



**Comune di Modena**

**Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana  
Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative**

**Il Responsabile del Servizio**

**OGGETTO: PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E ALLA PRESENTAZIONE DI VARIANTE AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA n° 347/2006 "EX MANIFATTURA TABACCHI" – VIA SANT'ORSOLA, VIA SAN MARTINO.**

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

#### **PREMESSO CHE:**

l'area di intervento è disciplinata dal Piano di Recupero vigente di iniziativa privata denominato "EX MANIFATTURA TABACCHI", approvato con delibera di C.C n. 58 del 23.7.2007 e dalla convenzione urbanistica stipulata in data 20.11.2007 - Dr. Enrico Spagnoli rep. 68738/15956 sull'area di comparto allora identificata catastalmente al foglio 109 mappali 59,60;

durante la fase attuativa, in conformità alla disciplina delle NT attuative di PUA, sono state apportate variazioni al PUA, nel rispetto delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero, e che a seguito della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi dei progetti esecutivi, sono stati apportati aggiornamenti agli elaborati di Piano di recupero ai sensi dell'art. 5.9 del testo coordinato di PSC-POC-RUE vigente al momento dell'approvazione degli atti citati, quali:

- l'incremento del Numero di alloggi fino al massimo consentito dalla normativa del Piano;
- Recupero funzionale dell'edificio "centrale termica" da locale commerciale collegato al fabbricato C a locale "impianti tecnici" funzionali al comparto;
- Variazione alla superfici utili e modifiche alle destinazioni d'uso di progetto, conseguenti alla riorganizzazione degli spazi nella misura compatibile con il recupero funzionale degli immobili esistenti; nonché la redistribuzione funzionale dei locali di servizio e condominiali nei fabbricati A e B;
- Recepimento del parere espresso dal Comitato di Settore del Ministero dei Beni Culturali e dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici afferente il "Varco Sant'Orsola" con conseguente riapertura della Contrada della Pilotta;
- Variazioni al sistema di laminazione delle acque bianche.

Che tali aggiornamenti, sono stati recepiti nelle determinazioni dirigenziali approvate rispettivamente in data 10.8.2009 DD n. 1562; in data 6.3.2013 DD n. 123 e in data 21.10.2015 DD n. 1518;

che a seguito di successivi frazionamenti l'area di comparto di cui al Piano di Recupero "comparto "EX MANIFATTURA TABACCHI", è ora identificata catastalmente al Foglio 109 mappali 59 parte ,308,310,339,340,341,343,346,347,348,349,351,352,353,354,355 per una superficie nominale di mq. 23.926;

che la disciplina di Piano di Recupero prevedeva l'attuazione per stralci attuativi, così come identificati dall'allegato C alla convenzione stipulata;

**che il il comparto è stato attuato solo parzialmente e presenta il seguente STATO ATTUATIVO:**

**PARTI ATTUATE**

- EDIFICIO A (stralcio 1): sottoposto a intervento di restauro e risanamento per il recupero dell'immobile (PdC n 2062/2007) ad uso prevalentemente abitativo con quote di terziario (uffici, laboratori, commercio) posti principalmente ai pian terra e nella porzione di edificio su Viale Monte Kosica. Circa 90 unità immobiliari saranno oggetto di completamento e finitura;
- EDIFICIO D (stralcio 1): restauro del fabbricato ad uso centrale tecnologica (PdC n.2163/2012). L'edificio è stato riutilizzato per la funzione originaria, e comprende gli impianti termico, idrico, raffreddamento, di cogenerazione ed elettrico a servizio dell'intero comparto;
- SPAZI ESTERNI sistemazione degli spazi esterni pertinenziali ai fabbricati A -D;
- OPERE DI URBANIZZAZIONE: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al primo stralcio attuativo che risultano completate. Rimangono pendenze in ordine alla cessione delle opere e delle aree di sedime.

Dovranno pertanto essere completati i procedimenti per l'acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alle DD n. 470 del 15/05/2015 e 1419 del 21/10/2015. In tal senso il il soggetto attuatore provvederà ad avviare i procedimenti conclusivi necessari, di concerto con il Comune.

**PARTI NON ATTUATE:**

- FABBRICATO B (stralcio 1): fabbricato esistente con vincolo di restauro e risanamento conservativo destinato ad ex- magazzino. Il PR ne prevede il recupero con prevalenza di funzione residenziale ed una quota di commercio e uffici pubblici al piano terra/rialzato;
- FABBRICATO C (Stralcio 2): edificazione di una medio-piccola struttura commerciale al piano terra e di parcheggio multi-piano di 4 piani oltre il piano terra ed interrato; la cui volumetria deriva dalla disciplina "ristrutturazione urbanistica" sull'area di sedime di fabbricati in demolizione. Il parcheggio multi-piano ha capienza per 171 posti auto.
- OPERE DI URBANIZZAZIONE E GENERALI correlate agli stralci attuativi non attuati.

**SINTESI DEI DATI TECNICI QUANTITATIVI DI PUA**

Residenza		<i>Terziario superficie utile – destinazioni</i>					Totale funzioni terziarie	Totale SU
N. alloggi	<i>SU residenza</i>	<i>A/10</i>	<i>B/4</i>	<i>C/1</i>	<i>C/3</i>			
<b>157</b>	<b>16219</b>	<b>2699</b>	<b>1053</b>	<b>4029</b>	<b>0</b>	<b>7781</b>	<b>24000</b>	

In data 25.06.2020 (PG. 159507/2020) la Soc QUADRIFOGLIO MODENA S.p.A in Liquidazione Unipersonale, con sede in Roma via Versilia, 2 00187, in persona del liquidatore dott. Paolo Callegaro, nato a Treviso il 9 luglio 1967, in qualità di soggetto attuatore del comparto come da convenzione urbanistica citata in premessa, ha presentato richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di variante al PUA di iniziativa privata “n. 347/2006, denominato Ex Manifattura Tabacchi”, finalizzata:

- al completamento delle parti non attuate;

- alla ridefinizione delle soluzioni progettuali, in relazione anche agli usi urbanistici attualmente previsti, dei fabbricati B e C alla luce delle mutate condizioni del mercato immobiliare, esplicitate sinteticamente nella relazione ed elaborato allegato alla richiesta di cui sopra;
- alla ridefinizione degli obblighi convenzionali, di concerto con l'amministrazione Comunale, al fine di rispondere alle mutate esigenze di sviluppo e riqualificazione delle aree pubbliche circostanti.

Nelle more dell'attuazione del piano di recupero risulta mutato l'assetto proprietario, come da dichiarazione della Società QUADRIFOGLIO MODENA S.P.A, in quanto risultano ad oggi proprietari delle aree incluse nel perimetro di piano di recupero, nuovi soggetti subentrati quali acquirenti di unità immobiliari residenziali comprese nell'edificio attuato (Fabb A); la Società QUADRIFOGLIO MODENA S.P.A dichiara sotto la propria responsabilità, che le pattuizioni contenute nei rogiti di vendita garantiscono la titolarità della società stessa all'intervento in questione.

### **La proposta, con allegata relazione esplicativa ed allegato grafico, prevede:**

PER L'EDIFICIO COMMERCIALE DENOMINATO "C":

l'eliminazione del parcheggio multi-piano con conseguente revisione progettuale plano-volumetrica dell'immobile rispetto alla precedente soluzione, che prevedeva cinque piani fuori terra ad uso parcheggio ed un piano terra con medesimo uso commerciale.

Si ripropone oggi un organismo a minor impatto volumetrico. Il nuovo organismo, si presenta infatti come edificio mono-piano (eccetto una limitata porzione al primo piano ad uso servizi), avente altezza esterna di circa 6 metri, interamente dedicato ad attività commerciale di medio piccola struttura di vendita alimentare.

PER L'EDIFICIO ESISTENTE DENOMINATO "B"(EX MAGAZZINO): Riconversione delle funzioni insediabili, oggi con destinazione prevalentemente residenziale, a favore di funzioni miste, direzionali/ terziarie.

La soluzione oggi proposta, prevede una forte riduzione del numero di alloggi; da 84, a 14 e la previsione ai vari piani di funzioni terziario commerciali nonché il possibile insediamento usi che possano rispondere anche all'interesse pubblico, ove se ne verifichino le condizioni.

MODIFICA /REVISIONE DEI PATTI DI CONVENZIONE i cui contenuti principali si sintetizzano di seguito:

- sostituzione dell'impegno alla realizzazione del sottopasso ciclo/pedonale di attraversamento di Viale Monte Kosica il cui costo è quantificato in € 1.200.000,00 (come da art.10 c.3 della convenzione urbanistica stipulata), con la corresponsione del medesimo importo da destinare al miglioramento e implementazione della viabilità sostenibile nell'intorno del comparto secondo le indicazioni del PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) ed all'impegno di riqualificazione di ulteriori strade limitrofe all'ex complesso industriale, fino al valore complessivo dell'importo sopra riportato.

- conferma dell'impegno previsto all'art 10 c.7 della convenzione urbanistica, di vendita da parte del SA al Comune, *"di una porzione di edificio collocata al piano terra del realizzando fabbricato identificato con la lettera B di mq 1256 commerciali, valutati secondo il DPR 138/98, al finito a fronte di un prezzo di € 2.736.200,00 e corrispondente ad € 2.200,00 /mq"*; Eventuali ridefinizioni delle condizioni previste, potranno essere concordate tra le parti eventualmente prevedendo anche il ricorso all'utilizzo delle riserve di cui punto precedente;

- ridefinizione degli obblighi per la realizzazione e completamento delle opere e impianti al fine di dotare il comparto delle necessarie infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nonché la ridefinizione delle tempistiche attuative del comparto.

Gli schemi allegati alla domanda di autorizzazione alla formazione e presentazione della variante al PUA sono da intendersi puramente indicativi; con il progetto di variante al Piano di recupero vigente, verranno definite le effettive consistenze, le destinazioni degli immobili in progetto, le soluzioni progettuali delle aree di comparto private e pubbliche, nonché la disciplina attuativa del comparto.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** Sono confermate le categorie di intervento già previste dal vigente piano di recupero quali:

- la ristrutturazione urbanistica (art. 21.2 RUE);
- il restauro e risanamento conservativo (art. 22.2 RUE);
- la demolizione (art. 22.13 RUE).

In riferimento a quanto previsto dall'Art. 21.2 di RUE ed al progetto di Piano di Recupero approvato, la volumetria massima consentita per il fabbricato C è calcolata in mc 22.598.

La nuova soluzione progettuale del fabbricato C opera una consistente riduzione dei volumi di progetto, ampiamente contenuti nella volumetria massima consentita.

#### STANDARD DI PARCHEGGIO

Per le volumetrie inerenti le nuove costruzioni, derivanti dall'applicazione della categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica, devono essere ritrovati gli standard previsti all'art. 21.2 del testo coordinato di PSC-POC-RUE;

Per le restanti superfici/volumetrie vige la disciplina di PSC-POC-RUE , CAPO XXIII , art. 23, per i centri storici ed edifici vincolati, "con adeguamento dei requisiti prestazionali nella misura massima compatibile con il rispetto delle modalità di trasformazione prescritte".

Il sistema viabilistico e della mobilità comprensivo anche degli spazi da destinare alla sosta dei veicoli, nonché dei percorsi da destinare a pedoni, biciclette e altri mezzi destinati alla mobilità, dovrà essere oggetto di attento studio, esteso anche all'intorno, in linea con le direttive ed i criteri del PUMS nonché delle nuove forme di mobilità sostenibile e direttive in materia.

Il Comune ed il soggetto attuatore, nell'ambito del procedimento approvativo della variante al PUA, concorderanno le modalità attuative del comparto nonché la ridefinizione degli obblighi convenzionali, al fine di rispondere alle mutate esigenze di sviluppo e riqualificazione delle aree pubbliche circostanti; saranno altresì definiti tempi e modalità di pagamento di eventuali monetizzazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi, ad integrazione di quanto già versato, che si rendesse necessario a fronte delle variazioni alle destinazioni d'uso proposte;

#### ULTERIORI SPECIFICHE

Si rileva che a seguito di variazioni catastali, al mappale 59 è stata annessa una piccola porzione di area fuori comparto; Il proposto progetto di Variante al Piano di Recupero, comprenderà tale piccola porzione di area con diversa disciplina corrispondente ad una modesta quota di area cortiliva del fabbricato A priva di capacità edificatoria autonoma.

L'area di intervento risulta pertanto disciplinata nel PRG vigente dalle discipline delle aree:

03 (area disciplinata dal PUA vigente) e 05 (porzione del mappale 59) come da scheda tecnica allegata;

Durante il procedimento istruttorio della variante al PUA verrà definito l'allineamento tra catasto e perimetro di comparto;

**VISTA:**

la scheda di identificazione dell'area, che si allega alla presente proposta quale parte integrante e nella quale sono riportati:

- identificazione catastale del comparto;
- elenco identificativi catastali con assetto proprietario;
- estratto di PRG vigente, con tutti i vincoli interessanti gli immobili o l'area oggetto di richiesta;

**VISTI ALTRESI':**

α) gli elementi sopra descritti,

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO:**

**PROPONE**

**L'AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E ALLA PRESENTAZIONE DELLA VARIANTE PLANOVOLUMETRICA PER IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO N. 347 /EX MANIFATTURA TABACCHI"**

***Il Responsabile del procedimento  
Ing. Michele Tropea  
(documento firmato digitalmente)***