

AREA EX SEDE A.M.C.M.  
(Z.E. 421 AREA 01)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

elab. **N**

scala:

data: Ottobre 2013

Adottato con Delibera di C.C.  
n. 67 del 31/10/2013  
Approvato con Delibera di C.C.  
n. .. del .....

SETTORE PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE E EDILIZIA PRIVATA

Dirigente di Settore  
Arch. Marco Stancari

Dirigente Servizio  
Piani Urbanistici Attuativi  
Ing. Marcello Capucci

Gruppo di lavoro

Progettisti:

Ing. Marcello Capucci  
Arch. Giovanna Palazzi

Valutazioni Ambientali:  
Ing. Filippo Bonazzi

Elaborazioni grafiche:

Add. prog. Elena Alietti  
Add. prog. Anna Tavoni



---

---

---

---

---

---

**PIANO di RECUPERO D'INIZIATIVA PUBBLICA  
AREA EX SEDE AMCM**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**- N -**

**COMUNE DI MODENA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E EDILIZIA PRIVATA**

Dirigente di Settore: arch. Marco Stancari

**Servizio Piani Urbanistici Attuativi**

Dirigente di Servizio: ing. Marcello Capucci

**Gruppo di lavoro:**

progettisti:

ing. Marcello Capucci

arch. Giovanna Palazzi

valutazioni ambientali:

ing. Filippo Bonazzi

elaborazioni grafiche:

add. prog. Elena Alietti

add. prog. Anna Tavoni

## CONTRIBUTI SPECIFICI

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente e proposta di variante al POC:

Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative: *ing. Loris Benedetti*

per l'elaborato **F)** Tipologie edilizie - relazione storico-morfologica:

Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative: *arch. Giovanni Cerfogli*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – Scheda idraulica:

Settore Ambiente e Protezione Civile: *dott.ssa Sara Toniolo*

per l'elaborato **M)** Studio di Caratterizzazione Acustica:

Settore Ambiente e Protezione Civile: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **N)** Relazione illustrativa:

- Traffico e mobilità: Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative: *ing. Barbara Cremonini*
- Consistenza del verde: Settore Ambiente e Protezione Civile: *dott. Giuseppe Amorelli*
- Soddisfacimento delle esigenze energetiche: Settore Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli*
- Previsione di spesa: Settore Politiche Finanziarie e Patrimoniali: *geom. Claudio Coltellacci*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico:

Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

## CONTRIBUTI ESTERNI

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno integrata con relazione di fattibilità geologica in relazione alle azioni sismiche:

**INTERGEO s.r.l.**

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici, costituenti le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture per gli insediamenti, (acquedotto, gas, fognatura, depurazione, energia elettrica, illuminazione pubblica e raccolta RSU):

**HERA Modena s.p.a:** *ing. Sandro Mattioli*

**SETA Modena:** *ing. Massimiliano Cantoni*

**AMO Modena:** *ing. Alessandro Di Loreto*

# Indice generale

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1 L'area oggetto d'intervento .....	4
1.2 La cronistoria urbanistica dell'area.....	4
1.3 Concorso Nazionale di idee .....	5
<b>2. STATO DI FATTO.....</b>	<b>6</b>
2.1 Piano Particolareggiato "Area ex sede AMCM" Del. n. 10/2004 .....	6
2.2 Variante al Piano Particolareggiato "Area ex sede AMCM" Del. n. 87/2009.....	6
2.3 Demolizioni di alcuni fabbricati .....	7
2.4 Proposta di Variante al POC.....	8
<b>3. PROGETTO.....</b>	<b>9</b>
3.1 Motivazioni della Variante.....	9
3.2 Obiettivi principali.....	9
3.3 Consistenza dell'intervento.....	10
3.4 Iter Procedurale.....	16
<b>4. VALUTAZIONI E TEMATICHE.....</b>	<b>18</b>
4.1 Coerenza urbanistica.....	18
4.2 Traffico e Mobilità.....	19
4.3 Consistenza e progetto del verde.....	23
4.4 Soddifacimento delle esigenze energetiche.....	25
4.5 Previsione di spesa.....	28
<b>5. CONCLUSIONI DEL RAPPORTO PRELIMINARE.....</b>	<b>29</b>
<b>ALLEGATO 1: I pareri delle Soprintendenze: .....</b>	<b>30</b>
<b>ALLEGATO 2: Scheda di Vincolo.....</b>	<b>32</b>

## **1. PREMESSA**

### **1.1 L'area oggetto d'intervento**

L'area oggetto di intervento corrisponde al complesso di spazi aperti e di edifici, di proprietà comunale, resi liberi dopo il trasferimento, avvenuto alla fine degli anni '80, dell'Azienda Municipalizzata del Comune di Modena (AMCM). Questa area, di estensione di circa 3 ha, è collocata nelle immediate vicinanze del Centro Storico, affaccia sui viali di cintura della parte sud ed è arricchita dalla presenza di alcune interessanti testimonianze di archeologia industriale. Essa assume quindi un indiscutibile valore strategico nel processo di riorganizzazione urbana per il possibile ruolo di ricucitura e collegamento tra il nucleo antico e la periferia di formazione meno recente; di integrazione del sistema di poli di verde e servizi, di attività terziarie e di interesse pubblico; e per la rivitalizzazione e la integrazione dei tessuti urbani circostanti.

### **1.2 La cronistoria urbanistica dell'area**

Già dal PRG approvato nel 1991 era prevista la sostituzione funzionale e la ristrutturazione urbanistica dell'area che avrebbe dovuto essere definita tramite strumento urbanistico, secondo criteri di integrazione tipologica ed urbanistica dell'ambiente edificato circostante, perseguendo la costituzione di un tessuto residenziale unitario. Nell'intervento si doveva prevedere l'incremento di edilizia abitativa e l'ubicazione di un centro di vicinato per funzioni commerciali e di servizio alla residenza; doveva essere salvaguardato il recupero funzionale dell'edificio AMCM posto sulla via Buon Pastore; non meno di 15.000 mq dovevano essere riservati a verde e parcheggi pubblici con una previsione di posti auto, a raso o in struttura tale da concorrere al soddisfacimento del fabbisogno della zona circostante.

Tali indicazioni sono rimaste invariate nelle Varianti di PRG che sono seguite, fino al PRG approvato nel 2000, nel quale, oltre a confermare quanto scritto precedentemente, veniva ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, ed inserita una capacità insediativa per funzioni produttive di 6.500 mq.

Con il PSC-POC-RUE approvato nel 2002 è stata inoltre aumentata la capacità insediativa per residenza fino a 65 abitazioni.

La cornice normativa è rimasta sostanzialmente invariata fino all'approvazione del PSC-POC-RUE del 2003, alla vigilia dell'approvazione del primo Piano Particolareggiato su quel comparto, con la conferma di:

- destinazioni ammesse: A/0/10, B/4, C/1/2/3, D/5/8a, E/3/4/9, G/1/4/6.
- altezza massima per residenza: 4p+pt
- altezza massima per funzioni produttive: 3p+pt
- capacità insediativa per residenza: 65 abitazioni
- capacità insediativa per funzioni produttive: 6.500 mq

- superficie fondiaria minima per servizi di interesse collettivo: 15.000 mq.

### **1.3 Concorso Nazionale di idee**

In considerazione della complessità e delle implicazioni dell'intervento, l'Amministrazione Comunale già nel 1995 ha promosso un Concorso Nazionale di idee per delineare al meglio la riqualificazione dell'area.

Nel contempo è stata avviata una fattiva collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Bologna chiamata ad esprimere i propri orientamenti propedeutici al concorso d'idee bandito sull'area<sup>1</sup>.

L'esito del concorso, nel febbraio 1996, ha decretato "Stella Filante", capogruppo arch. Carlo Melograni, quale progetto vincitore.

---

<sup>1</sup> Allegato 1: I pareri delle Soprintendenze

## **2. STATO DI FATTO**

### **2.1 Piano Particolareggiato “Area ex sede AMCM” Del. n. 10/2004**

Nell'anno 2000 si è avviata una complessa fase di consultazioni che ha portato alla definizione di un primo Piano Particolareggiato sull'area.

Tale Piano Particolareggiato, sviluppato sulla base dell'impostazione del progetto vincitore, ha approfondito gli aspetti riguardanti le destinazioni d'uso, il recupero degli edifici esistenti e la sistemazione degli spazi esterni. In particolare vengono dati indirizzi circa:

- la localizzazione della sede del Teatro delle Passioni, con annessa sede amministrativa di Emilia Romagna Teatro, nell'edificio della ex centrale AEM, posto su viale Buon Pastore;
- l'apertura, sempre sul fronte di viale Buon Pastore, di una importante accessibilità pedonale con possibilità anche di un accesso carrabile ed agli interrati;
- la rimozione della superfetazione della palazzina adibita ad uffici amministrativi su via C. Sigonio con recupero della palazzina originaria per la quale viene confermata la destinazione ad uffici oltre che residenza;
- l'apertura sul fronte di viale C. Sigonio di un ampio ingresso pedonale al comparto, in asse con via Cavedoni in direzione del centro storico;
- la previsione, nell'edificio dell'ex autorimessa ed uffici filovia, sul fronte di via C. Sigonio, di una medio-piccola struttura di vendita, oltre a locali da destinare a singole attività e negozi, e la possibilità di destinazione ad uffici;
- la realizzazione di un nuovo edificio in linea, con destinazione residenziale, ortogonale all'ex centrale ENEL con accesso da via Peretti;
- la localizzazione sul fronte su via Peretti del verde pubblico, in continuità con il parchetto Peretti esistente sul lato sud della strada, con risistemazione e risagomatura della strada stessa secondo i criteri delle zone a 30km/h;
- la collocazione delle nuove centrali HERA ed ATCM sul terreno reso disponibile dalla demolizione di alcuni fabbricati minori su viale Buon Pastore.

### **2.2 Variante al Piano Particolareggiato “Area ex sede AMCM” Del. n. 87/2009**

La redazione di un nuovo Piano Particolareggiato si è resa necessaria in seguito al vincolo che la Soprintendenza ha imposto su uno degli edifici destinati alla vendita, l'ex centrale ENEL (fg. 159, mapp. 166/167), rendendolo inutilizzabile per la destinazione residenziale come invece previsto dal P.P. approvato. Nel contempo l'eliminazione del vincolo conservativo che era posto sull'edificio ex rimessa e uffici (fg. 159, mapp. 152) collocato al centro del comparto, ha reso possibile l'utilizzo di un'area vasta ed ininterrotta idonea per la realizzazione di una piazza e di parcheggi in interrato con la possibilità di escavazione anche di più livelli.

La ridefinizione del nuovo Piano Particolareggiato ha confermato gli indirizzi generali dello strumento urbanistico precedente oltre a recepire i più recenti indirizzi riguardanti:

- la modifica del layout degli spazi commerciali, con il superamento dell'idea della galleria urbana, il mantenimento dei negozi, degli uffici e l'introduzione di un'area di carico/scarico in luogo dell'attuale Cinema Estivo;
- la costruzione di un nuovo edificio residenziale, collocato in continuità con gli spazi commerciali di cui al punto precedente, ai quali può offrire possibilità di ampliamento al piano terra ed al primo piano, ed in prossimità del previsto edificio residenziale in linea, sempre con accesso da via Peretti;
- la demolizione dell'edificio ex rimessa tram e uffici per lasciare spazio ad un'ampia piazza centrale che si presta ad essere utilizzata per manifestazioni di vario genere.
- la nuova collocazione del Cinema Estivo sul lato nord della piazza, con accesso principale da via C. Sigonio;
- l'introduzione nell'edificio della ex centrale AEM, oltre alla già prevista sede del Teatro delle Passioni, di spazi per uffici pubblici, accessibili direttamente da viale Buon Pastore, quindi indipendenti dal resto della struttura;
- l'utilizzo dell'edificio dell'ex centrale ENEL, per la collocazione del previsto Cinema Multisala e di nuovi locali per l'aggregazione giovanile;
- l'aumento della previsione di parcheggi in interrato con possibilità di escavazione fino a tre livelli sotto terra;

In termini quantitativi fra i due Piani Particolareggiati si registrava una identica previsione di Superficie Fondiaria per Servizi di Interesse Collettivo pari a mq. 15.000, ed una sostanziale parità di Superficie Utile attuabile massima, pari a mq. 13.000, mantenuta attraverso un incremento della capacità insediativa per residenza (da mq. 6.500 a mq.7.800 di S.U. max) ed un corrispondente decremento capacità insediativa per funzioni produttive (da mq. 6.500 a mq. 5.200 di S.U. max). Il numero di alloggi consentiti dal P.P. passava da n. 65 unità nel 2004 a 104 unità nel 2009 e l'altezza massima consentita variava da 4p+pt a 12 p+pt. Alle destinazioni edilizie previste nel 2004 (A/0/10, B/4, C/1/2/3, D/3/5/8a, E/3/4/9, G/1/4/6) erano state aggiunte le destinazioni B/5/6, D/6, mentre era stata esclusa le destinazioni G/1.

### **2.3 Demolizioni di alcuni fabbricati**

Il progetto di demolizione dei fabbricati non vincolati e non coerenti con il piano urbanistico è stato redatto a cura del Settore Lavori Pubblici con delibera n. 22/2010; la sua attuazione ha costituito di fatto un primo stralcio attuativo dell'attesa riqualificazione urbana.

Tale progetto in sintesi prevede la demolizione:

- dell'addizione all'ex Palazzina Uffici (f. 159, map. 146) salvaguardando la parte storica e originale della palazzina stessa;

- dell'ex Rimessa Tram ed uffici (f. 159, map. 152);
- dell'ex Emporio (f. 159, map. 150):
- degli uffici-magazzino (f. 159, map. 151);
- dell'ex spogliatoio personale (f. 159, map. 396) e limitrofe tettoie e pensiline;

oltre al livellamento delle sedi di demolizione ed all'eliminazione di altre eventuali superfetazioni incongrue. I lavori si sono conclusi nel marzo 2011 ed hanno lasciato l'area libera per l'utilizzo a parcheggio, destinazione che rimarrà in essere fino all'avvio delle trasformazioni vere e proprie.

## **2.4 Proposta di Variante al POC**

La variante al POC riguarda i seguenti aspetti:

- definizione di una normativa di trasformazione dell'area attraverso la predisposizione di specifico Piano di recupero in luogo del vigente Piano Particolareggiato in quanto strumento più aderente e coerente con le finalità di trasformazione e riqualificazione/recupero del comparto. Gli elaborati grafici individuano le diverse discipline della trasformazione d'uso e relativi vincoli; in ordine alle modalità applicative si rimanda alla normativa di Piano.
- aggiornamento dell'elaborato "2r - Normativa degli ambiti" costitutivo della documentazione di Piano, con le quantità e dotazioni proposte al fine di verificare il rispetto del dimensionamento vigente. Si è colta l'occasione per correggere all'interno dell'elaborato stesso, alcuni errori materiali rilevati nei conteggi a livello delle singole dotazioni di ambito conseguenti al sovrapporsi di varianti temporalmente ravvicinate. Tali correzioni risultano ininfluenti rispetto al dimensionamento del piano stesso anche in relazione alle modeste quantità interessate.

### **3. PROGETTO**

#### **3.1 Motivazioni della Variante**

Dal momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato n.87/2009 all'interno dell'Amministrazione Comunale è stato attivato, fra i vari Settori competenti, un lavoro di affinamento del quadro economico dell'intervento necessario alla definizione di una procedura attuativa finalizzata alla realizzazione del comparto. La perdurante e sfavorevole congiuntura economica, con un sostanziale blocco delle trasformazioni immobiliari, rende difficilmente praticabile il quadro economico/finanziario del Piano previgente. A tal fine nell'ottobre 2012 il Comune di Modena ha partecipato alla selezione del "Piano Nazionale per le Città"<sup>2</sup>, indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con due proposte di "Contratto di Valorizzazione Urbana"<sup>3</sup> una delle quali riguardante l'area dell'ex AMCM (deliberazione n.457 del 2/10/2012). Questa opportunità, a tre anni dall'approvazione del precedente Piano, ha consentito una revisione complessiva delle scelte urbanistiche alla luce delle mutate condizioni di fattibilità nell'ottica di aderire il più possibile agli indirizzi dettati dal Ministero. Contemporaneamente la battaglia legale intrapresa da Italia Nostra contro il Piano Urbanistico Attuativo approvato nel 2009, ha dato luogo all'annullamento dello stesso a decorrere dal 17/12/2012, riportando di fatto la normativa alla situazione del P.P. approvato con delibera n. 10/2004.

Si procede così alla predisposizione di un nuovo Piano di Recupero in Variante al POC che recepisce i contenuti essenziali del Contratto di Valorizzazione Urbana, ultimo atto deliberativo avente come oggetto l'area "ex sede AMCM".

#### **3.2 Obiettivi principali**

La straordinaria potenzialità di trasformazione dell'area unita alla presenza ed alla necessaria ricomposizione e salvaguardia dei valori architettonici di alcuni degli edifici esistenti al suo interno, hanno da sempre delineato un delicato e complesso iter progettuale che ha mantenuto inalterati, nel corso del tempo, alcuni principi fondamentali ai quali ancora si vuole dare corso.

La riqualificazione dell'area si incardina prioritariamente sulla proposta di spazi e funzioni pubbliche: nella fattispecie, la Piazza prevista nel progetto costituisce il cuore del comparto, che viene pedonalizzato al suo interno, e su di essa affacciano gli edifici e le destinazioni pubbliche ricavate dal recupero degli edifici esistenti. Al loro interno si collocano funzioni di rango urbano: il Teatro delle Passioni, terzo teatro della città, un Auditorium utilizzabile anche come sala cinematografica d'essai, un ampio spazio coperto luogo di mercatini rionali e/o mercati periodici, con annessi spazi ed attività commerciali.

La porzione del comparto che ospita le altre destinazioni (un centinaio di alloggi e funzioni commerciali e direzionali) si integra fortemente con gli spazi e le funzioni pubbliche in una logica di sistema, incrementando ed ampliando l'offerta di attività e servizi.

---

<sup>2</sup> LEGGE n. 134/2012

<sup>3</sup> Di cui all'art. 12 del Decreto Crescita e Sviluppo n. 83/2012 convertito in legge n. 134/2012

Nel comparto è prevista una cospicua dotazione di posti auto in grado di soddisfare, oltre ai previsti standard urbanistici, anche una domanda più ampia di accessibilità e di sosta al Centro Storico.

### **3.3 Consistenza dell'intervento**

Il Piano si articola in sub-comparti comprendenti interventi tra loro correlati sia in termini funzionali-spaziali che economico-finanziari.

La maggior parte degli interventi previsti è tesa al raggiungimento degli obiettivi pubblici: la riqualificazione degli edifici esistenti con l'inserimento delle diverse funzioni previste; la realizzazione degli spazi della socialità quali la piazza centrale, il cinema estivo ed il giardino pubblico; la costruzione del parcheggio pubblico interrato.

Altri interventi riguardano invece l'iniziativa privata, ad essi afferisce la quota di nuova capacità edificatoria realizzabile nel comparto. Essi sono attualmente nella disponibilità della Amministrazione, che potrà procedere ad una loro valorizzazione. Le risorse derivanti dall'alienazione dovranno servire per realizzare gli interventi pubblici.

In considerazione della complessità delle opere previste, nonché della accantierabilità dei singoli interventi, è intenzione della Amministrazione di procedere successivamente alla definizione ed all'approvazione dello strumento urbanistico alla selezione di un unico soggetto attuatore, dotato delle necessarie qualificazioni richieste dalle normative vigenti, che sviluppi gli interventi sulle aree dell'Amministrazione, realizzando al contempo anche gli obiettivi pubblici previsti.

Di seguito vengono illustrati nel dettaglio i singoli sub-comparti, eventualmente articolati in sotto-azioni, aventi ciascuno caratteristiche di autonomia attuativa e funzionale.

#### **sub-comparto 1: ex Centrale AEM (fg. 159, map. 158)**

L'edificio sede della ex centrale AEM, con fronte principale su via Buon Pastore, è forse quello del comparto che porta più significativi valori architettonici e decorativi. Costruito nel 1912, era destinato alla trasformazione dell'elettricità che arrivava dalla vicina centrale (Adige Garda) per l'alimentazione della rete tramviaria cittadina. Dal 1950 in poi è stato utilizzato per uffici e depositi comunali.

L'edificio è costituito da una grande sala centrale (con ballatoi e carroponte), che lo attraversa in senso longitudinale aprendosi ad est verso la Piazza del comparto, e ad ovest su via Buon Pastore. Ai lati dello spazio centrale, ma con affacci diretti esistenti o facilmente recuperabili su di esso, nonché con ulteriori possibilità di aperture verso l'esterno, si sviluppano altri volumi costruiti, di dimensioni e consistenze inferiori.

Con parere del 2006 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che l'edificio presenta requisiti di interesse storico ed architettonico ai sensi del Dlgs n.42/2004 e s.m.i. Con parere del 2011 ne ha anche autorizzata l'eventuale l'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del sopracitato Dlgs, con la prescrizione che l'immobile non sia destinato ad usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla

sua conservazione e funzione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo.

Il progetto prevede la conversione della grande sala centrale a spazio pubblico coperto, che – con nuove aperture ad ovest – metta in diretta comunicazione via Buon Pastore con la piazza centrale del comparto ad est. Una sorta di piazza coperta o, meglio, di Galleria Urbana che rende visibile ed accessibile, attraverso il percorso particolarmente affascinante proprio della galleria, la Piazza Centrale interna al comparto con il resto della città. Questo spazio si caratterizza come luogo di primaria rilevanza, costituendo di fatto un *unicum* nell'offerta complessiva di spazi pubblici della città. Inoltre, consente grandi flessibilità d'uso: dai mercatini rionali periodici, a quelli estemporanei, a luogo utilizzabile per iniziative culturali, con il grande vantaggio derivante dalla copertura. Lungo i fianchi, la presenza di negozi ed attività insediabili negli spazi esistenti amplia l'offerta e dunque l'attrattività e la frequentazione del luogo, garantendo così un più efficace controllo degli spazi e maggiore sicurezza. Inoltre, la possibilità di mettere a reddito una quota dei locali esistenti contribuisce in maniera decisiva ai costi di gestione e manutenzione della struttura nel tempo (gli spazi commerciali/direzionali rimarrebbero nella disponibilità del patrimonio pubblico, ma potrebbero essere dati in affitto previo espletamento di procedure di selezione pubblica).

Accanto all'edificio storico è stato ricavato un nucleo di parcheggi pubblici in elevazione, mediante l'allestimento di una struttura del tipo fast-park accessibile da via Buon Pastore, che garantisce l'autonomia funzionale al sub-comparto.

### **sub-comparto 2: ex Centrale ENEL** (fg. 159, map. 166 e167)

L'edificio ex Centrale ENEL venne costruito anch'esso nel 1912. Dismessa la sua originaria funzione di centrale elettrica, è stato adibito negli anni a uffici e magazzini dell'ENEL, fino alla acquisizione, avvenuta nel 2001, da parte del Comune di Modena.

Nella struttura sono individuabili tre blocchi funzionalmente distinti. Quello centrale, parzialmente rimaneggiato nel corso degli anni, ospita uffici ed un blocco scale ed ha una principale funzione distributiva e di servizio. Il blocco sud è a pianta libera, ed all'interno risulta essere completamente vuoto, con altezze significative (da 10 a quasi 19 mt.) che definiscono volumi tipici di archeologia industriale. Il blocco nord è anch'esso uno spazio vuoto: un parallelepipedo regolare, con ampie finestrate a tutta altezza (circa 15 mt.).

L'edificio presenta requisiti di interesse storico ed architettonico ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m. Con parere del febbraio 2006 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ne ha autorizzato anche l'alienazione (ai sensi dell'art. 56 del Dlgs citato), ed inoltre ha stabilito alcune prescrizioni alla sua trasformazione (che ne sia salvaguardato il volume, la struttura e l'assetto tipologico, in particolare del corpo centrale dell'edificio; che sia destinato ad attività compatibili di cui all'art. 20 Dlgs 42/2004 con esclusione della destinazione d'uso a residenza). L'edificio si presta particolarmente a forme di riutilizzo per funzioni che necessitino di ampi spazi e volumi interni.

L'ipotesi di trasformazione prevede di collocare nel blocco sud la sede del Teatro delle Passioni, attualmente ospitato nell'ex autorimessa tram. Si tratta di un teatro contemporaneo, che opera a Modena da diversi anni in stretta collaborazione con ERT (Emilia Romagna Teatro), per la produzione e messa in scena di spettacoli ed iniziative teatrali che necessitano di spazi di rappresentazione non necessariamente convenzionali (palcoscenico, platea, palchi), spazi che all'interno di questa struttura potrebbero non solo trovare efficaci forme di flessibilità ed organizzazione, ma al contempo saprebbero valorizzare le strutture e le articolazioni volumetriche esistenti. Oltre al teatro vero e proprio (palcoscenico e spazi per gli spettatori), la struttura ben si adatta al reperimento dei necessari locali di servizio (magazzini, camerini, uffici) oltre che delle sale prova.

Il blocco nord, invece, può essere dedicato ad Auditorium, con possibilità di utilizzo anche come Cinema d'essai, in sostituzione di analoghi spazi esistenti in città da molti anni, oggi in forte sofferenza. L'utilizzo non esclusivo a cinema garantisce migliori condizioni di gestione per la struttura: in particolare, il volume attuale, stante la sua rilevante altezza e la presenza di un doppio ordine di finestrate, può essere diviso tramite una partizione orizzontale per ricavare, sopra l'Auditorium, spazi accessori a servizio e ad integrazione delle funzioni principali, quali ad esempio spazi di aggregazione giovanile e ristorazione funzionali alle attività presenti nella struttura (Teatro e Cinema), con una interessante espansione all'aperto sulla copertura dell'edificio, dotato di una propria accessibilità per garantirne massima fruibilità. Con la presente Variante al POC si è operata la scelta dell'eliminazione del vincolo di riqualificazione tipologica insistente sulla porzione di fabbricato individuata dal mapp. 166, consistente in una rimessa auto, attrezzi e tettoia, in quanto il progetto di riuso dell'edificio nel suo complesso sarà concordato con la Soprintendenza per i Beni architettonici.<sup>4</sup>

### **sub-comparto 3**

L'area indicata come sub 3 destinata prevalentemente a funzioni residenziali e commerciali/direzionali posta sul lato nord del comparto ha una superficie di circa mq 4.500 di S.F. Essa può essere suddivisa in due sottoinsiemi: il primo comprendente l'esistente Palazzina Sigonio, il secondo destinato alla costruzione di un nuovo fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

#### **sub-comparto 3a: ex Palazzina Uffici** (fg. 159, map. 146)

L'edificio ex Palazzina uffici consiste oggi nella sola parte storica essendo stata demolita nel 2010 la parte aggiunta dopo gli anni '50.

L'edificio, oggetto di parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, non presenta i requisiti di interesse storico ed architettonico ai sensi del Dlgs n.42/2004 e s.m.i..

L'edificio esistente e la sua area di pertinenza prospiciente via Carlo Sigonio saranno oggetto di una riprogettazione complessiva con destinazione a residenza e/o uffici.

#### **sub-comparto 3b: nuovo edificio residenziale Sigonio**

---

4 Allegato 2 : **Scheda di Vincolo**

L'area retrostante alla Palazzina Sigonio è anch'essa destinata a funzioni residenziali e commerciali/direzionali con accesso autonomo da via Carlo Sigonio. Il nuovo complesso è costituito da una tipologia in linea che si sviluppa ad angolo per 4 livelli complessivi (3p+pt). In esso è prevista una capacità insediativa pari a circa 26 alloggi oltre a circa mq 1.000 di uffici e/o esercizi commerciali. Il nuovo edificio prospetta sulla Piazza costituendone di fatto il suo perimetro nord, è necessario quindi che la progettazione architettonica che verrà sviluppata tenga in particolare considerazione le implicazioni che questa condizione comporta mediante l'inserimento di porticati, quinte visive e quant'altro ritenuto idoneo al completamento dello spazio pubblico. L'area interna alla corte, venutasi a creare dall'accostamento del nuovo edificio alla palazzina esistente, ha invece caratteristiche tipicamente residenziali con il verde di vicinato, i parcheggi e la distribuzione ai garage interrati.

#### **sub-comparto 4**

Gli interventi del sub-4 afferiscono alle destinazioni d'uso residenziale e commerciale esistenti e di nuova realizzazione localizzati nell'area est del comparto, con accesso da via Peretti e da via Carlo Sigonio, attuabili insieme o autonomamente.

#### **sub-comparto 4a: ex Autorimessa ed Uffici filovia (fg. 159, map. 153)**

Negli anni '40 l'Azienda Municipalizzata del Comune di Modena si adeguò alle nuove esigenze del trasporto pubblico con la realizzazione dei fabbricati per il deposito e l'assistenza della rete autofiloviaria. In questo periodo venne infatti realizzata l'autorimessa e uffici per la nuova filovia, completata nel 1952, ai nuovi capannoni venne in seguito affiancato un corpo di fabbrica che ospitava laboratori ed uffici, poi sopraelevato, che negli ultimi anni di attività ospitava il centro elettronico e elaborazione dati del Comune di Modena. Dopo la dismissione, avvenuta nel 1995, i capannoni hanno ospitato la sede temporanea del mercato comunale coperto di via Albinelli, durante i lavori di ristrutturazione della sua sede storica, e dal 1999 ad oggi accoglie in una sua parte la sala del Teatro delle Passioni.

L'edificio dell'ex autorimessa e uffici filobus è un fabbricato di tipo industriale con annessa palazzina uffici e servizi costruita con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. Di interesse la soluzione strutturale di copertura della sala autoriparatori, con capriate in cemento che sostengono un ampio lucernario centrale. I paramenti esterni sono realizzati con disegno delle partiture e dell'ornato stilisticamente ricorrente negli anni '20-'30. La sala verniciatura può essere invece considerata una superfettazione, il corpo di fabbrica realizzato con struttura metallica e copertura a shed prefabbricata è addossata ai prospetti esterni, lati sud e est del capannone di origine. Lo stato di conservazione è buono anche per le opere di manutenzione eseguite nel corso degli usi temporanei successivi alla dismissione (mercato e poi sala teatrale).

L'edificio ex autorimessa ed uffici filovia nel giugno 2005 è stato dichiarato di interesse storico ed architettonico, ai sensi del Dlgs n.42/2004 e s.m.i., da parte del Ministero per i Beni e le Attività

Culturali. Con successivo parere del febbraio 2011 lo stesso Ministero ne ha autorizzato l'alienazione.

Nelle previsioni del presente Piano l'edificio, in relazione alla sua conformazione planimetrica ed in analogia con la pianificazione precedente (2004 e 2009), è destinato ad ospitare la maggiore quota commerciale disponibile nel comparto tra cui la media superficie alimentare (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita), con fronte principale su via Carlo Sigonio, dotata anche di uffici e/o altre superfici commerciali (per complessivi 1300 mq. circa di SU) con accesso autonomo dal fronte e dalla Piazza. La struttura è dotata anche di uno spazio adibito al carico e scarico delle merci situato sull'area retrostante con accesso da via Peretti.

#### **sub-comparto 4b: nuovo edificio residenziale Peretti**

L'area destinata prevalentemente a funzioni residenziali e commerciali/direzionali posta sul lato sud/est del comparto ha una superficie di circa mq 6.900 di S.F. Il complesso di nuova realizzazione è costituito da una tipologia mista in linea ed a torre.

Un primo edificio in linea si sviluppa per 5 livelli complessivi (4p+pt) sul fronte di via Peretti, è arretrato dalla strada per lasciare spazio all'area verde ed è in parte passante a terra, per favorire la connessione tra gli spazi della Piazza e del Giardino. In esso è prevista una capacità insediativa pari a circa 32 alloggi.

Un secondo edificio è caratterizzato da una ampia piastra, ai piani terra e primo, da adibire a funzioni commerciali, direzionali e di servizio collocata in aderenza all'edificio dell'ex autorimessa in modo da permettere la continuità con le funzioni commerciali attigue. Ai piani superiori dalla piastra emerge un edificio a torre con destinazione residenziale per i restanti 11 livelli avente una capacità insediativa di circa 46 alloggi.

Oltre alla capacità insediativa per residenza nel complesso sono previsti circa mq 1000 di S.U. destinati a uffici e servizi.

L'accesso carrabile di distribuzione all'area cortiliva, ai parcheggi ed ai garage interrati delle residenze, oltre che alla zona di carico/scarico del centro commerciale, è previsto da via Peretti. L'area adibita a verde di vicinato è stata ricavata in continuità con il verde pubblico, sul fronte stradale, per dare luogo ad una massima valorizzazione dell'insieme.

#### **sub-comparto 5: Servizi di Interesse Collettivo**

Gli interventi del sub 5 sono riconducibili agli spazi aperti del comparto con spiccata valenza pubblica, essi sono la Piazza Centrale, il Giardino ed il Cinema Estivo.

#### **sub-comparto 5a: Piazza Centrale**

Al centro del comparto è collocato lo spazio urbano principale, la Piazza Centrale, su cui affacciano tutti i principali edifici, pubblici e privati, e le relative funzioni. Le sue dimensioni indicative sono di ml 80 x 55. La Piazza è luogo della socialità e dell'incontro non solo per il comparto, ma per l'intero quartiere, configurandosi come spazio di grande qualità, sia in ordine alle funzioni proposte, sia rispetto alla qualità architettonica e materica delle soluzioni che dovranno essere adottate.

### **sub-comparto 5b: Parcheggio interrato**

Sotto la superficie coperta della Piazza è ricavato un ampio parcheggio interrato contenente la maggior parte dei parcheggi pubblici in dotazione al comparto. La possibilità di avere a disposizione un'area vasta ed ininterrotta di dimensioni considerevoli ha consentito infatti la realizzazione di una importante dotazione di posti auto (circa 220 unità per livello). Al parcheggio si accede tramite rampe a cielo aperto localizzate sulle vie perimetrali al comparto, garantendo così la completa pedonalizzazione dello spazio interno, mentre i collegamenti di risalita pedonale dagli interrati ai piani superiori sono previsti sia all'interno della Piazza che degli edifici.

### **sub-comparto 5c: Giardino pubblico**

La porzione sud del comparto è destinata ad area verde che oltre ad essere in continuità con una parte dei nuovi edifici residenziali, costituisce anche il *parterre* per le sale teatro e cinema, proprio sul suo fronte principale dell'edificio ex ENEL. Si tratta di un'area di forma rettangolare di circa 3.800 mq. (85 x 45 mt. ca.), la cui collocazione e progettazione va anche letta in continuità con il sistema del verde di quartiere esistente (Parco di via Peretti). Il Piano propone una soluzione, non vincolante, che ripartisce l'area in tre zone: una, in prossimità dell'edificio ex ENEL, con funzione principalmente di arredo urbano con spazi di incontro e di attesa; una seconda, nella parte centrale, organizzata a radura con funzione di cannocchiale visivo verso la Piazza; ed una terza ad est, ricadente all'interno della superficie fondiaria residenziale quale verde di vicinato<sup>5</sup>.

### **sub-comparto 5d: Cinema Estivo (fg. 159, map. 148 e 154)**

Lo spazio da sempre destinato al Cinema Estivo rimane inalterato. Nella soluzione proposta esso potrà inoltre avvantaggiarsi di una più ampia zona di accesso e di una dotazione di posti auto, nell'interrato sotto la Piazza, adeguati alle necessità dell'utenza.

## **sub-comparto 6: Altre Urbanizzazioni**

### **Cabine HERA e SETA**

il Piano prevede la sostituzione dell'esistente cabina HERA di distribuzione della media tensione (codificata come n. 4000 Smistamento Sigonio) con una nuova cabina collocata in aderenza all'esistente centrale dei trasporti filoviaria di SETA. Il lotto destinato a tali infrastrutture viene a trovarsi in posizione "discreta" volto verso il confine nord del comparto, direttamente ed autonomamente accessibile, per i mezzi di servizio, da via Buon Pastore. Sono già in corso da tempo verifiche con gli enti gestori per definire un programma degli interventi coordinato alla fase di avvio delle trasformazioni.

**Sottoservizi:** nel comparto sono naturalmente previsti tutti gli interventi di urbanizzazione primaria, comprendenti in particolare tutte le infrastrutture a rete del sottosuolo, oltre alle sistemazioni superficiali non già ricomprese negli interventi precedenti (aree di innesto alla viabilità esistente, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi ed altri elementi di arredo urbano).

---

<sup>5</sup> per maggiori dettagli si rimanda al successivo punto 4.3: *Consistenza e progetto del verde*

**Parcheggi a raso:** la rimanente quota di parcheggi pubblici, oltre cioè al parcheggio interrato ed al parcheggio multipiano, necessari all'autonomia del comparto è localizzata nelle aree di raccordo fra l'accesso agli interrati e la viabilità esistente. Non sono previsti altri inserimenti non essendo consentita la circuitazione carrabile all'interno del comparto se non per i mezzi di servizio e di soccorso.

**Via Peretti:** la riqualificazione del comparto è anche occasione per procedere ad una ridefinizione di via Peretti tangente il comparto sul lato sud che, date le ampie dimensioni della sezione stradale esistente, consente recupero di una importante quota di parcheggi di urbanizzazione generale.

**Via Carlo Sigonio:** anche questo tratto stradale, limitatamente alla zona prospiciente il comparto oggetto di intervento, necessita di una revisione che tenga in giusta considerazione le interferenze dovute alle nuove immissioni carrabili e agli attraversamenti ciclo-pedonali. Data l'ampia sezione stradale esistente si è operato mediante la predisposizione di una zona cuscinetto (di sicurezza) posta al centro della carreggiata, ottenuta con dislivello e/o semplice segnaletica orizzontale, che faciliti l'attraversamento dei pedoni e, nel contempo, favorisca una maggiore attenzione da parte degli automobilisti.

### 3.4 Iter Procedurale

Il presente Piano di Recupero, preventivamente all'adozione, è stato presentato:

- ~ in data 11/06/2013 al **Consiglio della Circoscrizione n.3** ottenendo parere favorevole.
- ~ in data 21/06/2013 alla **Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio** che ha espresso parere favorevole.

Successivamente alla sua adozione il P.R. viene depositato presso la sede del Comune, per sessanta giorni, dando avviso dell'avvenuto deposito sulla stampa locale. Entro questo termine chiunque ha la possibilità di formulare osservazioni e gli eventuali privati proprietari delle aree comprese nel piano possono presentare opposizione.

Contemporaneamente al deposito il P.R. viene trasmesso alla Provincia (sia per la procedura di Variante al POC che per il parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio); all'AUSL/ARPA per l'acquisizione del parere igienico-sanitario e ambientale; e al Gruppo HERA per il recepimento dei pareri di competenza. La Provincia deve esprimersi anche sulla assoggettabilità o meno del PUA alla procedura di VAS.

Nel caso di PUA contenenti edifici vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 gli stessi devono essere preventivamente sottoposti alle competenti Soprintendenze, nel caso in esame la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia ha già, in passato, disposto che i progetti riguardanti gli edifici denominati Deposito Officina Tram (f.159, mapp. 153), Centrale AEM (f. 159, mapp. 158) e ex Centrale ENEL (f. 159, mapp. 166 – 167), dovranno esserle trasmessi per il rilascio di specifica autorizzazione.

Infine in seguito alla richiesta di verifica preventiva di interesse archeologico sul Piano in oggetto la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ha disposto che per tutte le opere

in progetto che modificheranno l'assetto attuale del sottosuolo venga effettuato il controllo archeologico in corso d'opera, sotto propria direzione scientifica.

Alla fine di tale iter il Consiglio Comunale approva il Piano di Recupero, dando nel contempo motivata risposta alle osservazioni formulate, dopodiché viene depositato presso il Comune per la libera consultazione. 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. Decorso tale termine rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre decade l'eventuale dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste.

## 4. VALUTAZIONI E TEMATICHE

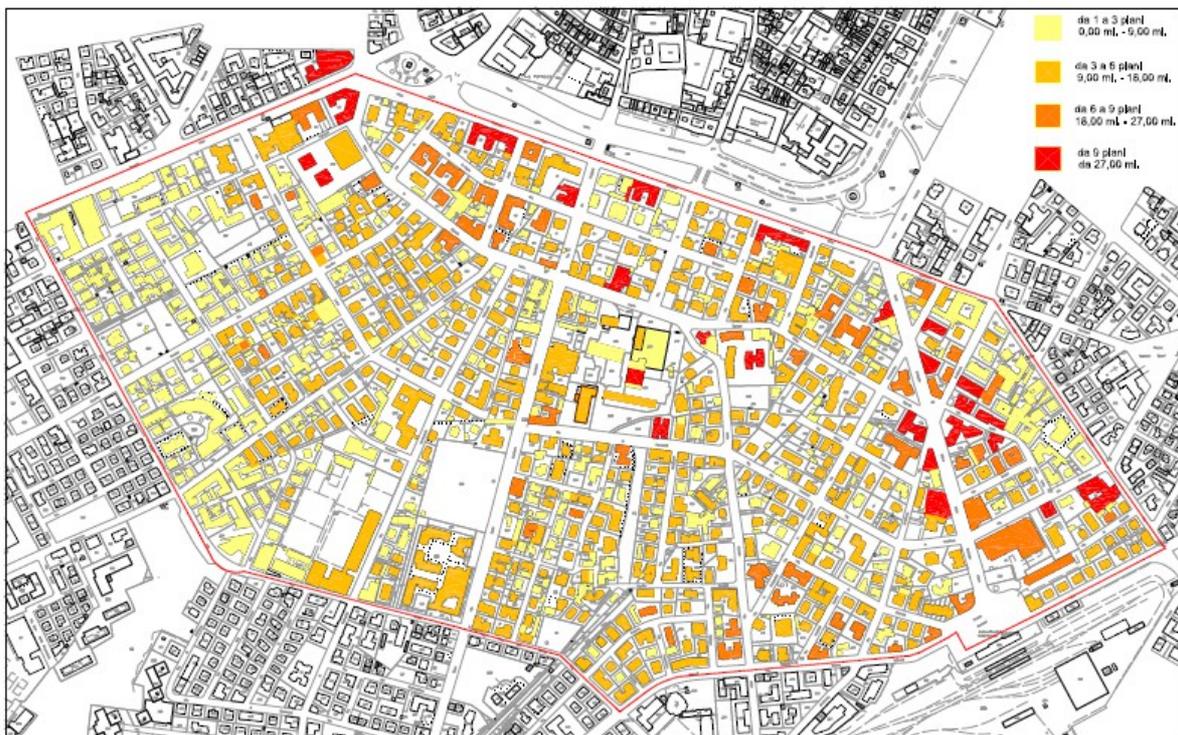
### 4.1 Coerenza urbanistica

L'area oggetto di studio è da ritenersi assolutamente centrale rispetto al nucleo storico della città, si affaccia direttamente sui principali viali della prima periferia (Carlo Sigonio, Buon Pastore), è in diretto collegamento con il centro attraverso l'asse via Cavedoni/via Saragozza e si colloca in un tessuto edilizio denso quale è quello della espansione della città tardo ottocentesca e della prima periferia recente.

Le previsioni edilizie del comparto vanno pertanto confrontate con questo tipo di tessuto urbano: se si immagina di considerare un'area, attorno al comparto in questione, di ragionevole estensione, si possono fare alcune valutazioni in tal senso. In primo luogo, si può notare come gli edifici esistenti siano per la maggioranza edifici tra 4 e 6 piani, con molte presenze tra i 6 e i 9 piani ed altrettante significative presenze di edifici oltre i 9 livelli.

Per quanto riguarda le densità edilizie nell'area individuata l'indice medio dell'esistente è di poco inferiore ai 120 alloggi per ettaro (riferiti ad un alloggio di 75 mq. di dimensione media), mentre il PRG vigente prevede in completamento varie densità insediative, con un valore medio di circa 80 alloggi per ettaro. Gli spazi pubblici nel contesto considerato sono quasi tutti riconducibili a strade, e complessivamente rappresentano un 30% della superficie complessiva.

Se si eseguono le stesse misurazioni nel comparto d'intervento dell'ex AMCM, i numeri risultanti confermano una densità edilizia assolutamente in linea con quella dell'esistente, pari a quasi 80 alloggi per ettaro, a fronte però di una dotazione di spazi pubblici doppia (circa 60%): ciò significa anche che il dato sulla densità edilizia deriva da una volontà del progetto di contenere al minimo le superfici private, facendo dunque aumentare l'indice a parità di numero di alloggi.



## 4.2 Traffico e Mobilità

Nell'ambito delle analisi a supporto del nuovo Piano di Recupero sono stata elaborate anche alcune stime relative alla mobilità generata/attratta dal comparto in esame, al fine di valutare gli effetti delle modifiche al tessuto urbano sulla rete infrastrutturale presente.

I nuovi insediamenti sono caratterizzati da destinazioni d'uso molteplici (residenze, esercizi commerciali, uffici, luoghi ricreativi), e con fasce orarie di utilizzo diverse, e spesso non sovrapponibili. Pertanto l'analisi è stata svolta su tre diverse fasce orarie, in modo da stimare in ciascuna di esse l'entità del traffico generato/attratto dall'area, differenziando le dinamiche che originano gli spostamenti nei momenti di massima concentrazione per ciascuna delle attività.

In particolare le stime hanno riguardato un intervallo di massimo flusso veicolare legato alle attività ricreative (20.30-21.30), e le ore di punta del mattino e della sera, queste ultime comprovate da una serie periodica di monitoraggi e di analisi dell'andamento del traffico sul territorio comunale modenese, che, in particolare nelle zone centrali della città quale quella considerata, sono collocate tra le 7:45 e le 8:45 nella fascia mattutina, e tra le 17:30 e le 18:30 nella fascia serale.

- *7.45 – 8.45 (ora di punta del mattino);*  
in questa fascia si considerano gli spostamenti:
  1. generati dalle residenze per gli spostamenti casa-scuola e casa-lavoro
  2. diretti alle attività lavorative/commerciali dell'area, da parte degli Addetti
  3. degli Utenti diretti alle attività commerciali dell'area, considerando però solo quegli esercizi che risultano in funzione nella fascia oraria in esame (commerciale di vicinato)
- *17.30 – 18.30 (ora di punta della sera);*  
in questa fascia si considerano gli spostamenti:
  4. degli Utenti generati/attratti da tutti i diversi esercizi commerciali che risultano in funzione
  5. generati/attratti dalle residenze per gli spostamenti casa-svago e/o casa-lavoro
  6. attratti dalle attività lavorative che si avviano nella fascia in oggetto (Addetti di cinema/teatro)
  7. generati dalle attività lavorative che si esauriscono nella fascia in oggetto (Addetti di uffici/banca)
- *20.30 – 21.30 (fascia tarda sera);*  
in questa fascia si considerano gli spostamenti:
  8. attratti dalle funzioni serali (Utenti di cinema/teatro)
  9. generati/attratti dalle residenze per spostamenti casa-lavoro e casa-svago

### Spostamenti Generati/Attratti da Residenze

Il dato stimato per il numero degli spostamenti generato dai nuovi residenti nel comparto è dato dalla seguente formula:

$$(1+q_{np}) * [(n.alloggi) * (media ab/alloggio) * (spost_{hp}/spost_{gg}) \text{ dove:}^6$$

Applicando la formula agli edifici residenziali del comparto si ottiene quindi la stima degli spostamenti generati in ora di punta del mattino, che cautelativamente si considerano corrispondenti anche ai ritorni a casa in ora di punta della sera.

Poiché le dinamiche residenziali sono in generale più complesse delle sole relazioni casa-lavoro, si considera cautelativamente una quota circa pari al 25% per spostamenti originati anche in ora di punta della sera, e pari al 12% per generati/attratti in fascia tarda sera per spostamenti diversi dal casa-lavoro.

Residenziale Sigonio: 26 alloggi ↘ 23 spostamenti originati in ora di punta del mattino

↘ 23 spostamenti attratti in ora di punta della sera

↘ 6 spostamenti generati in ora di punta della sera

↘ 3 spostamenti generati/attratti in fascia tarda sera

Residenziale Peretti: 78 alloggi ↘ 70 spostamenti originati in ora di punta del mattino

↘ 70 spostamenti attratti in ora di punta della sera

↘ 17 spostamenti generati in ora di punta della sera

↘ 8 spostamenti generati/attratti in fascia tarda sera

### Spostamenti Generati/Attratti da Attività Commerciali e Servizi

Il dato stimato per il numero degli spostamenti generato dagli addetti/utenti in ora di punta del mattino è dato dalla seguente formula:

$$(S_{mq}/media s_{add/ut}) * (coeff.occ.auto) * (coeff conc HP) \text{ dove}^7$$

La suddetta formula è stata tuttavia calibrata specificatamente per l'ora di punta del mattino, cioè in una fascia oraria in cui alcune attività, specialmente quelle commerciali, non risultano a piano

<sup>6</sup>  $q_{np}$ : quota di spostamenti non pendolari rispetto a quelli pendolari =25%

media ab/alloggio: numero medi di abitanti per alloggio =2,7

$spost_{hp}/spost_{gg}$ : indice di concentrazione degli spostamenti generati in ora di punta, cioè il rapporto tra il numero di spostamenti generati nell'ora di punta e nell'intera giornata dalle residenze del territorio comunale di Modena.

$spost_{hp}$ : valore estratto da matrice del modello di simulazione =48.181

$spost_{gg}$ : valore estratto da censimento =179.937

<sup>7</sup>

$S_{mq}$ : Superficie Utile per gli edifici di servizio o terziari, Superficie Commerciale per gli esercizi commerciali

media  $s_{add/ut}$ : Superficie media pro-capite per addetti/utenti di settore commerciale e servizi, così considerati secondo letteratura: (37mq/addetto settore commerciale, 60mq/addetto settore servizi, 50mq/utente settore commerciale, 100mq/utente settore servizi)

coeff.occ.auto: Coefficiente di occupazione delle auto =1,2

coeff conc HP: Coefficiente di concentrazione dell'ora di punta per gli spostamenti diretti ad esercizi commerciali ed uffici, così considerati secondo letteratura: (0,3 coefficiente concentrazione HP addetti e utenti attività commerciali, 0,6coefficiente concentrazione HP addetti e utenti attività direzionali)

regime; pertanto per la stima degli spostamenti generati/attratti nell'ora di punta della sera (17.30 – 18.30) è stata utilizzata un'altra metodologia, elaborata a partire dal numero di parcheggi:

$(Veicpark) * (coeff.spostamenti)$  dove<sup>8</sup>:

Applicando le formule agli edifici residenziali del comparto si ottiene quindi:

Ex AEM:        ↘ 17 spostamenti attratti in ora di punta del mattino (addetti)  
                 ↘ 63 spostamenti generati/attratti in ora di punta della sera (utenti)

Ex ENEL:        ↘ 4 spostamenti attratti in ora di punta del mattino (addetti)  
                 ↘ 4 spostamenti attratti in ora di punta della sera (addetti)

Palazzina Sigonio: ↘ 11 spostamenti attratti in ora di punta del mattino (addetti)  
                         ↘ 11 spostamenti generati in ora di punta della sera (addetti)  
                         ↘ 8 spostamenti generati/attratti in ora di punta del mattino (utenti)  
                         ↘ 8 spostamenti generati/attratti in ora di punta della sera (utenti)

Ex Autorimessa: ↘ 29 spostamenti attratti in ora di punta del mattino (addetti)  
                         ↘ 6 spostamenti attratti in ora di punta del mattino (utenti)  
                         ↘ 82 spostamenti generati/attratti in ora di punta della sera (utenti)

#### Spostamenti Generati/Attratti da Attività Ricreative

Le attività ricreative che saranno ubicate all'interno del comparto, teatro e cinema, sono caratterizzate da una logica di funzionamento specificatamente concentrata in una fascia oraria piuttosto ristretta, cioè quella serale.

Cautelativamente la stima dei flussi di traffico veicolare è stata elaborata ipotizzando la contemporaneità di funzionamento di tutte le strutture a pieno regime, ossia con saturazione dei posti auto di pertinenza (a loro volta calcolati in funzione del numero di posti interni al locale), non tenendo conto alternanze di cartellone, né di stagionalità.

Ex ENEL:                ↘ 125 spostamenti attratti in fascia tarda sera (utenti)

Cinema Estivo:        ↘ 250 spostamenti attratti in fascia tarda sera (utenti)

#### Spostamenti Complessivi Generati/Attratti

Nella tabella seguente vengono riepilogati per ciascuna fascia oraria gli apporti delle diverse tipologie di insediamento presenti nel comparto.

---

8

**Veicpark**: Numero di veicoli parcheggiati= Tot. posti park \* 60%

Tot. posti park : n.stalli di sosta totali nel parcheggio

60% : Coefficiente di occupazione parcheggio in pomeriggio feriale

**coeff.spostamenti**: ipotizzando una permanenza media di 75 min, in una sola ora si ottiene un coefficiente di veicoli in partenza/arrivo pari a 0.8

edificio /funzione	intervento	entità	posti auto		HP Mattina (7:45-8:45)		HP Sera (17:30-18:30)		Tarda Sera (20:30-21:30)	
					spost. originati	spost. Attratti	spost. originati	spost. Attratti	spost. originati	spost. Attratti
Sub1: EX AEM	Galleria commerciale	2.200mq	131	addetti		17				
	Uffici	300mq		utenti			63	63		
Sub2: ex ENEL	teatro,cinema, annessi bar+uffici	2.250mq	135	addetti		4		4		
				utenti						125
sub3: Palazzina Sigonio	Residenza	26 alloggi	106 (44pubblico +62pertinenz.)	residenti	23		6	23	3	3
	Uffici+banca	1.050mq		addetti		11	11			
	esercizi commerciali di vicinato	500mq		utenti	8	8	8	8		
sub4: Ex Autorimessa	Residenza	78 alloggi	376 (220pubblico +156pertinenz.)	residenti	70		17	70	8	8
	Centro commerciale	3.100mq		addetti		29				
	Uffici+commerciale vicinato	1.200mq		utenti		6	82	82		
Sub5: Cinema Estivo	cinema	500 spettatori	250	addetti						
				utenti						250
<b>totale</b>					<b>101</b>	<b>75</b>	<b>187</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>386</b>
<b>totale</b>					<b>176</b>		<b>437</b>		<b>397</b>	

Complessivamente lo studio ha quindi evidenziato una sostanziale complementarità delle dinamiche di spostamento veicolare, nel corso di una giornata media standard, legate alle diverse tipologie di insediamento previste nell'area (residenze, esercizi commerciali, attività ricreative), che presentano orari di funzionamento prevalentemente sfasati.

Dalle analisi svolte per le ore di punta si stima una maggior concentrazione degli spostamenti nell'ora di punta della sera rispetto a quella mattutina, poiché si considera che nella fascia tardo-meridiana siano in piena attività gli esercizi commerciali e terziari, e che contestualmente avvengano gli spostamenti legati alle nuove residenze (ritorni a casa, uscite per altri motivi, etc.).

Complessivamente per l'ora di punta della sera si stimano infatti circa 440 relazioni gravitanti sull'area, con un leggero disequilibrio a favore degli spostamenti in accesso al comparto (circa il 57% del totale) rispetto al 43% dei generati.

Ancor più marcato è il dato della fascia tarda sera, in cui si stima che la quasi totalità degli spostamenti che interessano il comparto siano lì destinati, grazie alla presenza di specifiche attività ricreative.

Nella fascia dell'ora di punta del mattino si riscontra invece una tendenza piuttosto comune nelle zone caratterizzate dalla presenza di residenza, ossia una maggiore incidenza degli spostamenti generati dall'area per le relazioni casa-scuola e casa-lavoro.

Complessivamente il numero degli spostamenti generati/attratti dai diversi insediamenti del comparto appare compatibile con il contesto urbanizzato in cui è calato.

Si evidenzia inoltre che i valori stimati non sono da interpretare come incrementi netti, infatti l'area è attualmente utilizzata come parcheggio, e "movimentata" mediamente 350-370 veic/ora di punta in

giornate standard: il parcheggio risulta infatti fortemente utilizzato come punto di approdo per i fruitori del centro storico, prevalentemente sulle relazioni casa-lavoro, pertanto attualmente la dinamica dell'area vedono la quasi totalità delle destinazioni nell'ora di punta del mattino, e delle origini nella fascia serale.

La struttura del Piano prevede complessivamente la regolarizzazione di 405 posti auto pubblici, che in parte potranno ancora essere utilizzati per la sosta di interscambio; tuttavia, in considerazione di una loro possibile tariffazione, si ipotizza che solamente una quota parte, stimata intorno al 25%, continuerà ad utilizzare l'area Ex-AMCM come punto di approdo per il Centro Storico, mentre i rimanenti veicoli si ridistribuiranno nelle vie adiacenti, in parte sugli stalli a pagamento, che attualmente presentano ancora margini di capacità, ed in parte su parcheggi di interscambio diversi.

Si evidenzia comunque che la modifica al sistema dei parcheggi nell'area ex-AMCM era già inserita nel Piano della Sosta, con la previsione di 200 posti auto a pagamento, pertanto il Piano in oggetto è da considerarsi come uno stralcio attuativo, successivo a quello che nel 2011 ha visto l'ampliamento della zona a sosta tariffata a ridosso del centro città.

Considerando anche la quota di spostamenti legati alla sosta di interscambio, si ottengono le seguenti stime di veicoli in origine/destinazione entro l'area ex-AMCM:

	Veicoli originati	Veicoli destinati
HP mattina	101	154
HP sera	280	250
Tarda Sera	11	386

Alla luce delle considerazioni svolte in base all'attuale sviluppo del Piano, vista anche una maggiore differenziazione dei punti di accesso/uscita elaborata nello schema progettuale rispetto allo stato attuale, si ritiene che l'intervento risulti nel suo complesso sostenibile per la mobilità dell'area.

Ulteriori analisi di dettaglio relative alla funzionalità specifica dei singoli punti di connessione tra la viabilità circostante ed il sistema degli accessi all'area potranno essere elaborate in seguito ad uno sviluppo più definito dell'impianto progettuale.

#### **4.3 Consistenza e progetto del verde**

Nell'area sono presenti diversi alberi di cui alcuni nati spontaneamente in seguito all'abbandono dell'area, altri invece rappresentano episodi relittuali di impianti precedenti. Procedendo da nord verso sud le piante di maggiori interesse sono:

1. un gruppo (ceppaia) di *Prunus laurocerasus* nell'angolo dell'attuale ingresso;
2. cinque esemplari di Tiglio lungo il confine con via Morane;
3. due Cedri ed un Celtis nel giardinetto antistante l'edificio polifunzionale (su via Carlo Sigonio);
4. una Magnolia nell'area a sud dell'edificio polifunzionale;
5. un Celtis al centro dell'area prevista a verde sul confine con via Peretti
6. un Olmo sempre lungo via Peretti ma nel punto più ad ovest dell'area di intervento

Oltre a queste piante sono presenti altri gruppi di essenze di minore importanza sia per le dimensioni che per le condizioni fitosanitarie in cui si trovano in particolare c'è una siepe di *Prunus pissardii* lungo via Morane, una siepe mista con *Prunus pissardii* e *Acer negundo* nell'area interna all'attuale cinema estivo, ci sono alcuni alberi di *Ailanthus altissima*, un noce, una magnolia, alcune *lagestroemie* di scarso valore, e qualche albero di *Celtis* di piccole dimensioni.

In fase di progettazione si dovrà cercare di adottare le soluzioni che consentano il mantenimento del maggior numero possibile di piante rilevate come alberi di "maggiore interesse". Tutte le altre piante potranno essere abbattute se in contrasto con le scelte progettuali.

Gran parte della superficie dell'area è interessata, nel sottosuolo, dalla presenza di parcheggi interrati. Il verde all'interno del comparto assume un ruolo preminente di arredo. Le aree di maggiore interesse sono il fronte est del comparto e la zona a confine con via Peretti.

Sul confine est lo spazio disponibile è costituito da una striscia larga 4-5 metri che può essere opportunamente utilizzata per la realizzazione di una quinta verde di separazione con la residenza adiacente. Va tenuto in debita considerazione che nel tratto più a sud di questa linea di confine, all'interno del giardino privato alla distanza di un solo metro dalla proprietà pubblica è presente un filare di tigli molto alti. Su questo tratto di confine potrebbe essere sufficiente, all'interno della proprietà pubblica, il solo inserimento di una specie arbustiva da sottochioma in modo da creare un unico sistema di verde con quanto già presente nella parte privata. D'altronde un altro filare alberato nella parte pubblica potrebbe vegetare solo in modo molto stentato e danneggerebbe gli alberi esistenti.

Nell'area a confine con via Peretti è d'obbligo il richiamo al sistema di verde esistente sul parco Peretti e la relativa ciclovia. Il parco Peretti non è particolarmente significativo come area verde attrezzata in quanto è di piccole dimensioni e non contiene particolari servizi, ma assume forte valenza urbanistica sia perché si sviluppa in lunghezza per un tratto di oltre 600 metri in un'area ad elevata densità edilizia, sia per la presenza al suo interno di un'importante ciclovia di collegamento della zona Amendola/F.lli Rosselli con il Centro Storico. L'area a verde che nel Piano è a confine con via Peretti deve essere disegnata e strutturata in modo tale da accompagnare, sottolineare, la ciclovia che proviene dal parco Peretti al suo nuovo tracciato che devia diagonalmente nell'area verde, si immette sotto al porticato dell'edificio a residenza, e da qui attraversa tutta la piazza e punta diritto su via Cavedoni.

Sempre attraverso un'opportuna sistemazione del verde sarà possibile ricavare una suddivisione di quest'area in tre piccole zone, di cui, una ad un uso più propriamente di arredo in prossimità del cinema, una seconda nella parte centrale dell'area strutturata in funzione dell'attraversamento ciclovia, ed una terza più ad est che in qualità di verde di vicinato sarà strutturata con funzioni di servizio alla residenza.

#### **4.4 Soddisfacimento delle esigenze energetiche**

Sotto il profilo energetico il comparto è costituito da situazioni fortemente disomogenee, caratterizzato da due famiglie principali di edifici: quelli di nuova costruzione, e i fabbricati di recupero.

Mentre per i primi il ricorso alle moderne tecniche costruttive consente di conseguire dei fabbisogni di climatizzazione estremamente contenuti, i vincoli architettonici e formali degli edifici oggetto di conservazione condizionano la possibilità di conseguire, mediante la riqualificazione dell'involucro edilizio, i livelli di efficienza energetica ottimali e tipici dell'edilizia attuale.

Pertanto, una volta determinata una stima di fabbisogno energetico complessiva - alla quale i nuovi fabbricati concorreranno in modo residuale - l'obbligo di copertura di parte di tale fabbisogno mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (nella misura del 30%) ricadrà in buona parte su questi ultimi, in grado di ospitare, per esempio, i generatori energetici da fonte solare (pannelli termici e fotovoltaici).

In ogni caso, oltre alla computazione virtuale a scala di comparto per quanto riguarda fabbisogni e contributi energetici, appare raccomandabile la realizzazione di un sistema a rete locale per la gestione e distribuzione dell'energia elettrica (SEU), in modo di collettivizzare ciascun contributo rinnovabile, privilegiando l'autoconsumo locale allo scambio con la rete esterna al comparto, tramite la soddisfazione delle specifiche esigenze di ogni utenza, i cui carichi energetici sono i più disparati.

Lo stesso potrebbe valere per il vettori energetici termico (riscaldamento, raffrescamento), anche se una collocazione impiantistica dedicata al singolo edificio (o gruppo) potrebbe semplificare gli aspetti realizzativi, anche in relazione alle esigenze ed alle tempistiche "commerciali".

Nel primo caso si può prevedere una centrale termica di comparto interrata in corrispondenza del parcheggio multipiano del sub-comparto 1, mentre le condotte di distribuzione, per evitare eventuali conflitti con altri sottoservizi, potrebbero trovare collocazione lungo il perimetro interno del parcheggio interrato centrale.

##### Stima delle esigenze energetiche

Occorre essere consapevoli del considerevole livello di incertezza relativo a questa fase, dovuto in particolare all'arbitrarietà di alcune valutazioni riferite agli edifici di recupero dei quali non si dispone di dati sufficienti, in particolar modo sulle esigenze reali di utilizzo; pertanto le seguenti valutazioni sono da ritenersi indicative, e per una valutazione più attendibile si rimanda a successivi passaggi progettuali.

Si procede effettuando una stima dei fabbisogni energetici globali, oltre ad alcune considerazioni, anch'esse approssimate, della disponibilità energetica rinnovabile offerta dal sito.

Si precisa che i fabbisogni di energia per il riscaldamento sono stati direttamente considerati in energia primaria, mentre il raffrescamento e gli usi elettrici sono rapportati all'efficienza media di conversione delle centrali elettriche italiane (circa 46%).

##### Sub Comparto 1) – ex AEM

*Edificio vincolato, possibilità riqualificazione involucro limitata (assunta classe C); destinazione commerciale/uffici, galleria centrale non climatizzata con funzione climatica "tampono", edificio adiacente parcheggio presso il quale è possibile la collocazione di impianti.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 150.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 180.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 200.000 kWh

#### Sub Comparto 2) – ex Centrale Enel

*Edificio vincolato, possibilità riqualificazione involucro limitata (assunta classe C); destinazione teatro/cinema/servizi, utilizzo discontinuo che rende le stime piuttosto incerte, adiacente ampia area per eventuale scambio geotermico.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 200.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 300.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 240.000 kWh

#### Sub Comparto 3)

##### 3a) ex Palazzina Sigonio

*Edificio vincolato, possibilità riqualificazione involucro limitata (assunta classe C); destinazione residenza/uffici.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 40.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 60.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 40.000 kWh

##### 3b) nuovo edificio residenziale Sigonio

*Edificio ad alta prestazione energetica (assunta classe A); destinazione residenza/uffici; collocazione impianti solari.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 60.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 40.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 130.000 kWh

#### Sub Comparto 4)

##### 4a) ex Autorimessa Filovia

*Edificio vincolato, possibilità riqualificazione involucro limitata (assunta classe C); destinazione commerciale. L'edificio più problematico per quanto riguarda l'attendibilità delle stime: richiede un'analisi specifica ed accurata basata su un progetto di maggior dettaglio.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 600.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 760.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 620.000 kWh

##### Sub Comparto 4b)

*Edifici ad alta prestazione energetica (assunta classe A); destinazione residenza/uffici; possibile collocazione impianti solari.*

Fabbisogno energetico invernale:	circa 140.000 kWh
Fabbisogno energetico estivo (energia primaria):	circa 70.000 kWh
Fabbisogno altri usi elettrici (energia primaria):	circa 300.000 kWh

#### Fabbisogni elettrici di quartiere

*La stima computa un contributo (minoritario) dovuto all'illuminazione urbana di superficie, oltre alle esigenze (illuminazione, FEM..) dei parcheggi interrati/coperti:*

In energia primaria:	circa 400.000 kWh
----------------------	-------------------

#### FABBISOGNO COMPLESSIVO ENERGIA PRIMARIA

In energia primaria:	circa 4,5 MWh
----------------------	---------------

#### RICHIESTA ENERGIA RINNOVABILE (30%)

In energia primaria:	circa 1,3 MWh
----------------------	---------------

#### Alcune considerazioni sulla disponibilità di fonti rinnovabili

##### ENERGIA SOLARE

In un ottica di impianto integrato supportato da una rete con anche funzione di accumulo, la previsione di un impianto solare per la produzione di acqua calda assume particolare interesse, se abbinata ad un impianto di refrigerazione ed assorbimento, in grado di sfruttare la fonte gratuita durante i picchi estivi.

In via del tutto preliminare, ipotizzando ad esempio di utilizzare la copertura del garage del sub-comparto 1), avente un'estensione di quasi 1.000 mq con piena esposizione, si può stimare una produzione annua non inferiore a 600.000 kWh.

Analogamente, computando fra le superfici disponibili per la captazione solare e la conversione fotovoltaica le coperture degli edifici in linea nuovi e la collocazione a frangisole (comunque opportune) sugli stessi - senza quindi considerare eventuali ulteriori apporti dalla copertura degli edifici recuperati, o dalla facciata esposta a sud della torre -, si ritiene di poter prevedere una produzione di almeno 350.000 kWh fotovoltaici, equivalenti a circa 760.000 kWh in energia primaria.

Pertanto già la disponibilità di energia solare consente il rispetto del requisito.

In ogni caso si rimanda ad un'analisi progettuale di maggior dettaglio, la cui complessità consiste soprattutto nella necessità impiantistica di integrare modalità e dispositivi fra loro diversi.

Questa relazione mantiene una voluta indeterminatezza nel definire criteri realizzativi impiantistici, scontando un'ulteriore criticità - intesa però in questo senso come opportunità positiva - consistente nel rapido sviluppo tecnologico tipico del settore energetico, e delle tecnologie rinnovabili in particolare. Porre a questo punto indicazioni prescrittive comporterebbe limiti ingiustificati alla libertà progettuale e alle conseguenti possibilità realizzative.

A titolo esemplificativo, alcuni argomenti promettenti per il futuro prossimo: il possibile sviluppo delle microturbine a gas in assetto cogenerativo; il raggiungimento di livelli di efficienza delle pompe di calore attualmente inaccessibili; l'utilizzo in assetto cogenerativo di combustibili solidi (ad es. cippato da silvicoltura locale) o liquidi (es. recupero di oli alimentari usati), che auspicabilmente supereranno le attuali problematiche di impatto sulla qualità dell'aria.

#### 4.5 Previsione di spesa

Ai fini di una prima valutazione dei costi di realizzazione delle opere pubbliche ricomprese nel piano, si riporta di seguito una valutazione parametrica dei costi di realizzazione (comprensivi oltre che dei costi di costruzione, degli oneri per la sicurezza, della quota imprevidi, di spese tecniche, esclusa IVA), per ciascun singolo intervento e per ciascuna sua significativa articolazione. Complessivamente, la spesa presunta assomma a circa **€ 19.372.000** (23.424.000 considerando anche il secondo livello interrato del parcheggio).

	<b>Costo di realizzazione stimato</b>
<b>ex Centrale AEM</b> <i>(stima indicativa € 1700/mq. SLP)</i>	<b>€ 4.560.000,00</b>
<b>ex Centrale ENEL</b> <i>(stima indicativa € 1800/mq. SLP)</i>	<b>€ 4.979.000,00</b>
<b>Urbanizzazioni primarie e secondarie</b>	<b>€ 7.268.000</b> <i>.(1.320.000,00 con secondo liv. int.)</i>
Piazza Centrale	€ 1.192.000,00
Parcheggio interrato - liv -1 <i>(stima indicativa € 20.000/posto auto)</i>	€ 4.052.000,00
<i>Parcheggio interrato liv -2 (eventuale)</i>	€ 4.052.000,00
Parcheggio multipiano <i>(stima indicativa € 10.000/posto auto)</i>	€ 1.552.000,00
Giardino Pubblico	€ 360.000,00
Cinema Estivo <i>(opere di adeguamento)</i>	€ 112.000,00
<b>Infrastrutture a rete e altre opere</b>	<b>€ 2.565.000,00</b>
cabina HERA m.t. Smistamento Sigonio	il costo a carico dell'Amministrazione relativo allo spostamento e adeguamento della cabina rimane da concordare e ripartire con l'ente gestore del servizio.
Sottoservizi	€ 1.677.000,00
Ulteriori costi per eventuali bonifiche, approfondimenti archeologici ecc.	€ 500.000,00
Adegamenti via Peretti e via C. Sigonio	€ 388.000,00

## 5. CONCLUSIONI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Area ex sede AMCM" riferito alle aree 01, Zona Elementare 421, compresa tra Via Carlo Sigonio, Strada Morane, via Peretti e via Buon Pastore, ipotizza una modifica alla strumentazione urbanistica prevedendo l'approvazione di un Piano di Recupero dell'area in sostituzione del precedente Piano approvato (DEL 10/2004), comportando variante al POC senza incidere sulle previsioni del PSC.

Attraverso le considerazioni sviluppate nell'elaborato Q -*RAPPORTO PRELIMINARE per la verifica di assoggettabilità alla VAS* -, che costituisce parte integrante del Piano di Recupero ed al quale si rimanda per gli eventuali approfondimenti, si è potuto dimostrare l'insussistenza dei requisiti necessari e sufficienti per la predisposizione di una VAS, per l'approfondimento delle tematiche ambientali e degli impatti sull'ambiente contestuali al piano. Allo stesso tempo si è potuto rilevare come la predisposizione del Piano, definendo il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti "in genere", richieda una *Verifica di Assoggettabilità a VAS* attraverso la predisposizione di un apposito *Rapporto Preliminare* comprendente una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente legati all'attuazione del Piano.

Attraverso la predisposizione del Rapporto Preliminare (redatto ai sensi dell'allegato I del D. Lgs. 156/2006 e s.m., così come richiamato dall'art.12 del medesimo Decreto) è stata sviluppata un'approfondita descrizione del Piano esponendo le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente legati all'attuazione del Piano.

L'approfondimento dei *fattori esistenti* (elaborato principalmente attraverso l'analisi dei quadri conoscitivi messi a punto per gli strumenti pianificatori e normativi sovraordinati di competenza comunale, provinciale ed anche regionale) ha consentito di evidenziare le criticità esistenti e le condizioni alla trasformazione necessarie per un corretto inserimento dell'intervento di progetto all'interno del contesto esistente.

L'analisi dei *fattori di progetto* previsti dal Piano (conseguenti alle caratteristiche del contesto esistente, ed alle eventuali ricadute ambientali e territoriali legate all'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano) ha permesso di evidenziare come gli impatti generati dal Piano siano trascurabili.

Il risultato della valutazione degli effetti indotti dal Piano, e dei relativi impatti è quello di una scarsa influenza sul sistema territoriale fisico ed antropico, trattandosi di intervento inserito in un contesto già urbanizzato. Pertanto le alterazioni del valore ambientale determinate dall'attuazione del Piano, in relazione agli impatti generati, non comportano apprezzabili variazioni negative rispetto allo stato di fatto.

Visto che la Verifica di Assoggettabilità è una procedura preliminare che consente di non dare corso al procedimento di VAS qualora gli impatti sull'ambiente risultino non significativi, si propone che l'Autorità competente concluda la procedura dando atto che non è necessario l'assoggettamento a VAS del Piano di Recupero relativo alla Zona Elementare 421, area 01, area Ex Sede AMCM.

## **ALLEGATO 1: I pareri delle Soprintendenze:**

Nel maggio 1994 la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Bologna, chiamata ad esprimere i propri orientamenti propedeutici al concorso d'idee bandito sull'area, individua gli edifici da conservare ai sensi della L. 1089/39 per i quali sono da salvaguardare volume, struttura ed assetto tipologico:

- ◆ Ex rimessa bus e uffici, fg.159, mapp. 153
- ◆ Palazzina uffici, fg. 159, mapp. 146
- ◆ Ex Centrale ENEL, fg.159, mapp. 166/167
- ◆ Cinema Estivo, fg.159, mapp.148/154
- ◆ Ex Emporio, fg. 159, mapp.150
- ◆ Rimessa Tram e costruzione adiacente, fg. 159, mapp. 152
- ◆ Aziende Elettriche Municipalizzate, fg. 159, mapp. 158
- ◆ Ex Uffici, fg.159, mapp. 151

Nello stesso parere viene disposto che l'area di risulta dalle demolizioni dei volumi individuati come fg. 159, mapp. 350 e 396 resti inedita.

Nel maggio 1999 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tramite la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici dell'Emilia Romagna, trasmette al Comune di Modena il proprio parere sul Piano Particolareggiato "Area ex AMCM". Secondo i contenuti di quest'ultimo i fabbricati su cui permane l'interesse architettonico e testimoniale sono:

- ◆ Ex Centrale ENEL, fg.159, mapp. 166/167
- ◆ Aziende Elettriche Municipalizzate, fg. 159, mapp. 158
- ◆ Palazzina uffici, fg. 159, mapp. 146 ad esclusione della superfetazione
- ◆ Rimessa Tram e costruzione adiacente, fg. 159, mapp. 152 solo la parte della vecchia rimessa ad esclusione delle tettoie.

Può essere mantenuta l'Ex rimessa bus e uffici, fg.159, mapp. 153.

Possono essere demoliti gli edifici:

- ◆ Ex Emporio, fg. 159, mapp.150
- ◆ Ex Uffici, fg.159, mapp. 151
- ◆ Fg. 159, map 350.

Per quanto riguarda il cinema all'aperto si ritiene che l'area possa essere utilizzata anche per funzioni diverse dall'attuale purchè non venga edificata.

Il 23/06/2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna esprime un parere nel quale decreta che i beni denominati "immobili area ex AMCM" distinti dal NCEU al foglio 159 in:

~ mapp. 153, Deposito officina Tram, (viale Carlo Sigonio n.386)

- ~ mapp. 166 e 167, ex centrale ENEL (via Peretti n.9)
- ~ mapp. 158, Centrale AEM (via Buon Pastore)

presentano interesse storico-architettonico, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.42/2004 e rimangono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute in tale decreto.

Con successivo parere pervenuto il 14/07/2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna- si ritiene che gli "immobili area ex AMCM" distinti dal NCEU al foglio 159; mapp.li 146, 148, 150, 151, 152, 154 e 401, non presentino i requisiti di interesse storico e artistico ai sensi degli artt 10 – 12 del D.Lgs. n.42/2004.

In data 15/02/2006 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna- ha trasmesso l'autorizzazione per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale distinti dal NCEU al foglio 159 in:

- ~ mapp. 153, Deposito officina Tram, (viale Carlo Sigonio n.386)
- ~ mapp. 166 e 167, ex centrale ENEL (via Peretti n.9)

con le seguenti prescrizioni:

- ~ che sia salvaguardato il volume, la struttura e l'assetto tipologico;
- ~ che ne venga previsto ogni opportuno intervento di consolidamento restauro e risanamento;
- ~ che sia tenuto conto delle precedenti destinazioni d'uso;
- ~ in particolare per quanto riguarda l'edificio mapp. 166 e 167, ex centrale ENEL, che sia esclusa la destinazione ad alloggi.

Infine in data 14/02/2011 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna- ha trasmesso l'autorizzazione per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale distinto dal NCEU al foglio 159, map.15

## ALLEGATO 2: Scheda di Vincolo

*Vincolo tipologico* RIQUALIFICAZIONE TIPOLOGICA

VIA ANTONIO PERETTI *n.*

*Estremi catastali* Foglio 159 Mappale 166

*Coordinate topografiche* 1652544 : 4944587

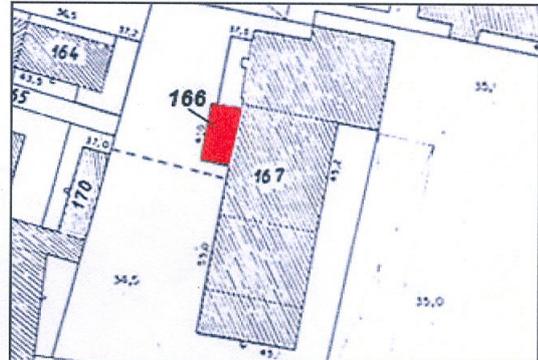
*Tipologia* RIMESSA AUTO-ATTREZZI-TETTOIA-

*Organismo Tipologico*

*Epoca di costruzione* DAL 1926 AL 1935

\* Vincolo D.lgs. n.42 del 22/1/2004 S148

159/166



Catasto 1984



1985



Foto aerea - volo 2003