

COMUNE DI MODENA

PR

Programma di Riqualificazione Urbana “COMPARTO NONANTOLANA”

TAV. N RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA

Adottato con Del. di C.C. n. del - -

Approvato con Del. di C.C. n. del - -

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**  
**PIANO DI RECUPERO “COMPARTO NONANTOLANA”**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA**

**- N -**

**COMUNE DI MODENA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

Dirigente di Settore: ing. Maria Sergio

**Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative**

Dirigente di Servizio: ing. Michele Tropea

**Gruppo di lavoro:**

progettazione arch. Giovanna Palazzi

aspetti ambientali ing. Filippo Bonazzi

elaborazioni grafiche add. prog. Anna Tavoni

con il contributo di arch. Andrea Reggianini

geom Luigi Maietta

dott.ssa Silvia Sitton

add. prog. Elena Alietti

## **Contributi interni**

per l'elaborato **A)** Schema di Convenzione  
Servizio Amministrativo: *dott. Marco Bisconti*

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente  
Servizio Urbanistica: *arch. Morena Croci*

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott.ssa Marta Guidi*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – aspetti idraulici  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *ing. Sara Toniolo*  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Emanuela Boschi*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico  
Ufficio Impatto Ambientale: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno  
per l'elaborato **Q)** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott. geol. Giorgio Barelli*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico  
Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

per l'elaborato **S)** Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli,*

### **per gli aspetti relativi alla mobilità:**

Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni: *ing. Dario Di Vincenzo, ing. Mirko Pradelli*

## **Contributi esterni**

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde:  
*Agenzia Casa Emilia Romagna (ACER) Modena dott.ssa agronomo Rita Bega*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici:  
*HERA Modena s.p.a: ing. Sandro Mattioli*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico:  
*StudioA p.i. Maurizio Santunione*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno:  
*Geo-Group srl*

### **per gli aspetti relativi alla sicurezza:**

*Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione*  
*Lab[us] arch. Umberto Nicolini*

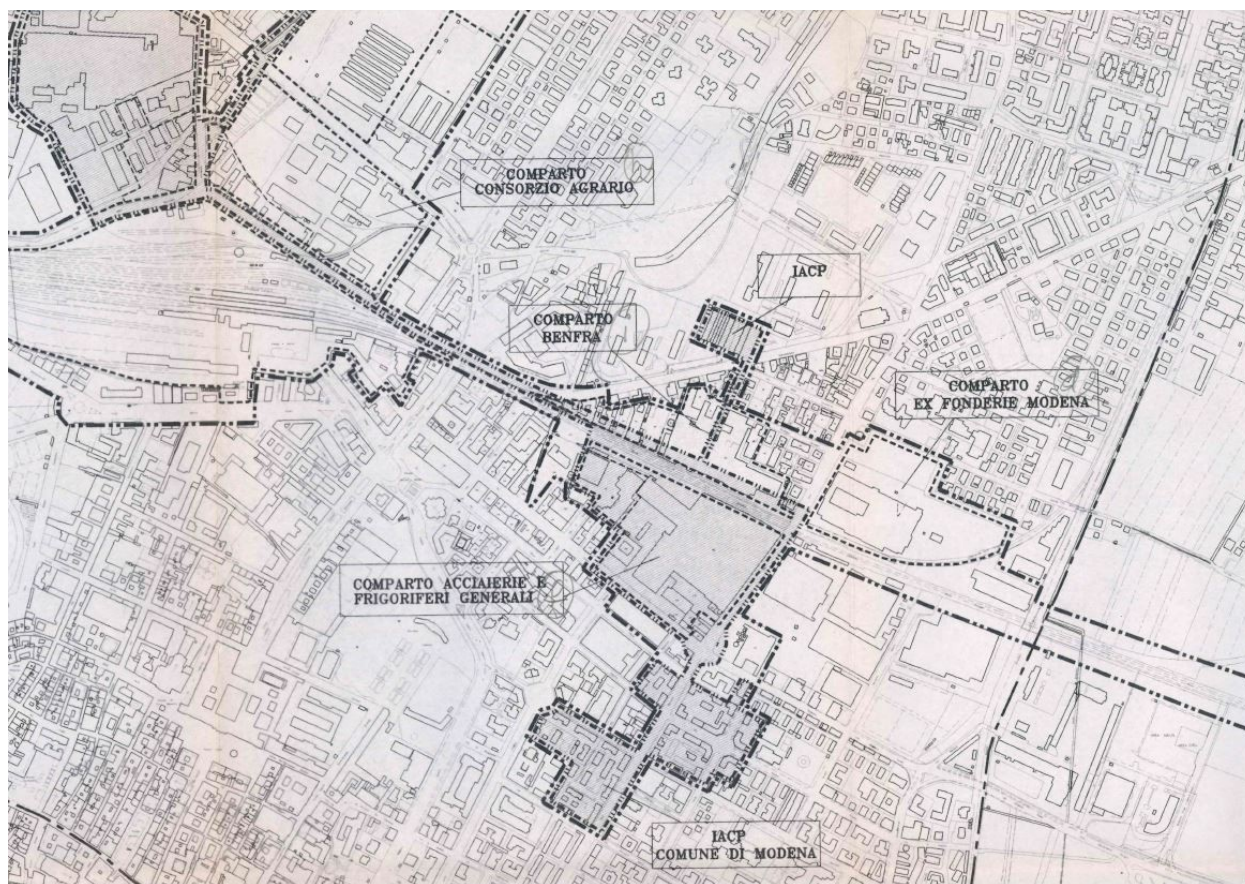
## **Indice generale**

Inquadramento urbanistico e atti normativi.....	<a href="#"><u>4</u></a>
Inquadramento territoriale e contesto abitativo.....	<a href="#"><u>7</u></a>
Analisi del paesaggio urbano: il rione Crocetta.....	<a href="#"><u>9</u></a>
Obiettivo generale e azioni specifiche.....	<a href="#"><u>11</u></a>
Caratteristiche di sicurezza.....	<a href="#"><u>13</u></a>
Soluzione progettuale.....	<a href="#"><u>14</u></a>
Tipologie edilizie.....	<a href="#"><u>15</u></a>
Previsione di spesa.....	<a href="#"><u>16</u></a>
Iter procedurale.....	<a href="#"><u>17</u></a>

## Inquadramento urbanistico e atti normativi

Il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)<sup>1</sup> ed il Programma di Recupero Edilizio Urbano (PREU)<sup>2</sup> già dal 1998 hanno avuto come obiettivo comune quello di ridare dignità urbana e architettonica ad una porzione del territorio cittadino quale il Quadrante Nord della città, Fascia Ferroviaria, quartiere Crocetta e quartiere Sacca, che versava in condizioni di degrado urbano e sociale dovuto, in particolare, alla presenza di numerosi comparti produttivi dismessi e di ampie porzioni del patrimonio IACP cittadino ormai decadenti.

Tale obiettivo è stato perseguito mediante l'attivazione di un processo di restyling del tessuto urbano e sociale che, partendo dal Quadrante Nord, potesse sviluppare effetti benefici anche sul rapporto tra Centro Storico-Stazione F.S. e infine sull'intera città e sui suoi equilibri con conseguente miglioramento della qualità della vita e delle relazioni complessive.



Il Comparto denominato “Nonantolana”, si inserisce in questa strategia trovandosi all'interno dell'area considerata dal PRU e dal PREU ed essendo originariamente occupato da edifici di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) la maggior parte dei quali di proprietà comunale e del patrimonio IACP.

<sup>1</sup> Programma di Riqualificazione Urbana – Fascia Ferroviaria Quadrante Nord- Delibera di C.C. n.55/1999

<sup>2</sup> Programma di Recupero Edilizio Urbano Delibera di C.C. n.67/1998

Per alcuni ambiti di valenza pubblica compresi nel PRU, come i Comparti Stazione, Mercato Bestiame, Pro Latte, Fonderie Modena, Corni, Acciaierie, Vinacce, Consorzio Agrario e Benfra, tale obiettivo doveva necessariamente realizzarsi attraverso Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, gran parte dei quali, ora già attuati, sono riassimilati nel tessuto urbanizzato.

In altri casi, come quello in esame, si è cercato di intervenire attraverso un approccio mediato con i cittadini insediati che ha portato, con la **Delibera di Consiglio Comunale n. 224/2014**, all'avvio della fase di risanamento del comparto mediante l'approvazione del progetto di demolizione dei due edifici residenziali di completa proprietà pubblica, previo nulla osta da parte della Soprintendenza<sup>3</sup>, ed il contestuale affidamento all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) delle procedure di appalto e realizzazione dell'intervento.

Con la successiva **Delibera di Consiglio Comunale n. 423/2014** l'Amministrazione ha approvato la programmazione degli interventi volti alla riqualificazione del Comparto ERP denominato "Nonantolana n.221-255" con la conseguente previsione di forme di consultazione e partecipazione dei cittadini.

Con il "Documento di indirizzo del PRU – Quartiere Crocetta - area di via Nonantolana n.221/255" - del 2015 il Comune di Modena ha assunto le indicazioni espresse dalla citata Delibera 423/2014 indicando tempi e modi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area prevedendo nuovi spazi da adibire a verde pubblico, nuovi collegamenti con la rete della viabilità esistente e la redistribuzione dei lotti edificabili sui quali è prevista la realizzazione di alloggi di tipo sociale ERP, ERS, Comunali per l'affitto e di edilizia privata convenzionata in diritto di superficie.

Con la successiva **Delibera della Giunta Comunale n. 299/2018** è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana consistente in un fabbricato di 29 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Attualmente si sono concluse le operazioni di demolizione di due dei tre fabbricati esistenti e sono in corso di definizione le modalità e le condizioni per il trasferimento immobiliare dei proprietari delle tre unità residenziali private rimaste al fine di completare le opere di demolizione e mettere in sicurezza l'intera area.

In seguito a successivi approfondimenti degli uffici tecnici del Comune di Modena e di ACER si è giunti alla modifica della capacità edificatorie e della soluzione tipologica a suo tempo convenzionata con delibera di G.C. n. 299/2018; l'aggiornamento della Convenzione urbanistica è stata discussa ed approvata con **Delibera di Giunta Comunale n. 328/2020**.

---

<sup>3</sup> Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 5210 del 22/04/2005

Con la successiva **Delibera della Giunta Comunale n. 377 del 24/07/2020** è stato approvato il nuovo **progetto esecutivo presentato da ACER il 30/06/2020 con prot. 162636**

Si propone ora la definizione del Comparto attraverso l'approvazione di un **Piano di Recupero** in quanto tale area è già individuata all'interno del PRU ai sensi della L.R. 19/1998 ed è attuabile mediante PUA ai sensi della L.R. 24/2017.

L'approvazione del Piano di Recupero con vincolo espropriativo permetterà inoltre l'acquisizione diretta da parte del Comune di preesistenze che impediscono l'attuazione degli interventi di opere pubbliche previste nel Piano e di eventuali aree di cessione, non ancora avvenute, di limitrofe lottizzazioni ora esaurite (vedi tav. **Z**).

## Inquadramento territoriale e contesto abitativo

L'area ha un'estensione di circa 7.830 mq di Superficie Territoriale, è ubicata nel quadrante nord della città, nel quartiere "S.Lazzaro-Modena est-Crocetta"; ed è lambita a sud da via Nonantolana, una delle arterie stradali più importanti della città e del quartiere Crocetta che si prolunga in direzione nord-est fino oltre il limite comunale. Sul lato sud di via Nonantolana, oltre alcuni isolati residenziali e produttivi, corre in senso est-ovest la ferrovia Milano-Bologna, che determina una cesura del tessuto urbano tra il centro a sud di essa e l'area nord della città, il collegamento carrabile in senso nord-sud è comunque garantito dai due cavalca-ferrovia "Menotti" e "Cialdini", mentre da un punto di vista ciclo-pedonale il nuovo sottopasso posto nelle immediate vicinanze dell'area del comparto "ex Benfra" rappresenta un'interessante opportunità di collegamento con il quadrante sud della città fino al centro storico. Dal punto di vista della mobilità pubblica ad una distanza inferiore a ml 300 dal comparto in oggetto si trovano diverse fermate delle linee di trasporto pubblico che ne rendono agevole il raggiungimento anche in assenza del mezzo privato. Nel raggio di 500 ml dall'area in esame inoltre sono presenti numerosi servizi di interesse collettivo (generi alimentari e servizi alla persona) e di attrezzature pubbliche (Parco XXII aprile, Scuola Primaria Collodi, Comparto ex Fonderie-DAST, Polisportiva Villa d'Oro) e private (Casa Museo Enzo Ferrari, Centri Parrocchiali S. Caterina e S.G. Evangelista, Supermercati di medie dimensioni). I sottoservizi per i futuri allacciamenti sono attestati lungo la viabilità principale.



Il perimetro dell'area d'intervento è delimitato a sud da via Nonantolana dalla quale avviene l'unico accesso carrabile all'area, in questo tratto la strada è dotata di una sotto corsia dedicata ai parcheggi pubblici che ne ottimizza le prestazioni funzionali e può rendere comunque agevole l'accesso al lotto.

Sul confine nord del comparto è presente la Scuola Primaria "Collodi" con il Parco XXII aprile che si estende anche su parte del confine ovest.

Sul lato est vi è un'area parcheggio per le attività della zona e la viabilità di accesso alla Scuola. A nord-ovest e a nord-est il tessuto urbano della periferia è caratterizzato da densi comparti residenziali costituiti quasi esclusivamente da edifici pluripiano realizzati tra gli anni '60 e '90 che raggiungono fino a 9 piani fuori terra. Si contano nell'immediato intorno poco meno di 600 unità abitative (di cui quasi il 30% destinato all'affitto da Enti religiosi e dall'Agenzia Casa del Comune di Modena) intervallate da ampie zone a verde, sia privato che pubblico con una ricca dotazione di standard urbanistici (il solo Parco XXII aprile ha un'estensione di oltre 80.000 mq).

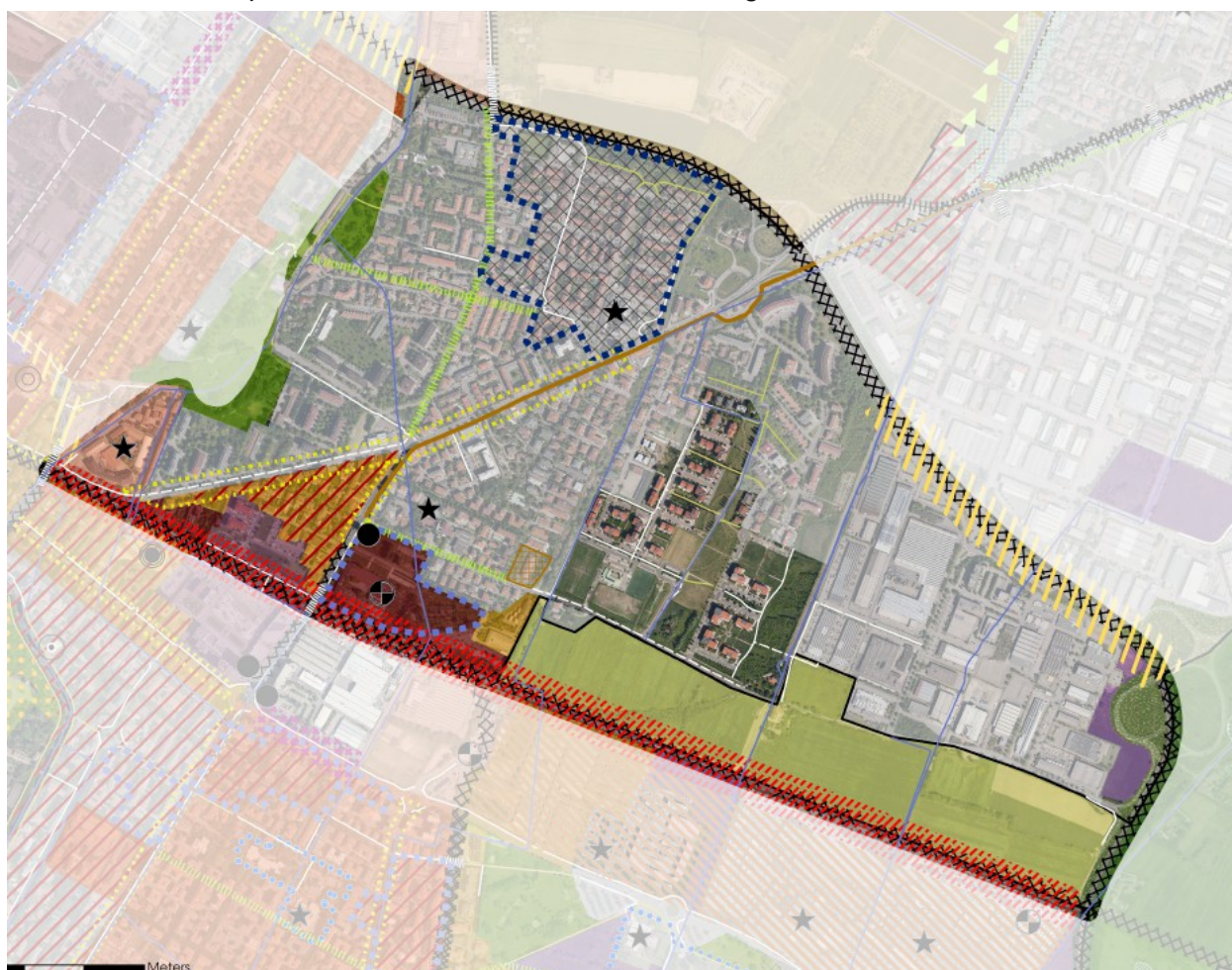
Il programma di intervento qui si fonda sul consumo zero di suolo in quanto viene utilizzata un'area già in precedenza edificata che viene ora recuperata e riconsegnata ai cittadini.

## Analisi del paesaggio urbano: il rione Crocetta

Lo studio preliminare del nuovo del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) ha suddiviso e analizzato la città per rioni al fine di progettare, attraverso percorsi partecipati, interventi di manutenzione e di riordino puntuale dei luoghi della città.

L'area d'intervento oggetto del P.di R. è localizzata nel rione "Crocetta". Elemento di primaria rilevanza di tale rione è la cesura che il tracciato ferroviario causa tra la città storica a sud e le espansioni urbane a nord, il collegamento in senso nord-sud del quadrante nord con il centro cittadino è garantito dai due cavalcavia-ferrovia "Menotti" e "Cialdini".

L'estremo sud-ovest del rione, dove è situata l'area oggetto d'intervento, è caratterizzato da una generale obsolescenza del tessuto edilizio, dovuta principalmente alla vetustà e allo scarso rendimento energetico degli edifici, e da lottizzazioni di nuovo impianto ancora non strutturate e completate. Anche la notevole sequenza di spazi pubblici non produce qui gli attesi effetti positivi, infatti, seppur esista una buona dotazione di verde pubblico e privato si registra l'inaccessibilità al Parco XXII aprile dal suo confine sud, che impedisce l'instaurarsi di relazioni e collegamenti tra il parco stesso ed il contesto residenziale innestato su strada Nonantolana. Anche la rete ciclabile è caratterizzata da discontinuità che causano disorientamento e ne limitano la possibilità di fruizione. La stessa via Nonantolana, asse storico di connessione che regola la principale distribuzione del rione, non si è adeguata alle dinamiche contemporanee in buona parte a causa della cesura prodotta dall'attraversamento della tangenziale.



Tutto ciò genera una diffusa mancanza di del riferimento identitario di questo ambito del rione. In questo contesto si inserisce la riqualificazione dell'area in oggetto attraverso la quale si vuole operare il rinnovamento di un tessuto urbano potenzialmente a rischio, oltre ad un più generale miglioramento della coesione sociale, attraverso la valorizzazione di alcune sue caratteristiche positive presenti, in particolare la Scuola e il Parco e la ricucitura della percorribilità lenta, introducendo fondamentali elementi di qualità, accessibilità e fruibilità spaziale.

## **Obiettivo generale e azioni specifiche**

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare lo spazio del comparto attraverso interventi di ricucitura urbanistica, di qualità architettonica e d'integrazione sociale capaci di generare ricadute ed effetti benefici non solo nell'area considerata, ma anche sull'intero quadrante nord-ovest della città.

L'obiettivo generale si articola quindi attraverso i seguenti obiettivi strategici:

- Ristrutturazione urbanistica

Il quartiere possiede già al suo interno elementi di centralità oltre che di potenziale qualità urbana, tali caratteristiche vanno ulteriormente valorizzate sviluppando l'ossatura strutturale e infrastrutturale del quartiere al fine di costituire una sorta di cerniera di raccordo e di generare una polarità attrattiva tra gli interventi dei soggetti pubblici e privati secondo un disegno progettuale unitario degli interventi.

- Riqualificazione architettonica e dello spazio pubblico

Tale ristrutturazione urbanistica è basata sull'inserimento di componenti di buona qualità architettonica degli interventi edilizi e dello dello spazio pubblico in grado costituire elementi di rappresentanza civica e relazionale e capaci di generare anche un processo di riqualificazione dell'ambiente circostante esistente.

- Integrazione sociale

Attraverso l'immissione di nuove ragionate quote abitative va ricercata una rinnovata coesione sociale mediante forme di cittadinanza attiva (associazionismo e volontariato) della comunità per favorire la responsabilità e la partecipazione alla cura di se stessa, dei suoi componenti e alla gestione e custodia diretta del territorio. E' bene quindi prevedere spazi comuni di aggregazione da affiancare alle residenze.

Tali obiettivi strategici vengono promossi attraverso una serie di azioni specifiche quali:

- Migliorare la mobilità

attraverso l'inserimento di nuovi collegamenti (percorsi ciclopedonali di connessione tra le varie anime dell'immediato intorno quali Parco, Scuola, residenze e servizi) ed il miglioramento e potenziamento di quelli esistenti (pista ciclabile e adeguamento di via Nontolana); adeguamento funzionale delle aree carrabili in prossimità dei luoghi pubblici, in particolare la Scuola, con soluzioni che ne assicurino maggiore sicurezza e qualità; eliminazione delle barriere architettoniche.

- Sviluppare la compatibilità ambientale

Diffusione in ambito pubblico e privato di modelli di sviluppo sostenibili nel campo delle energie rinnovabili e pulite, del recupero energetico e idrico, della raccolta differenziata e nel riciclaggio dei rifiuti nonché di modalità costruttive ecocompatibili.

- Sviluppo e connettività alle reti fisiche

Dotare il territorio di infrastrutture moderne che aumentino l'efficienza prestazionale delle reti tecnologiche (teleriscaldamento, collettori fognari, etc) e per l'accesso alle nuove tecnologie informatiche (fibre ottiche e wi-fi) al fine di collegarsi alla rete globale e utilizzare la comunicazione come occasione di competitività.

- Potenziamento dei servizi

Rafforzare il sistema di welfare di comunità oltre i livelli essenziali di assistenza per rispondere ai nuovi bisogni dei cittadini in termini di sicurezza urbana, integrazione e coesione sociale, di democrazia nell'uso dello spazio pubblico, di creazione di nuove centralità relazionali e di valorizzazione del tessuto imprenditoriale e cooperativo no profit.

### Caratteristiche di sicurezza

Come detto il progetto si colloca in una zona a densità abitativa relativamente alta, con punti di richiamo significativi (Scuola, Parco). Il Parco XXII aprile gode di una immagine urbana positiva per la sua qualità generale, ma soffre di episodi negativi puntuali con particolare concentrazione proprio nella parte prossima all'area di intervento per la mancanza di sbocchi e connessioni verso l'esterno. Il progetto rappresenta quindi, per la sua collocazione tra elementi non permeabili, un'importante possibilità di interazione tra il Parco e le aree pubbliche attigue; lo sviluppo positivo di questa relazione costituisce un fattore essenziale per il successo del nuovo insediamento. In considerazione di ciò si è utilizzata l'area centrale del comparto, che gode di buona sorveglianza spontanea garantita dagli affacci degli edifici, per collegare la via Nonantolana al Parco XXII aprile, tale collegamento sarà evidenziato quanto più possibile con elementi di illuminazione e di arredo urbano per renderlo uno spazio aperto e attrattivo. La volontà di non recintare il comparto sarà gestita in maniera corretta anche attraverso un uso sociale dei piani terra degli edifici, in particolare quelli del gruppo B-C. Il progetto dell'area si spinge anche a dare indicazioni in merito agli attraversamenti pedonali di via Nonantolana per migliorare la relazione tra i residenti del denso quartiere a nord con la zona a sud fino al centro cittadino. La disposizione degli edifici, fortemente influenzata dalla morfologia del lotto e dagli elementi circostanti, favorisce il rapporto tra gli stessi e gli spazi comuni (parcheggi, giardini e vie di transito) del nuovo complesso.



## **Soluzione progettuale**

L'idea progettuale prevede la realizzazione di 74 alloggi, il numero, inferiore di ben 28 unità rispetto a quanto consentito dalla normativa vigente, è stato ottenuto in seguito ad un rinnovato ragionamento di sostenibilità e convenienza degli equilibri tra abitazioni e dotazioni accessorie e territoriali. Gli alloggi sono distribuiti in due corpi di fabbrica speculari di 5p+pt, rispettivamente di 26 e 48 unità abitative, orientati secondo l'asse eliotermico nord-est/sud-ovest che consente una conveniente distribuzione del lotto mantenendosi in conformità con la morfologia urbana circostante.

Grazie al completamento e all'utilizzo mirato della sottostrada di via Nonantolana, ottenuto collegando i due tratti esistenti in corrispondenza del vertice sud del comparto, si è potuta ottimizzare l'accessibilità agli edifici diversificando gli ingressi e minimizzando gli sprechi di aree pavimentate e per la sosta. L'accessibilità carrabile ai due edifici avviene così sui perimetri est ed ovest del lotto, mentre lo spazio centrale è interamente destinato a verde pertinenziale, con la possibilità di mantenere parte delle alberature ad alto fusto esistenti oltre all'introduzione di nuove alberature e arbusti, percorsi e aree attrezzate per la sosta pedonale e le attività libere concentrate nel cuore del comparto. Tale soluzione consente la realizzazione di un passaggio ciclopedonale per un collegamento diretto tra via Nonantolana e il Parco XXII aprile. Anche la connessione ciclopedonale con la Scuola "Collodi" è stata migliorata ottenendo, sul margine est del comparto, un collegamento a confine con l'area a parcheggio, ma protetto da quest'ultimo grazie alla presenza di un doppio filare alberato da recuperare e/o ridefinire, al centro del quale si sviluppa, appunto, tale nuovo percorso allineato con il tratto esistente che prosegue verso nord fino a via Cerretti la quale costituisce uno degli accessi principali al Parco provenendo da est. Un terzo percorso protetto è stato ottenuto sul confine nord dell'area in esame, in direzione est ovest, al fine di collegare il piazzale antistante la Scuola con il Parco XXII aprile.

Gli interventi sono stati guidati dalla necessità di migliorare l'accessibilità alla Scuola e di ridurre le pericolose sacche di inaccessibilità al Parco con l'intento di ricuciture e riconnettere spazialmente queste aree con il tessuto urbano gravitante sulla via Nonantolana.

## Tipologie edilizie

Tra gli obiettivi della nuova svolta della pianificazione urbanistica<sup>4</sup> in merito al tema dell'abitare l'Amministrazione ha inserito quello di dare una risposta alla domanda di alloggi per le giovani coppie e per gruppi familiari numerosi, oltre che per la popolazione universitaria e turistica. Per garantire il diritto alla casa è ritenuto indispensabile proseguire gli investimenti per l'edilizia residenziale pubblica e per il recupero del patrimonio pubblico.

Nel comparto oggetto del presente Piano di Recupero le unità abitative saranno destinate per circa il 35% all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per il 65% circa all'edilizia residenziale sociale (ERS) e saranno suddivise rispettivamente in tipologie in linea da 24/26 alloggi ciascuna di 5 piani oltre il piano terra, il piano sottotetto e garage in interrato. Per gli alloggi è previsto un mix tipologico vario, con una media di mq 62,00/ alloggio, adeguato alla casistica dell'edilizia residenziale pubblica. Per soddisfare una più ampia gamma di necessità sono stati inseriti anche alloggi al piano terra con giardino per ridurre al minimo le difficoltà di deambulazione dei soggetti più fragili e per favorire la coabitazione di nuclei familiari con piccoli animali.

L'edificio **A** da **26 alloggi ERP**, il cui progetto esecutivo, elaborato da ACER e approvato in linea tecnica con delibera di G.C.n. 377 del 24/07/2020 è caratterizzato da un sistema costruttivo di tipo tradizionale, costituito da un corpo di fabbrica con scala centrale che distribuisce a cinque alloggi per piano, ciascuno dei quali dotato di doppio affaccio. Al piano interrato, terra e nel sottotetto sono previsti tutti gli spazi pertinenziali previsti dalla normativa RUE vigente.

Per la progettazione esecutiva dell'edificio **B+C** da **24+24 alloggi ERS** l'Amministrazione Comunale intende avvalersi del contributo di un concorso di architettura che ne definirà il sistema costruttivo, la distribuzione agli alloggi e le caratteristiche degli stessi. Rimane cogente l'esigenza di disporre al piano interrato, terra e nel sottotetto tutti gli spazi pertinenziali previsti dalla normativa RUE vigente. Alla residenza si prevede qui di affiancare spazi comuni di aggregazione sociale con servizi integrativi alla residenza aperti a tutti i residenti del comparto con la possibilità di allargarsi anche all'esterno del comparto stesso.

---

<sup>4</sup> Delibera di Indirizzo n.13/2019, approvata dal C.C. Il 21/02/2019, per la gestione della fase transitoria del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG)

**Previsione di spesa**

DESCRIZIONE INTERVENTO	FABBISOGNO	
	stralcio 1	stralcio 2
Realizzazione n. 26 alloggi ERP edificio A	€ 4.763.298,00	
Acquisizione n. 3 alloggi privati edificio B e C		€ 350.000,00
Demolizioni e smaltimento		€ 160.000,00
Realizzazioni dotazioni U1 e U2 dentro il Comparto	€ 260.000,00	
Realizzazioni dotazioni U1 e U2 fuori dal Comparto		€ 70.000,00
Percorso partecipativo		€ 60.000,00
Progettazione del modello di gestione sociale		€ 100.000,00
Concorso di progettazione edificio B e C + servizi		€ 30.000,00
Realizzazione n. 24 alloggi ERS edificio B		€ 4.090.000,00
Realizzazione n. 24 alloggi ERS edificio C		€ 4.090.000,00
Realizzazione dei servizi integrativi all'abitare		€ 100.000,00
TOTALE STRALCI	€ 5.023.298,00	€ 9.050.000,00
<b>TOTALE COMPARTO</b>	<b>€ 14.073.298,00</b>	

## **Iter procedurale**

In fase di adozione il P. di R. viene presentato alla **Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica** per la valutazione dell'inserimento degli interventi previsti nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

In seguito alla sua adozione il P. di R. viene depositato/pubblicato all'Albo pretorio on-line -"Protocollo Generale Notifiche" del Comune di Modena e presso il Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana, per sessanta giorni consecutivi, dando avviso dell'avvenuto deposito sul BURERT, Albo Pretorio, nonché nella Sezione amministrazione trasparente "Pianificazione e governo del territorio" posta nel sito web del Comune di Modena, liberamente consultabile. Contestualmente al deposito, viene notificato ai proprietari delle aree l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, indifferibilità ed urgenza ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001 e art. 9 della L.R. 37/2002.

Entro il termine previsto chiunque ha la possibilità di formulare osservazioni, mentre i privati proprietari delle aree comprese nel Piano possono presentare opposizione.

Contemporaneamente al deposito lo stesso è stato trasmesso con pg. 207352 del 19/08/2020:

- al **Quartiere n.2 -Sacca-** per il parere di merito;
- alla **Provincia** (per il parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio e per l'espressione sulla assoggettabilità o meno del PUA alla procedura di VAS );
- all'**AUSL-ARPAE-ARPAE SAC** per l'acquisizione del parere igienico-sanitario e ambientale;
- al **Gruppo HERA - INRETE** per il recepimento dei pareri di competenza sulle reti ed i sottoservizi;
- al **Servizio Ambiente del Comune di Modena** per il recepimento dei pareri di competenza sulla raccolta rifiuti e l'illuminazione pubblica;
- alla **Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna** per la verifica preventiva di interesse archeologico;
- alle **Autorità Militari** ai sensi di legge.

A conclusione di tale iter il Consiglio Comunale approva il P. di R. dando nel contempo motivata risposta alle eventuali osservazioni formulate, dopodiché esso viene depositato presso il Comune per la libera consultazione.

Successivamente occorre procedere alla traduzione dello Schema di Convenzione delle obbligazioni da assumersi dalle parti per la realizzazione delle opere previste dal P. di R.

Il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione e deve essere attuato entro il termine stabilito dall'atto di approvazione e comunque non oltre 10 anni.