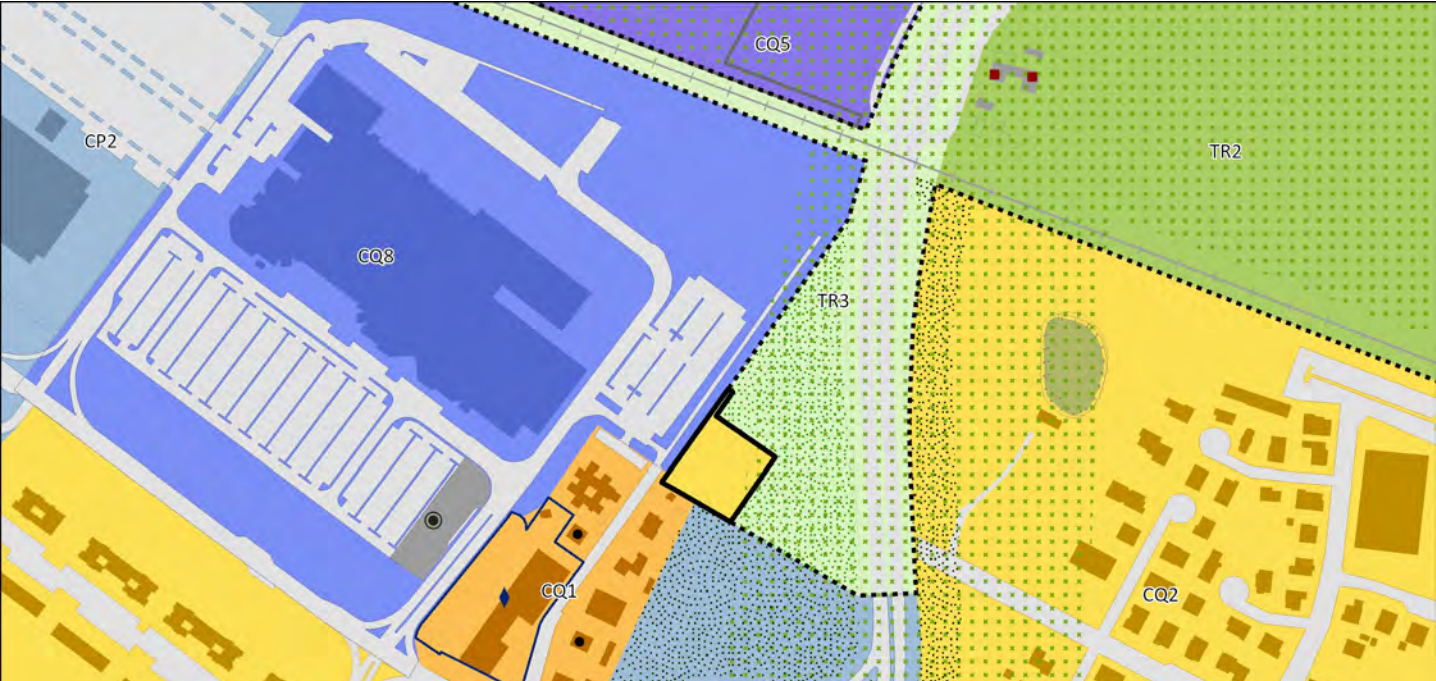
St RAGGIUNTA DICHIARATA: 1.790,80 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,61

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta non raggiunge la soglia minima nella valutazione di Coerenza, non può quindi accedere allo step successivo, la valutazione di Sostenibilità.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA

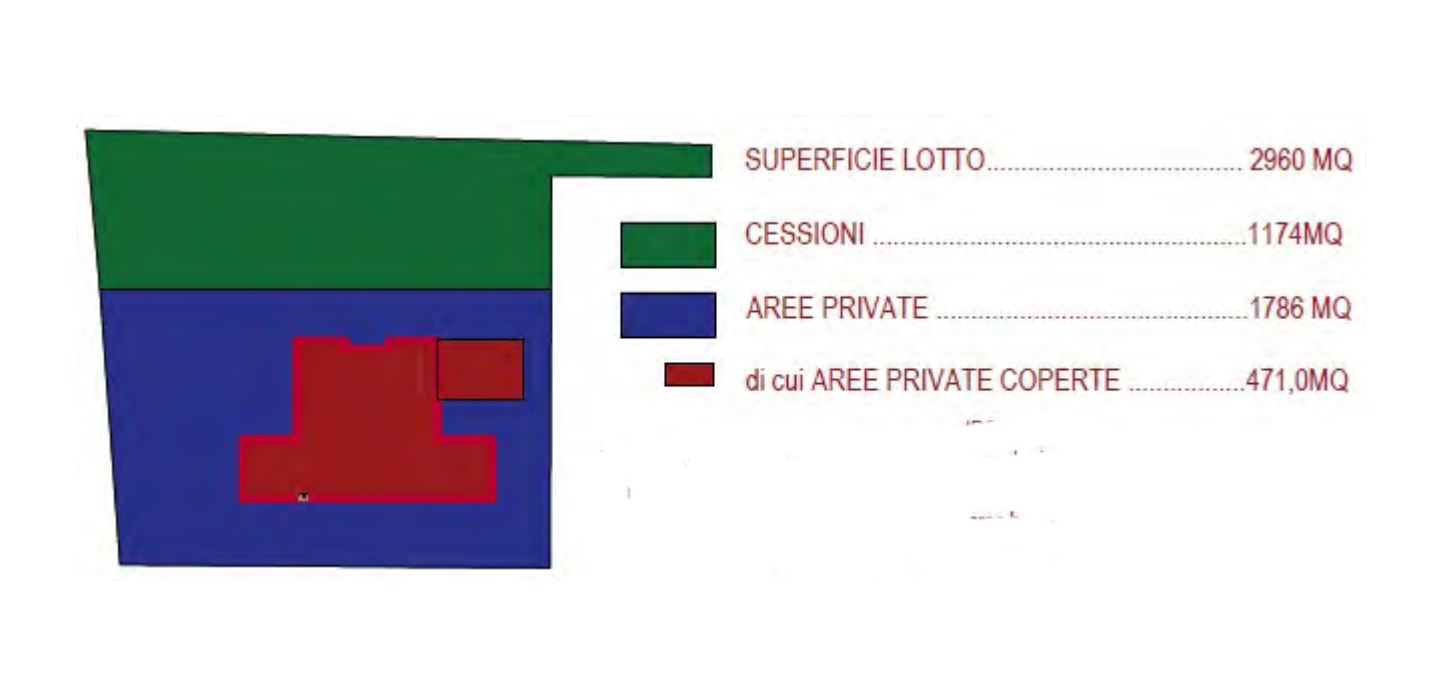


PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

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

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU - elementi da potenziare e strutturare: corridoio secondario (angolo est)

TERRITORIO RURALE: TR3 produttivi specializzati (la strisciolina a nord del lotto è fuori TU)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE			
Area Proprietà privata	60,3%	Area di Cessione	39,7%
		Totale Aree di Cessione 1.174 mq.	

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	PdC convenzionato	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,55	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	≤ 13,3 ml	13,5 ml (4 piani+interr.)	conforme
RIE	> 4	5,1	conforme
Park pertinenziali	20	20	conforme
Dotazioni: P1+P2	3+8	3 (monetizzazione) *	non conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	535+243 = 778	535+564 = 1.099	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste in un edificio a funzione residenziale con 15 alloggi, di 4 piani fuori terra e un piano interrato dove sono collocate le autorimesse, con accesso carrabile accessibile da strada Fossa Monda Centro.

I parcheggi pertinenziali sono reperiti in 15 autorimesse al piano interrato e 5 posti auto nell'area cortiliva; i posti nell'area esterna devono essere coperti.

I posti bici reperiti sono maggiori ai richiesti (36 stalli contro i 31 docuti) e sono collocati all'interno dell'edificio al piano terra.

Nel calcolo della superficie totale non sono stati inclusi i parcheggi pertinenziali presenti nell'area esterna.

* Le dotazioni territoriali pubbliche risultano parzialmente conformi alla Tabella 6: nel progetto non vengono reperiti i parcheggi pubblici. I mq per Parcheggi, presumibilmente, sono stati convertiti in mq di 'Altre Dotazioni' che risultano maggiori rispetto a quelle richieste da norma.

Le aree di cessione non si configurano come aree di dotazione territoriale, in quanto ospitano opere necessarie all'attuazione dell'intervento privato peraltro da verificare in termini di quantità.

Il progetto non è conforme alla disciplina.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Gli interventi proposti non sono significativi e non potenziano la mobilità dolce. Il nuovo tratto di pista ciclabile, localizzato solo all'interno del lotto, non crea nuove connessioni con la rete ciclabile esistente. La proposta di realizzazione dell'infrastruttura stradale con una pipa di ritorno su strada Fossa Monda non è ritenuta necessaria, né per accedere al nuovo lotto, né per migliorare l'esiguo flusso di traffico che si attesta su strada Fossa Monda.	Le dotazioni vengono conteggiate correttamente, ma gli interventi proposti sulle aree di cessione non si configurano come contributo alla città pubblica. L'area oggetto di cessione, seppur compatta, viene proposta ad ovest del lotto, risultando interclusa e in parte occupata dalla nuova infrastruttura viaria. L'area verde di cui si prevede la cessione non è strutturata come spazio pubblico accessibile ed i percorsi ciclopedonali proposti risultano scollegati dalla rete esistente e pertanto non garantiscono continuità di fruizione.	La proposta progettuale privilegia principalmente il nuovo intervento edilizio, senza apportare benefici al contesto circostante. Nell'area privata si prevedono 651 mq di verde e 23 nuove alberature, con un RIE superiore al minimo richiesto. Tuttavia, parte dell'area di cessione è occupata dalla viabilità necessaria al collegamento con la rete esistente, riducendo gli spazi verdi fruibili. L'intervento per il drenaggio urbano consiste nella vasca di laminazione nell'area di cessione.	Nel documento “Stima dei costi di realizzazione” sono indicati i soli costi di realizzazione delle opere afferenti all'edificio e alle opere di urbanizzazione primaria e secondarie (comprensive delle opere fuori comparto). I soli costi di realizzazione delle opere dichiarati risultano congrui rispetto ai valori correnti. Il QE si presenta comunque incompleto in quanto non sono indicati i costi tecnici, gli oneri concessori, costi indiretti (oneri di mediazione, fideiussori, finanziari); manca anche l'indicazione sul valore dell'area.	La quota di Superficie totale di ERS rappresenta il 22,5% della Superficie totale realizzata. Si propongono n. 5 alloggi, per una Superficie totale pari a 365 mq, realizzati in maniera integrata con l'edilizia libera, con tipologie diversificate e in vendita a prezzo convenzionato. La quantità riservata ad ERS supera leggermente il minimo da normativa.

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

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

RIGENERAZIONE URBANA

L'intervento non si configura come intervento di rigenerazione urbana, quindi non è coerente ai criteri dell'avviso 2025. La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG e si configura come impermeabilizzazione di un'area permeabile senza prefigurare un vero e proprio tessuto residenziale in termini di continuità, compattezza dell'edificato e accessibilità. L'intervento non potenzia la rete di mobilità dolce e non contribuisce al miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi.

ERS

La proposta prevede 5 alloggi ERS su un totale di 15 alloggi per una Superficie totale di 365 mq, equivalenti al 33,3 % del totale degli alloggi e al 22,5% della Superficie totale. Gli alloggi ERS sono inseriti in modo integrato con l'edilizia libera, con tipologie diversificate e in vendita a prezzo convenzionato.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta non è coerente con le strategie del PUG in quanto non potenzia adeguatamente le dotazioni pubbliche ed il sistema della mobilità dolce. 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. Gli interventi di potenziamento della rete di mobilità dolce proposti non sono significativi: il tratto di pista ciclabile di progetto non crea nuove connessioni con la rete ciclabile esistente. La proposta di realizzazione dell'infrastruttura stradale con una pipa di ritorno su strada Fossa Monda è funzionale solo al nuovo lotto di intervento e non migliora il flusso di traffico che si attesta sulla strada. L'area verde di cessione non è reperita in continuità con il verde di forestazione comunale ad est e non è attrezzata per la fruibilità; viene utilizzata per la vasca di laminazione funzionale solo al comparto che non riveste quindi un interesse generale e prevede alcune nuove piantumazioni che non configurano un significativo valore ecologico. La collinetta artificiale proposta su area comunale si configura esclusivamente come mitigazione acustica e visiva dell'intervento privato. La proposta di piantumazione di nuove alberature nell'aiuola adiacente a via Divisione Acqui costituisce un intervento troppo limitato per migliorare la qualità ambientale del contesto e la proposta di potenziamento dell'area forestale comunale ad est del comparto (realizzazione di spazi attrezzati e nuove piantumazioni) non è attuabile in quanto l'area è già stata piantumata con un progetto di forestazione urbana.

VINCOLI E TUTELE

La localizzazione dell'intervento interessa una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica). Vista l'estensione limitata dell'area (< 0,5 ha), l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali connessi al tema del carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque).

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

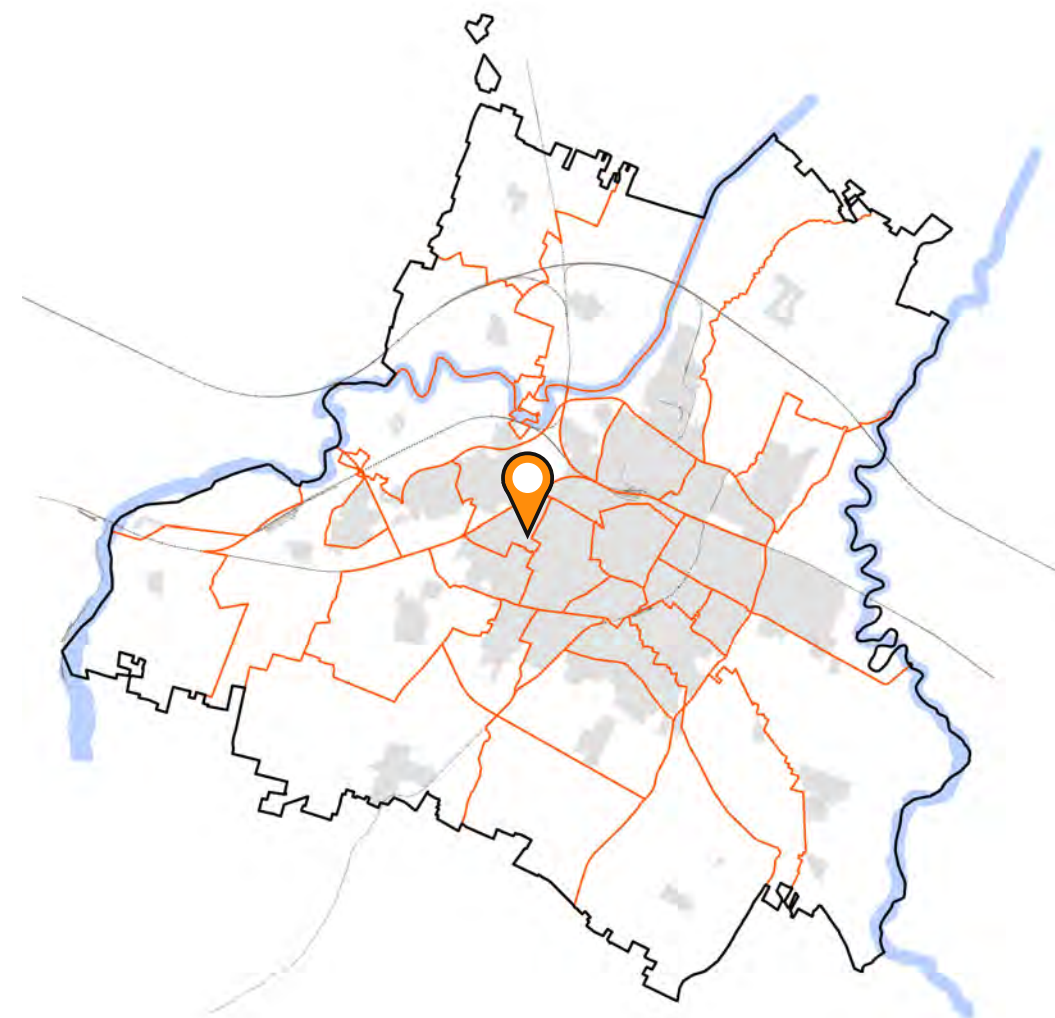
Il progetto non è conforme alla disciplina del PUG in quanto non prevede l'edificato in continuità con quello esistente a sud e di conseguenza anche l'area di cessione non si sviluppa in maniera integrata con il verde di forestazione (mappale 206), un differente sviluppo del progetto avrebbe risolto la viabilità senza l'esigenza di realizzare una pipa di ritorno su strada Fossa Monda, prevedendo l'accesso diretto al nuovo comparto dalla viabilità esistente. Le aree di cessione non si configurano come aree di dotazione territoriale, in quanto ospitano opere necessarie all'attuazione dell'intervento privato. Nel calcolo della superficie totale non sono stati inclusi i parcheggi pertinenziali presenti nell'area esterna. I mq per parcheggi pubblici, presumibilmente, sono stati convertiti in mq di 'Altre Dotazioni' senza esplicita motivazione.

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.



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "VIA NOBILI"

VIA LEOPOLDO NOBILI, ANGOLO VIA GIROLAMO CORRIDORE

03

N° PROPOSTA

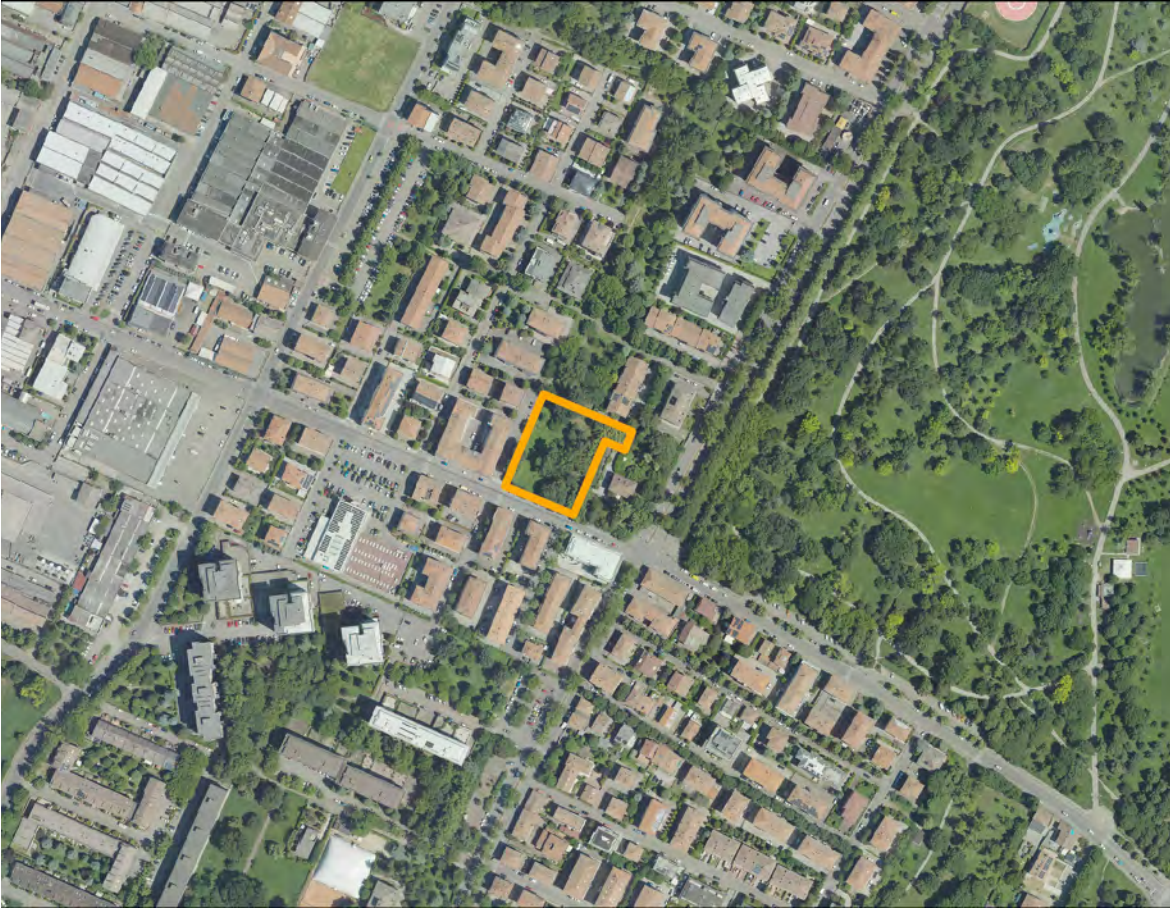
LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Villaggio Artigiano



Vista obliqua stato di fatto verso nord



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



3



4



5



6



7



8

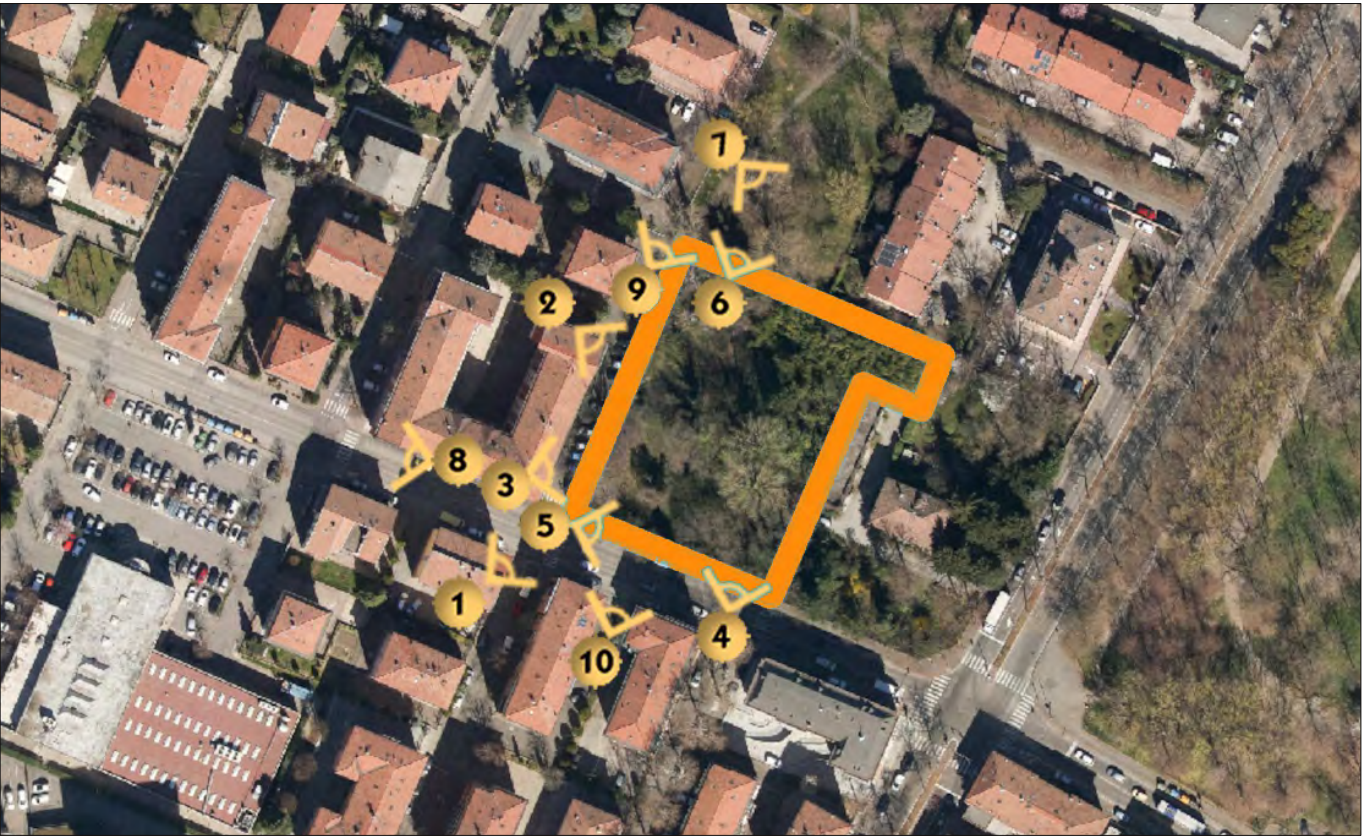


9



10

Foto aerea con punti di ripresa



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



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

NOME COMPARTO: Area di trasformazione ecologico ambientale Via Nobili - Via Corridore

RIONE: 06 - Villaggio Artigiano

Indirizzo: via Nobili angolo via Corridore

Foglio: 122 Mappale/i: 100



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI			
Superficie Territoriale (STer):	3.524 mq	Funzione residenziale (St):	528 mq
Superficie Fondiaria (SF):	881 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,15	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	528 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	2p. + p.t.
Indice RIE di progetto:	6,5	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.	Attrezzature e spazi collettivi		Park pertinenziali		
	n. P1	n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	n. Pr1	n. Pr2
reperiti	3	5 (+8)	2145	498+436	6	0
monetizzati	0	0	0	0		
TOTALE	16		3079		6	

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: 0 €

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:	1.379.000 €	Costo interventi pubblici:	164.000 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:			12%

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione delle manifestazioni di interesse, in quanto unico proprietario di un'area di trasformazione ecologico-ambientale.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa su un'area permeabile di 3.524 mq all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG. L'interesse pubblico dell'intervento è tradotto dal PUG nella cessione del 75% del comparto (corrispondenti a 2.643 mq), così come previsto dalla disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale.

Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina residenziale sulla rimanente porzione del 25% (corrispondente ad un lotto di 881 mq con Superficie totale pari a 528 mq) e configura il riassetto dei parcheggi e dei percorsi ciclopeditoni sulle vie Corridore e Nobili. Saranno realizzati anche 436 mq di urbanizzazioni esterne al mappale di proprietà per complessivi mq 3.079 di urbanizzazioni. Le aree proposte in cessione si collocano in ampliamento al verde pubblico esistente a nord.

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:

- il completamento del verde di quartiere realizzando un collegamento verde/ciclopeditonale tra viale Emilio Po, via Nobili e Parco Ferrari, attraverso un cuneo verde, come previsto dalle strategie di PUG e come emerge dal percorso partecipato "Sei la mia città-rigeneriamo Modena";
- la continuazione della pista ciclopeditonale su via Nobili, esistente ed interrotta;
- il miglioramento delle dotazioni di parcheggio su via Corridore, con la realizzazione di n. 13 parcheggi aggiuntivi, in quanto verranno realizzati n. 16 parcheggi complessivi contro n. 3 minimi (P1) previsti dal PUG.

Si propongono dunque interventi coerenti con la proposta del percorso partecipato L53-L56, che prevede il proseguimento della ciclabile San Faustino fino alla Diagonale Verde, realizzandone un breve tratto tra via Corridore e viale dell'Autodromo.

Il progetto prevede, inoltre, il miglioramento degli spazi per la sosta e dell'accesso al parco, agevolando i collegamenti ciclopeditoni tra le aree verdi minori del rione ed il Parco Ferrari.

Per quanto riguarda l'aspetto naturalistico ambientale, si configura il mantenimento della maggior parte delle piante ad alto fusto già presenti, senza alterare la continuità dell'infrastruttura verde esistente. Inoltre le aree di cessione a verde risultano compatte ed estese. Ai fini della progettazione di dettaglio sarà necessario il rilievo del verde esistente per definire l'allestimento e la dotazione a verde in ottica sia fruitiva che di biodiversità e contribuire così alla rigenerazione del sistema delle aree verdi locali.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



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

L53 - L56	Nuovi percorsi ciclabili e pedonali
-----------	-------------------------------------

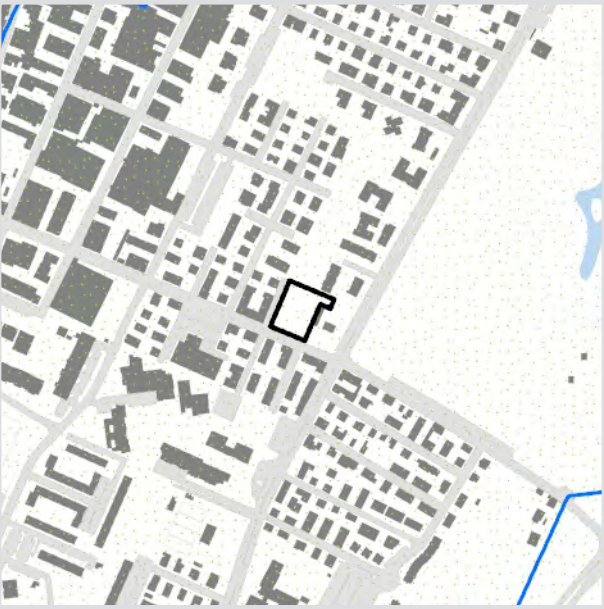
VINCOLI E TUTELE

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 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici.
Il PTCP ricomprensce 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 stabili suscettibili di amplificazioni locali, scuotimento atteso 600-700.
CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1.5)
//

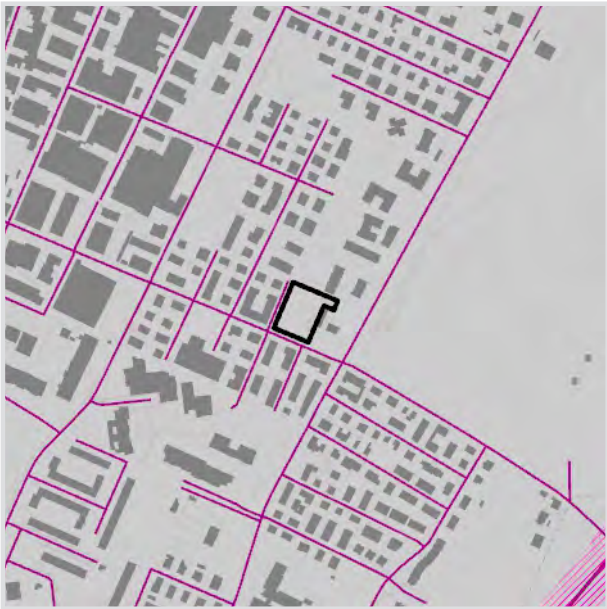
CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- Le linee elettriche comportano rispetti molto limitati, che non paiono confliggere col progetto;
- via Nobili induce livelli acustici elevati, da considerare in ragione della funzione residenziale proposta, ma che paiono compatibili col progetto;

- vista l'estensione limitata dell'area, l'intervento non è tenuto ad attuare accorgimenti progettuali determinati dal trovarsi in un bacino critico per il carico idraulico (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque).
L'alto RIE di progetto e la significativa area di cessione prevista a verde comportano un aumento non significativo delle portate conferite a pubblica fognatura, ma è opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o quanto meno dell'invarianza idraulica.

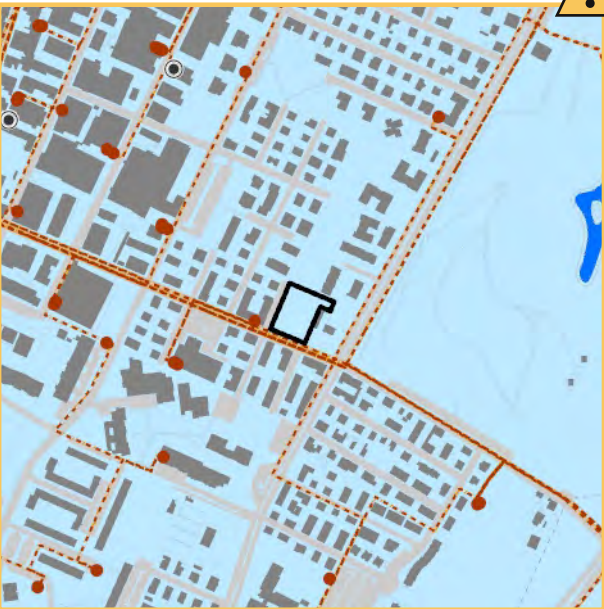
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

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

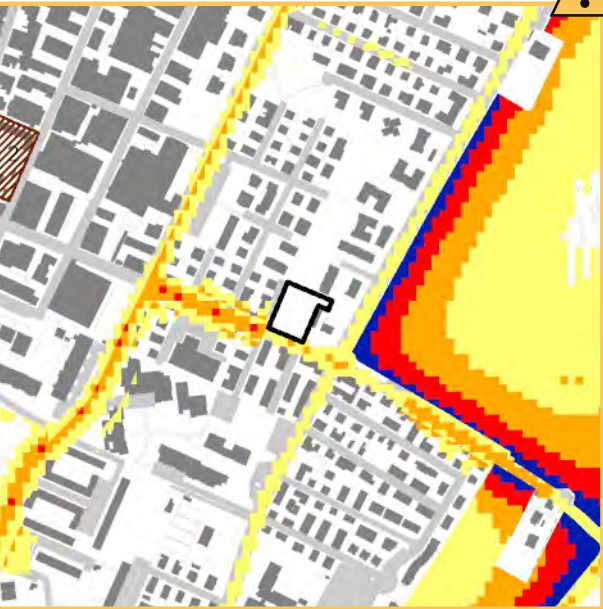
VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE: Al margine sud del lotto sono presenti vari tratti di linee elettriche MT interrati, 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.

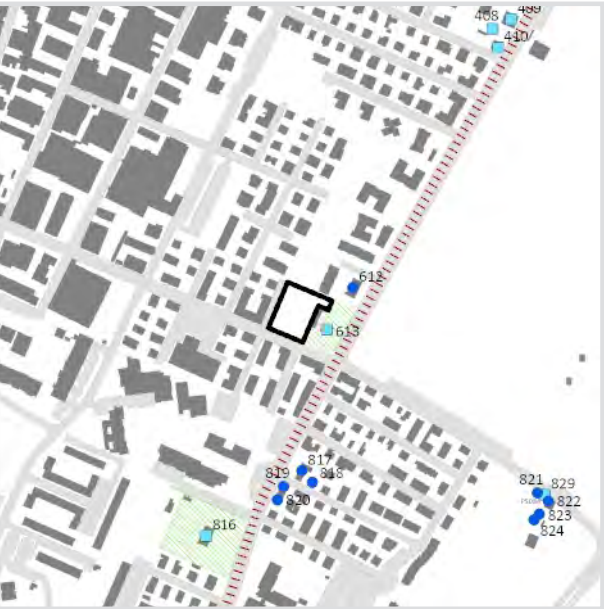
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



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
Via Nobili comporta il superamento dei limiti Lden nella porzione ad essa limitrofa.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Il lotto confinante ad est è indicato dal PUG tra i Giardini di interesse storico culturale e ambientale (art. v3.6) e l'abitazione come edificio di valore storico culturale testimoniale - Edilizia minore (n. scheda 613).

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



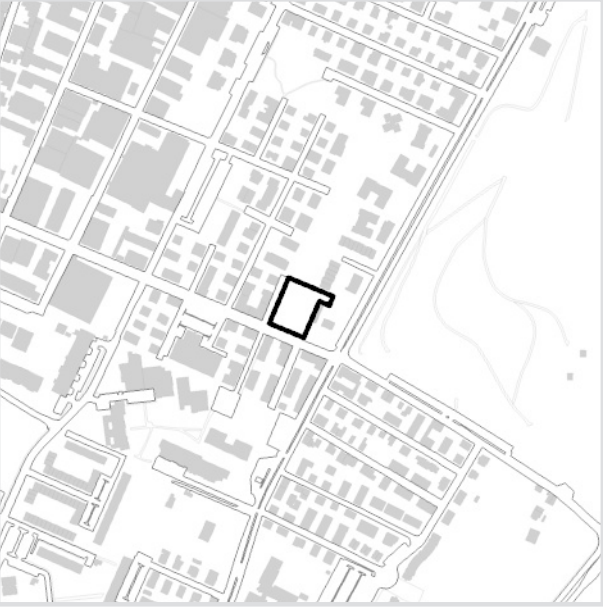
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede il mantenimento di una consistente area verde pubblica in continuità con le aree verdi del rione direttamente collegate con il Parco Ferrari e relativo corridoio ecologico strutturale nord-sud, la cui progettazione sarà da approfondire.

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.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta complessivamente coerente con gli obiettivi di ricucitura urbana e di qualificazione ecologico-ambientale del Villaggio Artigiano, poiché prevede la realizzazione di una consistente area verde pubblica fruibile con percorsi ciclopeditoni, il riordino della sosta, nonché nuove connessioni tra piste ciclabili esistenti ed il vicino Parco Ferrari, contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico.

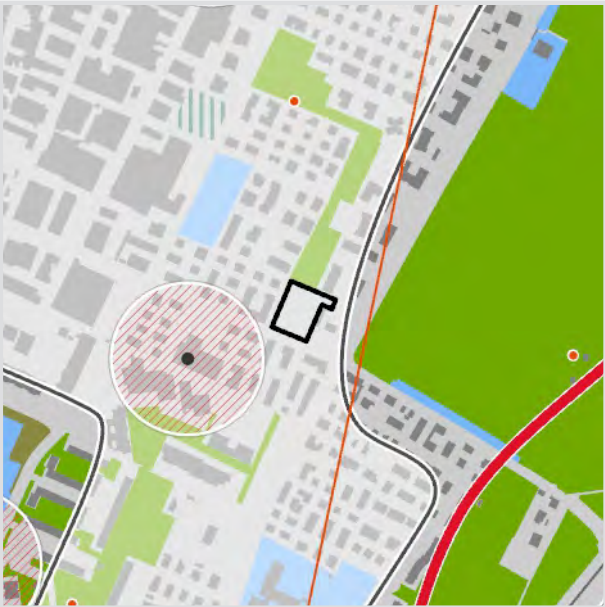
L'interesse pubblico dell'intervento è tradotto dal PUG nella cessione del 75% del comparto, così come previsto dalla disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale, per cui non viene effettuata la Valutazione del Beneficio Pubblico così come prevista dal piano.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



All'interno del territorio urbanizzato risulta rilevante l'inserimento del progetto nel contesto sia a livello edilizio che del verde: aspetti attualmente non valutabili.

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



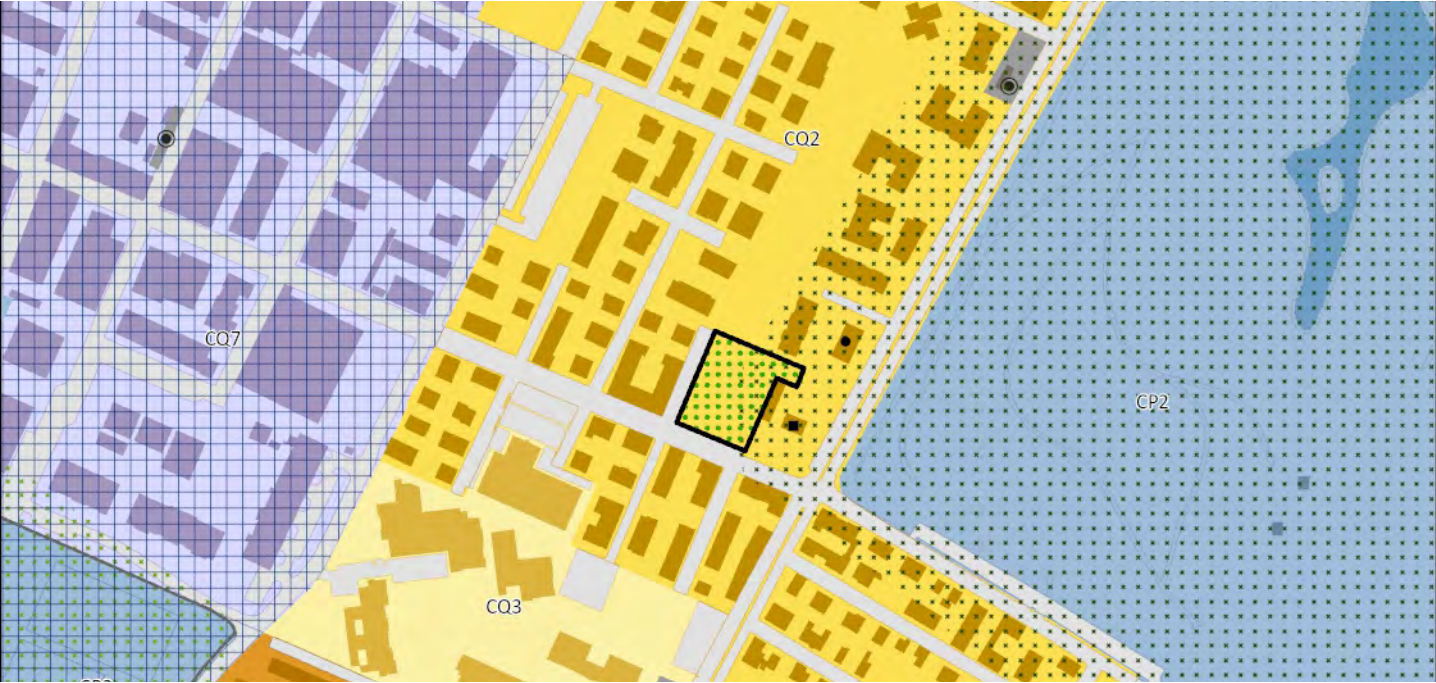
La proposta risulta coerente in quanto potenzia i collegamenti interni al rione ed alla "Piattaforma tra via Emilia ed ambiente rurale - Quadrante Sud Ovest" in chiave sia ecologica che fruitiva e di mobilità lenta.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la realizzazione di una nuova connessione ciclabile lungo via Corridore così come prevista dal PUMS. La stessa, unitamente alla razionalizzazione dei percorsi lungo via Nobili e l'allestimento dell'area di cessione in ampliamento al verde pubblico di quartiere già esistente a nord, contribuisce alla messa in rete degli spazi pubblici del rione, così come previsto dalla strategia locale, che vede in via Nobili un asse di qualificazione anche dal punto di vista commerciale.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale: CQ2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (art. 3.8.2)

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 2.643 mq.

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	PdC convenzionato	PdC convenzionato	conforme
Indice	0,075 - 0,15	0,15	da verificare
Funzioni	a1	residenziale	conforme
Altezze	≤ 13,30 m	non dichiarata (2p+pt)	da verificare
RIE	≥ 4	6,5(*)	da verificare
Park pertinenziali	6	6	conforme
Dotazioni: P1+P2	4	8 (**)	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	253,44	2643	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

La proposta non rappresenta la progettazione della parte privata, il che non consente di effettuare valutazioni in merito alla verifica dei parametri edilizi (*)/ urbanistici (**). Viene infatti allegato un progetto edilizio che si sostiene verrà rivisto in conformità alla disciplina in una fase successiva. Per questo motivo, anche il numero degli alloggi e la presenza o meno di un piano interrato restano indefiniti (i 6 parcheggi pertinenziali dichiarati lasciano supporre si prevedano 6 alloggi). Non è possibile, dunque, valutare le relazioni con il contesto quali accessi alle aree cortilive, attacco a terra ed inserimento nella trama edilizia.

Le aree di cessione a verde risultano compatte ed estese prefigurando l'attuazione di un corridoio ecologico nord-sud. È comunque necessaria una progettazione di maggior dettaglio che ne approfondisca l'allestimento e la dotazione a verde in ottica sia fruitiva che di biodiversità.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Gli interventi proposti sono pertinenti in quanto: - su via Corridore, viene razionalizzata la sosta, migliorando l'accesso al parco pubblico, allargando la via, arretrando i parcheggi e consentendo di realizzare ciclabile e marciapiede; - su via Nobili, si prevede un nuovo accesso al parco ed un nuovo tratto di ciclabile, contribuendo così all'interconnessione della rete ciclopedonale del rione.	I conteggi indicati nella proposta (**), seppur complessivamente conformi, necessitano una migliore esplicitazione a livello grafico e tabellare: vengono proposti parcheggi in quantità superiore a quanto previsto dalla tabella 6, in termini di superficie; essi vengono posizionati sull'attuale limite tra area privata e pubblica, rendendo complessa la lettura delle quantità. Per ciò che concerne la sistemazione dell'area di cessione a verde, si rileva che non viene previsto l'allestimento ed i percorsi si interrompono, senza raggiungere attrezzature o altre centralità.	Viene proposta la valutazione dello stato di salute delle alberature esistenti ed un futuro progetto che preveda la sostituzione degli alberi ammalati. Sarà necessario un apposito rilievo dello stato di fatto ed il progetto del verde, in ottica sia fruitiva che di biodiversità. La permeabilità e la presenza di verde nell'area resterà significativa vista la natura dell'intervento ammesso dalla disciplina. (*) Si richiede tuttavia un perfezionamento nel calcolo del RIE che tenga correttamente in considerazione le superfici di progetto e che preveda il numero di alberi (escludendo gli arbusti).	Nella documentazione prodotta sono indicati i costi di realizzazione delle opere afferenti all'edificio e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono altresì rappresentate tutte le voci necessarie (valore area, costi tecnici, oneri concessori, costi indiretti) per poter definire la congruità dei costi per la realizzazione dell'intervento.	Non essendo richiesto dalla disciplina, 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 P.d.C.

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta si sviluppa su un'area permeabile all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG. L'interesse pubblico dell'intervento è tradotto dal PUG nella cessione del 75% del comparto, così come previsto dalla disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale. Nel restante 25% è proposta una palazzina residenziale. Il progetto prevede che le aree proposte in cessione siano in ampliamento al verde pubblico esistente a nord e configura il riassetto dei parcheggi e dei percorsi ciclopeditoni sulle vie Corridore e Nobili.

Le aree di cessione a verde risultano compatte ed estese e contribuiscono alla realizzazione di un corridoio ecologico nord-sud. La progettazione dovrà approfondire l'allestimento e la dotazione a verde in ottica sia fruitiva che di biodiversità, al fine di contribuire alla rigenerazione del sistema delle aree verdi locali, mantenendo ove possibile gli alberi di pregio esistenti.

ERS

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

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

L'interesse pubblico dell'intervento è tradotto dal PUG nella cessione del 75% del comparto, così come previsto dalla disciplina specifica delle Aree di trasformazione ecologico-ambientale. Non è richiesta, perciò, l'applicazione della Valutazione del Beneficio Pubblico, già assorbita dal piano.

VINCOLI E TUTELE

In fase di presentazione del Permesso di Costruire dovrà essere verificato che il progetto non confligga con le fasce di rispetto delle linee elettriche, peraltro molto limitate e che sia garantito il clima acustico adeguato alla funzione residenziale proposta in ragione del fatto che via Nobili, nelle immediate vicinanze, induce livelli acustici elevati.

L'alto RIE di progetto e la significativa area di cessione prevista a verde comportano un aumento non significativo delle acque di scolo conferite a pubblica fognatura, ma è opportuna l'applicazione del principio di attenuazione idraulica o quanto meno dell'invarianza idraulica essendo l'area all'interno di un bacino critico per il carico idraulico. Vista l'estensione limitata dell'area, non è tuttavia fatto obbligo attuare accorgimenti in tal senso (rif.Regolamento Edilizio -art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque).

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale.

La proposta non esplicita la progettazione della parte privata, non permettendo la verifica dei parametri edilizi / urbanistici né alcuna valutazione in merito al rapporto col contesto, quale accesso alle aree cortilive, attacco a terra ed inserimento nella trama edilizia. Viene infatti allegato un progetto edilizio che si sostiene verrà rivisto in conformità alla disciplina in una fase successiva. Per questo motivo, anche il numero degli alloggi e la presenza o meno di un piano interrato restano indefiniti. Inoltre, i conteggi delle dotazioni indicati nella proposta, seppur complessivamente conformi, necessitano una migliore esplicitazione a livello grafico e tabellare. Inoltre, si rende necessario un perfezionamento nel calcolo del RIE che tenga correttamente in considerazione le superfici di progetto e che preveda il corretto numero di alberi (escludendo gli arbusti).

Tali aspetti saranno da definire nelle fasi successive.

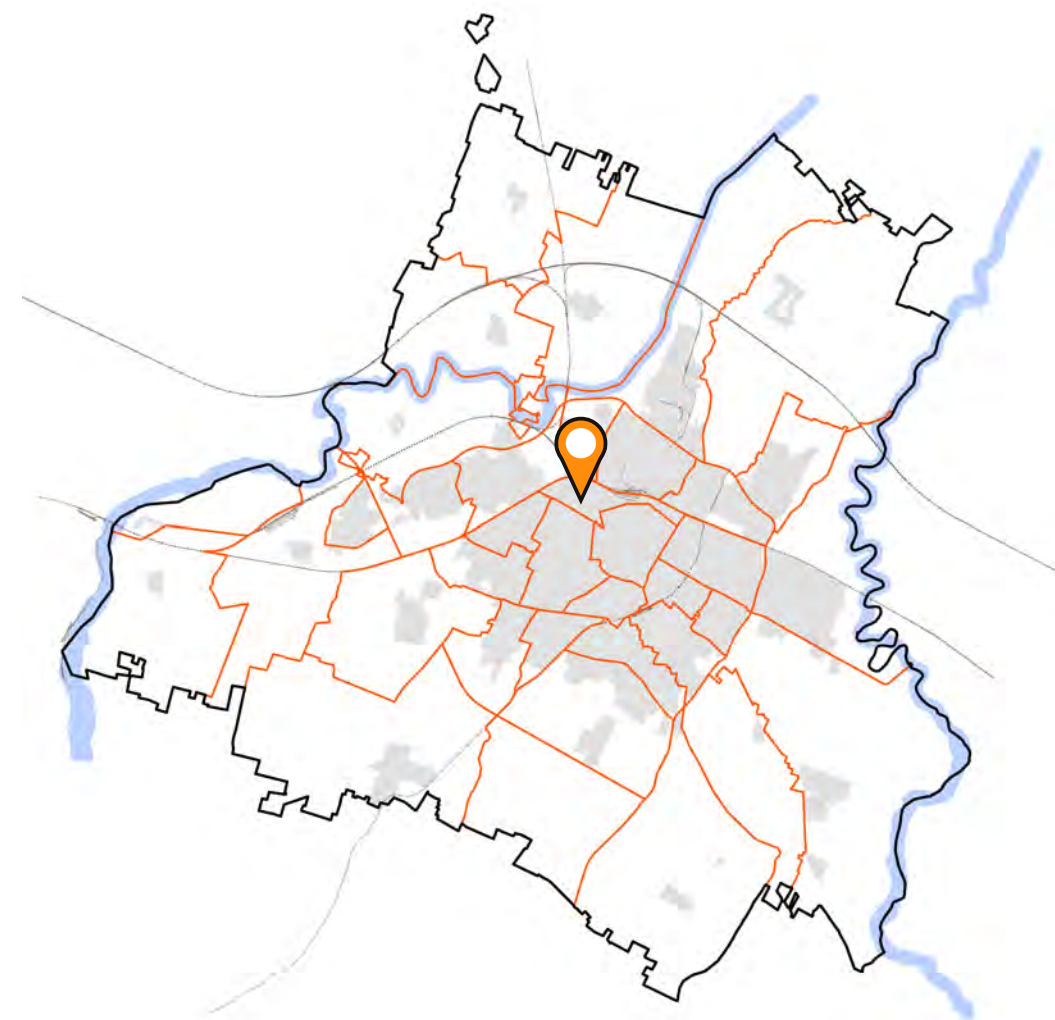
Infine, come in parte già previsto dal proponente, sarà necessario un rilievo delle piante esistenti, la valutazione dello stato di salute delle stesse ed un progetto che preveda la sostituzione degli alberi ammalati e l'allestimento delle aree verdi in cessione, in ottica sia fruitiva che di biodiversità.

MASTERPLAN DI PROGETTO / META-PROGETTO



ESITO

Verificato l'interesse pubblico, si ritiene ammissibile la presentazione dell'istanza con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "AREA EX CORRADINI - VIA C.COSTA"

VIA CESARE COSTA, VIA PAOLO RUFFINI

04

N° PROPOSTA

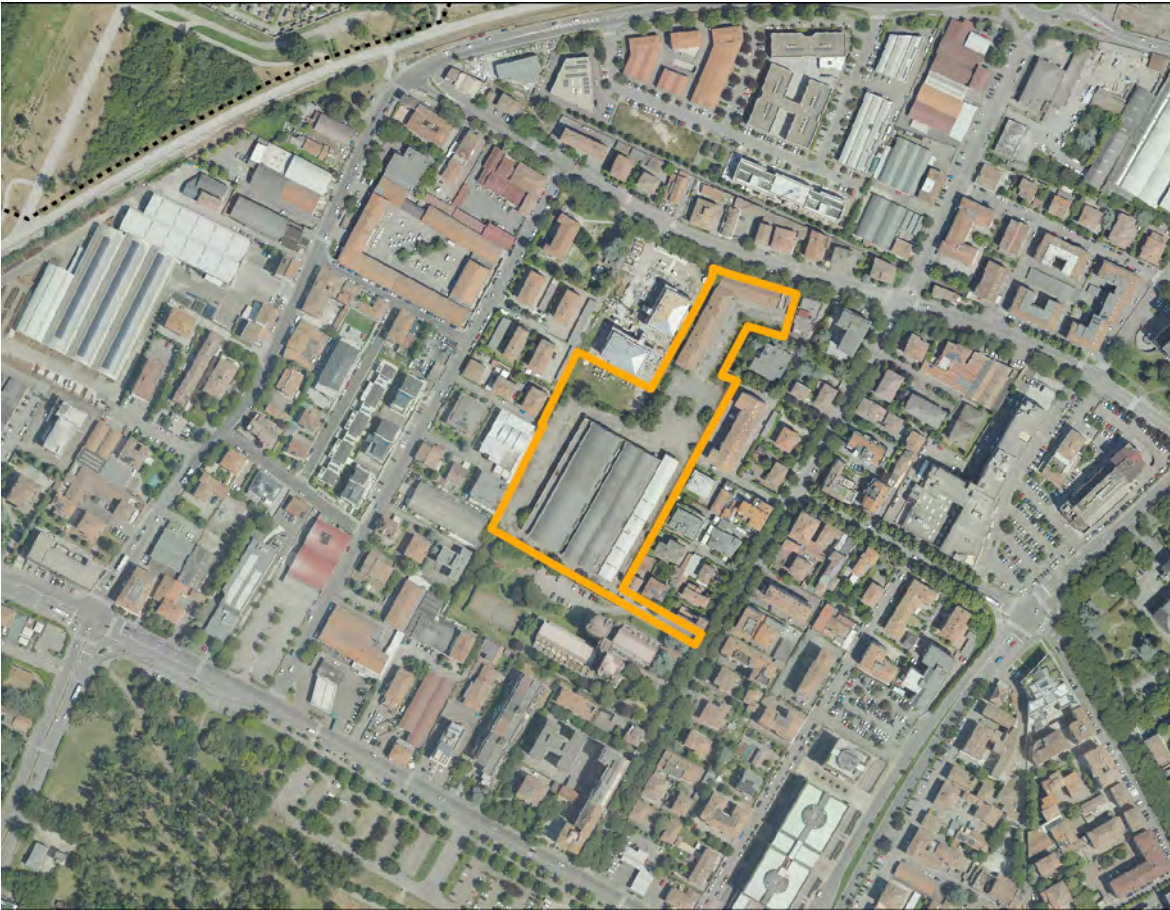
LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione San Cataldo

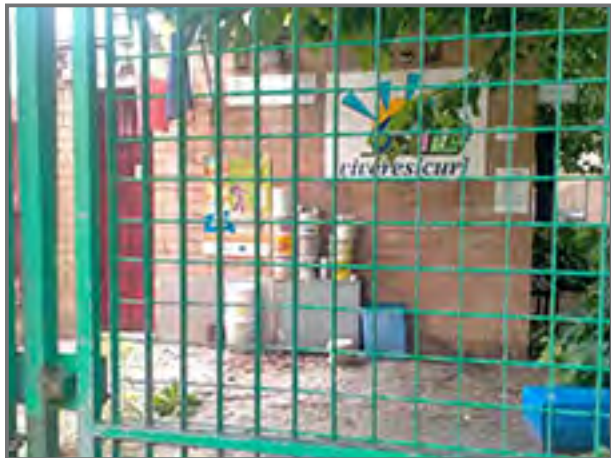


Vista obliqua stato di fatto



Ortofoto stato di fatto

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



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



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

NOME COMPARTO: area Ex Corradini

RIIONE: San Cataldo

Indirizzo: tra Via Cesare Costa e Via Paolo Ruffini, Modena

Foglio: 83 + 106 Mappale/i: 63-137-391-325-327 + 37



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	17.851 mq	Funzione residenziale (St):	9.798 mq
Superficie Fondiaria (SF):	10.206 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,66	Funzione terz./comm. (St):	1.914 mq
Superficie Totale (St):	11.712 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenza	H massima:	16,50 m
Indice RIE di progetto:	4,1	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	_2 CQ tessuti prevalentemente residenziali

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	23	59	3504	2857	142	0
monetizzati	0	7	495	0		
TOTALE	89		6856		142	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 43%

Spazio per note: la St a ERS è integrata nella St a residenza

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	21	1968	12

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
84	0	73	73

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	16.842.558 €	Costo interventi pubblici:	1.176.465,29€
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:			7%

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, in un tessuto da rigenerare come individuato dal PUG, e prevede la realizzazione di quattro palazzine residenziali attraverso sostituzione edilizia, con la demolizione del capannone produttivo esistente della "Ex Termosanitaria Corradini". Si prevede la realizzazione di 56 alloggi di cui 12 di ERS, la realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate e nuove connessioni ciclopedonali. Si prevede, inoltre, il mantenimento dello stabile posto su via Cesare Costa, di valore storico culturale testimoniale, e la sua riconversione a direzionale.

ERS

La quota di alloggi ERS dichiarata rappresenta il 21% degli alloggi totali, 12 alloggi sui 56 totali, ed il 20% della Superficie totale residenziale, corrispondente al 16,8% della Superficie totale calcolata sull'intero comparto, comprendendo quota residenziale e direzionale. Si propone la realizzazione degli alloggi ERS destinati a giovani coppie, per una Superficie Totale pari a 1.968 mq, realizzati in maniera integrata con l'edilizia libera e in vendita a prezzo convenzionato.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

La proposta prevede la desigillazione del comparto produttivo esistente e delle aree limitrofe. Si propone la realizzazione di aree verdi con una particolare attenzione alla scelta delle specie per la mitigazione ambientale nonché l'uso di misure di "Natural flood management" e sistemi di drenaggio sostenibili (SuDS).

La proposta prevede un'area verde di cessione centrale nel comparto ed una sua connessione con la Diagonale e gli spazi pubblici del rione.

Per quanto riguarda l'area degli ex spogliatoi su via Cesare Costa, è prevista la riqualificazione delle aree verdi esterne. Si propongono interventi sostanzialmente coerenti con la proposta del percorso partecipato L04 - "San Cataldo Viva", in quanto il progetto prevede la creazione di una consistente area verde attrezzata, alberata e fruibile al centro del comparto. Inoltre, si propone il riuso dell'edificio storico vincolato insediandovi funzioni direzionali.

Tra gli obiettivi della proposta vi è quello di valorizzare le infrastrutture verdi esistenti. Si prevede la riqualificazione dal punto di vista fruitivo di via Cesare Costa, in quanto asse di connessione tra il comparto e la Diagonale, sulla quale si propone l'incremento delle attrezzature, come info point e spazi di servizio alla mobilità lenta. Si propone, inoltre, la riqualificazione delle aiuole verdi esistenti con incremento e messa a dimora di arbusti e la sistemazione della pista ciclabile e del percorso pedonale, tramite la messa in opera di pavimentazione drenante.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

La rigenerazione dell'edificio esistente da adibire a funzione direzionale risponde all'obiettivo di valorizzare e potenziare le risorse culturali e ambientali presenti nell'area di intervento. Il recupero dell'immobile potrebbe costituire una opportunità laddove si qualificassero attività come hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori. Non sono presenti approfondimenti e proposte di convenzionamento con il Comune o altri enti pubblici.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



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

L04A	Nuovi boschi e aree di biodiversità
L04B	Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità
L04C	Valorizzazione di piazze e spazi pubblici esistenti (sicurezza, illuminazione, comfort urbano e accessibilità)

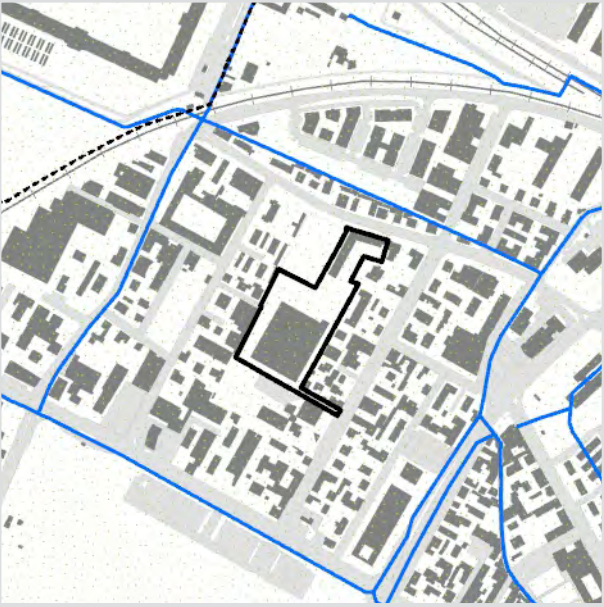
VINCOLI E TUTELE

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).

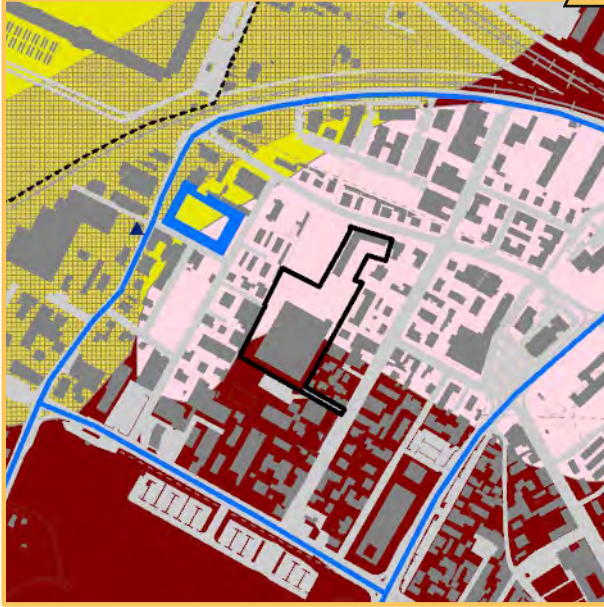
VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
classe 1 ($0.00 < \text{carico} \leq 0.50$) - 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: la porzione nord 3080 - Cedimenti differenziali e la porzione sud 3070 - Sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti.
CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1.5)
//

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato e di due cabine elettriche;
- orientare la progettazione in ragione della localizzazione in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica);
- garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 30% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), pur non trattandosi di un bacino particolarmente critico dal punto di vista del carico idraulico.

Si segnala che l'edificio adibito nel progetto alla funzione direzionale è di valore storico culturale e testimoniale (edilizia minore) ed è perciò assoggettato a ristrutturazione edilizia "conservativa", con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.

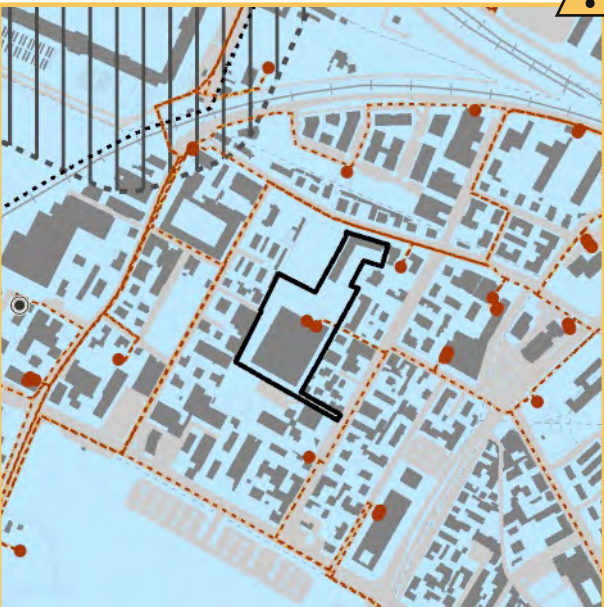
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Via Cesare Costa a nord e via Paolo Ruffini a sud sono indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico 1F locale urbana e carraia).
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 due cabine di trasformazione secondarie.
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.

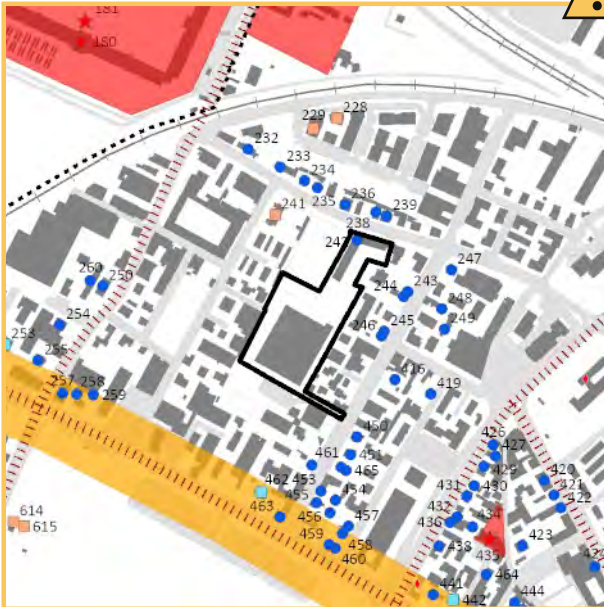
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



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 Cesare Costa comporta il superamento dei limiti Lden nella porzione ad essa limitrofa.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



VT6: L'edificio a nord del lotto è di valore storico culturale testimoniale - Edilizia minore (n. scheda 242, ex complesso artigianale-manifatturiero).

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



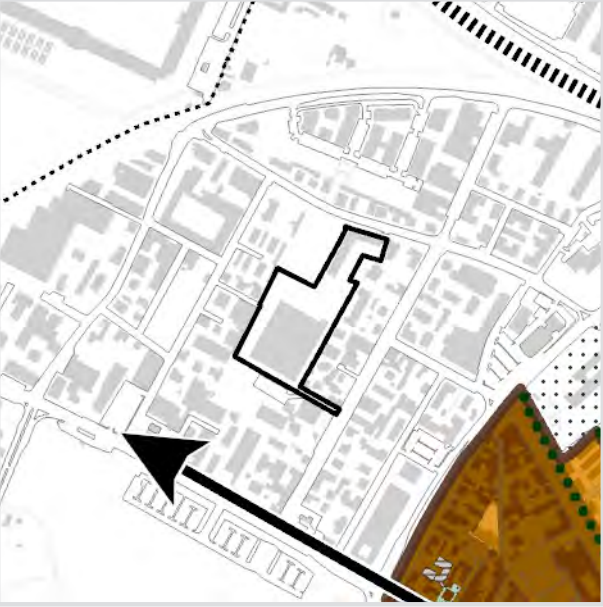
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede il collegamento ecologico e fruitivo con il corridoio strutturale della Diagonale, la desigillazione del lotto di intervento, la riqualificazione in chiave ecologica di via Cesare Costa e la realizzazione di un'area verde pubblica attrezzata centrale nel comparto con attenzione ai temi della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

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



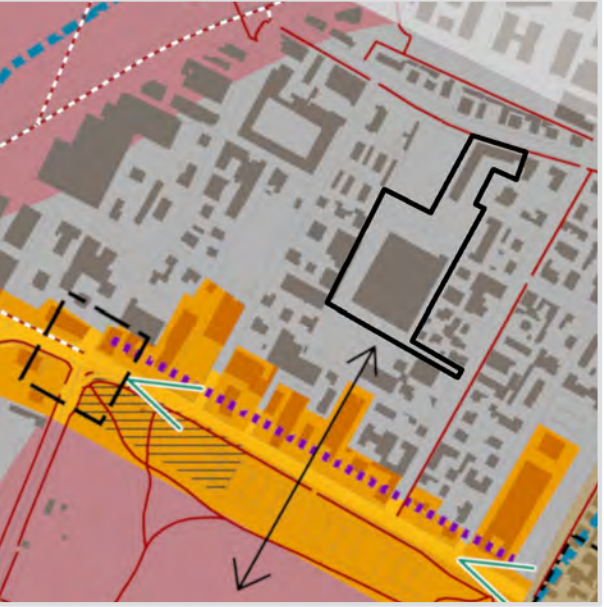
La proposta risulta coerente in quanto gli interventi proposti sullo spazio pubblico attuano la Strategia dell'ambito produttivo Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro" in cui attivare azioni diffuse di mitigazione dell'isola di calore attraverso l'aumento della permeabilità dei lotti e di riassetto delle sezioni stradali per migliorare l'accessibilità ciclopeditonale.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



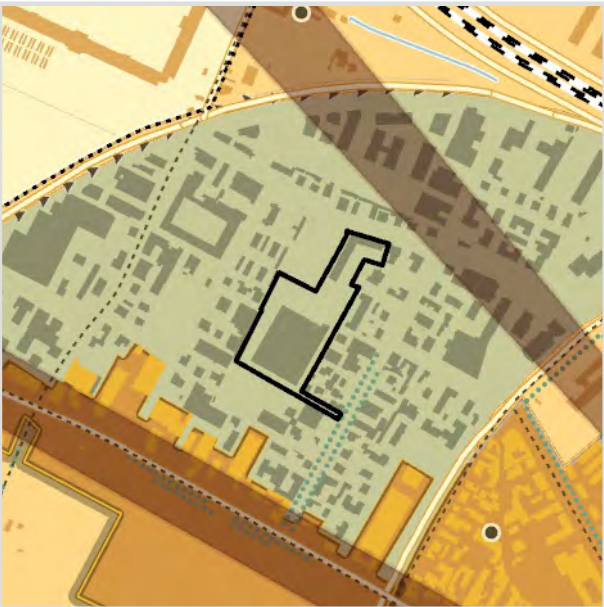
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



La proposta, seppur non interessata direttamente dalla Strategia della Via Emilia, contribuisce all'incremento della permeabilità pedonale verso la stessa, sviluppando una connessione nord-sud nell'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



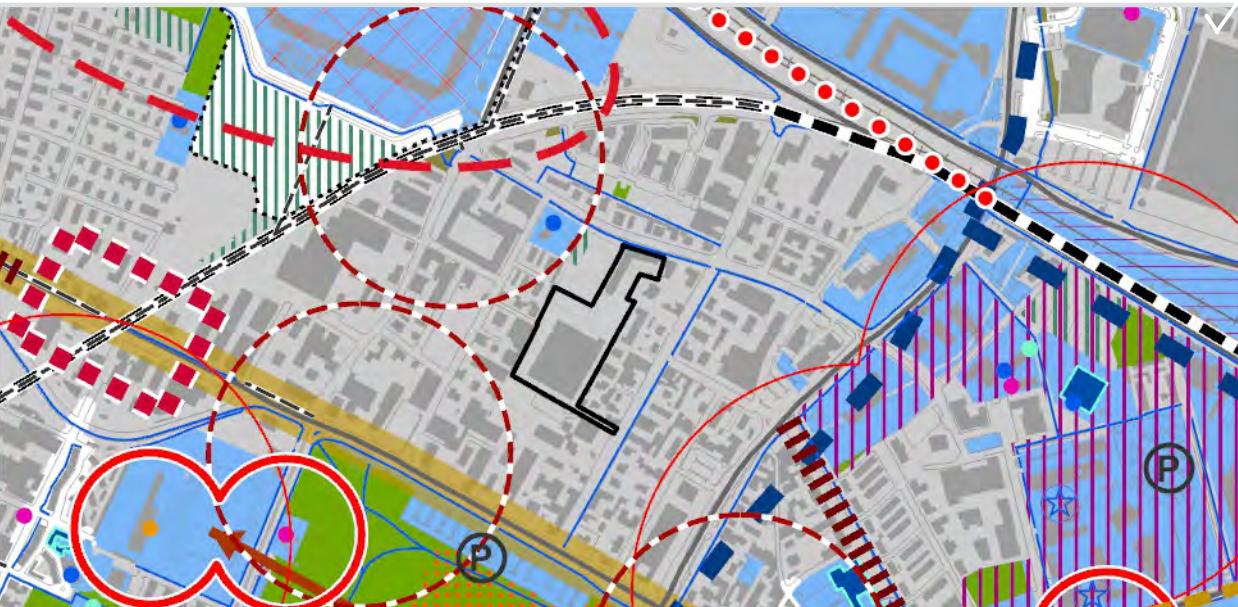
La proposta risulta coerente in quanto prevede la demolizione di un edificio produttivo dismesso e la sostituzione edilizia attraverso un intervento che rispetta la trama edilizia ed il contesto.

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



La proposta risulta coerente in quanto prevede il potenziamento di aree strategiche poichè si ricollega funzionalmente e fisicamente al tracciato della Diagonale ricompreso nella piattaforma pubblica "Piattaforma della ricucitura urbana quadrante Ovest" e che si collega alla "Piattaforma dell'Architettura della memoria e di continuità con il paesaggio perfluviale - Quadrante nord-ovest".

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la riqualificazione delle connessioni tra le piste ciclabili esistenti e Diagonale, la riqualificazione di aree dismesse, il miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale degli spazi pubblici attraverso interventi di ricucitura, oltre alla creazione di un'area verde attrezzata e di nuovi parcheggi in un contesto caratterizzato da dotazioni carenti.

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 del rione, poichè prevede un intervento di sostituzione edilizia con la demolizione di un edificio produttivo dismesso, la contestuale desigillazione di parte dell'area e la rifunzionalizzazione di un edificio di valore storico culturale testimoniale. Prevede, inoltre, la realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate con percorsi ciclopeditoni e spazi dedicati, nonché nuove connessioni tra piste ciclabili, Diagonale e centralità locali, contribuendo al potenziamento dello spazio pubblico e alla mitigazione delle criticità ambientali esistenti.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



01 VALORIZZAZIONE E RICUCITURA DEI PERCORSI CICLABILI ESISTENTI

Ciclabile ricavata sul binario ferroviario dismesso. Viene proposto di inserire un punto di snodo che sia di servizio e di ausilio alla mobilità ciclabile, oltre alle seguenti attrezzature:
a - "info point" relativo al sistema di mobilità ciclabile e alle attrazioni poste nelle vicinanze e raggiungibili tramite il sistema di piste ciclabili;
b - postazione per riparazione bici;
c - apparecchio "conta bici", al fine di monitorare il flusso e il gradimento dell'impianto.

02 MESSA IN SICUREZZA NODO E ATTRAVERSAMENTO

Inserimento di illuminazione per attraversamento pedonale con "maggiori flussi" ed evidenza a terra con tinteggio di segnalazione.

03 RAIN GARDEN E INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Su via Cesare Costa, nel tratto da via Ruffini a via del Murazzo, viene prevista la realizzazione di un rain-garden mediante:
3a - risistemazione di aiuole: rimozione di autobloccanti esistenti, rifacimento delle filette contenitive, con desigillazione delle aiuole e sistemazione del verde all'interno delle stesse;
3a - risistemazione della pista ciclabile e del percorso pedonale con pavimentazione drenante;
Su Via Cesare Costa, nel tratto da tra Via del Murazzo e la Diagonale, è stato previsto:
3b - tra un albero e l'altro, previo sondaggio, l'inserimento di tubi dreni per captare più acqua piovana e farla infiltrare lentamente nel terreno.

04 VALORIZZAZIONE SPAZIO PUBBLICO ESISTENTE - NUOVA SIEPE

Ripristino e rinfoltimento della siepe di recinzione, quale filtro verde verso la viabilità pubblica.

05 VALORIZZAZIONE AREA VERDE ESISTENTE

Area verde di circa 1000 mq di proprietà comunale adiacente alla Scuola di Infanzia: realizzazione di nuova piantumazione e di arredo urbano.

06 NUOVE AREA VERDI ATTREZZATE

Area verde di cessione all'interno del comparto oggetto di intervento:
6a - orto botanico di frutti antichi
6b - aule didattiche nel verde
6c - opera d'arte in collaborazione con l'Istituto scolastico locale

07 ERS

Alloggi ERS destinati a giovani coppie

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO
DICHIARATE DAL PROPONENTE:
COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Il comparto ricade nelle aree della città da rigenerare come da trasformabilità del territorio, nelle piazze pubbliche e nei luoghi cardine. Viene proposto di realizzare dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto da normativa e di contribuire al potenziamento di quelle esistenti in una zona carente, grazie alla qualificazione dell'area verde comunale adiacente alla scuola dell'infanzia su via Cesare Costa e la valorizzazione delle aree pubbliche lungo la Diagonale. Inoltre, si propone di migliorare il sistema fognario e di depurazione, di contribuire alla mobilità sostenibile e all'accessibilità mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30, alla qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso attraverso interventi di traffic calming e greening urbano e, infine, lo sviluppo di "zone quiete" tramite il ripristino e infoltimento della siepe a recinzione della scuola su via del Murazzo.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

Viene proposto di attuare una consistente desigillazione del lotto, di realizzare rain garden lungo la ciclo-pedonale di via Cesare Costa di collegamento alla Diagonale e di mettere a dimora specie volte all'abbattimento della CO2, al fine di contribuire al potenziamento della rete ecologica, alla protezione della biodiversità, alla regimazione delle acque superficiali e di falda, alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera, al miglioramento del clima acustico del territorio e del microclima per contrastare l'isola di calore. Il raggiungimento di tali obiettivi è promosso, inoltre, assicurando una corretta progettazione delle aree verdi e la realizzazione di spazi pubblici non frammentati, in continuità con il contesto circostante. Si promuove, infine, l'agricoltura urbana attraverso la realizzazione di un parco a tema "orto botanico di frutti antichi" in uno spazio all'aperto attrezzato per attività didattiche.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

Viene proposto di realizzare un parco a tema "orto botanico di frutti antichi", con spazi all'aperto attrezzati per attività didattiche e opere d'arte, previa collaborazione con Istituto scolastico locale, al fine di contribuire alla realizzazione di laboratori, nonché di promuovere le eccellenze del territorio e potenziare le attività di interesse sociale. Viene proposto l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza e, contestualmente, il coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle aree verdi. Il progetto prevede di realizzare in totale 12 alloggi ERS destinati a giovani coppie, integrati con l'edilizia libera e proposti in vendita a prezzo convenzionato. Sono previsti costi per interventi di mitigazione degli effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto e per l'inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

La proposta stima di impiegare più del 20% dell'investimento complessivo in opere pubbliche; si promuovono multifunzionalità del verde e delle attrezzature urbane, nonché interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS. Infine, si propone il coinvolgimento della cittadinanza per lo sviluppo delle aree verdi del parco adiacente alla scuola.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Viene proposta la realizzazione di aree boscate in quantità leggermente inferiore rispetto alla fondiaria di progetto ed il raggiungimento di un indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio doppio rispetto al minimo da normativa. Si propone, inoltre, di coprire il fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili e di promuovere iniziative di autoconsumo collettivo.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Viene proposto di sviluppare un eco-quartiere attraverso soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare, caratterizzato da: corretto inserimento nel contesto, attenzione all'accessibilità universale, inserimento e gestione di funzioni qualificanti, diversificazione nel taglio degli alloggi e, infine, permeabilità dei piani terra.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Si valuta positivamente l'intervento di qualificazione dell'area verde adiacente alla Scuola Cesare Costa ma non è pertinente con l'indicatore relativo al potenziamento di strutture e attrezzature pubbliche. Le dotazioni sono proposte in un contesto carente, si rileva però che non sono superiori al minimo da normativa. L'intervento di ripristino e infoltimento della siepe della Scuola dell'Infanzia su via del Murazzo non è inquadrabile nel punteggio relativo alle zone quiete. Si accolgono positivamente le azioni di desealing, di miglioramento del sistema fognario e di depurazione, di contributo alla mobilità sostenibile.

Si valuta positivamente l'attenzione alle tematiche di natura ecologico ambientale, in particolare la consistente desigillazione, la realizzazione di un rain garden, la corretta progettazione delle aree verdi e il collegamento alla Diagonale. Tuttavia le opere a verde e riculture puntuali, per determinare il potenziamento dei corridoi ecologici, meritano un maggiore approfondimento. Non si rileva un contributo alla realizzazione di ciclovie regionali ed europee per cui erroneamente viene attribuito il punteggio. Si evidenzia la possibilità di riconoscere il punteggio relativo alla valorizzazione e messa in rete delle risorse storico culturali grazie alla rifunzionalizzazione dell'edificio vincolato.

Si accolgono positivamente le proposte di spazi per il coworking, incubatori, spazi per l'innovazione digitale e/o attività di interesse sociale garantendo spazi idonei ad ospitare, anche attraverso l'eventuale convenzionamento con enti pubblici. Si accoglie positivamente la previsione di un percorso dedicato con i cittadini per la definizione delle aree verdi. È necessario esplicitare le azioni per la mitigazione degli effetti del traffico indotto, anche valutando le proposte in tema di sicurezza emerse nel corso del percorso "Sei la mia città". Non si ritiene pertinente il punteggio sulla promozione delle eccellenze del territorio.

L'incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo dichiarata non trova riscontro nei punteggi della Valutazione di sostenibilità. Rispetto ai criteri di valutazione indicati, la proposta dovrà prevedere soluzioni che garantiscano il numero di requisiti e gli specifici elementi premianti attribuiti. In particolare si accolgono positivamente gli interventi relativi alla multifunzionalità del verde, alla mobilità sostenibile, e la previsione di un percorso dedicato con i cittadini per la definizione delle aree verdi.

Si precisa che per attribuire il punteggio relativo al potenziamento dei corridoi ecologici, aree boscate e/o forestazione urbana va garantita una superficie interessata pari alla superficie fondiaria. Non si riscontra un indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio doppio del valore minimo da normativa. La proposta dovrà prevedere, come dichiarato, le soluzioni edilizie volte all'autoconsumo e la copertura del fabbisogno con FER.

Non si rilevano soluzioni volte alla permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante. Rispetto ai criteri di valutazione indicati, la proposta dovrà prevedere soluzioni che garantiscano il numero di requisiti e gli specifici elementi premianti attribuiti, come ad esempio l'eco - quartiere e l'inserimento e gestione di funzioni qualificanti.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI				
Dati iniziali:				
3.570,20	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	17.851	STer mq
2.112,6	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	11.715	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,66	INDICE DESIDERATO
5.682,8	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
14.280,8	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ
Le quantità derivanti da demolizioni saranno da verificare in fase di presentazione del titolo edilizio.				

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 84

30 AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)

30 AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)

24 AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: 0

0 LIVELLO COERENZA - ALTO (oltre 80 punti)

0 CONSUMO DI SUOLO

0 AREALE DI INTERVENTO

0 FUNZIONE PREVALENTE

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 73

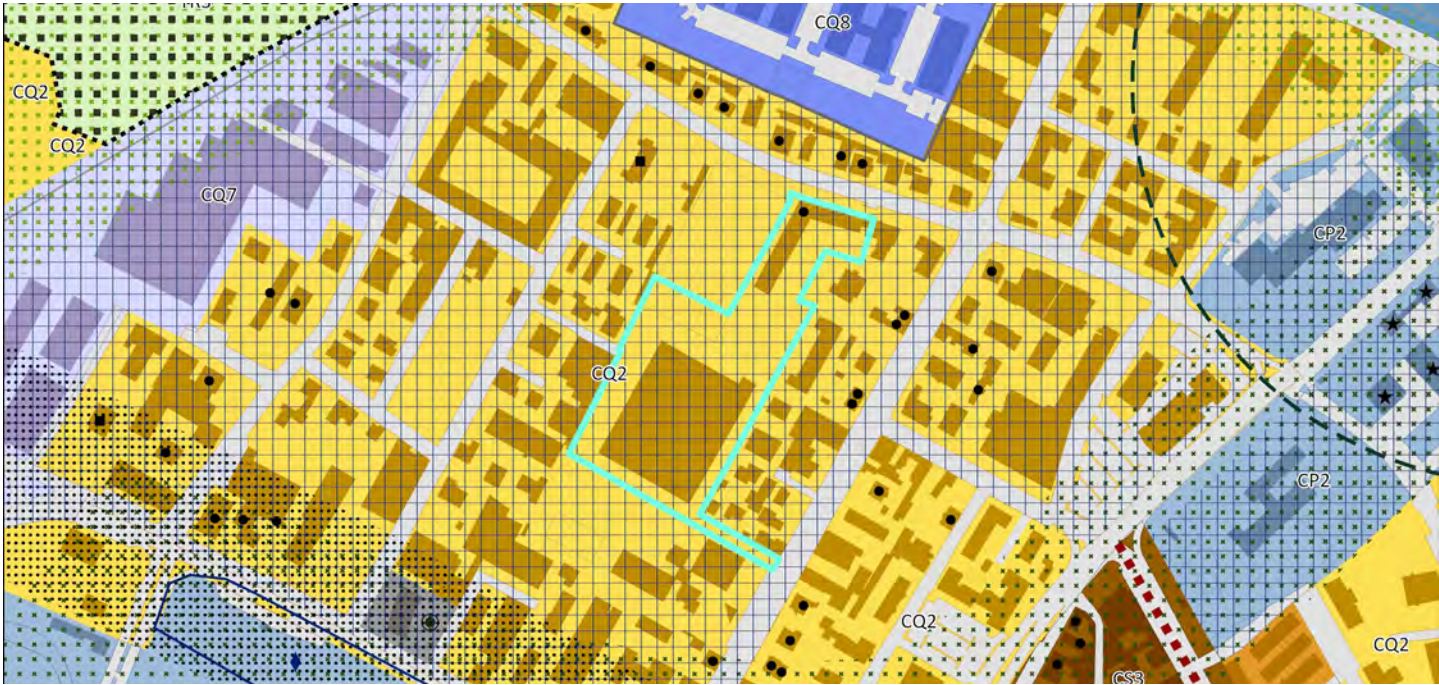
St RAGGIUNTA DICHIARATA: 11.959,34 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,67

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta sovrastima il beneficio pubblico nelle aree urbanistico-territoriale e economico-sociale, raggiungendo comunque un livello medio di coerenza. Per raggiungere la capacità edificatoria desiderata occorre garantire le azioni relative alla quantificazione e qualificazione dei requisiti proposti nella Valutazione di Sostenibilità anche con aree boscate e/o di riforestazione da realizzare in altri comparti, possibilmente sempre all'interno del rione. Si richiede inoltre che sia garantita dal proponente la manutenzione per un congruo numero di anni dell'area verde che diventerà di proprietà pubblica. Tutto ciò previa verifica della conferma della conformità alla disciplina una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

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

CITTÀ DA RIGENERARE: Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	57%	Area di Cessione	43%	Totale Aree di Cessione 7.645 mq.
------------------------	-----	------------------	-----	-----------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,66(*)	da verificare
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale e direzionale	conforme
Altezze	≤ 13,30 m	16,50	assentibile con AO
RIE	≥ 4	4,1	conforme
Park pertinenziali	142	142	conforme
Dotazioni: P1+P2	89	89	conforme
Dotazioni: Verde+AltreDot.	6138,54	6856(**)	da verificare
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

La densità proposta è da approfondire in quanto non si evince se vengano computati i piani terra destinati ad autorimesse. In merito alle dotazioni pubbliche si evidenzia che la strada di urbanizzazione primaria che si realizza per il collegamento tra via Paolo Ruffini e via Cesare Costa è stata erroneamente considerata come Altre Dotazioni (urbanizzazioni secondarie): manca perciò una quota di area di urbanizzazioni secondarie da reperire o monetizzare. Dagli elaborati non si evince che i parcheggi pertinenziali, disegnati a raso, siano coperti. Tali parcheggi rientrano nel calcolo della Superficie totale. La localizzazione di una funzione direzionale nell'edificio vincolato è coerente ma non risulta approfondita. Nel complesso si valuta positivamente la proposta, pur richiamando i rilievi relativi a capacità edificatoria e dotazioni.

*) per il calcolo dell'indice non si evince se sia computata la Superficie totale dei piani terra destinati ad autorimesse.

**) tale quota considera erroneamente la superficie stradale.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
La conformazione dell'area determina criticità in termini di accessibilità. Sono presenti diversi percorsi fuori dal comparto, in aree private, che potenzialmente si prestano ad essere connessi, anche attraverso interventi futuri.	I calcoli indicati dal proponente relativi a Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, Verde e Altre Dotazioni non sono corretti, in quanto la strada (urbanizzazione primaria) che si realizza per il collegamento tra via Ruffini e via Cesare Costa è stata erroneamente considerata come Altre Dotazioni (urbanizzazione secondaria): manca perciò una quota di area di urbanizzazione secondaria da reperire o monetizzare. Potrà essere valutata una ridefinizione della capacità edificatoria o la monetizzazione.	Complessivamente si valutano positivamente le azioni di riequilibrio ambientale proposte.	Nella documentazione prodotta sono indicati tutti i costi di realizzazione/riqualificazione delle opere afferenti agli edifici e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese quelle fuori comparto). Sono rappresentate tutte le voci necessarie (valore area, costi tecnici, oneri concessori, costi indiretti) che evidenziano la congruità dei costi per la realizzazione dell'intervento.	La quantità riservata ad Edilizia Residenziale Sociale è calcolata unicamente sulla Superficie Totale destinata a residenza. Si precisa che il contributo ERS non è dovuto per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con università o centri di formazione professionale. Gli alloggi ERS sono destinati a giovani coppie, realizzati in maniera integrata con l'edilizia libera e 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, in un tessuto da rigenerare, e riguarda un intervento di sostituzione edilizia con la demolizione del capannone produttivo esistente della "Ex Termosanitaria Corradini" e prevede la realizzazione di quattro palazzine residenziali, contestualmente alla desigillazione del lotto, alla rifunzionalizzazione di un edificio vincolato dismesso, alla realizzazione di aree verdi pubbliche attrezzate con percorsi ciclopeditoni e spazi dedicati, nonché a nuove connessioni tra piste ciclabili, Diagonale e centralità locali.

ERS

La quota di alloggi ERS, 12 alloggi sui 56 totali, rappresenta il 21% degli alloggi totali ed il 20% della sola Superficie totale residenziale, non comprendendo la quota dovuta del direzionale. Si precisa pertanto che la quota di ERS corrispondente al 16,8% della Superficie totale calcolata sull'intero comparto. Non essendo ancora qualificata la proposta sull'edificio terziario, si precisa che il contributo ERS non è dovuto solo ed esclusivamente per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con università o centri di formazione professionale. Si propone la realizzazione di 12 alloggi per giovani coppie, per una Superficie Totale pari a 1.968 mq, realizzati in maniera integrata con l'edilizia libera e in vendita a prezzo convenzionato.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta determina un adeguato interesse pubblico e sviluppa alcuni contenuti del percorso "Sei la mia città", tuttavia la capacità edificatoria proposta necessita di affinamenti da approfondire per la proposta di Accordo Operativo. La proposta prevede la demolizione di un edificio produttivo dismesso e la sostituzione edilizia attraverso un intervento che rispetta la trama edilizia ed il contesto e risulta coerente con la Strategia "Il Paesaggio e il territorio rurale". Gli interventi ecologico-ambientali proposti risultano coerenti con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu" in quanto prevedono il collegamento ecologico e fruitivo con il corridoio strutturale della Diagonale, la desigillazione del lotto, la riqualificazione di via Cesare Costa e la realizzazione di un'area verde pubblica attrezzata centrale nel comparto con attenzione ai temi della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Si segnala però che relativamente all'indicatore del potenziamento dei corridoi ecologici, nella valutazione del beneficio pubblico, la proposta risulta limitata rispetto a quanto dichiarato. La proposta risulta coerente alla Strategia "La corona del produttivo e i poli commerciali" in quanto gli interventi proposti sullo spazio pubblico attuano la Strategia dell'ambito produttivo del Villaggio Artigiano. La proposta prevede il potenziamento di aree strategiche poiché si ricollega funzionalmente e fisicamente al tracciato della Diagonale ricompreso in una piattaforma pubblica, risultando quindi coerente con la Strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica". In generale, la riqualificazione di aree dismesse, la riqualificazione delle connessioni tra le piste ciclabili esistenti e la Diagonale, il miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale degli spazi pubblici attraverso interventi di ricucitura, oltre alla creazione di un'area verde attrezzata e di nuovi parcheggi in un contesto caratterizzato da dotazioni carenti, risultano coerenti con la Strategia "La strategia di prossimità". Si specifica che i requisiti necessari per l'attribuzione dei vari punteggi nella Valutazione di sostenibilità dovranno essere garantiti; in particolare gli elementi proposti quali gli spazi idonei per il coworking, incubatori, spazi per l'innovazione digitale e/o attività di interesse sociale, anche attraverso l'eventuale convenzionamento con enti pubblici, la previsione di un percorso dedicato con i cittadini e le azioni per la mitigazione degli effetti del traffico indotto.

VINCOLI E TUTELE

In fase di presentazione dell'Accordo Operativo si dovrà tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato e delle cabine e relativi rispetti. La progettazione è condizionata dal trovarsi in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica), per cui saranno da attuare gli approfondimenti relativi. L'edificio adibito nel progetto alla funzione direzionale è di valore storico culturale e testimoniale (edilizia minore) ed è perciò assoggettato a ristrutturazione edilizia "conservativa", con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie. Dovrà essere garantita l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 30% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), pur non trattandosi di un bacino particolarmente critico dal punto di vista del carico idraulico.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

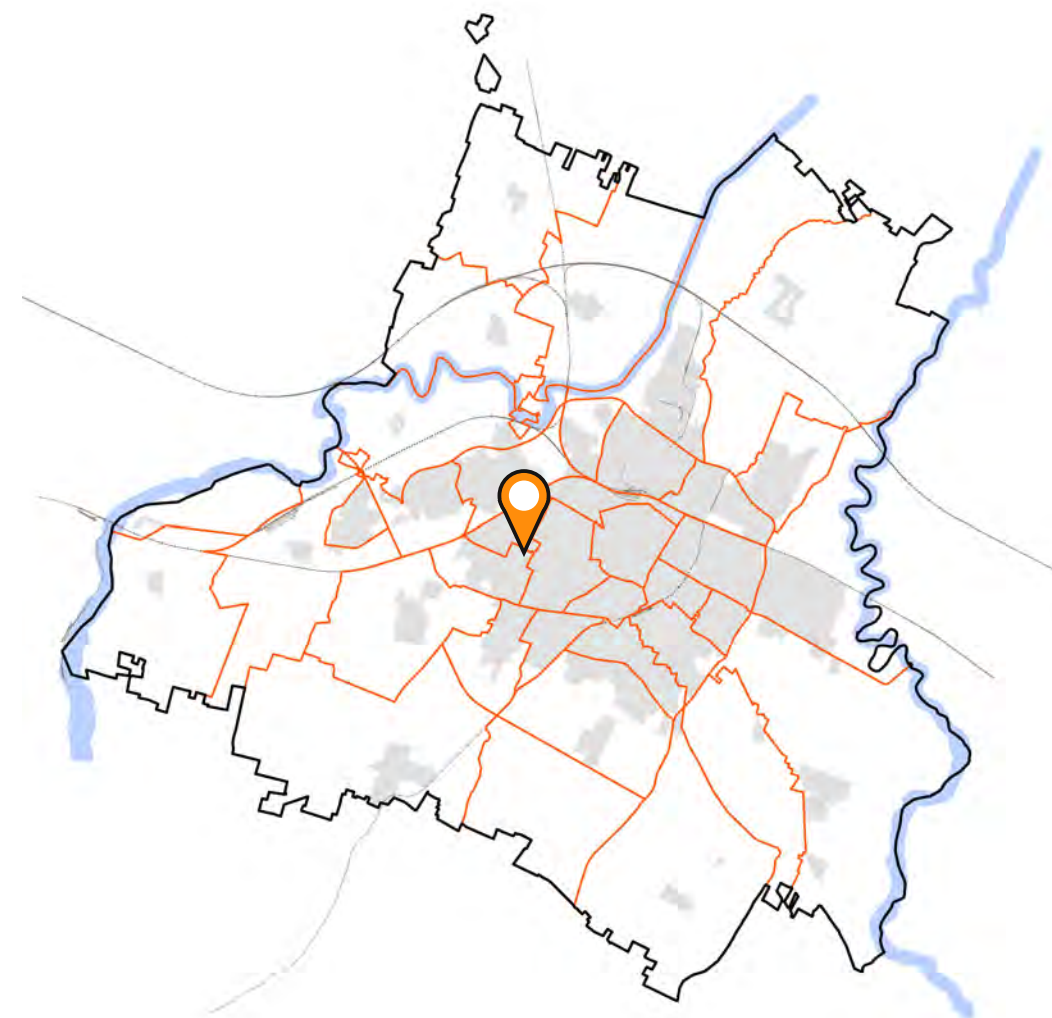
Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale. Dalla proposta non si evince se sono stati computati i piani terra destinati ad autorimesse nel conteggio della Superficie totale. In merito alle dotazioni pubbliche, si evidenzia che la strada di urbanizzazione primaria che si realizza per il collegamento tra via Ruffini e via Cesare Costa è stata erroneamente considerata come "Altre Dotazioni" (urbanizzazioni secondarie): manca perciò una quota di area di urbanizzazioni secondarie da reperire o monetizzare. Dagli elaborati non si evince se i parcheggi pertinenziali, disegnati a raso, siano coperti. Tali parcheggi rientrano nel calcolo della Superficie totale. La localizzazione di una funzione direzionale nell'edificio vincolato è coerente. La conformazione dell'area determina criticità in termini di accessibilità. Sono presenti diversi percorsi fuori dal comparto, in aree private, che potenzialmente si presterebbero ad essere connessi con l'intervento proposto.

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.



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "EX DIREZIONALE MANFREDINI"

VIALE CORASSORI 110, VIA CESARE DELLA CHIESA 32-20

05

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Villaggio Giardino, con localizzazione dell'ERS nel Rione Villaggio Artigiano



Vista obliqua stato di fatto viale Corassori



Vista obliqua stato di fatto da via C. della Chiesa



Ortofoto stato di fatto area viale Corassori



Ortofoto stato di fatto area via C. della Chiesa

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



Foto aerea con punti di ripresa area viale Corassori



Foto aerea con punti di ripresa via C. della Chiesa



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



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

NOME COMPARTO: Modena Life

RIONE: 07 - Villaggio Giardino

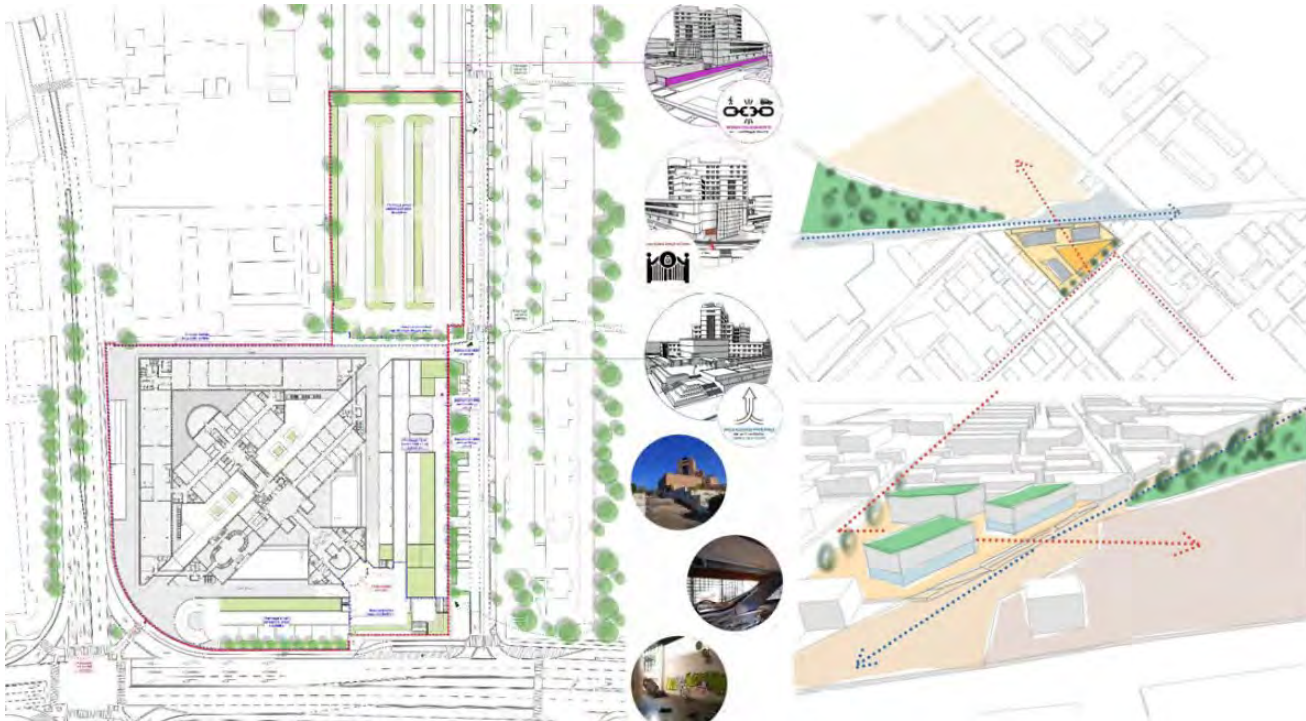
Indirizzo: "Ex Direzionale Manfredini" - viale Corassori n. 110

Foglio: 138 Mappali: 82, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153

RIONE: 06 - Villaggio Artigiano

Indirizzo: via Cesare della Chiesa n. 32-20

Foglio: 105 Mappali: 45-47



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI - viale Corassori

Superficie Territoriale (STer):	20.015 mq	Funzione residenziale (St):	11.094 mq
Superficie Fondiaria (SF):	20.015 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	1,65*	Funzione terz./comm. (St):	28.885 mq
Superficie Totale (St):	36.979 mq	Superficie di Vendita (Sv):	1.850 mq
Funzione prevalente:	Terziario direzionale	H massima:	esistente
Indice RIE di progetto:	RIE2 > RIE1	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ8

* Dato dichiarato nell'elaborato Allegato C come complessivo delle due aree. Per la sola area "Ex Direzionale Manfredini", nella documentazione viene riportato un indice pari a 1,85.

DATI URBANISTICI - via C. della Chiesa

Superficie Territoriale (STer):	4.460 mq	Funzione residenziale (St):	2.744 mq
Superficie Fondiaria (SF):	2.676 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	1,65*	Funzione terz./comm. (St):	616 mq
Superficie Totale (St):	3.360 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Funzione mista	H massima:	H < 10 m
Indice RIE di progetto:	RIE > 4	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ7

* Dato dichiarato nell'elaborato Allegato C come complessivo delle due aree. Per la sola area di via C. della Chiesa, nella documentazione viene riportato un indice pari a 0,72.

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 area via Corassori	64	400	12.535,86	7.195,39	413	142
reperiti area via C. Della Chiesa	7	25	1.151,92	473,20	33	0
monetizzati	da valutare in sede di AO					
TOTALE	464		21.356,37		588	
Percentuale del comparto di cui si propone la cessione:						40%
Spazio per note: il 40% delle aree cedute si riferisce all'area di via C. della Chiesa di cui si cedono tutte le U1 e U2						

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
vedi relazione*	vedi relazione*	41%	2.744 mq	30

* Nella Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento non si ritrovano i dati a cui si rimanda.

Monetizzazione: da valutare in sede di AO

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUT. DI COER. via Corassori	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ - viale Corassori		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
51	-20	31	11
PUNTEGGIO VALUT. DI COER. via Cesare della Chiesa	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ - via Cesare della Chiesa		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
63	-5	53,5	48,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	83.332.000 €	Costo interventi pubblici:	2.750.000 €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:		3,3%	

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Per la presentazione della manifestazione di interesse, il proponente possiede i requisiti soggettivi per l'area di viale Corassori, mentre per l'area di via Cesare della Chiesa il proponente risulta diverso dal proprietario degli immobili. Nella documentazione presentata viene fatto riferimento ad un accordo tra Proponente e Proprietario, tale atto però non è formalmente allegato.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e nella "Città da rigenerare" come individuato dal PUG e propone il recupero dell'immobile esistente ex Direzionale Manfredini e la rigenerazione di un'area nel rione Villaggio Artigiano, sulla quale si prevede di realizzare la quota necessaria di ERS generata dall'intervento su viale Corassori. Nell'edificio esistente ex Direzionale Manfredini viene proposto il cambio delle destinazioni d'uso da direzionale ad abitativo (circa 70 alloggi), turistico-ricettivo, direzionale, commerciale (media struttura di vendita non alimentare - circa 3.698 mq di Superficie Totale), pubblici esercizi. La richiesta di insediamento delle funzioni a1 (abitazioni, bed and breakfast) ed e5 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.), non ammesse dai tessuti CQ8 - Tessuti terziari per intervento diretto, si dichiara generare una trasformazione complessa. Si prevede la demolizione e ricostruzione di una porzione del fabbricato esistente a parità di Superficie Totale (St) e a parità di volume. L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano destinato ai parcheggi pertinenziali che, ai sensi dell'art. 3.3.4 c. 3 lett. c dell'elaborato DU1 Norme del PUG, non genera un aumento di Superficie Totale (St). Per l'area di via Cesare della Chiesa si propone la demolizione degli edifici esistenti ad uso produttivo e la sostituzione con tre immobili a prevalente funzione abitativa, circa 30 alloggi ERS. Al piano terra si prevede l'inserimento di funzioni commerciali e pubblici esercizi.

ERS

Si prevede di realizzare la quota di ERS interamente nell'area di via C. della Chiesa, corrispondente a circa 30 alloggi. L'ERS generata dal comparto di viale Corassori rappresenta il 20% della Superficie Totale destinata a funzioni non ammesse dal tessuto terziario CQ8: a1 (abitazioni, bed and breakfast) ed e5 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.). La capacità edificatoria ottenuta dalla Valutazione del Beneficio Pubblico del comparto di via C. della Chiesa si compone dell'ERS generata da viale Corassori e la quota rimanente risulta destinata per il 20% ad ERS e per la restante parte a commercio ed esercizi pubblici di vicinato. Viene dichiarata la disponibilità di affidare all'Agenzia Casa Modena gli alloggi ERS con la formula della locazione tipo 6+2 anni (prorogabili di ulteriori 6+2 anni), oltre alla diversificazione tipologica degli alloggi con almeno il 10% destinato a bilocali per giovani coppie, studenti e lavoratori temporanei.

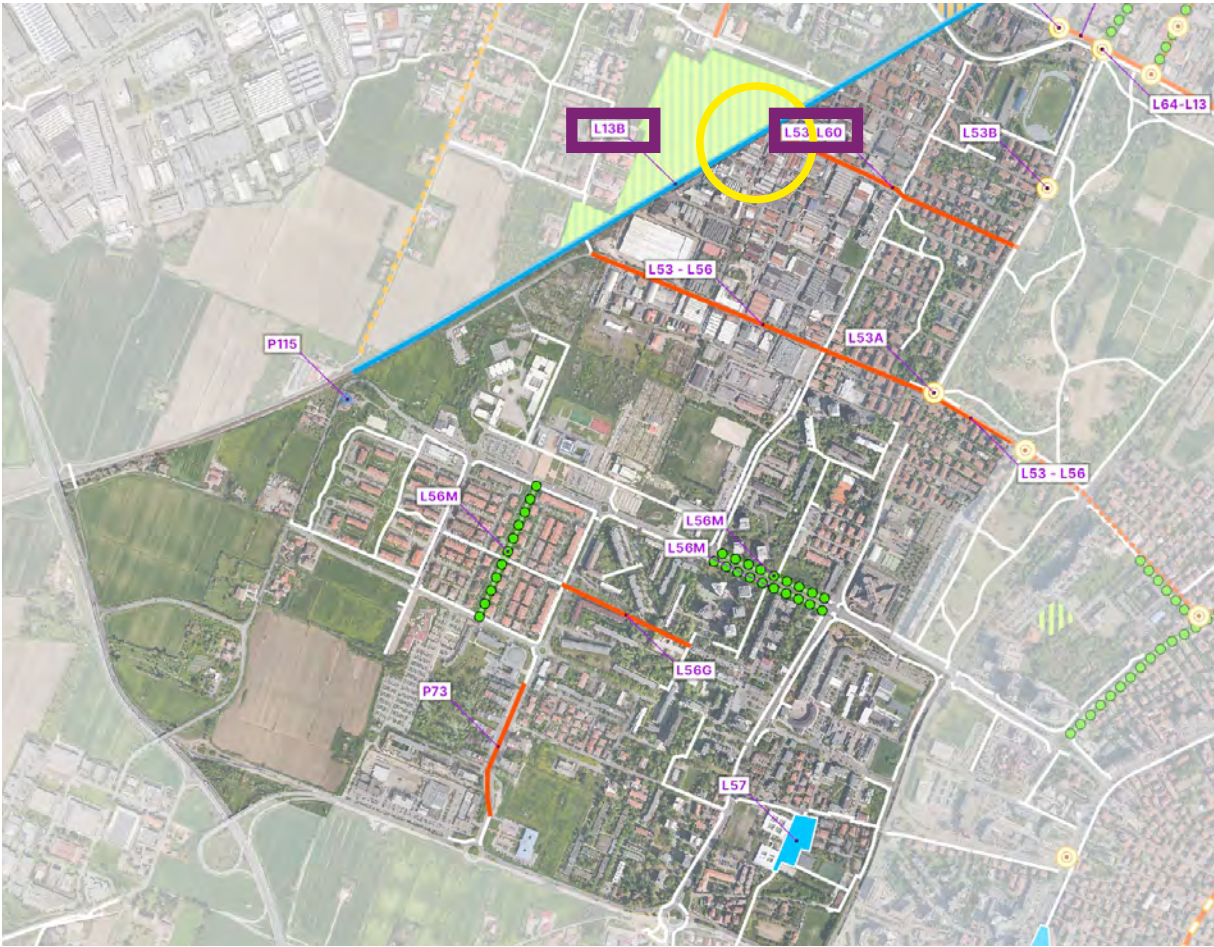
INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Rispetto al percorso partecipato "Sei la mia città", la proposta progettuale per viale Corassori non prevede interventi; per via C. della Chiesa propone interventi coerenti con: "Velcro! Cerniera di connessione e apertura per il verde, la socialità e la cura" e "Sicurezza ciclopedonale e urbana". Gli interventi selezionati si localizzano a cavallo tra i rioni Madonnina (rione 16) e Villaggio Artigiano (rione 6), nello specifico: la valorizzazione delle aree attigue alla Diagonale (L53); piantumazione massiccia e durevole dell'area compresa fra Diagonale, via Fiorenzi, via Don Zeno Saltini, via Nobili (L60); valorizzazione diagonale verde con servizi per i ciclisti, ad esempio noleggio e-bike, cicloristorazione, ecc (L13B). La Valutazione del Beneficio Pubblico viene presentata per ciascuna delle due aree. Alcuni interventi vengono proposti in entrambe le valutazioni, quali la forestazione urbana in un'area pubblica di circa 25.000 mq adiacente al comparto situato al Villaggio Artigiano che si dichiara essere in grado di compensare le emissioni di CO2 equivalente e la valorizzazione della Diagonale ciclabile, migliorando la piazza esistente tra via Don Pasquino Fiorenzi e via Tommaso Rinaldi con l'inserimento di arredi urbani quali rastrelliere per biciclette e velostazioni. Entrambe le aree rientrano nella città da rigenerare e quella di via C. della Chiesa è ricompresa nel perimetro della Piattaforma della riciclitura urbana - Quadrante ovest. Nella Valutazione del Beneficio Pubblico dell'ex Direzionale Manfredini si considerano, inoltre, interventi quali la desigillazione e la realizzazione di una Zona 30 in via Monsignor Luigi della Valle. Viene inoltre considerato l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza; la presenza di alloggi ERS destinati a bilocali con residenze temporanee per i lavoratori; l'inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto; il corretto inserimento nel contesto. Nella Valutazione del Beneficio Pubblico dell'area di via C. della Chiesa, si propone la realizzazione di un percorso partecipato per raccogliere le esigenze sulle funzioni al piano terra. L'intervento propone, oltre agli edifici di ERS, l'inserimento di funzioni al piano terra (esercizi di vicinato) con uno spazio permeabile e di attraversamento, che può favorire collegamenti e connessioni tra i due rioni a cavallo della Diagonale ed incentivare la fruizione del percorso ciclabile.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

L'intervento di viale Corassori prevede di realizzare un parcheggio multipiano destinato ad ospitare i parcheggi pertinenziali e propone l'accessibilità universale nel recupero dell'edificio esistente. Sono inoltre proposti alcuni requisiti degli ecoquartieri quali ad esempio l'utilizzo di vegetazione e fonti di energia rinnovabile, oltre al controllo e la riduzione della produzione di scarti e rifiuti o razionalizzazione dell'approvvigionamento di risorse nel campo dell'economia circolare. Infine, si propone l'innovazione del sistema di logistica e la creazione di oltre 20 nuovi posti di lavoro. Nell'intervento di via C. della Chiesa si propone di sviluppare un eco-quartiere attraverso soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare, oltre una particolare attenzione all'accessibilità universale. Inoltre si propone di realizzare alloggi di diverse tipologie e di inserire funzioni qualificanti al piano terra degli edifici, quali ad esempio: spazi idonei per il coworking, spazi per l'innovazione digitale e/o attività di interesse sociale.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



MOBILITÀ LENTA

- Nuovi percorsi ciclabili e pedonali
- Valorizzazione e riciclitura 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 i seguenti contenuti riferiti al percorso partecipato "Sei la mia città"

L53-L60	Valorizzazione di parchi e aree verdi esistenti (Rioni 6 e 16)
L53-L60	Nuovi boschi e aree di biodiversità (Rioni 6 e 16)
L13B	Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità

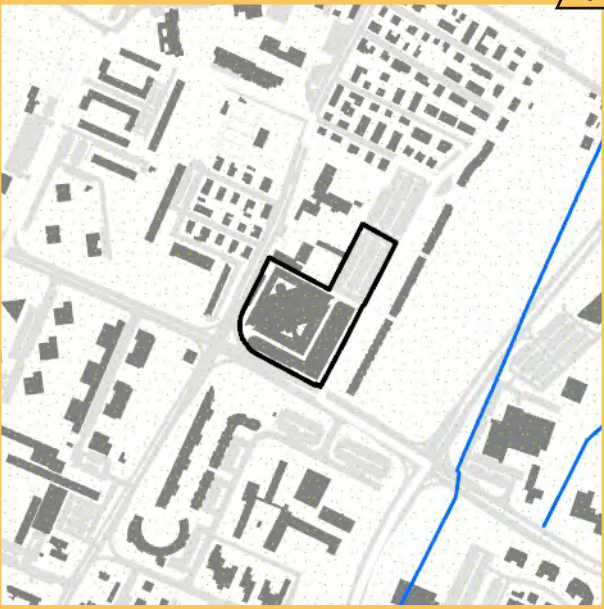
VINCOLI E TUTELE - VIA CORASSORI

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 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)
La maggior parte del comparto è tra le 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 e classe H di scuotimento atteso al sito: 700 - 800.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- tenere in considerazione i vincoli relativi alla ricchezza di falde idriche;
- garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), vista l'estensione dell'area e trattandosi di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico;
- orientare la progettazione dal trovarsi in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica);
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato e delle cabine;
- approfondire la tematica acustica, per verificare la compatibilità tra le nuove funzioni e le adiacenti vie di comunicazione.

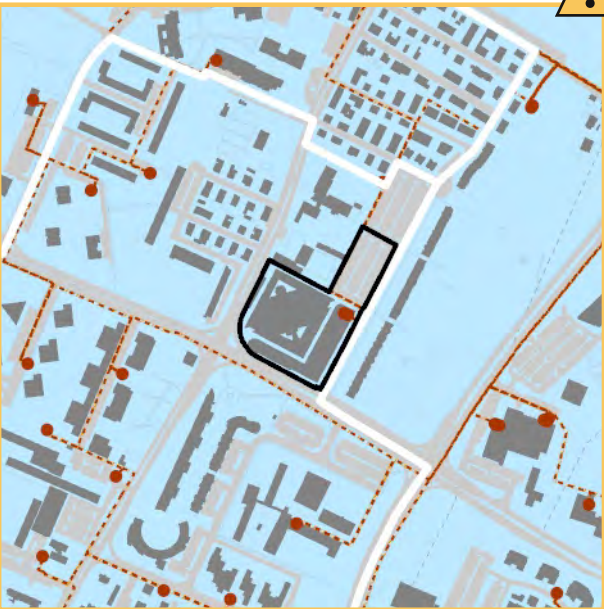
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Il comparto si affaccia su vie indicate tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia: a est via Monsignor Luigi della Valle, a sud viale Corassori, a ovest strada Formigina. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".

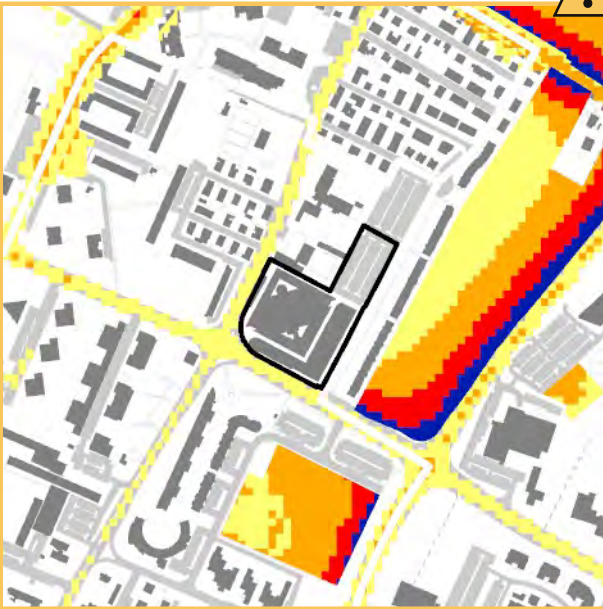
VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE
L'edificio è in prossimità di linee elettriche interrate e di cabine elettriche secondarie.
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.

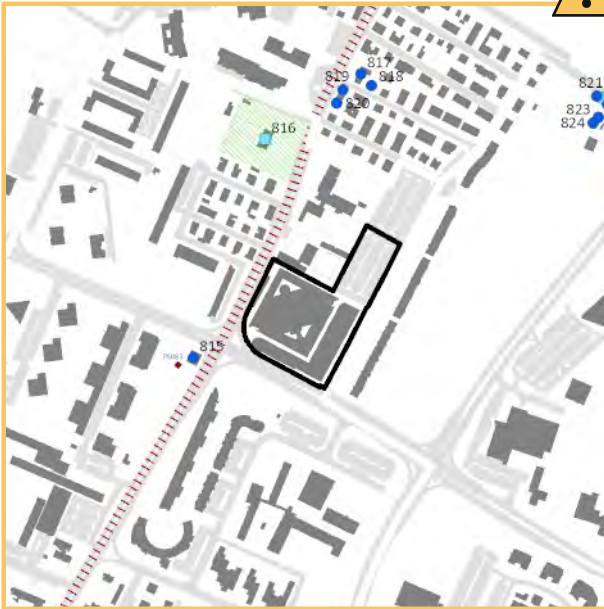
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAM.



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 Corassori e strada Formigina comportano il superamento dei limiti Lden 0 - 5 dBA.

VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Strada Formigina rappresenta un elemento di interesse storico-testimoniale in quanto viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4).

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 CORASSORI

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



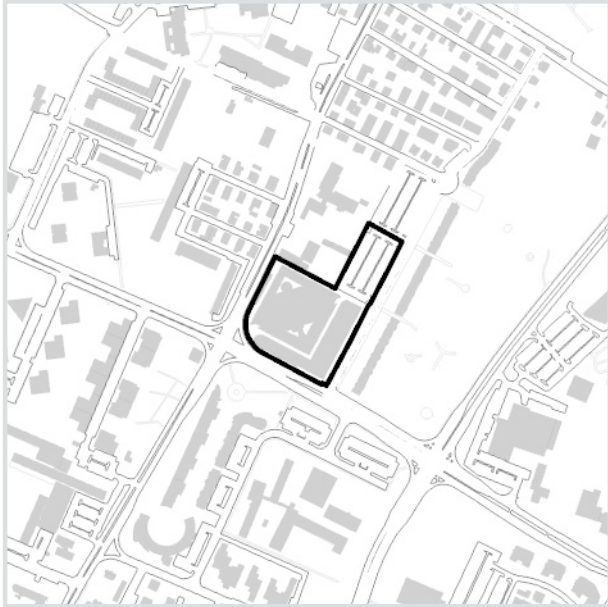
La proposta risulta parzialmente coerente in quanto il progetto prevede la desigillazione di una porzione del lotto di intervento attualmente destinato a parcheggio pertinenziale a raso e la forestazione urbana su un corridoio della rete ecologica. Tuttavia, la realizzazione del parcheggio multipiano e della vasca di laminazione comportano l'eliminazione di due filari alberati dell'infrastruttura verde presenti all'interno del sistema esistente da valorizzare o qualificare.

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



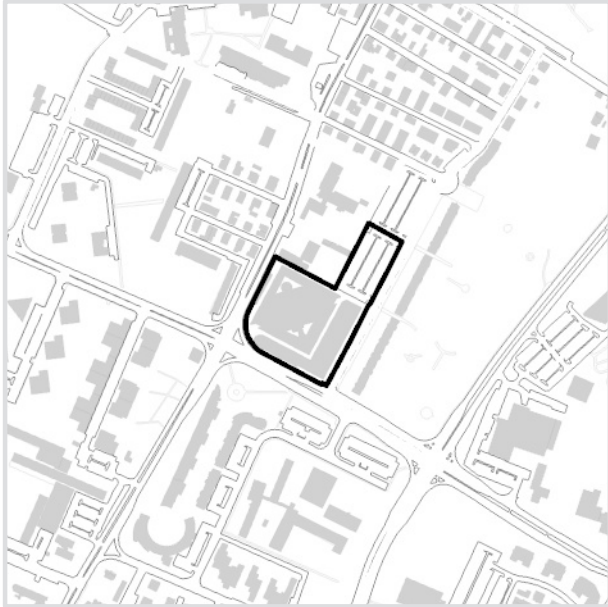
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



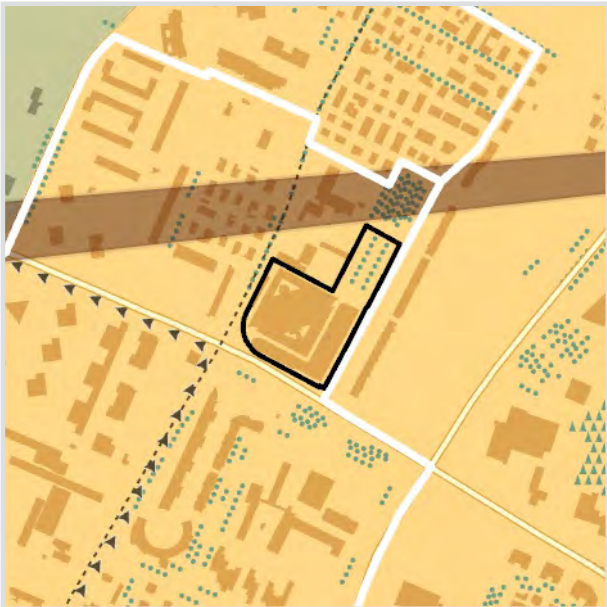
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



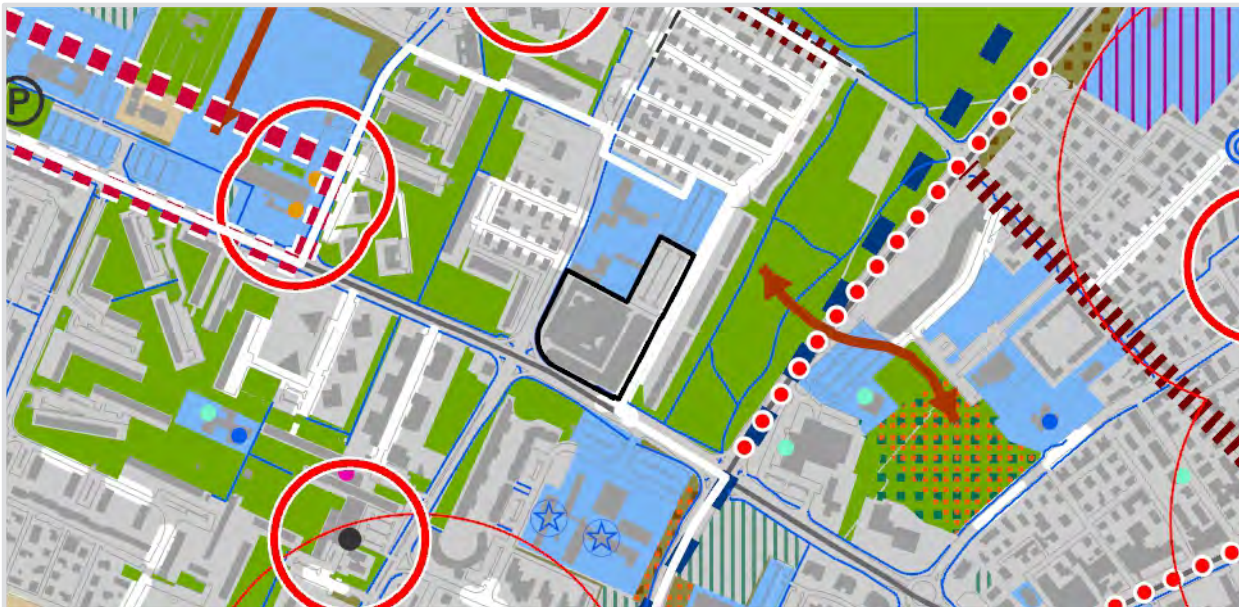
La proposta risulta parzialmente coerente in quanto il progetto rispetta il paesaggio urbano della mixité grazie all'inserimento di funzioni diversificate ed integrate nel contesto. Tuttavia, la realizzazione del parcheggio multipiano e della vasca di laminazione comportano l'eliminazione di due filari alberati che rappresentano elementi naturali di valore identitario.

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



Il comparto risulta localizzato al margine della piattaforma pubblica 8. Piattaforma tra via Emilia ed ambiente rurale - Quadrante Sud Ovest. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di luoghi strategici non ancora trasformati e da una diffusa rete di servizi; la proposta risulta in parte coerente con la Strategia in quanto prevede di trasformare un complesso dismesso mediante l'inserimento di una diversità di funzioni, seppure nessuna di natura pubblica.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

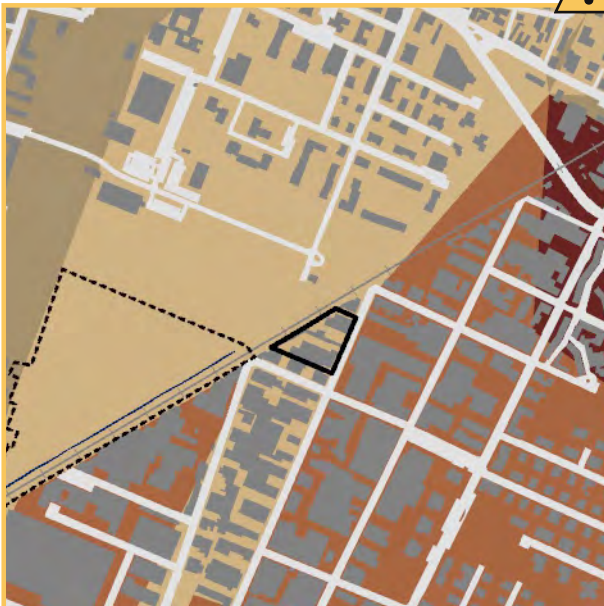
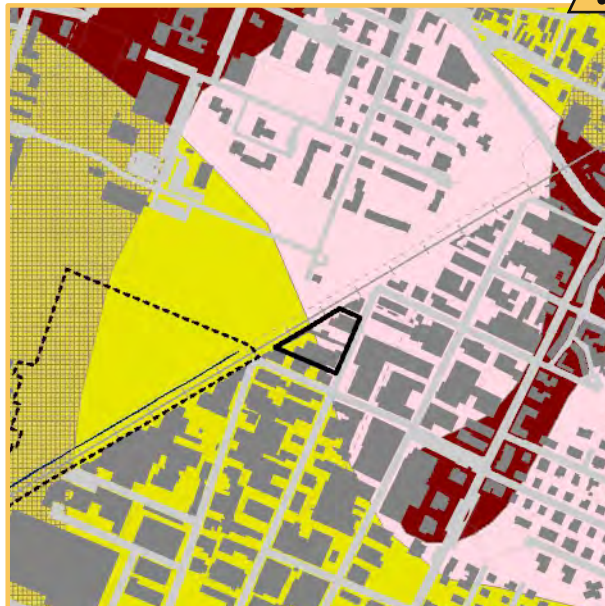
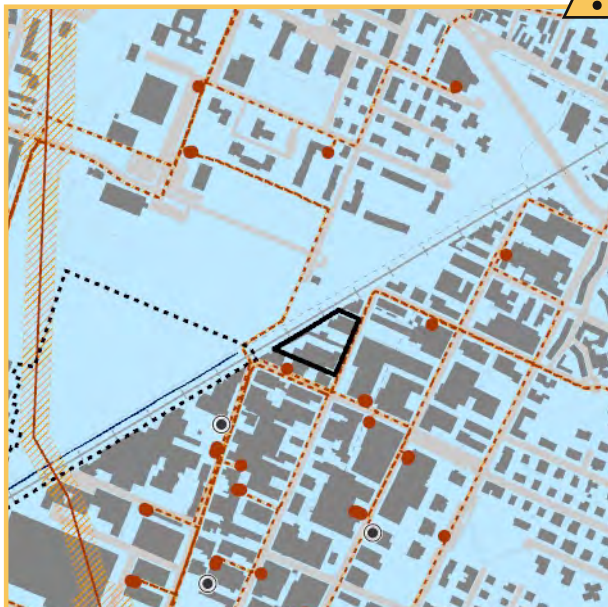


La proposta risulta parzialmente coerente in quanto il progetto prevede di intervenire su una delle emergenze del rione: l'edificio dell'ex Direzionale Manfredini risulta una delle criticità più rilevanti, la vicinanza ad attrezzature pubbliche di rango urbano oltre che le imponenti dimensioni ne fanno un luogo di disagio e di conflitto con il contesto circostante. La proposta prevede il recupero di tale complesso e l'inserimento di una diversità di funzioni; tuttavia, non vengono proposti ulteriori interventi al di fuori del perimetro del comparto capaci di qualificare il contesto del rione.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta risulta parzialmente coerente con le strategie del PUG, in particolare con la Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" e "La Strategia di prossimità dei rioni", in quanto il recupero dell'ex direzionale Manfredini agisce su un complesso dismesso che rappresenta una criticità per il rione e rientra nella città da rigenerare. Tuttavia, non vengono proposti interventi al di fuori del perimetro del comparto capaci di qualificare il contesto del rione e le funzioni proposte non assumono una valenza pubblica. Inoltre, la proposta risulta parzialmente coerente con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu" e la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale", in quanto propone la forestazione urbana e prevede di desigillare parte dell'area di intervento ma anche di rimuovere due filari alberati che rappresentano un sistema da valorizzare o qualificare e un elemento naturale di valore identitario.

VINCOLI E TUTELE - VIA C. DELLA CHIESA

VT2.2 - SISTEMA NATURALE  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI Si segnala che l'area limitrofa al comparto di via C. della Chiesa, dove si prevede di realizzare l'intervento extracomparto in risposta al percorso "Sei la mia città", è ricompresa nella Rete ecologica: connettivo ecologico diffuso (art. v1.3) e si segnala la presenza di Corsi d'acqua minori (art. v2.4).	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 2 ($0.50 < \text{carico} \leq 0.80$) 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 rientra in parte tra le Zone di attenzione per instabilità: 3080 - Cedimenti differenziali (parte est) e in parte tra le Zone suscettibili di amplificazioni locali: classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700 (parte ovest).	CONDIZIONAMENTO Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele: - orientare la progettazione anche degli interventi extracomparto in ragione della Rete ecologica: connettivo ecologico diffuso (art. v1.3) e la presenza di Corsi d'acqua minori (art. v2.4); - garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 30% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), trattandosi dal punto di vista del carico idraulico di un bacino di classe 2; - orientare la progettazione in ragione della localizzazione in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica); - tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato.
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 (nello specifico 1F locale urbana e carraia): via C. della Chiesa. Tutta la zona appartiene al "centro abitato".	VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI LINEE ELETTRICHE Gli edifici produttivi oggi esistenti sono raggiunti da una linea elettrica MT interrata. 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 Niente da segnalare.	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).

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).

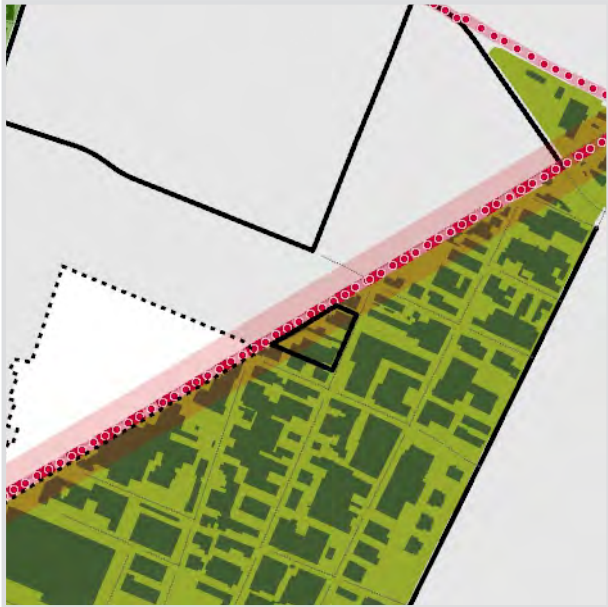
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG - VIA C. DELLA CHIESA

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



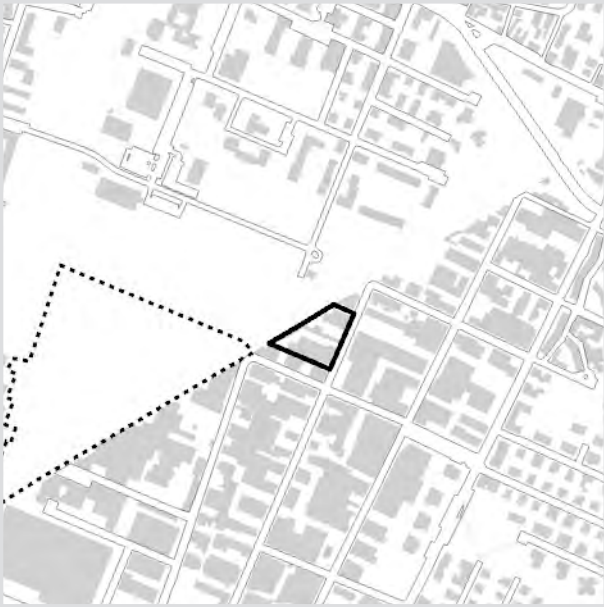
La proposta risulta coerente in quanto prevede la rigenerazione di un comparto dismesso, con desigillazione dell'area di intervento e miglioramento della permeabilità. Tra gli interventi extra comparto si propone la forestazione di un'area verde di proprietà comunale, in parte individuata anche in Strategia, e in corrispondenza del corridoio ecologico strutturale che si sviluppa parallelo alla Diagonale.

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



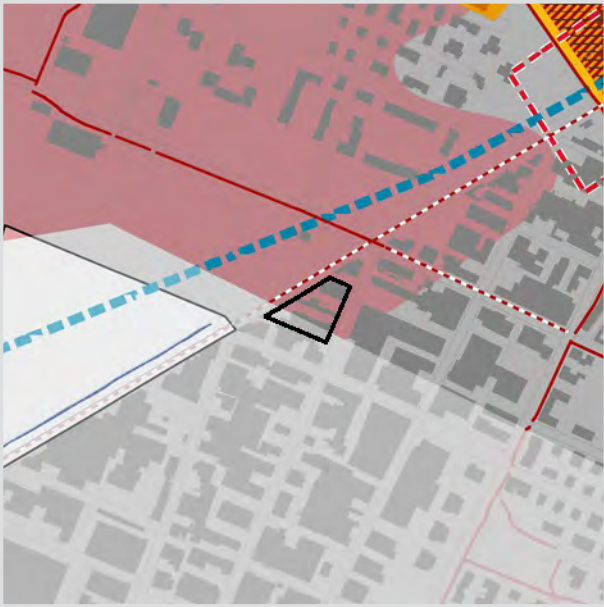
La proposta risulta coerente alla strategia di miglioramento della qualità urbana del Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro", in particolare rigenera due edifici individuati come dismessi. La proposta non specifica se interviene per migliorare l'accessibilità ciclopedonale e la razionalizzazione degli spazi di sosta.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



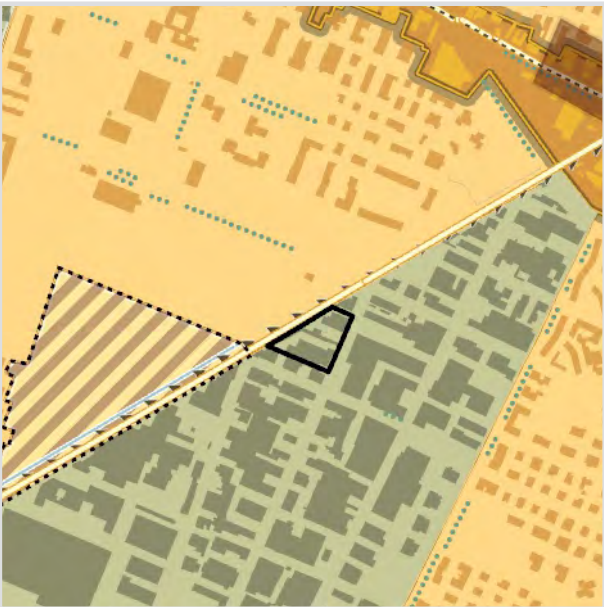
Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



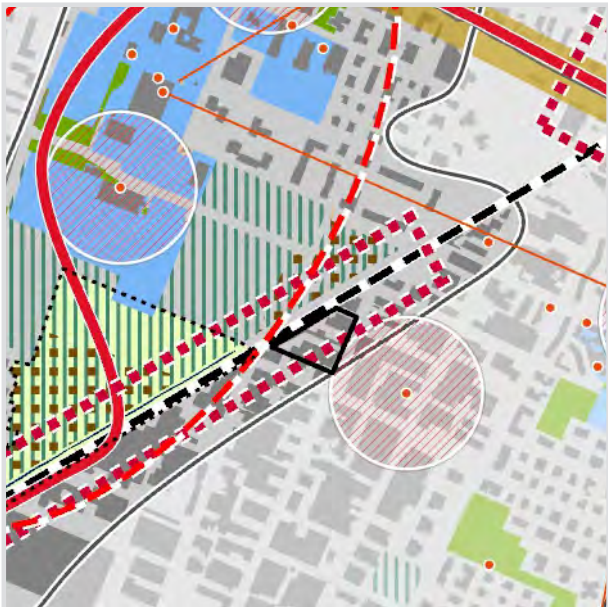
Non pertinente all'area di intervento.

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" e nello specifico nel Villaggio Artigiano, identificato come "contesto di valore identitario per nuovi spazi dell'abitare e del lavoro". Inoltre l'intervento di forestazione proposto extracomparto, in area limitrofa di proprietà comunale, è in linea con le indicazioni contenute in Strategia per il contesto "periurbano".

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



Il comparto rientra nella "Piattaforma della ricucitura urbana - Quadrante Ovest" e si sviluppa lungo la "Diagonale", percorso ciclabile sul sedime del tracciato dell'ex ferrovia. La proposta è parzialmente coerente in quanto la distribuzione planimetrica non dialoga con il contesto, in particolare non si relaziona con la piazza pubblica sita tra via Don Pasquino Fiorenzi e la Diagonale e la ciclabile stessa, mantenendo l'allineamento dei volumi esistenti e "non converte ciò che oggi è un retro lungo la ferrovia in un fronte".

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

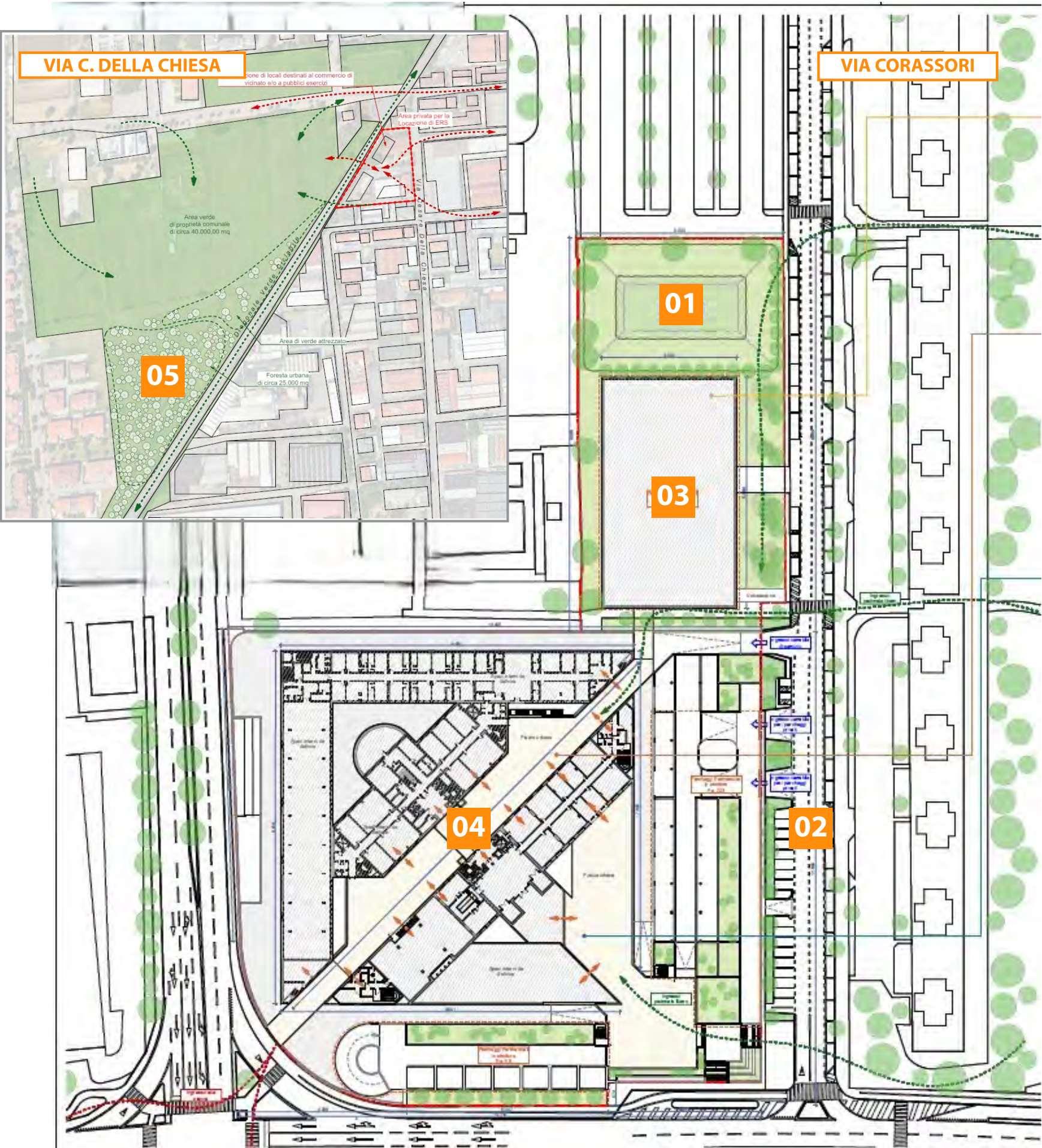


La proposta risulta parzialmente coerente, in quanto il riassetto urbano presentato è carente nell'affrontare le connessioni con il contesto; in particolare, il potenziamento della piazza pubblica tra via Don Pasquino Fiorenzi e la Diagonale non prevede un'integrazione e dialogo con l'intervento urbanistico proposto. Inoltre non si approfondisce e sviluppa una soluzione per l'accessibilità al comparto e non viene considerata una possibile riqualificazione della strada di accesso, via C. della Chiesa, individuata in strategia come "connessione da potenziare/realizzare".

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta, seppure in linea con alcuni obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale della Strategia "L'infrastruttura verde e blu" (intervento extracomparto) e del Villaggio Artigiano dove si prevede la sostituzione edilizia di due immobili dismessi e la contestuale desigillazione dell'area, risulta nel complesso parzialmente coerente con le strategie previste dal PUG. In particolare, in riferimento alla Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" e "La Strategia di prossimità dei rioni", si evidenzia la necessità di potenziare la relazione e il dialogo tra intervento e contesto, qualificando lo spazio pubblico, tenendo maggiormente in considerazione la piazza pubblica tra via Don Pasquino Fiorenzi e la Diagonale e valorizzando la Diagonale come spazio pubblico di attraversamento e non mero percorso ciclabile esistente. Inoltre si ritiene sia da qualificare, in un'ottica di connessione con il contesto e di spazio pubblico da valorizzare, anche via C. della Chiesa quale strada di accesso all'intervento proposto.

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



01 VASCA DI LAMINAZIONE

Realizzazione di una vasca di laminazione delle acque.

02 ZONA 30

Realizzazione delle opere per caratterizzare via Monsignor Luigi della Valle come strada Zona 30.

03 PARCHEGGIO MULTIPIANO

Realizzazione di parcheggio multipiano privato per garantire le dotazioni e per pubblica utilità.

04 FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

Sono previste funzioni diverse dalla residenza che saranno integrate nel quartiere e il ripensamento dei percorsi, degli accessi e delle volumetrie dell'edificio, per promuovere il corretto inserimento nel contesto, garantendo l'accessibilità universale.

05 FORESTAZIONE URBANA E POTENZIAMENTO CORRIDOI ECOLOGICI

Forestazione urbana in un'area pubblica adiacente al comparto al Villaggio Artigiano di estensione pari alla Superficie Fondiaria (SF) di progetto e in prossimità di un corridoio ecologico.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIA CORASSORI

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 e si colloca in prossimità di una piattaforma pubblica. Gli interventi proposti consistono nel potenziamento delle attrezzature pubbliche mediante la forestazione urbana di un lotto di proprietà pubblica nel rione Villaggio Artigiano; nel miglioramento del sistema fognario grazie alla vasca di laminazione; nella realizzazione di un parcheggio multipiano nel lotto di intervento e di una Zona 30 in via Monsignor Luigi della Valle.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta di forestazione urbana permette di intervenire sui corridoi della rete ecologica, mitigare la concentrazione di inquinanti in atmosfera, migliorare il microclima urbano e progettare percorsi microclimatici e spazi pubblici non frammentati. La proposta prevede, inoltre, di migliorare il drenaggio urbano grazie alla desigillazione del lotto di intervento.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta soddisfa il coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive mediante il processo di partecipazione "Sei la mia città" realizzato dall'Amministrazione. L'intervento inserisce destinazioni d'uso necessarie nel contesto e integrate con la residenza. Infine, una quota di alloggi ERS maggiore del 10% dei complessivi alloggi sarà destinata a bilocali per lavoratori temporanei.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

La proposta prevede la multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature urbane mediante la realizzazione della vasca di laminazione e della forestazione urbana con alternanza di aree a bosco, prato, radure, filari di siepi e corsi d'acqua. Si propone inoltre di intervenire sulle infrastrutture riferibili al PUMS mediante l'incremento di arredo e attrezzature dedicate alla fruibilità dei percorsi lungo la Diagonale.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede la realizzazione della forestazione urbana su una superficie pari alla Superficie Fondiaria (SF) di progetto.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

La proposta prevede il corretto inserimento nel contesto e garantisce l'accessibilità universale con caratteristiche superiori rispetto ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. Saranno inoltre presenti alcuni requisiti degli ecoquartieri in quanto sarà utilizzata la vegetazione quale elemento di progettazione allo scopo di mitigare il clima, purificare l'aria, orientare visivamente e garantire benessere, ridurre il più possibile il consumo di suolo e contrastare l'effetto isola di calore; verranno utilizzate fonti di energia rinnovabile e illuminazione a led; verrà valutato l'apporto positivo della ventilazione naturale, l'apporto del sole per lo studio di orientamento degli edifici e l'ombreggiamento degli spazi di socializzazione. Si dichiara inoltre che la forestazione urbana sarà in grado di compensare le emissioni di CO2 equivalente. L'intervento, infine, prevede il controllo e la riduzione della produzione di scarti e rifiuti o razionalizzazione dell'approvvigionamento di risorse nel campo dell'economia circolare. Infine, la proposta prevede l'innovazione del processo produttivo e del sistema di logistica; la creazione di oltre 20 nuovi posti di lavoro e la qualificazione dell'immagine aziendale con attenzione all'ambiente e all'identità dei luoghi.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta risulta in parte coerente con la Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" in quanto prevede di trasformare un complesso dismesso mediante l'inserimento di una diversità di funzioni. L'intervento di forestazione urbana non può essere considerato quale potenziamento di un'attrezzatura pubblica. Nel Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) via Monsignor Luigi della Valle è classificata come Zona 30 esistente, limitata alla sola segnaletica, si valuta positivamente una sua implementazione. Occorre valutare l'impatto del garage multipiano sul contesto circostante così da non comprometterne le funzioni e la fruizione.

Si valuta positivamente l'intervento di forestazione: andrà assicurata l'estensione proposta e, per garantire il massimo beneficio ecologico ambientale e l'effettivo potenziamento del corridoio ecologico strutturale. Valutare la possibilità che la vasca di laminazione rimanga privata, ma ad uso (fruizione) pubblico e sia resa accessibile sia per la manutenzione che per la fruizione.

Il percorso partecipato "Sei la mia città", del quale peraltro non vengono proposti interventi, non si può considerare valido per il soddisfacimento dell'indicatore della Valutazione. Inoltre, risulta da specificare se gli alloggi destinati a lavoratori temporanei si propongono localizzati nell'immobile ex Direzionale Manfredini, siccome la quota di ERS si dichiara reperita interamente nell'area di via Cesare della Chiesa.

Le specifiche e i dettagli dell'intervento di forestazione urbana andranno approfonditi. L'incremento di arredo e attrezzature lungo la Diagonale è un intervento riferibile all'area di via C. della Chiesa; si chiede pertanto di valutare la possibilità di soddisfare il punteggio dell'area urbanistico territoriale B1 nel contesto urbano in cui si inserisce l'intervento.

Si valuta positivamente l'intervento di forestazione: andrà assicurata l'estensione proposta e dovranno essere garantiti il massimo beneficio ecologico ambientale e l'effettivo potenziamento del corridoio ecologico strutturale.

La funzione prevalente per la Valutazione del Beneficio Pubblico risulta essere quella di maggiore consistenza tra le due non ammesse dal tessuto e, pertanto, quella residenziale a1. La compilazione della valutazione di sostenibilità - compensazioni e premialità, dovrà quindi considerare la sezione della funzione residenziale. Rispetto ai criteri di valutazione indicati, la proposta dovrà prevedere le soluzioni che garantiscano il numero di requisiti e gli specifici elementi premianti attribuiti; in particolare, la proposta dovrà prevedere le soluzioni relative all'accessibilità universale, alla realizzazione di ecoquartieri, all'innovazione digitale e posti di lavoro e alla qualificazione dell'immagine aziendale.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

4.003,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	20.015,00	STer mq	
0	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	36.978,93	St mq	DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	1,85	INDICE DESIDERATO	
40.981,93	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE	
7.005,25	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,35	INDICE DI SOSTENIBILITÀ	

Trattandosi di un intervento di recupero di un immobile esistente con una porzione in demolizione e ricostruzione senza aumento di Superficie totale (St) e di volume, la Superficie totale di stato di fatto è equivalente a quella di progetto.

Gli indici da considerare sono quelli della funzione residenziale in quanto la funzione prevalente per la Valutazione del Beneficio Pubblico risulta essere quella di maggiore consistenza tra le due non ammesse dal tessuto e, pertanto, quella residenziale a1.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 51

18

AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)

21

AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)

12

AREA ECONOMICO SOCIALE (minimo 9)

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: - 20

10

LIVELLO COERENZA - MINIMO (da 42 a 60 punti)

0

CONSUMO DI SUOLO

0

AREALE DI INTERVENTO

10

FUNZIONE PREVALENTE DIREZIONALE

La valutazione degli impatti deve considerare le funzioni di progetto, non ammesse dal tessuto CQ8, che l'intervento chiede di insediare: quella residenziale (nessun impatto) e quella commerciale (- 15 punti di impatto).

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 11

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Per raggiungere il livello di coerenza minimo occorre risolvere le criticità evidenziate nell'area urbanistico territoriale A1 e nell'area economico sociale A3.

Per compensare gli impatti, la valutazione di sostenibilità dovrà considerare la sezione della funzione residenziale, risolvere le criticità evidenziate nell'area urbanistico territoriale B1 e in fase attuativa saranno da approfondire e rispettare le soluzioni proposte e i condizionamenti indicati.

Tutto ciò previa verifica della conferma della conformità alla disciplina una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito e la presentazione di un documento che attesti l'accordo bilaterale tra le parti sull'utilizzo dell'area di via Cesare della Chiesa.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIA C. DELLA CHIESA

**01 FORESTAZIONE URBANA E POTENZIAMENTO CORRIDOI ECOLOGICI**

Forestazione urbana in un'area pubblica adiacente al comparto pari alla Superficie Territoriale di progetto e in prossimità di un corridoio ecologico di estensione.

02 NUOVA AREA VERDE ATTREZZATA

Questo intervento non viene maggiormente dettagliato nelle relazioni ed elaborati della Manifestazione di Interesse.

03 VALORIZZAZIONE SPAZIO PUBBLICO ESISTENTE

Inserimento di arredi urbani (ad esempio: rastrelliere per biciclette e velostazioni) nella piazza di via Don Pasquino Fiorenzi.

04 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE

La proposta oltre ad includere ERS si accompagna con l'inserimento di funzioni integrative al piano terra, quali ad esempio esercizi di vicinato, attività pubbliche e un hub comunitario (spazio per coworking da dare in affidamento ad Agenzia Casa Modena).

05 NUOVI PERCORSI PEDONALI

L'intervento prevede di relazionarsi con la quota rialzata della Diagonale (circa 1,5 metri rispetto al piano di campagna), superandola attraverso l'inserimento di collegamenti diretti e accessibili.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - VIA C. DELLA CHIESA

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

L'area di via Cesare della Chiesa rientra in un tessuto da rigenerare e all'interno del perimetro della Piattaforma della ricucitura urbana - Quadrante Ovest.
La proposta dichiara che grazie alla desigillazione si migliori la permeabilità del suolo. L'intervento propone di potenziare la rete ciclopedonale e le attrezzature pubbliche lungo la Diagonale, realizzare aree verdi carenti nel rione e dichiara di preservare le visuali paesaggistiche.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la desigillazione di parte dell'area di intervento con conseguente miglioramento del drenaggio e del microclima urbano. L'intervento di forestazione, proposto in area di proprietà comunale extra comparto, può contribuire alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e si colloca in corrispondenza di un corridoio ecologico strutturale.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di alloggi ERS con una diversificazione tipologica pari ad almeno un 10% del totale.
Al piano terra è proposto l'inserimento di diverse funzioni integrate con la residenza e carenti nel contesto, contribuendo al potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale e servizi per il benessere e welfare dei lavoratori oltre alla realizzazione di spazi di coworking. Il proponente prevede di coinvolgere la cittadinanza mediante un processo di partecipazione, in particolare per raccogliere indicazioni rispetto agli spazi destinati agli esercizi di vicinato. Si propone un'incidenza di ERS superiore alla minima richiesta da normativa.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Nella proposta si promuovono interventi di multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzatura urbane, nonché interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS. Si prevede un percorso partecipato di coinvolgimento della cittadinanza, in collaborazione con l'Amministrazione. L'intervento riqualifica due immobili dismessi di proprietà privata, gli edifici di nuova realizzazione saranno messi a disposizione dell'Agenzia Casa Modena.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Si propone un intervento di forestazione urbana pari alla superficie territoriale di progetto, in un'area di proprietà comunale, che ricade in corrispondenza di un corridoio ecologico.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Si propone di sviluppare un eco-quartiere attraverso soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare, caratterizzato da: corretto inserimento nel contesto, attenzione all'accessibilità universale, inserimento e gestione di funzioni qualificanti, diversificazione nel taglio degli alloggi e, infine, permeabilità dei piani terra.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta di potenziamento delle attrezzature pubbliche lungo la Diagonale tramite la realizzazione di esercizi di vicinato non si ritiene pertinente rispetto all'indicatore. Con riferimento alla Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale", non sono presenti visuali paesaggistiche da tutelare e preservare che interessano direttamente il comparto. La realizzazione di alloggi ERS ed esercizi di vicinato non costituisce un contributo al potenziamento della rete ciclopedonale; per ritenere l'indicatore soddisfatto possono essere attuati altri interventi nel contesto (si prenda a riferimento "La Strategia di prossimità dei rioni").

Per il completo soddisfcimento dell'indicatore di "Corretta progettazione delle aree verdi", va tenuto in considerazione quanto riportato nella sezione di valutazione della coerenza con le strategie del PUG ed in particolare con la Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica".

Si evidenzia che andrà garantito l'obiettivo di sviluppare spazi idonei per il coworking, incubatori, spazi per l'innovazione digitale e/o attività di interesse sociale, anche attraverso l'eventuale convenzionamento con enti pubblici.
Si considera positivamente la promozione di interventi volti al potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale e ad una maggiore incidenza di ERS rispetto alla minima richiesta da normativa, ma per l'assegnazione dei punteggi in valutazione, si ritiene necessario un ulteriore sviluppo della proposta.
Si accoglie positivamente la proposta di un percorso dedicato con i cittadini.

Rispetto ai criteri di valutazione indicati, la proposta dovrà prevedere soluzioni che garantiscano il numero di requisiti e gli specifici elementi premianti attribuiti. In particolare, si accoglie favorevolmente la proposta di realizzare i percorsi ciclabili e pedonali ombreggiati.
Si accolgono positivamente la proposta di un percorso dedicato con i cittadini e la proposta che gli alloggi siano affidati in gestione ad Agenzia Casa Modena.

Si valuta positivamente l'intervento di forestazione, andrà assicurata l'estensione proposta e dovranno essere garantiti il massimo beneficio ecologico ambientale e l'effettivo potenziamento del corridoio ecologico strutturale.

Rispetto ai criteri di valutazione indicati, la proposta dovrà prevedere soluzioni che garantiscano il numero di requisiti e gli specifici elementi premianti attribuiti, in particolare in merito agli aspetti edilizi e all'integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante.
Si evidenzia che la proposta non risolve compiutamente le relazioni con il contesto, come già rilevato nella sezione di coerenza con le strategie, pertanto va rivisto il rapporto edifici - ambiente, integrando l'intervento con il contesto e valorizzando i rapporti spaziali con l'intorno.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

932,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	4.660,00	STer mq
5.477,00	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	3.360,00	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,72	INDICE DESIDERATO
6.409,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
3.728,00	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

Rispetto al "calcolo della quantità edificatoria presentata", si sottolinea che non c'è coerenza tra i diversi elaborati, in particolare in merito alla "St (mq) derivante da demolizioni e bonifiche"; pertanto la quantità stimata va verificata ed eventualmente rivista.

VALUTAZIONE SULLA VBP PROPOSTA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 63

- 21 AREA URBANISTICO-TERRITORIALE (minimo 15)
- 21 AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE (minimo 18)
- 21 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: 48,5

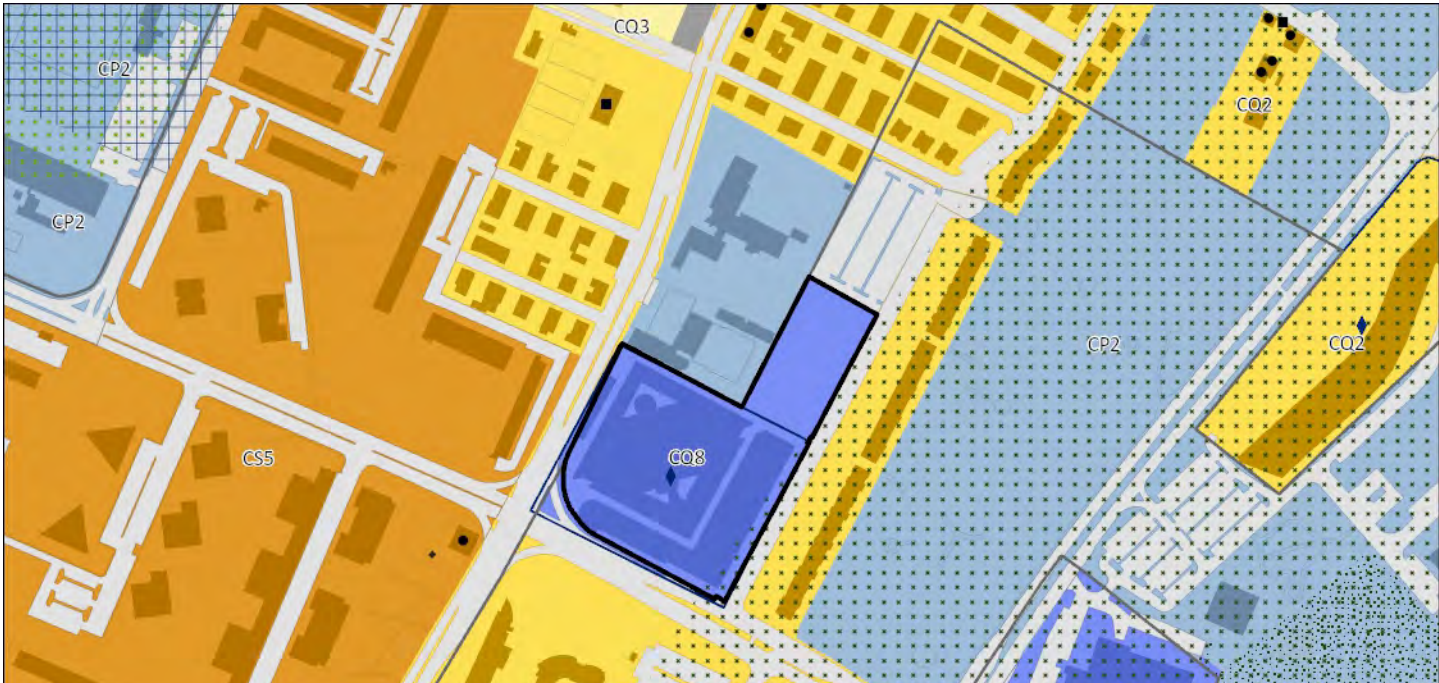
St RAGGIUNTA DICHIARATA: 3.728,00 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,80

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta complessivamente sovrastima il beneficio pubblico.
Per raggiungere il livello di coerenza medio dichiarato occorre acquisire ulteriori premialità in particolare nell'area urbanistico-territoriale - A1 e incrementare la quantità di ERS rispetto alla Superficie Totale nell'Area urbanistica/territoriale A1 garantendone anche la durata del vincolo di affitto.
Per ciò che concerne la Valutazione di Sostenibilità, la quantificazione e qualificazione dei contributi proposti non è sufficiente per il raggiungimento del punteggio desiderato. Saranno da approfondire e rispettare le soluzioni e i condizionamenti precedentemente indicati, utili al superamento della Valutazione del Beneficio Pubblico e al raggiungimento della capacità edificatoria di progetto.
Tutto ciò previa verifica della conferma della conformità alla disciplina una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito e la presentazione di un documento che attesti l'accordo bilaterale tra le parti sull'utilizzo dell'area di via Cesare della Chiesa.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA - VIA CORASSORI



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale: CQ8 tessuti terziari (art. 3.9.4)
CITTÀ DA RIGENERARE - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (art. 3.10.1)
scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata	100%	Area di Cessione	0%	Totale Aree di Cessione 0 mq.
------------------------	------	------------------	----	-------------------------------

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	1,85	conforme *
Funzioni	art. 3.9 c.3	varie	da verificare **
Altezze	≤ 10 ml o H esistente	esistente	conforme
RIE	RIE2 > RIE1	1,7	conforme
Park pertinenziali	612	555	da verificare ***
Dotazioni: P1+P2	471	464	da verificare ****
Dotazioni: Verde+AltreDot.	20.671,79	19.731,25	da verificare****
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

L'intervento propone il recupero dell'immobile esistente e dismesso ex Direzionale Manfredini con un cambio delle destinazioni d'uso. Si prevede la demolizione e ricostruzione di una porzione del fabbricato e la realizzazione di un parcheggio multipiano destinato ai parcheggi pertinenziali.

* L'intervento consiste nel recupero di un edificio esistente (a parità di Superficie totale e di volume) per cui l'indice risulta essere quello di stato legittimato.

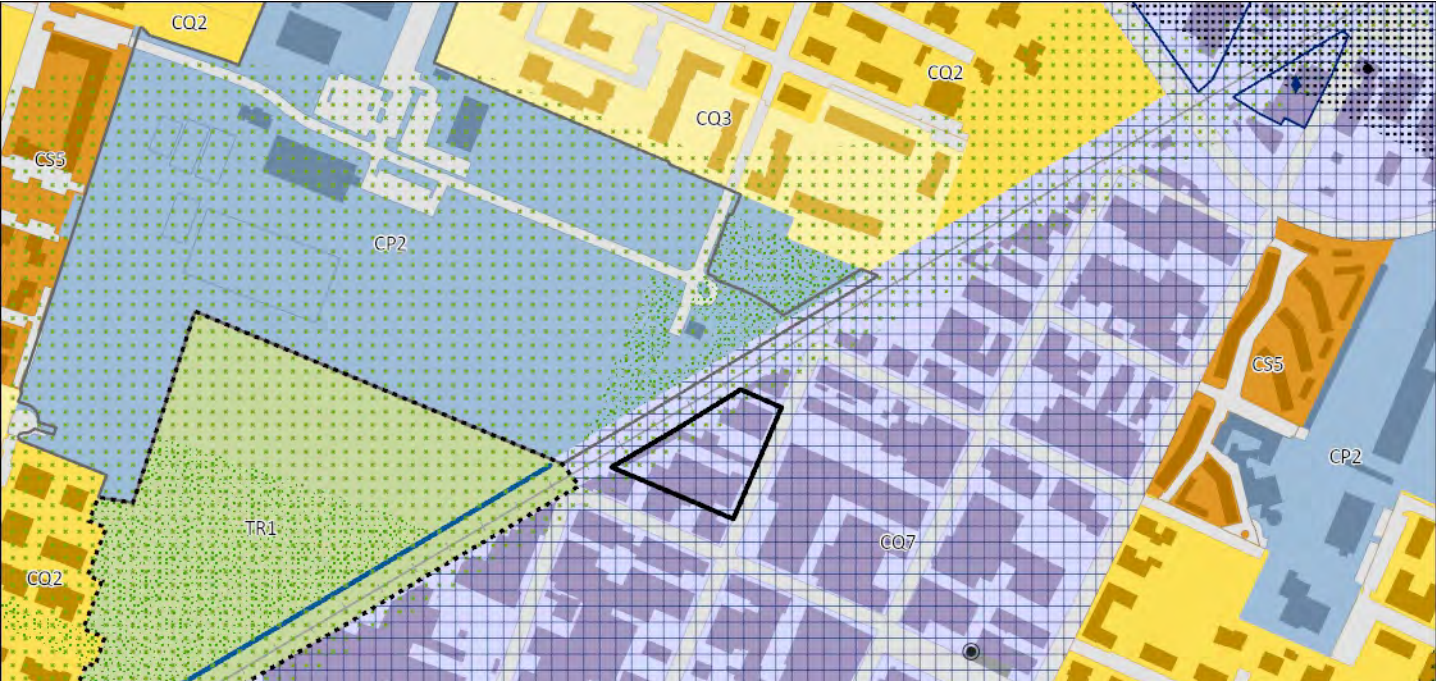
** Le funzioni che la proposta chiede da insediare sono: a1 abitazioni; b1 residenze turistico-alberghiere; b2 spazi per eventi; d1-d2 direzionale; d3 servizi alla persona; e2 piccole-medie strutture di vendita; e5 pubblici esercizi. Rispetto alle funzioni commerciali, in funzione del Testo Coordinato della DCR n. 1253/1999 e s.m.i. risulta da verificare la Superficie di Vendita (SV) complessiva per garantire la conformità agli usi ammessi dal PUG e, di conseguenza, il calcolo dei posti auto pertinenziali, al fine di non configurare l'insediamento di una grande struttura di vendita.

*** Per il calcolo dei parcheggi pertinenziali si deve considerare quanto riportato nel Testo Coordinato della DCR n. 1253/1999 per i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato". Inoltre, per la funzione b1 il parametro da utilizzare per il calcolo dei parcheggi pertinenziali risulta di 1 p.a./camera, pertanto risulta da correggere.

**** La presenza di dotazioni già realizzate nel contesto è un elemento da considerare nel calcolo del delta tra le dotazioni di progetto e quelle legittimate.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) via Monsignor Luigi della Valle è classificata come Zona 30 esistente. L'intervento proposto dovrà valutare eventuali ulteriori interventi da attuare sul tratto viario. L'accesso veicolare al comparto, in entrata e in uscita, sarà localizzato come allo stato attuale su via Monsignor Luigi della Valle.	L'intervento proposto non prevede la cessione di aree. Il cambio delle destinazioni d'uso non comporta aumento di carico urbanistico per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, mentre in funzione del Testo Coordinato della DCR n. 1253/1999 e s.m.i. risulta da verificare sia la Superficie di Vendita (SV) complessiva che il calcolo dei posti auto pertinenziali. In fase di presentazione dell'Accordo Operativo andranno garantite le dotazioni per la mobilità sostenibile.	L'intervento di forestazione urbana andrà approfondito poiché proposto sulla Diagonale.	Nel QE sono indicati i costi per il recupero/riqualificazione dell'edificio Ex Manfredini e la realizzazione dell'ERS sul lotto di via C. della Chiesa, comprensivi di oneri concessori stimati, oneri di commercializzazione, spese tecniche. È indicata anche la voce relativa ai costi per interventi su aree pubbliche che appare modesto. La stima complessiva dei costi, seppur poco dettagliata, evidenzia profili di congruità dei costi stimati per l'intera operazione.	La proposta prevede di realizzare l'intera quota di ERS nell'area di via Cesare della Chiesa, tale quota si compone dei contributi di entrambi i comparti: viale Corassori e via Della Chiesa. Per l'area di viale Corassori, la proposta non considera l'ERS generata dall'inserimento della funzione e2 (medie strutture di vendita); pertanto nella definizione della quota di ERS dovrà essere considerato il 20% della Superficie Totale destinata, oltre che alle funzioni non ammesse dal tessuto CQ8 a1 (abitazioni, bed and breakfast) ed e5 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.), anche la funzione e2 (medie strutture di vendita).

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA - VIA C. DELLA CHIESA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

scala 1:5000

CITTÀ DA QUALIFICARE - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale: CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali (art. 3.9.3)
CITTÀ DA RIGENERARE: Tessuti da rigenerare (art. 3.10.1)



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata60,0%Area di Cessione40,0%Totale Aree di Cessione non indicato

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,72	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	≤ 10 ml	≤ 10 ml	conforme
RIE	> 4	5,0	conforme
Park pertinenziali	41	40	da verificare *
Dotazioni: P1+P2	24	32	da verificare *
Dotazioni: Verde+AltreDot.	1.614,79	1.625,12	da verificare *
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

L'intervento proposto in via Cesare della Chiesa prevede la realizzazione 30 alloggi ERS con l'inserimento al piano terra di funzioni commerciali di vicinato e pubblici esercizi, favorendo una permeabilità visiva e funzionale dell'area. Si nota che nell'elaborato "Calcolo delle dotazioni territoriali" (CONS-URB-003), di restituzione dei conteggi come da Tabella 6 - DU1 norme, il calcolo dei parcheggi pertinenziali riporta i parziali corretti ma il numero complessivo errato, nella tabella a lato viene riportato il totale corretto.

* In merito al calcolo delle dotazioni territoriali è necessario rivedere la ripartizione delle funzioni: la Superficie Totale di progetto dovrà essere destinata per il 20% ad ERS; la quota rimanente dovrà assorbire l'ERS generata da viale Corassori e le eventuali funzioni commerciali ed esercizi di vicinato che la proposta prevede di insediare al piano terra. Fatta salva la Superficie Totale complessiva di progetto, la correzione di questi valori porta ad una diversa distribuzione delle funzioni proposte; di conseguenza si ha una diversa quantificazione delle dotazioni territoriali e nella tabella a lato tale aspetto è evidenziato come "da verificare".

Inoltre in merito alle dotazioni territoriali, sia pubbliche che private, viene dichiarato che le stesse saranno reperite all'interno del comparto, senza specificare in modo chiaro la loro collocazione nella soluzione urbanistica proposta.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
In merito all'area di via C. della Chiesa, si ritiene che debbano essere approfondite le connessioni tra contesto e area di intervento, in particolar modo anche con un potenziamento e miglioramento dell'accessibilità sia veicolare sia della mobilità lenta, anche in un ottica di miglioramento delle connessioni e completamento della rete ciclo-pedonale con la Diagonale.	In merito all'area di via C. della Chiesa, si propone di reperire le dotazioni territoriali interamente all'interno dell'area, stimandole circa il 40% della superficie territoriale. Negli elaborati presentati risulta di difficile valutazione la distribuzione delle aree di cessione, la cui collocazione va considerata in un'ottica di riassetto urbanistico della proposta. La quantificazione delle dotazioni andranno verificate e garantite in fase di presentazione di Accordo Operativo, tra queste anche le dotazioni relative alla mobilità sostenibile.	Gli interventi proposti migliorano il drenaggio urbano e, in particolare la forestazione urbana, contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera. Manca di dettaglio la proposta di attrezzare una parte di area verde di proprietà comunale lungo la Diagonale e l'area verde prevista in cessione.	Nel Quadro Economico sono indicati i costi per il recupero/riqualificazione dell'edificio Ex Manfredini e la realizzazione dell'ERS sull'area di via C. della Chiesa, comprensivi di oneri concessori stimati, oneri di commercializzazione, spese tecniche. È indicata anche la voce relativa ai costi per interventi su aree pubbliche che appare modesto. La stima complessiva dei costi, seppur poco dettagliata, evidenzia profili di congruità dei costi stimati per l'intera operazione.	La proposta prevede di realizzare l'intera quota di ERS nell'area di via C. della Chiesa; si ritiene necessario rivedere la ripartizione delle funzioni di progetto per il comparto: la Superficie Totale di progetto dovrà essere destinata per il 20% ad ERS; la quota rimanente dovrà assorbire l'ERS generata da viale Corassori e le eventuali funzioni commerciali ed esercizi di vicinato che la proposta prevede di insediare al piano terra. Si dovrà quindi verificare che la complessiva quota di ERS sia insediabile nell'area di via C. della Chiesa in funzione della capacità edificatoria sostenibile per l'area stessa.

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 (TU) come individuato dal PUG ed è ricompresa nella città da rigenerare per la quale si auspica la rifunzionalizzazione. Nell'area di viale Corassori si propone la riqualificazione di un immobile dismesso con l'inserimento di nuove funzioni (abitativa a1; turistico-ricettiva b1 e b2; direzionale d1, d2 e d3; commerciale e2 ed e5); la proposta agisce limitatamente sul contesto del rione risultando confinata quasi esclusivamente all'interno del lotto di intervento, ad eccezione della proposta di Zona 30. Il recupero dell'ex Direzionale Manfredini è coordinato con l'area di via Cesare della Chiesa, per la quale si propone la demolizione degli edifici esistenti ad uso produttivo e la sostituzione con tre immobili a prevalente funzione abitativa destinati ad ERS (circa 30 alloggi); per tale area, il Proponente risulta diverso dal Proprietario degli immobili ma non vengono presentati atti formali di accordo tra i due soggetti.

ERS

La proposta prevede di realizzare l'intera quota di ERS nell'area di via C. della Chiesa, tale quota si compone dei contributi di entrambi i comparti: viale Corassori e via C. della Chiesa. Per l'area di viale Corassori, la proposta non considera l'ERS generata dall'inserimento della funzione e2 (medie strutture di vendita); pertanto nella definizione della quota di ERS dovrà essere considerato il 20% della Superficie Totale destinata, oltre che alle funzioni non ammesse dal tessuto CQ8 a1 (abitazioni, bed and breakfast) ed e5 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, ecc.), anche la funzione e2 (medie strutture di vendita). La capacità edificatoria proposta per il comparto di via C. della Chiesa, nei limiti della Valutazione del Beneficio Pubblico, si compone dell'ERS generata da viale Corassori e, la quota rimanente, risulta destinata per il 20% ad ERS e per la restante parte a commercio ed esercizi pubblici di vicinato. Rispetto alla proposta si ritiene necessario rivedere la ripartizione delle funzioni di progetto per il comparto di via C. della Chiesa: la Superficie Totale di progetto dovrà essere destinata per il 20% ad ERS; la quota rimanente dovrà assorbire l'ERS generata da viale Corassori e le eventuali funzioni commerciali ed esercizi di vicinato che la proposta prevede di insediare al piano terra. La proposta dovrà quindi verificare che la complessiva quota di ERS sia insediabile nell'area di via C. della Chiesa in funzione della capacità edificatoria sostenibile per l'area stessa. La proposta predilige la diversificazione tipologica degli alloggi, con la formula della locazione, prevedendo la concessione in gestione ad Agenzia Casa Modena per una durata complessiva di 16 anni.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta risulta parzialmente coerente con le strategie del PUG. In riferimento alla Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" e "La Strategia di prossimità dei rioni", il recupero dell'ex direzionale Manfredini agisce su un complesso dismesso che rappresenta una criticità per il rione e rientra nella città da rigenerare; tuttavia, non vengono proposti interventi al di fuori del perimetro del comparto capaci di qualificare il contesto del rione Villaggio Giardino e le funzioni proposte non assumono una valenza pubblica. Nell'area di via C. della Chiesa, invece, si evidenzia la necessità di potenziare la relazione e il dialogo tra intervento e contesto, qualificando lo spazio pubblico e tenendo maggiormente in considerazione la piazza pubblica di via Don Pasquino Fiorenzi, valorizzando inoltre la Diagonale come spazio pubblico di attraversamento e non come semplice percorso ciclabile esistente. Infine, si ritiene sia da qualificare anche via C. della Chiesa quale strada di accesso all'intervento proposto. Riguardo la Strategia "L'infrastruttura verde e blu" e la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale", la proposta di via C. della Chiesa risulta coerente ed in linea con alcuni obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale e di miglioramento della qualità urbana del Villaggio Artigiano, in quanto si prevede la sostituzione edilizia di due immobili dismessi e la contestuale desigillazione dell'area. La proposta di viale Corassori, invece, risulta parzialmente coerente in quanto propone la forestazione urbana e prevede di desigillare parte dell'area di intervento, ma anche di rimuovere due filari alberati che rappresentano un sistema da valorizzare o qualificare e un elemento naturale di valore identitario. La proposta sull'area di viale Corassori presenta elementi di qualità quali la forestazione urbana e la realizzazione di un parcheggio in struttura. Alcuni aspetti indicati nella Valutazione del Beneficio Pubblico andranno approfonditi in fase attuativa quali, ad esempio, la realizzazione di una Zona 30 in via Monsignor Luigi della Valle, non esplicitato in nessun altro elaborato. Per l'area di via C. della Chiesa, si propone di rivedere il riassetto urbano al fine di garantire un'integrazione e dialogo con il contesto in cui si inserisce l'intervento, oltre ad un effettivo potenziamento e valorizzazione della Diagonale; inoltre è richiesto un approfondimento dell'accessibilità all'area di intervento in un'ottica di riqualificazione della viabilità. Si precisa che dovranno essere garantiti i requisiti proposti e dichiarati per l'attribuzione dei diversi punteggi nella Valutazione di sostenibilità quali: spazi per il coworking, per l'innovazione digitale e/o attività di interesse sociale (anche attraverso l'eventuale convenzionamento con enti pubblici); un percorso partecipato di coinvolgimento della cittadinanza; l'intervento di forestazione e potenziamento del corridoio ecologico in area di proprietà comunale; le soluzioni edilizie orientate all'accessibilità universale e i requisiti per la realizzazione di ecoquartieri.

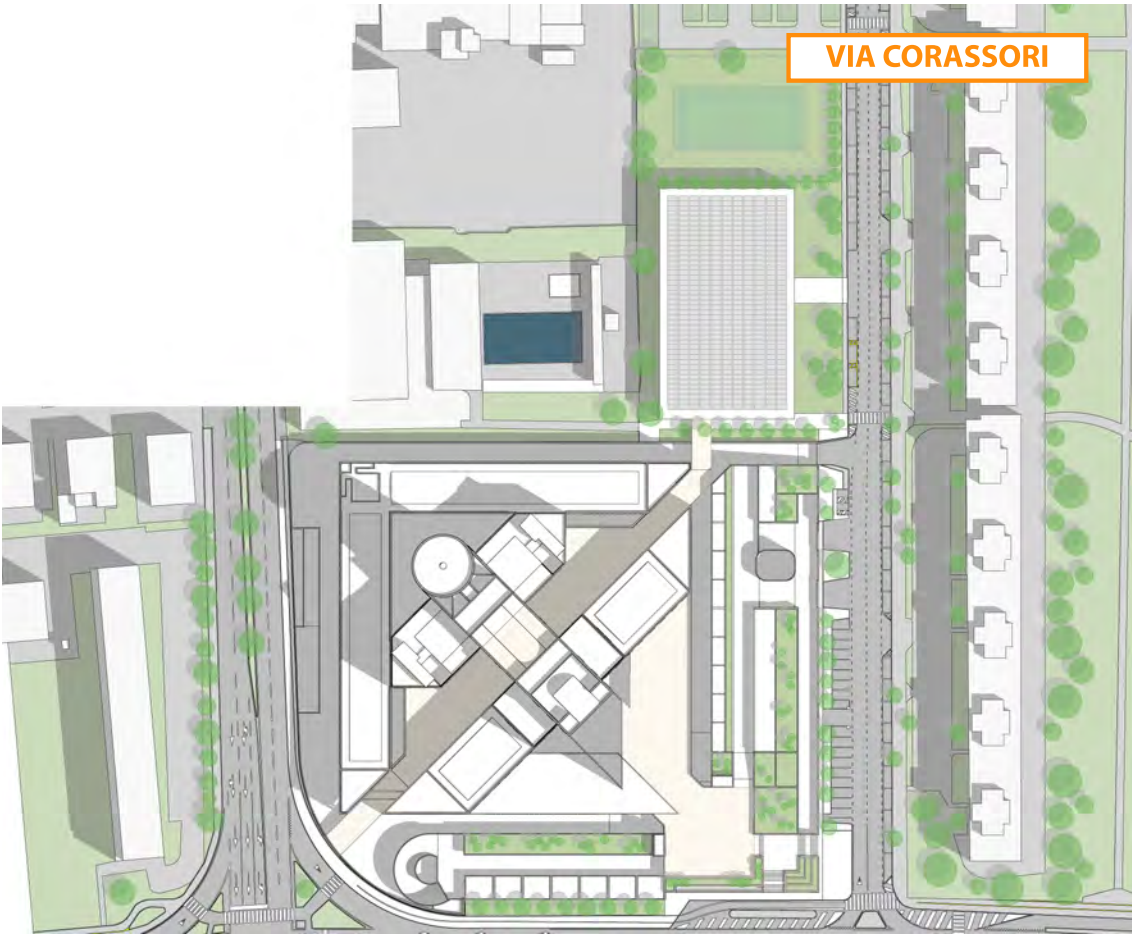
VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della necessità di garantire, dal punto di vista del carico idraulico, l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque) del 50% per l'area di viale Corassori (vista l'estensione dell'area e trattandosi di un bacino critico) e del 30% per l'area di via C. della Chiesa (in quanto bacino di classe 2); l'area di viale Corassori ricade inoltre nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche E. In fase di presentazione dell'Accordo Operativo si dovrà considerare la localizzazione in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica); la presenza di linee elettriche interrate e cabine elettriche secondarie; la classificazione acustica e la viabilità storica di strada Formigina. Gli interventi extracomparto vanno sviluppati considerando la presenza del connettivo ecologico diffuso (art. v1.3) e di un corso d'acqua minore (art. v2.4).

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

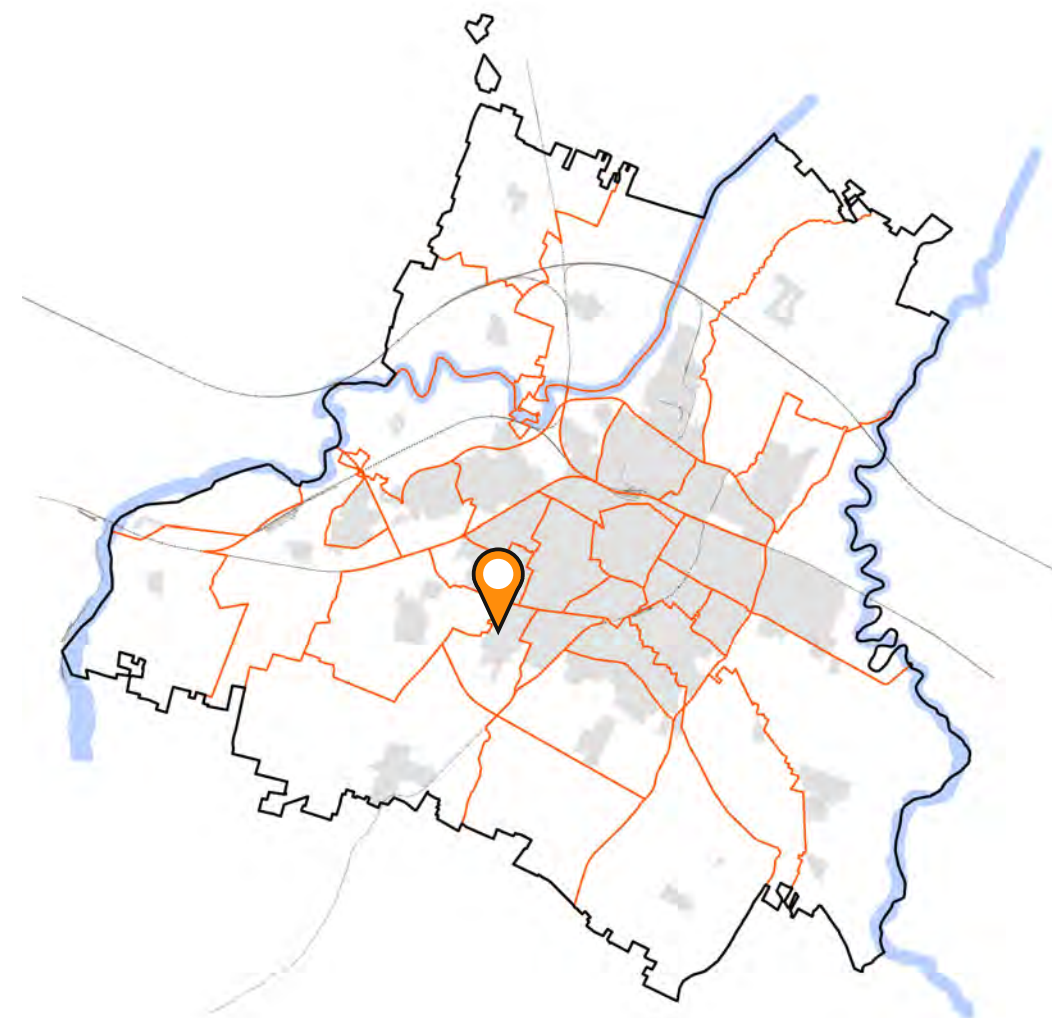
Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale. Nell'area di viale Corassori, il cambio delle destinazioni d'uso non comporta aumento di carico urbanistico per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, mentre in funzione del Testo Coordinato della DCR n. 1253/1999 e s.m.i. risulta da verificare la Superficie di Vendita (SV) complessiva per garantire la conformità agli usi ammessi dal PUG e, di conseguenza, il calcolo dei posti auto pertinenziali. Inoltre, la proposta non considera l'ERS generata dall'inserimento della funzione e2 (medie strutture di vendita). L'intervento proposto in via C. della Chiesa prevede la realizzazione di 30 alloggi ERS con l'inserimento al piano terra di funzioni commerciali di vicinato e pubblici esercizi, finalizzato a favorire una permeabilità visiva e funzionale dell'area. Risulta da rivedere la ripartizione delle funzioni: la Superficie Totale di progetto dovrà essere destinata per il 20% ad ERS mentre la quota rimanente dovrà assorbire l'ERS generata da viale Corassori e le eventuali altre funzioni proposte al piano terra. Si dovrà pertanto verificare che la complessiva quota di ERS sia insediabile nell'area di via C. della Chiesa in funzione della capacità edificatoria sostenibile per l'area stessa. Inoltre, le dotazioni territoriali, sia pubbliche che private, andranno quantificate di conseguenza e andrà specificato in modo chiaro la loro collocazione, verificando la possibilità di reperirle all'interno dell'area, come dichiarato. Infine, si ritiene debba essere approfondito il tema di accessibilità al comparto sia tramite la rete della mobilità lenta che della viabilità stradale.

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.



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "ZODIACO"

VIA DELL'ARIETE, VIALE DEL SAGITTARIO, VIA DEL CAPRICORNO

06

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Saliceta San Giuliano / Villaggio Zeta



Vista obliqua stato di fatto da via dei Gemelli



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

NOME COMPARTO: Comparto residenziale Zodiaco

RIONE: Saliceta San Giuliano / Villaggio Zeta

Indirizzo: Lotti posti in corrispondenza di via dell'Ariete, viale del Sagittario, via del Capriocorno

Foglio: 169 Mappale/i: 478, 328, 356, 440, 444, 540, 543, 477



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	62.481 mq	Funzione residenziale (St):	33.680 mq
Superficie Fondiaria (SF):	35.846 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,54	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	33.680 mq	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	Residenziale	H massima:	pt + 5 piani (19,7 m)
Indice RIE di progetto:	medio 5,6 (min. 5,3)	Tessuto (art. 3.5 DU1) :	CQ3

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	67	50 + 112	14.027	9.700	340 0
monetizzati	0	0	0	0	(stima da verificare con progettazione successiva)
TOTALE	229		19.296		340

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 42,6 (*) %

Spazio per note:

(*) = Oltre all'area ceduta al Comune, si prevede (eccezion fatta per limitate aree recintate a ridosso degli edifici) la piena permeabilità ed apertura delle aree verdi pertinenziali degli immobili. Queste aree saranno attrezzate per la percorribilità e fruibilità dell'intera cittadinanza. La perimetrazione e quantificazione delle dotazioni potrà essere rivista e concordata con l'Amministrazione Comunale nelle fasi successive di progettazione per la definizione dell'Accordo Operativo.

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%	circa 25%	8.420	max. 68

(*) L'edilizia ERS potrà essere collocata liberamente nel comparto in accordo con l'amministrazione comunale garantendo il minimo da normativa. Non è pertanto stata quantificata la STer ad ERS.

Monetizzazione: 0 €

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
66	-10	67	57

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati:	85.666.000,00 €	Costo interventi pubblici:	7.514.400,00 (**) €
Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo:	8,77%		

(**) = comprensivo della stima della perdita derivante da costruzione, locazione degli alloggi a canone calmierato, etc. non inserito nel QE ma quantificato nella relazione tecnica allegata.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazioni di interesse. Si sottolinea che il comparto originale ricomprende ulteriori proprietà non oggetto della presente proposta.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) come individuato dal PUG. L'intervento interessa un'area oggetto di un piano particolareggiato vigente non completamente attuato, con convenzione in corso di validità, operando su un'area ancora libera dal citato piano particolareggiato di mq 62.481 mq dove propone la realizzazione di 272 alloggi suddivisi in 16 palazzine ciascuna di 5 piani oltre al piano terra. Gli edifici sono organizzati in 4 corti con accesso dalla viabilità di comparto. Nelle corti sono ubicati a raso i parcheggi pertinenziali. La proposta pone attenzione alla progettazione del verde differenziandone usi e tipologie.

ERS

La quota di ERS rappresenta circa il 25% della Superficie totale proposta e il 25% degli alloggi ammissibili. Sono proposti 68 alloggi ERS, per una Superficie totale pari a 8.420 mq, con la possibilità di realizzarli in forma integrata con l'edilizia libera concordando con l'Amministrazione la loro collocazione all'interno del comparto. Si dichiara che la quota di alloggi ERS verrà affidata in gestione ad Agenzia Casa per la durata di 16 anni (8+8) al termine dei quali rientrerà nel libero mercato con eventuale prelazione per l'acquisto da parte degli abitanti insediati.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

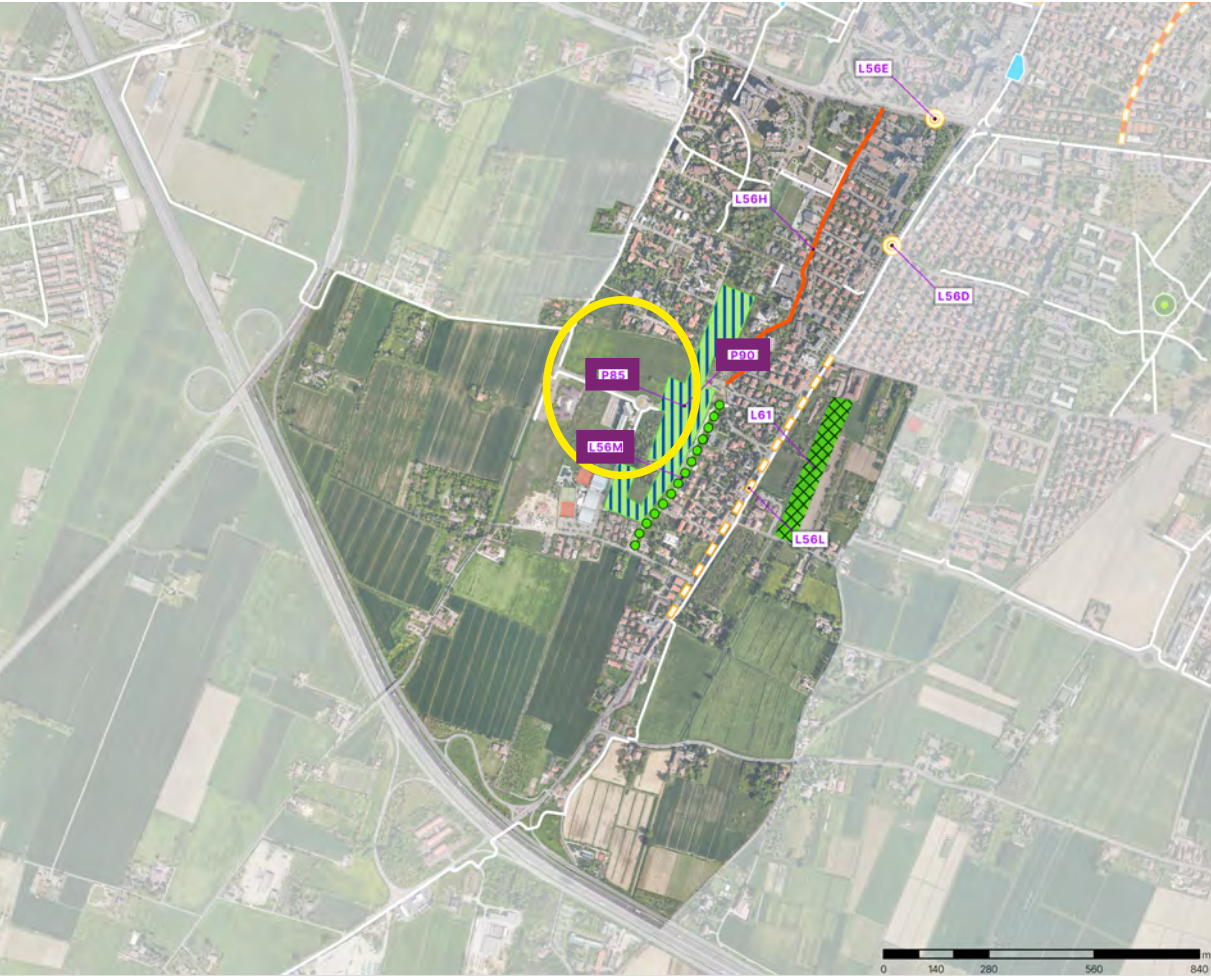
Sono proposti interventi coerenti con le proposte del percorso partecipato "Sei la mia città" che riguardano la realizzazione di un'area attrezzata per lo sport (in particolare di uno skatepark) nell'area dove attualmente è presente una piattaforma in cemento armato (proposta P85 "Giovani insieme"); la piantumazione di alberi a lato della pista ciclabile su via del Capricorno (proposta L56M "Miglioramento della viabilitàciclabile e pedonale inteso come creazione di collegamenti e individuazione di criticità nella rete ciclabile già esistente"); la progettazione di aree verdi compatte ed estese in continuità con la campagna e l'adozione di strategie di greening urbano (proposta P90 "Preservare e valorizzare il verde spontaneo e la biodiversità urbana").

Si prevede inoltre la realizzazione di zone 30 e di strade di accesso al comparto chiuse e non di attraversamento, con la finalità di limitare le emissioni in atmosfera e il transito di automobili di solo passaggio; la parziale desigillazione dell'area interessata dalla piattaforma in cemento armato presente nell'area verde di proprietà pubblica dove verrà realizzato lo skatepark; l'implementazione delle connessioni ciclabili e il loro collegamento alla rete esistente; la piantumazione dell'area libera di proprietà comunale prospiciente via del Capricorno; l'attivazione di un percorso partecipativo per la progettazione dello spazio pubblico.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

L'intervento propone la progettazione delle aree verdi con utilizzo di Nature Based Solutions e la costituzione di un quartiere gas free.

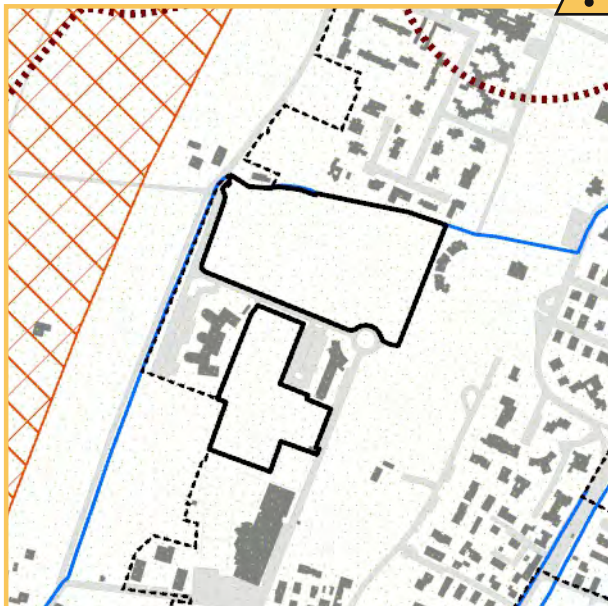
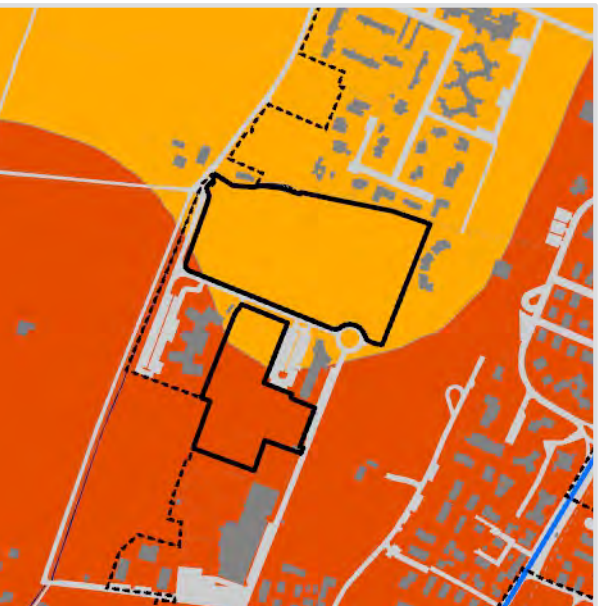
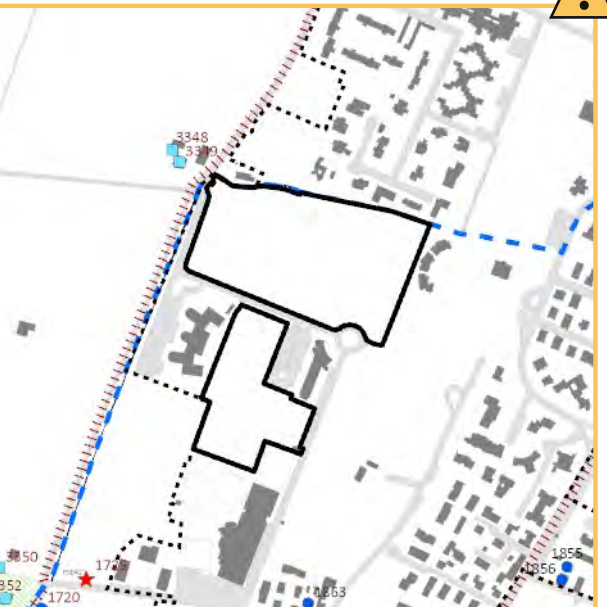
PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



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

L56M	Nuove alberature lungo strada, aree ombreggiate, misure per il contrasto alle isole di calore
P90	Nuovi boschi e aree di biodiversità
P85	Nuovi luoghi di aggregazione e attrezzature per la vivibilità e la socialità

VINCOLI E TUTELE

VT2.2 - SISTEMA NATURALE  SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI Il Canale di Corlo è indicato tra le Acque pubbliche - Corsi d'acqua minori (art. v2.3 e v2.4).	VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTERR.  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI Il Canale di Corlo è indicato tra le Acque pubbliche - Corsi d'acqua minori (art. v2.3 e v2.4). 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 1 (0.00 < carico ≤ 0.50) (parte ovest) classe 4 (1.00 < carico ≤ 1.25) - bacini critici (parte 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) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali classe H di scuotimento atteso al sito: 700-800 (parte nord) classe H di scuotimento atteso al sito: 800-900 (parte sud).	! CONDIZIONAMENTO Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele: - tenere in considerazione la presenza del corso d'acqua minore che è anche canale storico relativamente al rispetto di quanto previsto dalla disciplina sia di carattere idraulico che storico; - garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), vista l'estensione dell'area e trattandosi in parte di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico; - verificare la presenza del gasdotto e la relativa fascia di rispetto con rilievo specifico; - tenere in considerazione la presenza delle linee elettriche interrate e delle cabine secondarie e i relativi rispetti.
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 (nello specifico locale urbana o urbana di interquartiere). Il solo stradello Piradello è extraurbano ma la fascia di rispetto non interessa il comparto. Tutto il comparto appartiene al "centro abitato".	VT3.2 - INFR. TECN., IMP. E CIMITERI  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI GASDOTTI: tra i 2 lotti è presente un metanodotto. LINEE ELETTRICHE: ai margini dei lotti 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. INQUINAMENTO ACUSTICO Via dei Gemelli comporta il superamento dei limiti Lden nella porzione ad essa limitrofa.	VT4.1 - SISTEMA STORICO e VT6  SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI Il canale di Corlo è indicato tra i Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTCP) (art. v3.5).	

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - la parte sud del comparto ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico", la parte nord non è soggetta a vincoli paesaggistici (art. v3.7.1).

VT2.1 BENI PAESAGGISTICI : AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - la parte sud del comparto ricade nelle "Aree escluse da vincolo paesaggistico", la parte nord non è soggetta a vincoli paesaggistici (art. v3.7.1).

COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



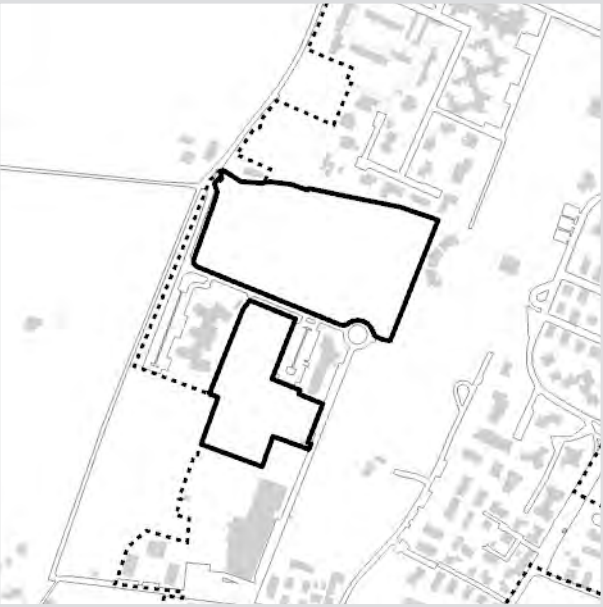
La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto si prevede la presenza di aree verdi compatte ed estese e la piantumazione dell'area pubblica su via del Capricorno. Le aree verdi nella zona nord, che dovrebbero far parte del corridoio ecologico, sono però di dimensioni troppo limitate e non paiono considerare la presenza del Canale di Corlo (seppur tombato). Non sono nemmeno previsti interventi di potenziamento del corridoio ecologico nord-sud posto al confine del comparto.

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



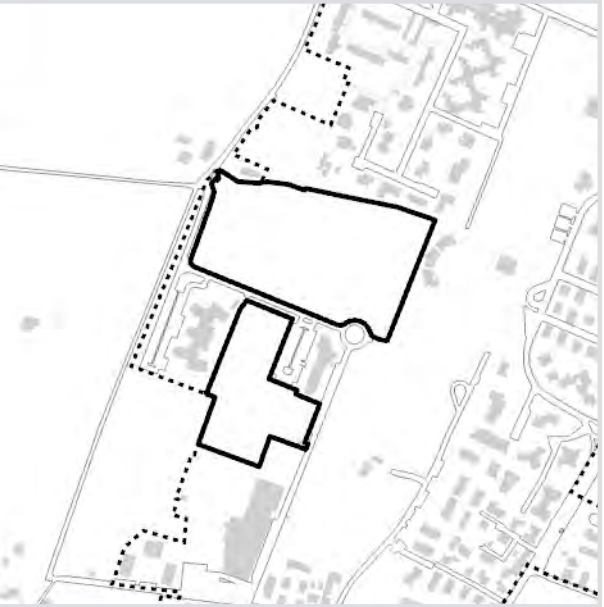
Non pertinente all'area d'intervento

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area d'intervento

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area d'intervento

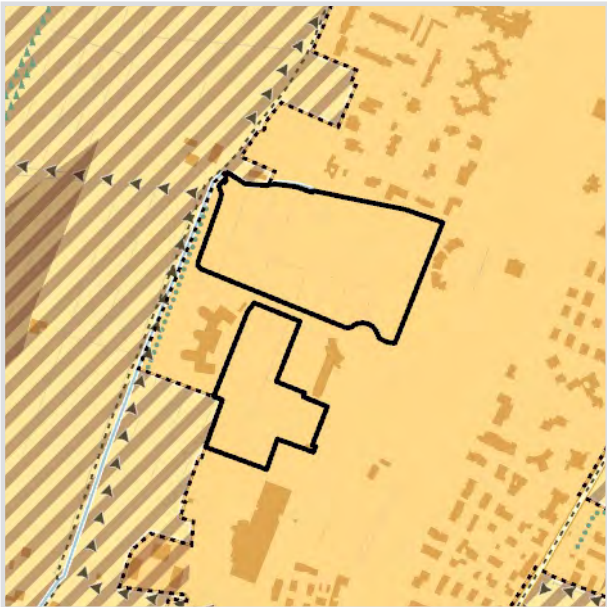
VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

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 dare maggior rilievo, anche in termini dimensionali oltre che qualitativi, alle aree verdi poste nella zona a nord di via del Capricorno valutando nel progetto il Canale di Corlo. Inoltre è necessario un potenziamento del corridoio ecologico anche nella direzione nord-sud, sul margine ovest del comparto.

Per quanto riguarda la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale " si rileva la mancanza del potenziamento dell'itinerario fruitivo di via dell'Ariete.

Da ultimo, in merito alla Strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica" e "Strategia di prossimità", si evidenzia la necessità di potenziamento dei servizi pubblici e l'esigenza di garantire la continuità del collegamento ciclo-pedonale dal comparto ai servizi esistenti nel centro di vicinato e nelle vicinanze di via Giardini.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto l'intervento, seppur proponga spazi comuni condominiali al piano terra degli edifici residenziali, non prevede altre funzioni oltre la residenza quali, ad esempio, pubblici esercizi mentre si colloca all'interno del paesaggio urbano della mixité. Non viene inoltre previsto il potenziamento del percorso fruitivo di via dell'Ariete.

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



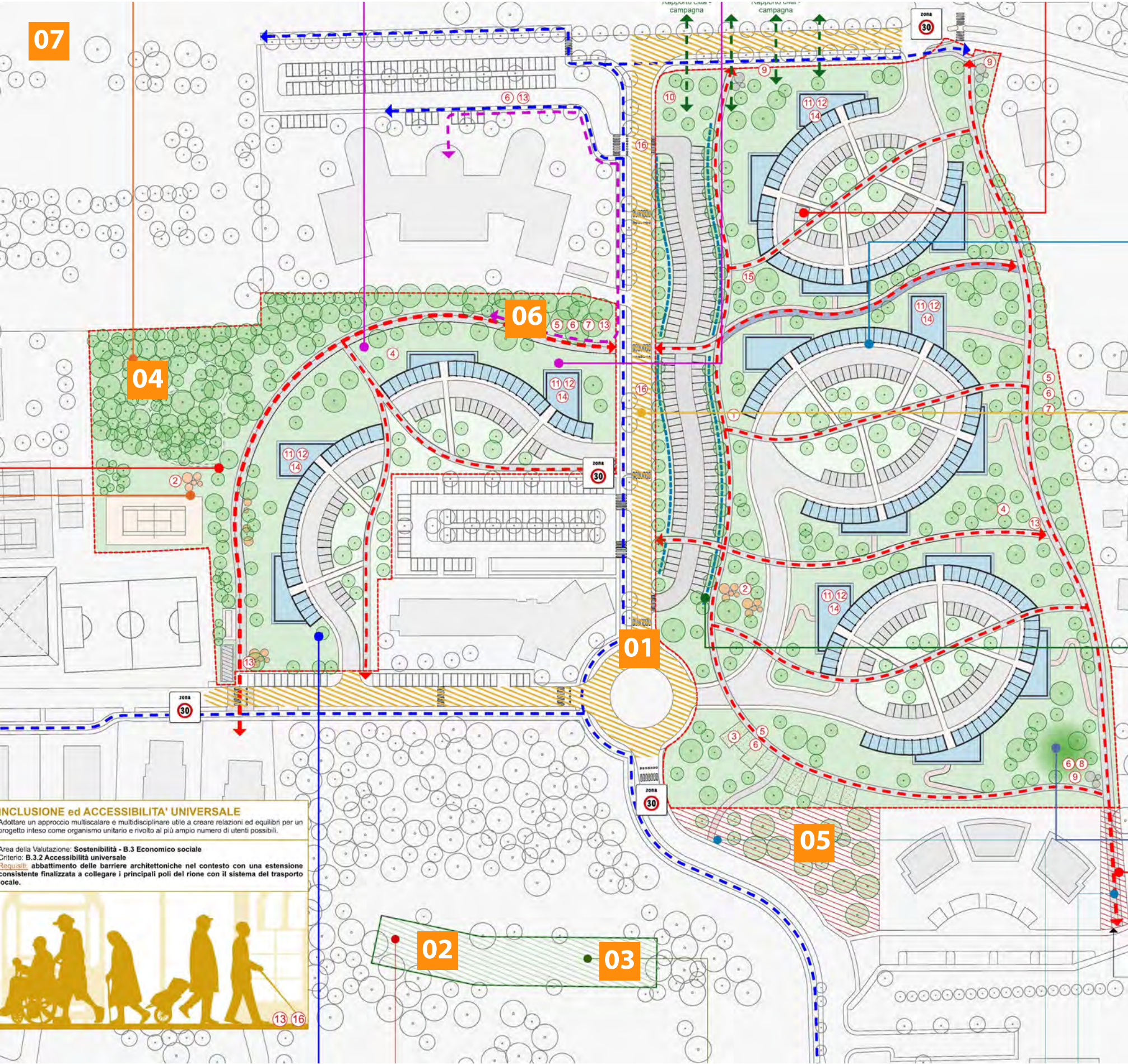
La proposta è parzialmente coerente con la strategia del PUG. Si rileva che la realizzazione dello skate park contribuisce all'attuazione della piattaforma pubblica. Non vengono però previsti nuovi collegamenti ciclo-pedonali a completamento della rete esistente che garantiscano una percorrenza dolce dal comparto sino ai servizi presenti nel centro di vicinato e nelle vicinanze di via Giardini.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta parzialmente coerente con la strategia del PUG in quanto il progetto prevede la realizzazione di una nuova connessione est ovest tra le piste ciclabili esistenti, il potenziamento e la qualificazione delle aree verdi, la realizzazione di zone 30 oltre alla desigillazione di una porzione di suolo su area pubblica. Si rileva che il progetto prevede spazi comuni condominiali al piano terra degli edifici residenziali. Si auspica la possibilità di introdurre servizi di prossimità quali, ad esempio, pubblici esercizi. Non vengono inoltre previsti nuovi collegamenti ciclo-pedonali a completamento della rete esistente che garantiscano una percorrenza dolce dal comparto sino ai servizi presenti nel centro di vicinato e nelle vicinanze di via Giardini.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO



- 01 ZONE 30**
Previste zone 30km/h e strade chiuse per evitare il passaggio di auto in attraversamento.
- 02 NUOVO LUOGO DI AGGREGAZIONE E SOCIALITA'**
- 03 DESIGILLAZIONE**
Rimozione di piattaforma in cemento armato su area comunale extracomparto: 1.500 mq.
- 04 POTENZIAMENTO AREE FORESTAZIONE URBANA E CORRIDOI ECOLOGICI**
Potenziamento del corridoio ecologico urbano che considera tutta la superficie verde del progetto.
- 05 PIANTUMAZIONI**
Piantumazioni ai margini per garantire l'integrazione funzionale del comparto e del parco con il contesto circostante.
- 06 NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI**
Piste ciclabili per una lunghezza $\geq 1,0$ m di pista ciclabile/abitante (a).
- 07 ERS E FUNZIONI INTEGRATIVE DELL'ABITARE**
L'edilizia ERS potrà essere realizzata in forma integrata con l'edilizia libera concordando con l'Amministrazione la loro collocazione all'interno del comparto

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

AREE TEMATICHE VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DICHIARATE DAL PROPONENTE:

COERENZA

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - A1

Gli interventi proposti potenziano le dotazioni pubbliche della zona con particolare riferimento alle aree verdi (in quantità superiore a quanto richiesto) e agli spazi aggregativi. Il progetto prevede inoltre la creazione di zone 30 e il potenziamento della rete ciclo pedonale anche con opere extracomparto.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede la progettazione di aree verdi dichiarate ampie e continue con alternanza di aree attrezzate, zone piantumate, orti urbani. Si prevede anche l'utilizzo di Nature Based Solutions con la realizzazione di rain gardens e aree allagabili oltre a un sistema di laminazione interrato. Si evidenzia inoltre la desigillazione, attraverso la rimozione di una piattaforma in cemento armato, di una porzione di terreno su area pubblica.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di alloggi ERS per il 25% degli alloggi totali e circa il 25% della Superficie totale. Inoltre la progettazione ha come obiettivo la creazione di un quartiere gas free con copertura quasi totale da fonti rinnovabili e la realizzazione di una Comunità Energetica Rinnovabile. Parallelamente si cerca di ridurre gli impatti ad esempio con la creazione di zone 30 o la piantumazione di specie arboree con buone caratteristiche di compensazione delle emissioni ed assorbimento degli inquinanti. Il proponente avvierà processi partecipativi con la cittadinanza per dare migliore risposta ai bisogni dei residenti in relazione all'uso dello spazio pubblico.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il progetto prevede la realizzazione di un'area di laminazione e di un sistema di laminazione interrato, di rain gardens, orti e aree verdi attrezzate per il tempo libero con aree sgambamento cani. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali è superiore a 1 m per abitante e si prevedono collegamenti della rete, ombreggiamento, arredo e attrezzature specifiche tra cui la realizzazione di velostazione. Si prevede inoltre l'avvio di processi partecipativi per la definizione delle opere di interesse pubblico.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede una superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico pari alla superficie fondiaria dell'intervento; un quartiere i cui consumi sono quasi completamente coperti da fonti rinnovabili realizzando una Comunità Energetica Rinnovabile; 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 il contesto. Viene posta attenzione all'inclusività e all'accessibilità nella progettazione dei percorsi e delle aree pubbliche. Inoltre sono previsti luoghi per l'aggregazione giovanile e l'edificazione di una quota di alloggi ERS superiore a quanto richiesto. Il progetto prevede soluzioni di bioarchitettura, quartiere gas free, riduzione del consumo idrico e piani terra permeabili con il contesto.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Gli interventi sulla mobilità dolce sono previsti quasi esclusivamente all'interno del comparto e non garantiscono il completo collegamento fino ai servizi del centro di vicinato e della zona intorno a via Giardini. La proposta non soddisfa l'indicatore "Migliorare il sistema fognario e di depurazione" in quanto non viene ritenuta migliorativa rispetto all'esistente che, ad oggi, è ineditato e permeabile al 100%.

Per soddisfare l'indicatore "Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete", le aree verdi della zona nord del comparto potranno ad esempio essere implementate e configurate, per qualità e dimensioni, come corridoio ecologico valutando anche il Canale di Corlo (seppur tombato), implementando inoltre la porzione di corridoio nord-sud posta al confine del comparto. Relativamente all'indicatore "Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nel TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, orti urbani, fruttorti, ecc.)" si rileva che la proposta di orti urbani è estremamente limitata e poco accessibile. La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative al sistema di laminazione interrato. Si sottolinea che le vasche di laminazione non possono essere localizzate nelle aree di cessione. Valutare comunque la possibilità che l'area dello skate park e l'intera area desigillata diventino un'ulteriore area di laminazione "verde" pienamente fruibile quindi dotata delle necessarie strutture di accesso sia per la fruizione che per la manutenzione. E' inoltre opportuno adottare soluzioni allo scopo di diminuire l'impatto dell'impermeabilizzazione delle aree di sosta e delle altre pertinenze.

Si accoglie positivamente la proposta di prevedere spazi comuni condominiali al piano terra degli edifici residenziali. Si auspica la possibilità di introdurre servizi di prossimità quali, ad esempio, pubblici esercizi finalizzati al soddisfacimento dell'indicatore "inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto". La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative al progetto del quartiere gas free e alla quota di alloggi ERS destinata a bilocali dichiarata dal proponente. Si accoglie positivamente la proposta di attivare un percorso partecipativo per la valutazione del progetto in relazione all'uso degli spazi pubblici.

Si accoglie positivamente la proposta di attivare un percorso partecipativo per la definizione del progetto in relazione all'uso degli spazi pubblici, all'inserimento nel progetto di aree sgambamento cani, alla realizzazione di una velostazione.

Le aree verdi proposte non presentano la dimensione, le funzioni ecologiche e di biodiversità tali da poter soddisfare il criterio di valutazione "B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana". La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative alla Comunità Energetica Rinnovabile e al calcolo del RIE. Il contesto di riferimento, a margine del TU, si presta a un incremento dell'indice ecologico ambientale anche tramite la proposta e la realizzazione da parte del proponente di ulteriori aree di forestazione limitrofe.

La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative agli aspetti edilizi e alla metodologia di attribuzione del punteggio per l'incidenza dell'ERS sulla Superficie Territoriale.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

12.496,20	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	62.481	STer mq
0	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	33.680	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,54	INDICE DESIDERATO
12.496,20	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
49.984,80	St mq	QUANT. EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PRESENTATA

Valutazione di coerenza :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 66

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

Valutazione di sostenibilità :

Impatti :

IMPATTI DICHIARATI: -10

5	LIVELLO COERENZA - MEDIO (da 60 a 80 punti)
0	CONSUMO DI SUOLO - INFERIORE A 5.000 MQ DI STER
5	AREALE DI INTERVENTO - AMPLIAMENTO
0	FUNZIONE PREVALENTE - ABITATIVA

Esito :

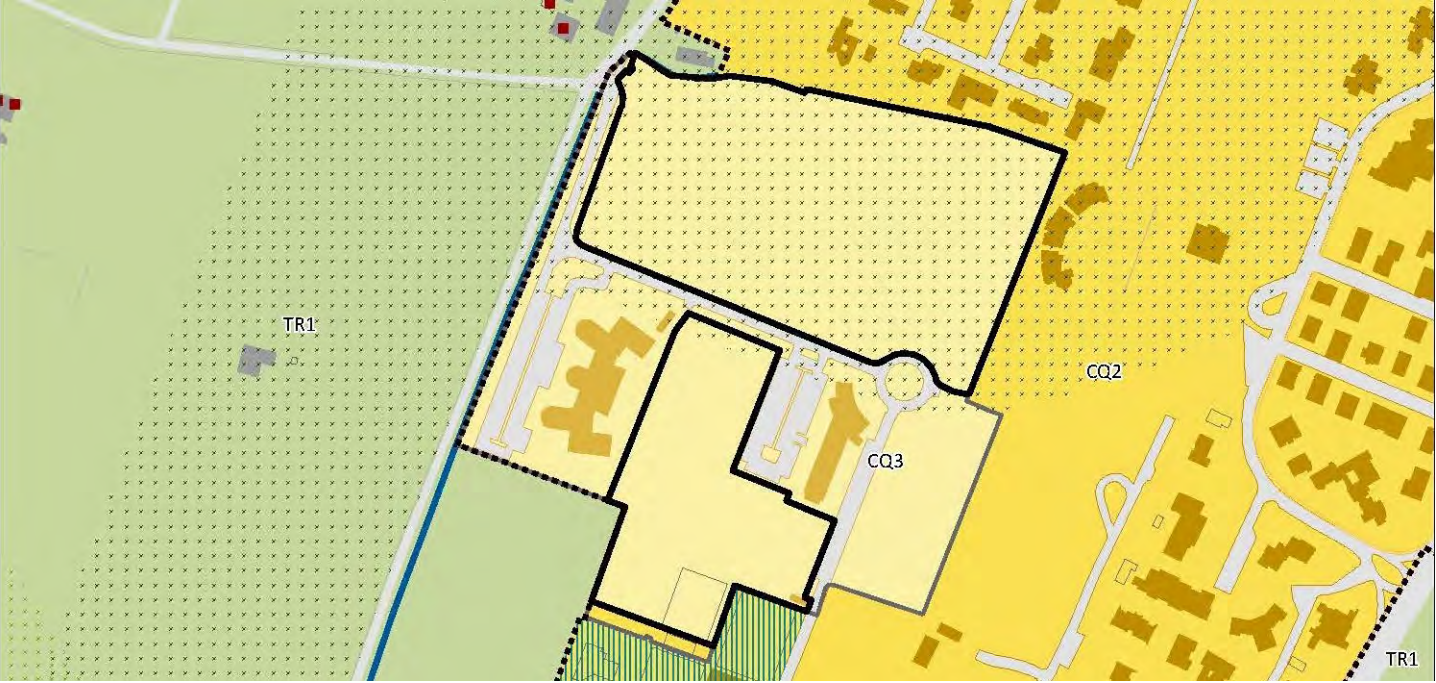
PUNTEGGIO DICHIARATO: 45

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 33.864,70 mq
INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,54

VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Relativamente alla valutazione di coerenza si rileva che il punteggio dichiarato risulta sovrastimato rispetto alle verifiche effettuate. Di conseguenza il livello di coerenza risulta minimo (da 42 a 60 punti) e non medio. Inoltre in merito all'areale di intervento, data la dimensione del comparto e la necessità di realizzare opere di urbanizzazione, si considera l'impatto derivante da una nuova urbanizzazione. Pertanto, per raggiungere l'indice desiderato, e le relative quantità edificatorie, sono necessari ulteriori interventi premianti. Si ritiene indispensabile incrementare significativamente la quota di Ers, garantendone anche la durata del vincolo di affitto. Inoltre quota parte degli immobili dovranno essere dedicato a funzioni / servizi di interesse generale e con alto valore sociale e/o di prossimità. La somma delle quote di Ers e dedicate a funzioni / servizi con alto valore sociale o di prossimità dovrà corrispondere almeno al 50% della superficie totale.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA

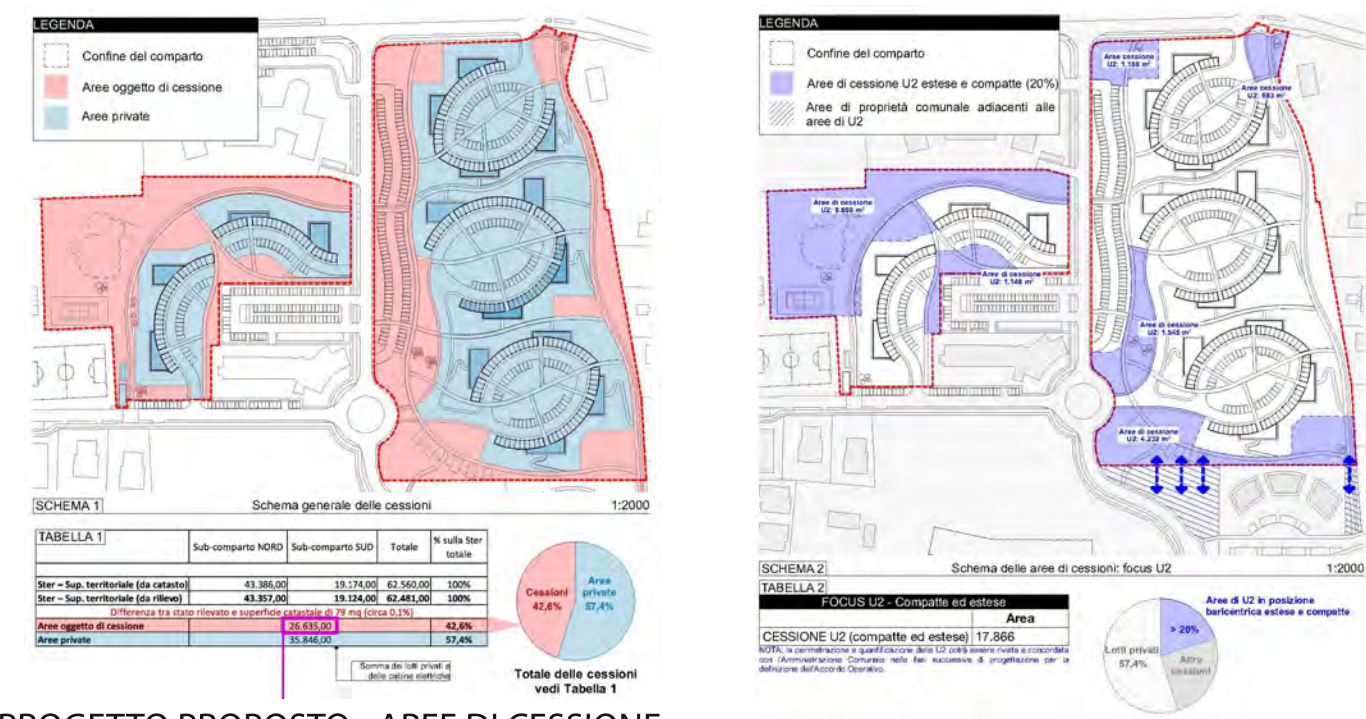


PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ scala 1:5000

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

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE: Piani in attuazione, con convenzione in corso di validità, di tipo a), che possono attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza (art. 3.11).

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU: Elementi da potenziare e strutturare: corridoio strutturale (artt. 6.1, 6.2).



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata57,4%

Area di Cessione42,6%

Totale Aree di Cessione 26.635 mq.

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,54	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	/	19,7 m (5 piani+pt)	conforme
RIE	> 4	medio 5,6	conforme
Park pertinenziali	408	340	conforme (*)
Dotazioni: P1+P2	229	229	conforme (**)
Dotazioni: Verde+AltreDot.	16.166 mq	23.727 mq	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste nella realizzazione di 16 edifici a funzione residenziale per un totale di 272 alloggi, 5 piani + piano terra dove sono collocate le autorimesse. Gli edifici sono organizzati in 4 corti. Gli accessi carrabili avvengono da via del Capricorno e via dei Gemelli.

(*) Risulta necessario verificare il calcolo dei parcheggi pertinenziali alla luce di un maggiore dettaglio dei calcoli della Superficie totale. I parcheggi pertinenziali sono reperiti in parte nelle autorimesse al piano terra coperti da tetto verde, in parte nelle corti interne coperti da strutture leggere con pannelli fotovoltaici.

(**) Risulta necessario verificare il calcolo dei parcheggi di urbanizzazione secondaria in particolare per la parte extracomparto considerando sì l'eccedenza di posti auto della parte di comparto già realizzata ma anche la necessità di proporizzarla a tutti i lotti non ancora realizzati.

Sarà necessaria la verifica della dotazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche e dei posti bici.

Nel complesso la proposta è conforme alla disciplina, al netto delle verifiche di cui sopra.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
Gli interventi proposti sono pertinenti, ma necessitano di alcuni approfondimenti progettuali in particolare relativamente alla mobilità dolce il cui progetto è previsto quasi esclusivamente all'interno del comparto. Si richiede attenzione alla verifica dimensionale dei percorsi ciclabili e del verde ambientale dei parcheggi; alla razionalizzazione di percorsi ciclabili e pedonali; ad evitare di incrementare i passi carrai nelle intersezioni; a valutare eventuali possibili interventi di manutenzione di percorsi vicini.	Le aree di cessione localizzate nella zona a sud di via del Capricorno sono estese e continue mentre quelle poste a nord, in particolare al confine nord del comparto, presentano limitata estensione, pertanto non considerabili come aree di dotazione. Si richiede di prevedere una maggior estensione di tali aree con particolare riferimento alle aree verdi. Si rileva la necessità di approfondire il calcolo dei posti auto pertinenziali e di urbanizzazione secondaria. Si sottolinea che la vasca di laminazione non può essere collocata all'interno delle aree di cessione.	Il progetto pone attenzione alle aree verdi, la loro estensione e continuità, la loro fruibilità e valore ecologico ambientale, ma si rileva che, in particolare quelle poste nella zona nord del comparto, non presentano le funzioni ecologiche e di biodiversità tali da poter essere considerate come corridoio ecologico. Per quanto riguarda la permeabilità è da rilevare che attualmente il comparto è completamente permeabile pertanto, in ogni caso, il progetto risulta peggiorativo rispetto allo stato attuale, sebbene vengano utilizzate Nature Based Solutions.	Nella documentazione prodotta sono indicati tutti i costi di realizzazione delle opere afferenti agli edifici e alle opere di urbanizzazione primaria e secondarie (comprese quelle fuori comparto). Sono altresì rappresentate tutte le voci necessarie (valore area, costi tecnici, oneri concessori, costi indiretti) che evidenziano la congruità dei costi per la realizzazione dell'intervento.	La quota di Superficie totale di ERS rappresenta il 25% del numero degli alloggi e circa il 25% della Superficie totale realizzata ed è pertanto superiore a quanto richiesto da normativa. Si propongono al massimo 68 alloggi, per una Superficie totale pari a 8.420 mq, con la possibilità di realizzarli in maniera integrata con l'edilizia libera e concordare con l'Amministrazione la loro collocazione all'interno del comparto. Si richiede che i fabbricati destinati all'ERS siano ubicati in edifici contigui così da facilitarne la gestione e le relazioni tra i residenti. Gli alloggi ERS sono proposti in gestione ad Agenzia Casa per 16 anni (8+8).

SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E DI CONFORMITÀ

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

RIGENERAZIONE URBANA

La proposta è parte di un piano particolareggiato vigente solo in parte attuato, con convenzione in corso di validità e interessa un'area non edificata e permeabile di Superficie Territoriale pari a 62.481 mq, ricompresa nel Territorio Urbanizzato, proponendo la realizzazione di 272 alloggi suddivisi in 16 palazzine ciascuna di 5 piani oltre al piano terra. Si sottolinea che il comparto originale ricomprende ulteriori proprietà non oggetto della presente proposta.

ERS

La quota di Superficie totale di ERS rappresenta il 25% degli alloggi previsti e interessa circa il 25% della Superficie totale prevista (quindi oltre il minimo richiesto da normativa). Sono proposti 68 alloggi, per una Superficie totale pari a 8.420 mq, con la possibilità di realizzarli in maniera integrata con l'edilizia libera, concordando con l'Amministrazione la loro collocazione all'interno del comparto. Si richiede che i fabbricati destinati all'ERS siano ubicati in edifici contigui così da facilitarne la gestione e le relazioni tra i residenti. Gli alloggi saranno affidati in gestione ad Agenzia Casa per 16 anni (8+8).

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 sulla rete ecologica per essere pienamente coerenti con la Strategia "L'infrastruttura verde e blu", dovranno implementare e configurare, per qualità e dimensioni, le aree verdi della zona a nord di via del Capricorno come corridoio ecologico coinvolgendo anche il Canale di Corlo (seppur tombato), implementando inoltre la porzione di corridoio nord-sud posta al confine del comparto. Tali interventi dovranno potenziare le funzioni ecologiche e di biodiversità delle aree verdi che al momento non presentano caratteristiche tali da concorrere al potenziamento dei corridoi ecologici. Parallelamente, in coerenza con la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale", si richiede il potenziamento dell'itinerario fruitivo di via dell'Ariete. Si rileva che la realizzazione dello skate park contribuisce all'attuazione della piattaforma pubblica in coerenza con la Strategia "Le piattaforme e la mobilità pubblica" così come gli interventi sulla mobilità dolce che risultano adeguati all'interno del comparto, ma per i quali si sottolinea l'esigenza di completare la rete esistente garantendo la continuità del collegamento ciclo-pedonale dal comparto ai servizi esistenti nel centro di vicinato e nelle vicinanze di via Giardini. La proposta di spazi comuni condominiali al piano terra degli edifici residenziali è coerente con la "Strategia di prossimità", ma si auspica la possibilità di introdurre servizi di prossimità quali, ad esempio, pubblici esercizi. Si rileva inoltre che la proposta di orti urbani è estremamente limitata e poco accessibile ed è da verificarne l'effettiva fattibilità e interesse così come per quanto riguarda le aree sgambamento cani e la velostazione, anche in coerenza con il percorso partecipativo per la valutazione del progetto in relazione all'uso degli spazi pubblici di cui si accoglie positivamente la proposta. La proposta dovrà prevedere le soluzioni relative al sistema di laminazione interrato, al progetto del quartiere gas free, al percorso partecipativo, alla quota di alloggi ERS destinata a bilocali e alla metodologia di attribuzione del punteggio per la sua incidenza sulla Superficie Territoriale, al calcolo del RIE, alla comunità energetica rinnovabile, all'inserimento nel progetto di aree sgambamento cani, alla realizzazione di una velostazione. Si sottolinea che la vasca di laminazione non potrà essere localizzata nelle aree di cessione. In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo, sarà necessario sviluppare e definire soluzioni edilizie orientate all'autoconsumo energetico, ai principi della bioarchitettura e ai requisiti per la realizzazione di ecoquartieri.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della presenza del Canale di Corlo che comporta il rispetto di quanto previsto dalla disciplina sia di carattere idraulico che storico; dovrà altresì garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque) vista l'estensione dell'area e trattandosi in parte di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico. Dovrà considerare la presenza del gasdotto, che comporta una fascia di rispetto da verificare con rilievo specifico, e la presenza di linee elettriche interrate e di cabine secondarie, che comportano rispetti ai sensi della normativa di settore.

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

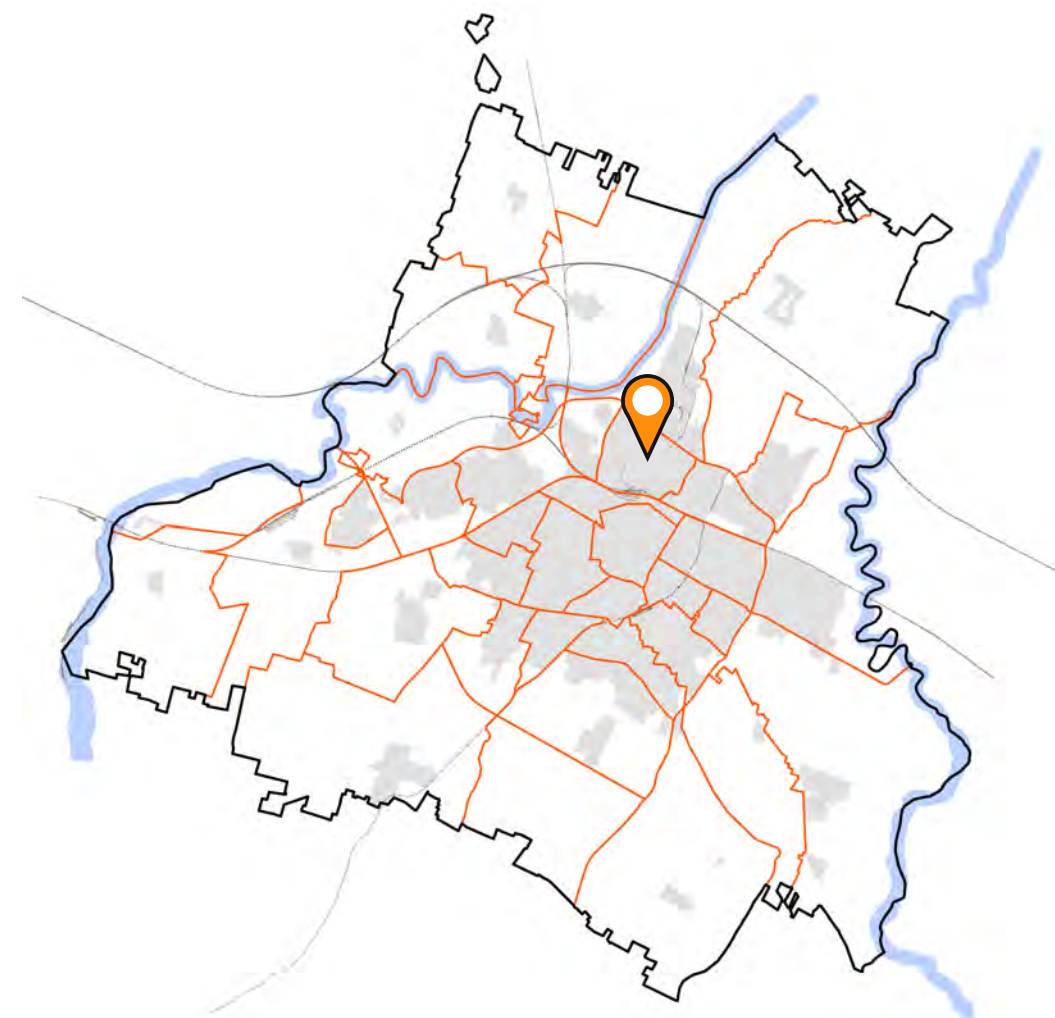
Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale. Le aree di cessione localizzate nella zona a sud di via del Capricorno sono estese e continue mentre quelle poste a nord, in particolare al confine nord del comparto, presentano limitata estensione, pertanto non considerabili come aree di dotazione. Si richiede di prevedere una maggior estensione di tali aree con particolare riferimento alle aree verdi. Risulta poi necessario verificare il calcolo dei parcheggi pertinenziali alla luce di un maggiore dettaglio dei calcoli della Superficie totale e il calcolo dei parcheggi di urbanizzazione secondaria che, da una prima verifica, non risulta conforme considerando sì l'esubero di posti auto della parte di comparto già realizzata ma anche la necessità di proporla a tutti i lotti liberi, comprensivi anche delle aree di altra proprietà non oggetto della presente proposta. 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 di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR24/2017 con gli approfondimenti e i condizionamenti indicati.



MANIFESTAZIONE DI INTERESSE "EX PRO LATTE"

VIALE FINZI, STRADA CANALETTO SUD

07

N° PROPOSTA

LOCALIZZAZIONE



La proposta si localizza nel Rione Sacca, con localizzazione dell'ERS in centro storico



Vista obliqua stato di fatto da sud



Vista obliqua stato di fatto via Sgarzeria



Ortofoto stato di fatto area "Ex Pro Latte"



Ortofoto stato di fatto via Sgarzeria

FOTO SOPRALLUOGO E PUNTI DI RIPRESA



1



2



1



2



3



4



3



4

Foto aerea con punti di ripresa area "Ex Pro Latte"



Foto aerea con punti di ripresa via Sgarzeria



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



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

NOME COMPARTO: Ex Pro Latte

RIONE: Sacca (Q2_14)

Indirizzo: Viale Finzi / strada Canaletto sud

Foglio: 87 Mappale/i: 161, 165



Elaborato jpg che rappresenta il progetto - scala libera

DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (STer):	25.815 mq	Funzione residenziale (St):	6.000 mq
Superficie Fondiaria (SF):	19.754 mq	Funzione produttiva (St):	0 mq
Indice edificabilità territoriale (St/STer):	0,23	Funzione terz./comm. (St):	0 mq
Superficie Totale (St):	6.000mq (ERS escluso)	Superficie di Vendita (Sv):	0 mq
Funzione prevalente:	a1_Residenza	H massima:	13.2 m
Indice RIE di progetto:	6,1	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 n. P2	mq Verde	mq Altra Dot	Park pertinenziali n. Pr1	n. Pr2
reperiti	12 (300 mq)	29 (720 mq)	1.980	900 mq	73	0
monetizzati	0	0	0	0		
TOTALE	20 (560 mq)		5.500 mq		73	

Percentuale del comparto di cui si propone la cessione: 23,5%

Spazio per note: Dotazioni "Attrezzature e spazi collettivi" vengono ceduti come verde (compresa la quota di P2)

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	9	20	550 mq (oltre ai 6.000mq di St)	7

Monetizzazione:

VALUTAZIONE BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA PRELIMINARE

PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI COERENZA	PUNTEGGIO VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ		
	Impatti (-)	Compens. premialità (+)	Totale VBP
42	-10	18,5	8,5

VALORI QUADRO ECONOMICO

Costo interventi privati: 11.000.000 € Costo interventi pubblici: 1.700.000 €

Incidenza delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento complessivo: 12,5%

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON I CRITERI DELL'AVVISO 2025

PROPONENTE

Il proponente possiede i requisiti soggettivi per la presentazione della manifestazione di interesse sull'area Ex Pro Latte. Sull'edificio di via Sgarzeria il proponente ha proposto l'acquisizione tramite asta pubblica, che nel frattempo si è aggiudicato.

PROFILO DELLA PROPOSTA

La proposta si sviluppa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), in un tessuto da rigenerare come individuato dal PUG e si configura come un intervento ad arcipelago con la localizzazione dell'ERS in Centro Storico. Viene proposta la desigillazione e la bonifica di un'area ex produttiva dismessa per la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità abitativa, con cessione e realizzazione di un'area verde in ampliamento al parco esistente. L'intervento prevede 5 ville unifamiliari su lotti indipendenti; 8 edifici bifamiliari (16 alloggi); 2 palazzine plurifamiliari di tre piani ciascuna (5 alloggi ciascuna per cui 10 alloggi), per un totale di 31 alloggi realizzati per il libero mercato, con area verde e servizi a uso esclusivo del comparto. Gli edifici saranno progettati con alte prestazioni energetiche e con una gestione sostenibile delle risorse idriche.

ERS

La quota di ERS proposta rappresenta il 20% del numero degli alloggi previsti e il 9% circa della superficie totale. In particolare, vengono proposti 7 alloggi, per una Superficie totale pari a 550 mq, da localizzare in un edificio da ristrutturare sito in via Sgarzeria 19. La proposta di ERS si configura con una tipologia in affitto 4+4 anni.

INTERESSE PUBBLICO - "SEI LA MIA CITTÀ"

Si propongono interventi coerenti con le proposte del percorso partecipato L21 "Parchi e rete di mobilità dolce alla sacca", L26 "Il verde non soltanto curato ma verde come cura", P83 "Riqualificazione area Ex Pro Latte un parco come bene comune". Nello specifico la proposta prevede l'ampliamento del parco esistente Vittime innocenti di Utoya e la sua contestuale sistemazione nonché l'incremento di percorsi ciclabili e pedonali che uniranno gli orti comunali al parco Vittime innocenti di Utoya.

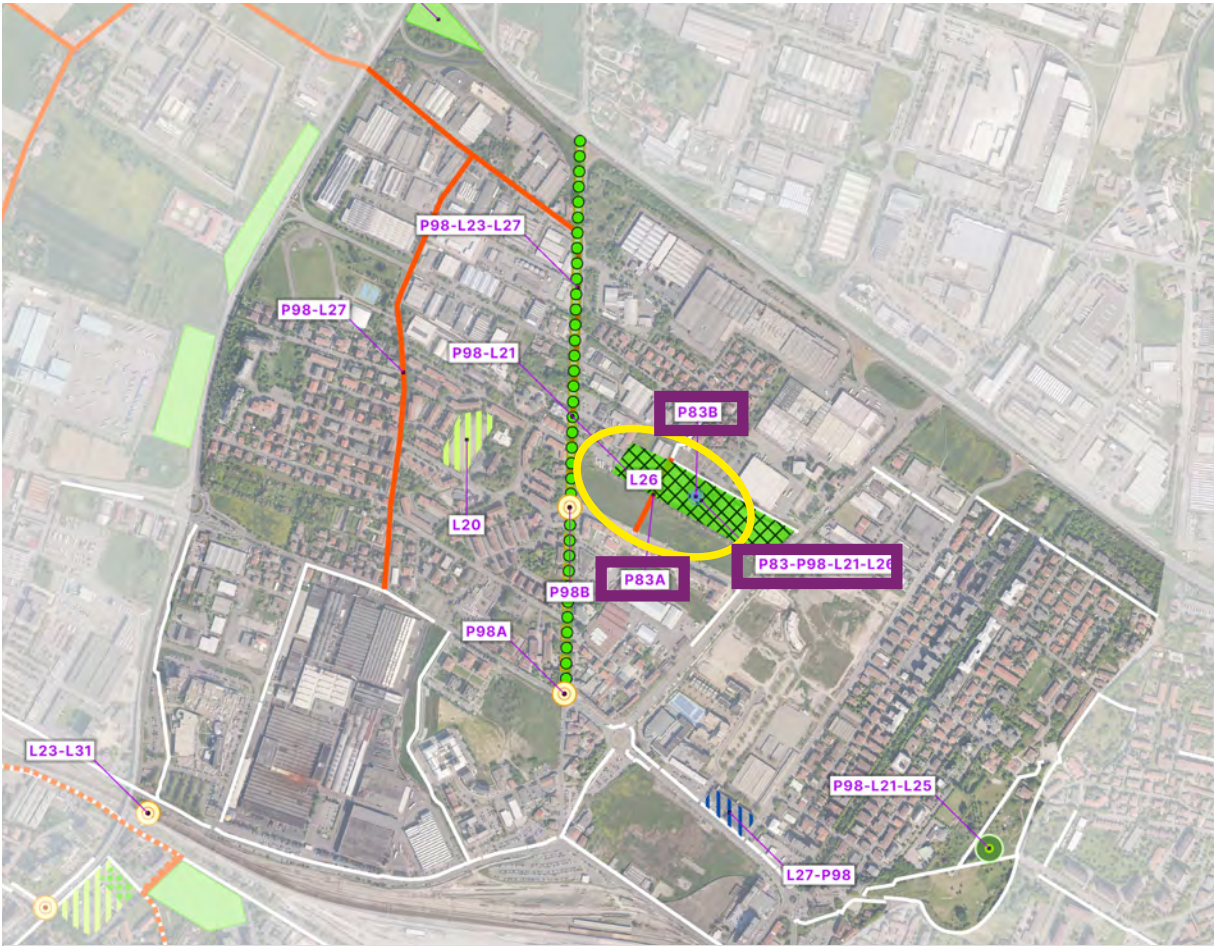
La proposta prevede la cessione di 5.500 mq di area che corrisponde all'urbanizzazione secondaria destinata a verde pubblico, in continuità con le aree verdi limitrofe e il parco pubblico Vittime innocenti di Utoya, fruibile e attrezzata per il tempo libero, la socializzazione e l'attività fisica all'aperto. Sono previsti percorsi pedonali e ciclabili, arredi urbani, aree gioco per bambini, zone ombreggiate e aree per il relax con una piccola struttura per la fruizione del parco per iniziative di quartiere e mercati. Il proponente si rende disponibile ad attivare un percorso partecipato per la progettazione delle aree verdi.

La proposta prevede inoltre la sistemazione del parcheggio pubblico esistente su strada Canaletto, in corrispondenza dell'accesso principale al nuovo comparto residenziale con una riorganizzazione degli stalli, il miglioramento della pavimentazione e desigillazione parziale, l'inserimento di elementi di verde e la razionalizzazione degli accessi carrabili e pedonali.

ULTERIORI ELEMENTI QUALIFICANTI

Il proponente dichiara che tutti gli edifici residenziali saranno progettati secondo standard NZEB (Nearly Zero Energy Building) e risponderanno ai criteri della classe energetica A4. E' prevista una gestione sostenibile delle risorse idriche tramite un sistema di raccolta, filtrazione e riutilizzo delle acque meteoriche, che saranno accumulate in vasche di raccolta e riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi.

PERCORSO PARTECIPATO "SEI LA MIA CITTÀ"



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

P83	Nuovi percorsi ciclabili e pedonali Nuovi parchi e aree verdi attrezzate
L26	Nuovi parchi e aree verdi attrezzate
L21	Nuovi parchi e aree verdi attrezzate

VINCOLI E TUTELE - EX PRO LATTE

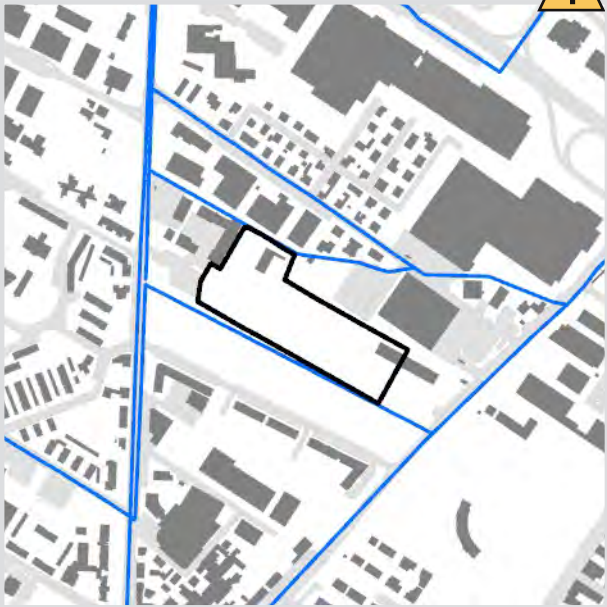
VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

I confini sud e nord sono interessate da corsi d'acqua minori (art. v2.4). Quello denominato Fossa Quartarezza è oggi tombato e di fatto assimilabile a fognatura.

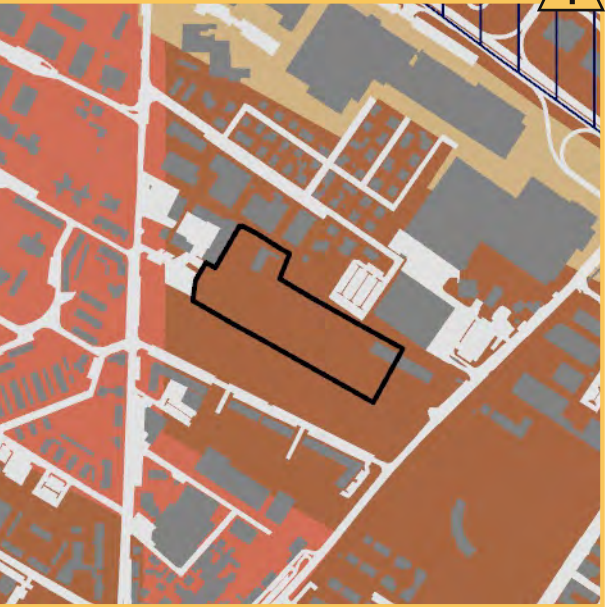
VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTER.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

I confini sud e nord sono interessati dalla Fossa Quartarezza indicata tra le Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (assi) (art. v2.3 e v2.4).

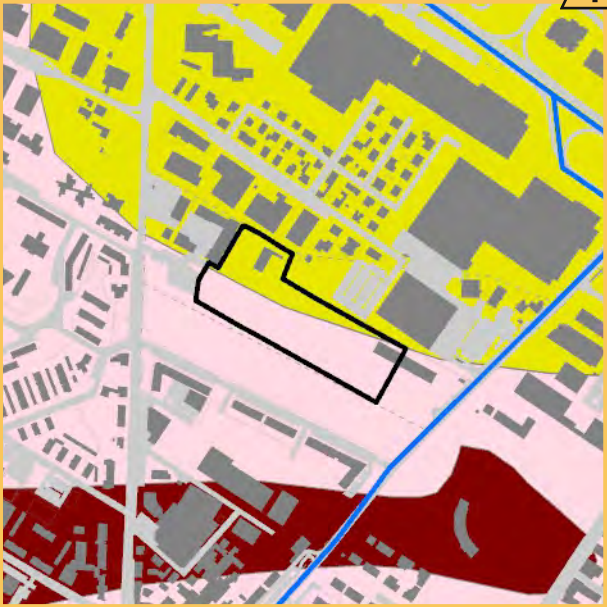
VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
Classe 4 (1.00< carico ≤ 1.25) - bacini critici - Regolamento Edilizio (Art. III.IV.2)
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 in parte interessato da Zone di attenzione per instabilità: la porzione sud 3080 - cedimenti differenziali. La parte a nord è interessata da Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali - Classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700
CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1.5)
Viale Finzi è una infrastruttura di accessibilità e connessione.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- tenere in considerazione la presenza di corsi d'acqua minori;
- garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), trattandosi di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico;
- considerare in sede di progettazione il fatto di trovarsi in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica);
- tenere in considerazione la presenza di linee elettriche interrato e della cabina di trasformazione.

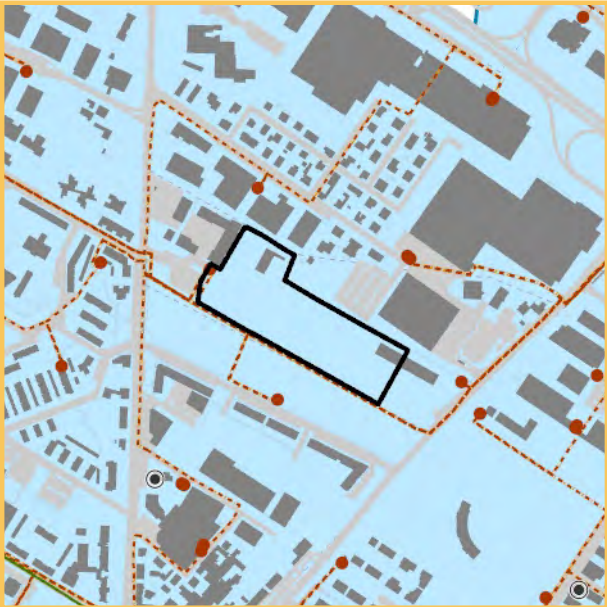
VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Strada Nazionale Canaletto sud e viale Finzi sono indicati tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia (nello specifico 1F locale urbana e carraia).
Tutta la zona appartiene al "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada.

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



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE: Lungo il confine sud ed ovest del comparto sono presenti linee elettriche MT interrate, con le relative DPA.
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.

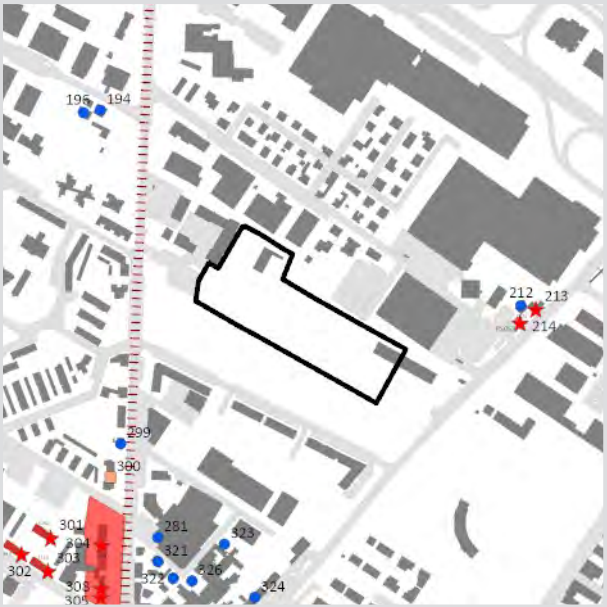
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAMENTO



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



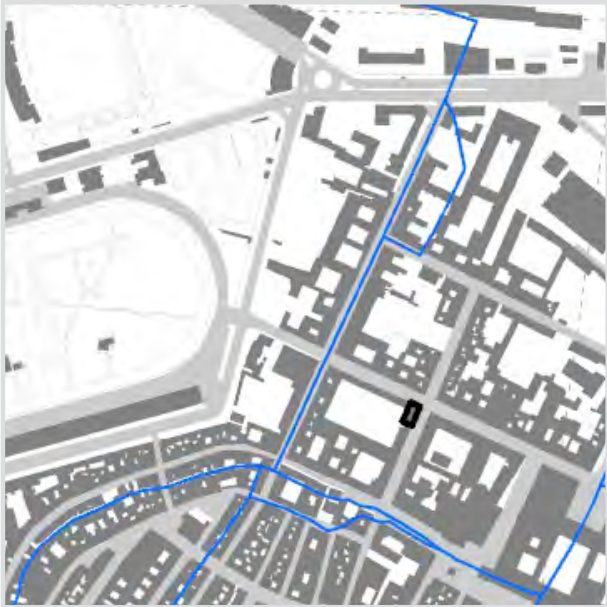
Niente da segnalare all'interno del comparto.

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).

VINCOLI E TUTELE - VIA SGARZERIA

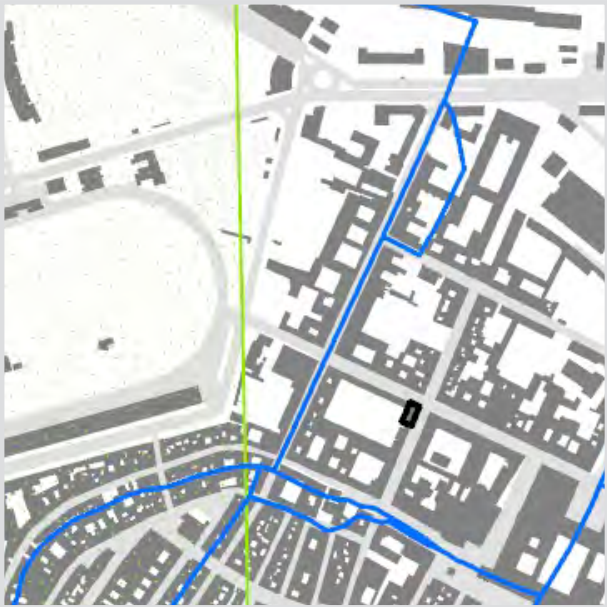
VT2.2 - SISTEMA NATURALE



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Niente da segnalare all'interno del comparto.

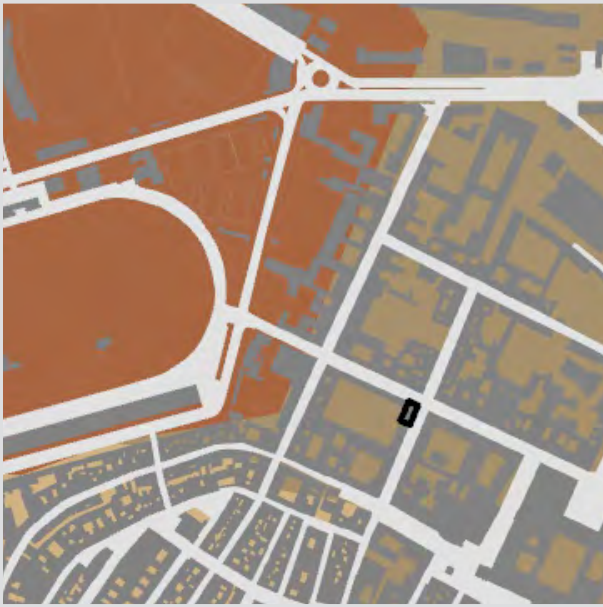
VT2.3 - ACQUE SUPERF. E SOTTER.



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Niente da segnalare all'interno del comparto.

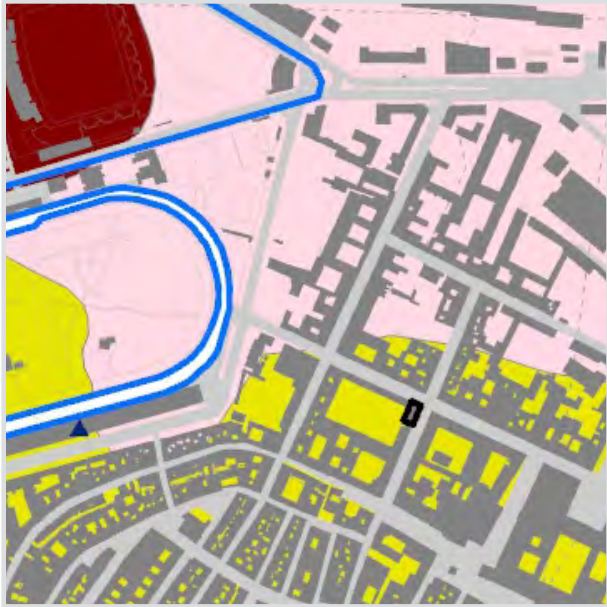
VT2.4 - RISCHIO IDRAULICO



SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
Classe 1 ($0.00 < \text{carico} \leq 0.50$) - Deflusso ottimo - Regolamento Edilizio (Art. III.IV.2)
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)
L'area è interessata da Zone stabili suscettibili di amplificazione locali - Classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700.

CONDIZIONAMENTO

Valutazione sintetica dei condizionamenti di vincoli e tutele:

- nel centro storico urbano, ai piani terra degli edifici non sono ammesse nuove unità abitative indipendenti, con esclusione delle corti interne (art. 3.4.7, comma 4 - DU1 Norme).

VT3.1 - VIE DI COMUNICAZIONE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Via Sgarzeria e Corso Cavour sono indicati tra gli Assi stradali categoria E interquartiere - E quartiere - F urbana - Ciclopedonale - Carraia.
Tutta la zona appartiene al "centro abitato" ai sensi del Codice della Strada.

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



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

LINEE ELETTRICHE: Lungo via Sgarzeria e Corso Cavour sono presenti linee elettriche MT interrate, con le relative DPA.
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.

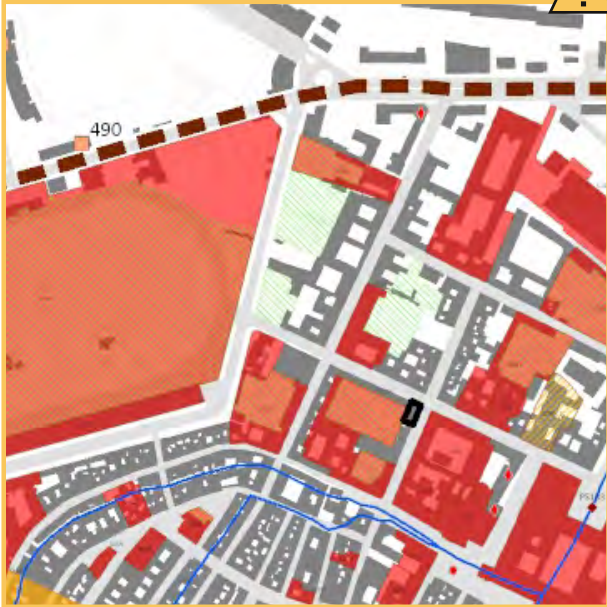
VT3.3 - ATT. ANTROP. E INQUINAMENO



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 è ricompresa nel centro storico urbano (art. v3.3).

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 - EX PRO LATTE

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



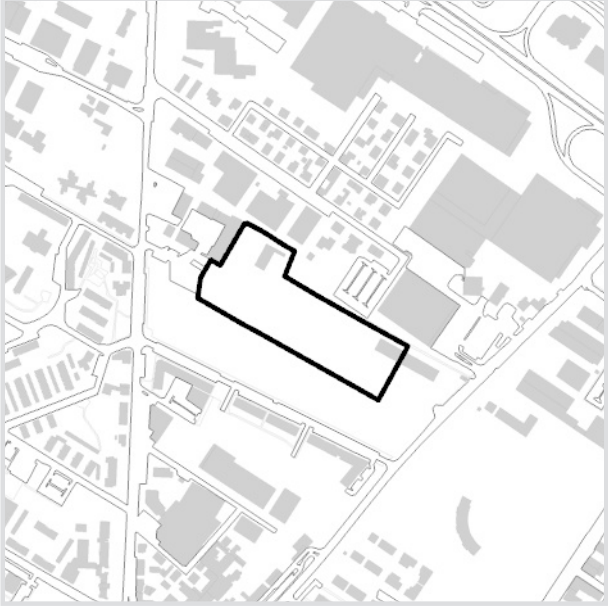
La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede una consistente desigillazione del lotto di intervento e la realizzazione e l'ampliamento di un'area verde pubblica attrezzata.

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



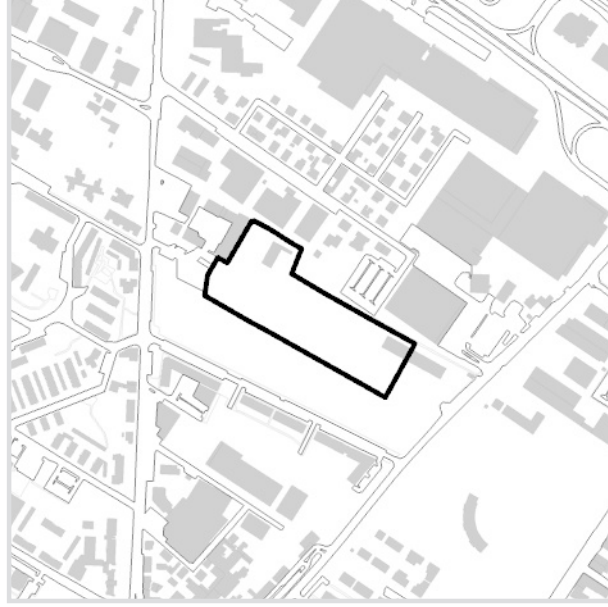
La proposta affronta la conflittualità funzionale proponendo limitati interventi di mitigazione ai margini, rispettando parzialmente la Strategia per la qualità ecologico-ambientale dei tessuti misti in cui governare conflittualità funzionali.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.4 - LA VIA EMILIA

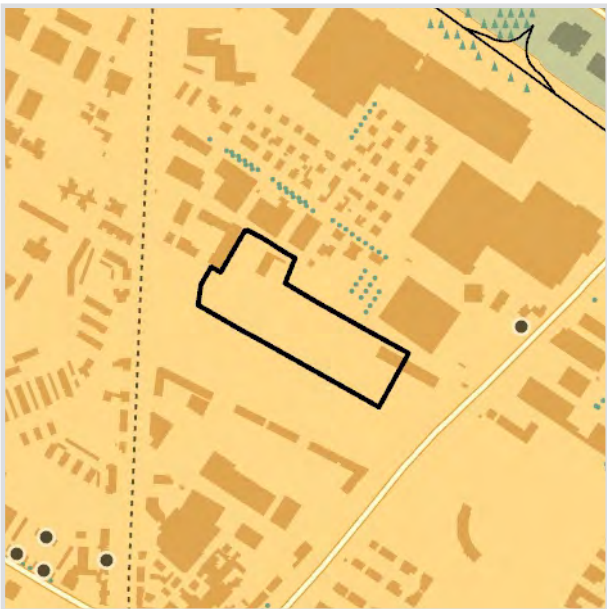


Non pertinente all'area di intervento.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

La proposta, seppur contribuisca agli obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale dell'infrastruttura verde e blu, prevedendo una consistente desigillazione e l'ampliamento di un'area verde pubblica, risulta parzialmente coerente con le strategie del PUG, in quanto propone un modello insediativo con la sola funzione residenziale che non prevede varchi pedonali.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta non è pienamente coerente con il contesto di paesaggio urbano della mixité, in quanto propone un modello insediativo con la sola funzione residenziale e non prevede varchi pedonali.

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



La proposta è coerente con la strategia del PUG. I percorsi ciclopeditoni proposti interni al parco creano nuove connessioni con la rete ciclabile esistente.

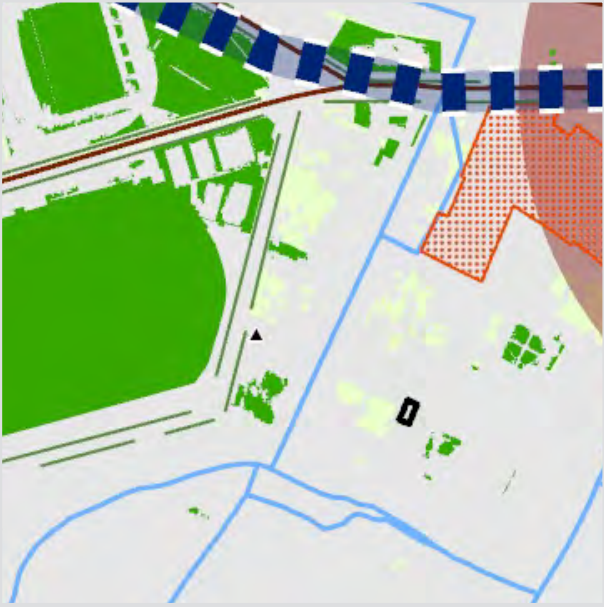
ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede la realizzazione di una nuova connessione tra le piste ciclabili esistenti, la creazione e l'ampliamento di un'area verde attrezzata che favorisce la connessione tra polarità aggregative locali.

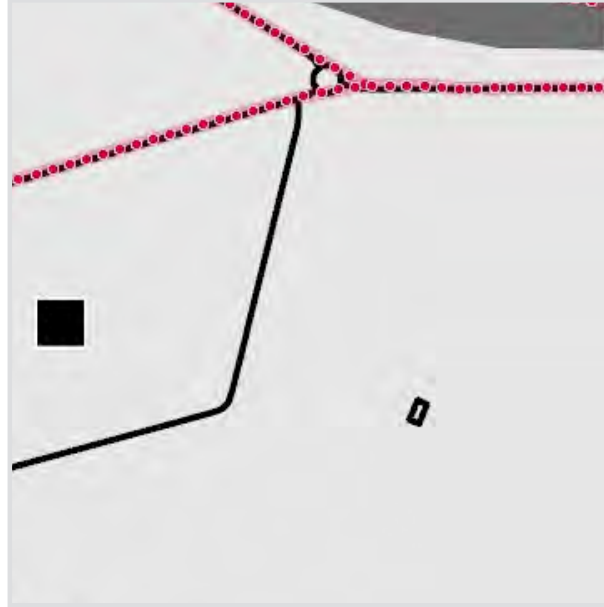
COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG - VIA SGARZERIA

ST2.1 - L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



Non pertinente all'area di intervento.

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



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.3 - LA CITTÀ STORICA



La proposta risulta coerente in quanto il progetto prevede l'inserimento di ERS, a sostegno della residenzialità stabile nel centro storico. Via Sgarzeria è uno dei principali assi da ripavimentare e fa parte del sistema degli spazi pubblici da valorizzare.

ST2.4 - LA VIA EMILIA



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.5 - IL PAESAGGIO E IL TER. RURALE



La proposta è coerente con il contesto di paesaggio urbano della Città storica.

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



Non pertinente all'area di intervento.

ST2.7 - LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ



Non pertinente all'area di intervento.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG

SINTETICA

La proposta risulta complessivamente coerente.

INTERVENTI PROPOSTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO**01 VALORIZZAZIONE PARCO PUBBLICO "VITTIME INNOCENTI DI UTOYA"**

Miglioramento della fruibilità e della qualità del parco, attraverso opere di riqualificazione del verde, potenziamento delle attrezzature ludico-sportive e dell'arredo urbano, eventuale piccola struttura per la fruizione del parco per iniziative di quartiere e mercati, incremento delle aree ombreggiate e miglioramento dell'accessibilità. Il proponente è disponibile a valutare un percorso partecipativo che permetta un confronto con il quartiere ed i residenti in modo da condividere gli obiettivi della qualificazione degli spazi verdi in termini di qualità, sostenibilità, accessibilità, fruibilità e socialità.

02 NUOVO PARCO ATTREZZATO COME AMPLIAMENTO DEL PARCO ESISTENTE

Realizzazione di verde pubblico, con spazi fruibili e attrezzati per il tempo libero, la socializzazione e l'attività fisica all'aperto. Sono previsti percorsi pedonali e ciclabili interni, arredi urbani, aree gioco per bambini, zone ombreggiate e aree per il relax, in linea con le esigenze di tutte le fasce d'età e spazi di socializzazione.

03 VALORIZZAZIONE SPAZIO PUBBLICO ESISTENTE

Riqualificazione del parcheggio pubblico su strada Canaletto, con una riorganizzazione degli stalli, miglioramento della pavimentazione e una parziale desigillazione dell'area, inserimento di elementi di verde e razionalizzazione degli accessi carrabili e pedonali.

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, edifici dismessi/sottoutilizzati come da elaborato della Trasformabilità del territorio. Gli interventi proposti potenziano, oltre al minimo richiesto le dotazioni pubbliche in una zona carente, migliorando la permeabilità del suolo, grazie alla desigillazione e alla realizzazione e ampliamento di un'area verde. Il proponente si attribuisce il punteggio per la promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità. Viene proposta la raccolta e il riuso delle acque piovane.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - A2

La proposta prevede una consistente desigillazione del suolo e la bonifica del terreno nell'area ex Pro Latte. 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. Nell'area oggetto di cessione è prevista la realizzazione di una area verde attrezzata, in continuità con il parco esistente Vittime innocenti di Utoya, completo di zone per la socializzazione e caratterizzato da un incremento delle alberature e nuovi percorsi ciclo pedonali che si connettono alla rete esistente.

AREA ECONOMICO SOCIALE - A3

La proposta prevede la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità abitativa. Viene proposta la realizzazione di una comunità energetica. Il proponente si rende disponibile ad attivare un percorso partecipato per la progettazione degli spazi verdi. Il proponente si attribuisce il punteggio in merito alla mitigazione dell'effetto dovuto all'aumento del traffico indotto per la realizzazione di percorsi di mobilità dolce tra gli orti urbani e il Parco. Il proponente si attribuisce il punteggio per inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto.

SOSTENIBILITÀ

AREA URBANISTICO TERRITORIALE - B1

Il costo delle opere pubbliche viene stimato inferiore al 10% sul costo totale dell'intervento. Il progetto prevede la presenza di aree verdi che presentano alternanza di prati, filari e siepi, complete di zone per lo sport, il tempo libero, svago, socializzazione. Viene proposta la realizzazione e qualificazione dei percorsi ciclopeditoni attraverso la messa a dimora di alberature ombreggianti, contrasto all'isola di calore e miglioramento della qualità ecologico-ambientale.

AREA ECOLOGICO AMBIENTALE - B2

Il progetto prevede una Riduzione dell'Impatto Edilizio leggermente superiore al minimo richiesto. Vengono proposte iniziative di autoconsumo collettivo.

AREA ECONOMICO SOCIALE - B3

Il progetto prevede l'utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione allo scopo di mitigare il clima, purificare l'aria, orientare visivamente e garantire benessere, per il contrasto all'effetto isola di calore. Il progetto prevede l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, installazione di fotovoltaico sulla copertura degli edifici, illuminazione a led, valutazione dell'apporto del sole per lo studio di orientamento degli edifici, riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero e riuso.

VALUTAZIONE E CONDIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

La proposta prevede l'accesso principale da strada Canaletto dove è prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici e un accesso secondario dalla nuova viabilità di progetto adiacente. Andrà verificata la fattibilità e curata l'interferenza con la ciclabile esistente e la gestione dei parcheggi esistenti per aprire il varco di accesso, prevedendone eventualmente un adeguamento o la ricollocazione. I percorsi ciclopeditoni sull'area già ceduta con altra procedura già in carico all'amministrazione, andranno progettati in maniera coordinata con quelli della proposta in quanto si configura come una unica area verde. Non sono previsti interventi sulla mobilità sostenibile a favore dell'intermodalità. La riproposizione del progetto deve prevedere un'area verde pubblica pari a 6.500 mq che sommati alla precedente cessione dell'area originale Ex Prolatte di 6.500 mq e ai circa 27.000 mq dell'attuale parco 'Vittime di Utoya' permetta di arrivare ad un parco di circa 40.000 mq e garantire una migliore connessione, permeabilità e fruibilità tra le aree verdi e i contesti abitativi circostanti con particolare riferimento agli orti urbani limitrofi. Da prevedere inoltre aree pubbliche boschive e/o di forestazione "in zona", pari al doppio della differenza del verde pubblico, rispetto al masterplan originale. Queste aree saranno da individuare preferibilmente lungo l'asse della tangenziale e del fiume Secchia con relativa manutenzione fino a garanzia dell'attecchimento. Inoltre deve garantire la permeabilità ciclabile e pedonale del comparto.

La progettazione dell'area verde di cessione e quella già ceduta con altra procedura dovrà avvenire in maniera organica e coordinata. Occorrerà porre attenzione al tema dei margini e prevedere adeguate mitigazioni su tali fronti considerando i condizionamenti dati dai vincoli sulla presenza di corsi d'acqua minori ed elettrodotti.

Si conferma la necessità di predisporre il progetto per il coinvolgimento della cittadinanza per il raggiungimento della capacità desiderata. Non si riscontra l'inserimento di funzioni integrate nel contesto per la piena coerenza con le strategie di piano.

La proposta dovrà prevedere tutte le opere e gli elementi indicati per la progettazione delle aree verdi.

Il calcolo del RIE proposto non è sviluppato correttamente in quanto deve riferirsi alla sola area privata (Superficie fondiaria). La proposta dovrà prevedere le soluzioni volte alle iniziative di autoconsumo collettivo.

Non si riscontra una diversificazione della tipologia degli alloggi. La proposta dovrà prevedere soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e soluzioni per una gestione sostenibile delle risorse idriche.

CALCOLI DELLA QUANTITÀ EDIFICATORIA PRESENTATI

Dati iniziali:

5.163	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI BASE	25.815	STer mq
5.366,6	St mq	DERIVANTE DA DEMOLIZIONI E BONIFICHE	6.000	St mq DI PROGETTO
0	St mq	DERIVANTE DA TRASFERIMENTI	0,23	INDICE DESIDERATO
10.529,6	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI PARTENZA	0,20	INDICE D BASE
20.652	St mq	QUANTITÀ EDIFICATORIA DI SOSTENIBILITÀ	0,80	INDICE DI SOSTENIBILITÀ

La proposta si configura ad arcipelago e di conseguenza la Superficie Territoriale deve computare anche la Superficie Territoriale relativa alla localizzazione dell'ERS. La superficie totale della proposta deve considerare la quota di ERS. Dovranno essere verificate le demolizioni dichiarate rispetto all'ultimo titolo edilizio.

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

Esito :

PUNTEGGIO DICHIARATO: 8,5

St RAGGIUNTA DICHIARATA: 11.390,00 mq

INDICE RAGGIUNTO DICHIARATO: 0,44

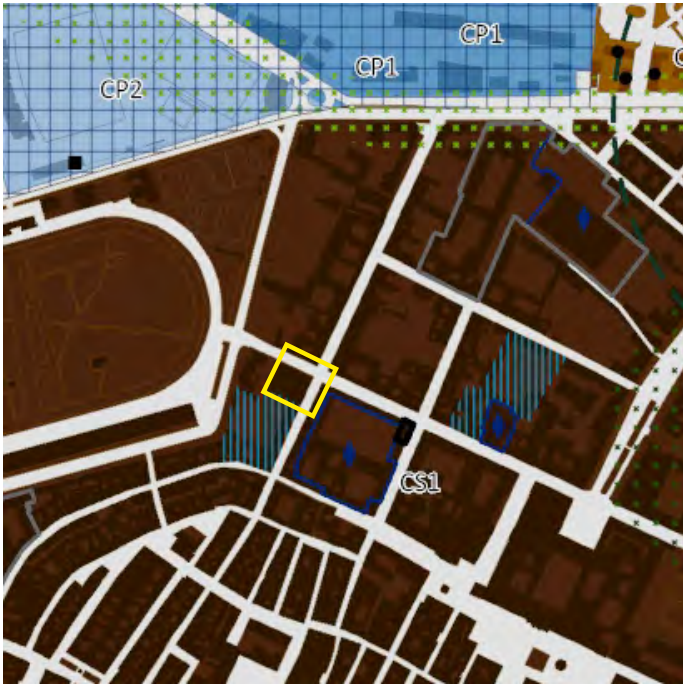
VALUTAZIONE SINTETICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Per raggiungere il livello di coerenza minimo dichiarato, occorre approfondire le premialità dell'area economico sociale. Il punteggio finale ottenuto dalla Valutazione del Beneficio Pubblico determina una capacità edificatoria quasi doppia a quella desiderata e proposta in quanto sviluppa un insediamento a bassa densità abitativa. Si richiede inoltre che sia garantita dal proponente la manutenzione per un congruo numero di anni dell'area verde che diventerà di proprietà pubblica.

CONFORMITÀ ALLA DISCIPLINA



PUG - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ
CITTÀ DA QUALIFICARE: 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)



CITTÀ STORICA: CS1 Centro storico urbano (art. 3.6.1)
DU3.1: Tipologie prive di carattere storico e altre tipologie; categoria d'intervento ristrutturazione edilizia
DU3.2: nessun valore storico del patrimonio edilizio

scala 1:5000



PROGETTO PROPOSTO - AREE DI CESSIONE

Area Proprietà privata 77% Area di Cessione 23% Totale Aree di Cessione 6.061 mq.

VERIFICHE DI CONFORMITÀ

	PUG - DU1	PROGETTO	CONFORMITÀ DU
Strumento attuazione	AO	AO	conforme
Indice	0,2 - 0,8	0,28	conforme
Funzioni	art. 3.8 c.3	residenziale	conforme
Altezze	≤ 13,30 m	13,20 m	conforme
RIE	> 4	4,9	conforme
Park pertinenziali	73	73 (1.818,2 mq)	conforme
Dotazioni: P1	12+1 (300+28 mq)	20 (561 mq)	conforme
Dotazioni: P2+Verde+AltreDot.	3.600+336=3936 mq	5.500 mq	conforme
Distanze e Visuale libera	RE art. C2.1	non verificabile in questa fase	

Il progetto consiste nella realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità abitativa. La proposta si configura come un intervento ad arcipelago con localizzazione dell'ERS in centro storico, mentre la proposta presentata fa riferimento alla sola superficie territoriale del comparto ex Pro Latte; di conseguenza va conteggiata la Superficie totale, l'indice e le dotazioni, considerando entrambe le aree. Per il calcolo dell'ERS viene utilizzato il parametro del numero degli alloggi e non la Superficie Totale risultando così al di sotto dello standard richiesto. Per una richiesta di 6.000 mq di sup totale vanno reperiti 1.200 mq di ERS. Il progetto non calcola le dotazioni generate dall'ERS. Il calcolo del RIE proposto non è sviluppato correttamente in quanto deve riferirsi alla sola area privata (Superficie fondiaria). Non è precisato se i parcheggi pertinenziali sono reperiti con le autorimesse o se previsti anche in area esterna e di conseguenza coperti con relativo incremento della Superficie Totale. Punti di ricarica elettrica e posti bici non sono conteggiati. Le dotazioni territoriali pubbliche risultano conformi alla Tabella 6 e previsti in quantità superiore allo standard richiesto, nonostante non si sia calcolata la quota in centro storico. Nel complesso la proposta è conforme alla disciplina, fatto salvo il reperimento della quota di ERS dovuta e relative dotazioni. Vanno verificate le demolizioni inserite nella tabella per il calcolo della capacità edificatoria perchè non coerenti con la CILA 271/2022 ed in parte già sottratte dal PdC 188/2024 riferito al progetto di ampliamento di CPC.

VALUTAZIONE MOBILITÀ	VALUTAZIONE DOTAZIONI	VALUTAZIONE RIEQ. AMBIENTALE	VALUTAZIONE QUADRO ECONOMICO	VALUTAZIONE OFFERTA ERS
La proposta prevede l'accesso principale da strada Canaletto dove è prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici e un accesso secondario dalla nuova viabilità del comparto adiacente a nord, dove va curata l'interferenza con la ciclabile esistente e la gestione dei parcheggi esistenti per aprire il varco di accesso (eventualmente ricollocabili). I percorsi ciclopedonali sull'area già ceduta con altra procedura già in carico all'amministrazione andranno progettati in maniera coordinata con quelli della proposta in quanto si configura come una unica area verde.	L'intervento proposto potenzia le dotazioni pubbliche in una zona carente e le aree di cessione a verde risultano superiori ai mq minimi richiesti da norma. Le aree di cessione risultano compatte. I parcheggi pubblici sono localizzati in corrispondenza dell'accesso da strada Canaletto. Nonostante non siano conteggiate le dotazioni riferite alla quota di ERS in Centro storico, le aree di cessione già assolvono a quanto richiesto in quanto già reperite in quantità maggiore.	L'area in gran parte desigillata e bonificata, recupera oltre 5.500 mq da destinare a verde pubblico, contribuendo alla riduzione dell'effetto isola di calore e alla rifunzionalizzazione ecologica. Sarà attrezzata con percorsi pedonali e ciclabili interni e zone ombreggiate. Gli edifici saranno NZEB con iniziative di autoconsumo collettivo. È prevista una gestione sostenibile delle risorse idriche. Il RIE è maggiore di quanto richiesto dalla norma.	Nella documentazione sono indicati i costi per la realizzazione degli edifici e pertinenze nell'area Ex Pro Latte, oltre ad un costo di riqualificazione dell'immobile proposto per l'ERS. Sono altresì indicati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e di quelle fuori comparto. Sono presenti le spese tecniche ma non sono evidenziati oneri indiretti (commercializzazione, fidejussioni, oneri finanziari, etc). Dal quadro complessivo, seppur non del tutto esauriente, si evincono profili di congruità dei costi stimati per l'intera operazione.	Per il calcolo dell'ERS viene utilizzato il parametro del numero degli alloggi e non la Superficie Totale. Si propongono n. 7 alloggi, per 550 mq di superficie lorda, delocalizzati in un edificio da acquisire e ristrutturare in via Sgarzeria 19. L'edificio ha un superficie lorda di 570 mq e si presume che 400 mq possano essere destinati a residenziale e circa 90 mq del piano terra a commerciale o altro (dati desunti dai documenti per l'asta). La quantità riservata ad ERS non rispetta il minimo da normativa e propone l'affitto di 4+4 anni.

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, in un tessuto da rigenerare come individuato dal PUG e si configura come un intervento ad arcipelago con la localizzazione dell'ERS in Centro Storico. Nell'area della Ex Pro Latte si propone la desigillazione e la bonifica di un'area ex produttiva dismessa per la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità abitativa e alte prestazioni energetiche, prevedendo la realizzazione e l'ampliamento di un'area verde pubblica attrezzata. L'intervento prevede 5 ville unifamiliari su lotti indipendenti; 8 edifici bifamiliari (16 alloggi); 2 palazzine plurifamiliari di tre piani ciascuna (5 alloggi ciascuna per cui 10 alloggi), per un totale di 31 alloggi realizzati per il libero mercato, con area verde e servizi a uso esclusivo del comparto. L'intervento proposto potenzia le dotazioni pubbliche in una zona carente e le aree di cessione a verde risultano superiori ai mq minimi richiesti da norma. Le aree di cessione risultano compatte.

ERS

La quota di Superficie totale di ERS proposta rappresenta il 20% del numero degli alloggi previsti e il 9% circa della Superficie totale. La proposta prevede n. 7 alloggi ERS, per 550 mq di superficie lorda, localizzati in un edificio da acquisire all'asta e ristrutturare in via Sgarzeria 19. L'edificio ha un superficie lorda di 570 mq e si presume che 400 mq possano essere destinati a residenziale e circa 90 mq del piano terra a commerciale o altro (dati desunti dai documenti d'asta). La quantità riservata ad ERS non rispetta il minimo da normativa. Si propone un affitto di 4+4 anni, che non risponde al criterio di locazione a medio-lungo termine.

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La proposta contribuisce agli obiettivi di qualificazione ecologico-ambientale della Strategia "L'infrastruttura verde e blu", prevedendo una consistente desigillazione e l'ampliamento di un'area verde pubblica. Propone un modello insediativo con la sola funzione residenziale e non prevede varchi pedonali, di conseguenza non è pienamente coerente con la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale". Occorrerà porre attenzione al tema dei margini e prevedere adeguate mitigazioni per gestire le conflittualità funzionali che caratterizzano i tessuti misti così come indicato nella Strategia "La corona del produttivo e i poli commerciali". La progettazione dei percorsi ciclo pedonali interni al parco risulta coerente con la Strategia "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" in quanto si creano nuove connessioni con la rete ciclabile esistente. La progettazione dell'area verde dovrà avvenire in maniera organica e coordinata tra il parco esistente, l'area di cessione e quella già ceduta precedentemente. La realizzazione di una nuova connessione tra le piste ciclabili esistenti e la creazione e l'ampliamento di un'area verde attrezzata favoriscono la connessione tra polarità aggregative locali, proposte coerenti con la Strategia "La strategia di prossimità". Andrà studiata e curata la fattibilità dell'accesso secondario dalla nuova viabilità del comparto adiacente a nord e dovranno essere proposti interventi di mobilità sostenibile. Si conferma l'interesse e la necessità di realizzare un percorso partecipato per la progettazione dell'area verde, come da disponibilità del proponente, per soddisfare la coerenza nella Valutazione del Beneficio Pubblico. La proposta di inserimento dell'ERS in via Sgarzeria risulta coerente con la Strategia "La città storica" così come la Strategia "Il paesaggio e il territorio rurale" perchè sostiene la residenzialità stabile in centro storico. Si evidenzia inoltre che è uno dei principali assi da ripavimentare e fa parte del sistema degli spazi pubblici da valorizzare, non si configurano proposte in tal senso. In fase di elaborazione della proposta di Accordo Operativo sarà necessario sviluppare e definire tutti gli interventi proposti nella Valutazione del Beneficio Pubblico.

VINCOLI E TUTELE

La progettazione dovrà tenere conto della presenza dei corsi d'acqua minori e relativi rispetti, delle linee elettriche interrato e delle cabine. Dovrà altresì garantire l'attenuazione idraulica con riduzione della portata in uscita del 50% (rif. Regolamento Edilizio - art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque), trattandosi di un bacino critico dal punto di vista del carico idraulico, per cui va data evidenza delle soluzioni tecniche da adottare: in particolare il progetto non individua le superfici di laminazione necessarie che potrebbero essere rilevanti nella configurazione progettuale. La progettazione è condizionata dal trovarsi in una zona di attenzione per instabilità (rif. Microzonazione sismica). Si ricorda, con riferimento all'edificio di via Sgarzeria, che nel centro storico urbano, ai piani terra degli edifici non sono ammesse nuove unità abitative indipendenti, con esclusione delle corti interne (art. 3.4.7, comma 4 - DU1 Norme).

DISCIPLINA E APPROFONDIMENTI PROGETTUALI

Si riscontrano alcune criticità che necessitano di approfondimenti e che richiedono un adeguamento della proposta progettuale. Il calcolo della Superficie Territoriale deve considerare le aree destinate ad ERS. Così come il calcolo della superficie totale deve contenere la quantità prevista di ERS e le relative quote mancanti di dotazioni. L'eventuale quota di parcheggi pertinenziali esterni va prevista coperta e pertanto contribuisce al calcolo della Superficie Totale. Vanno verificate e dimostrate le demolizioni in base all'ultimo titolo edilizio. Per la quota prevista in centro storico vanno stimate le relative monetizzazioni delle dotazioni di urbanizzazione primaria, mentre le urbanizzazioni secondarie possono essere reperite negli extra standard sull'area di Ex Pro Latte se sufficienti. Il progetto dichiara il potenziamento e l'adeguamento delle reti tecnologiche esistenti (acquedotto, fognature, rete elettrica, gas, fibra ottica e illuminazione pubblica), al fine di garantire il corretto funzionamento dei nuovi edifici e degli spazi pubblici, migliorando al contempo le prestazioni infrastrutturali dell'intero ambito, tali aspetti dovranno essere garantiti. Il calcolo del RIE deve essere effettuato riferendosi alla sola area privata (Superficie Fondiaria).

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.