

## **Ex Consorzio Agrario**

### **Relazione di variante**

L'area ex Consorzio Agrario (ZE 891) costituisce uno dei comparti di trasformazione più importanti all'interno delle previsioni del PRU - Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

Rappresenta infatti la cerniera tra il Nodo Stazione Intermodale, a sud della ferrovia, ed il Mercato Bestiame, e va in particolare a dare completamento al sistema di collegamento ciclopedonale previsto in senso nord/sud, tra le aree oltre la ferrovia ed il Centro Storico.

Infatti, l'insieme delle trasformazioni previste (ex Manifattura Tabacchi, Nodo Stazione, Consorzio Agrario, Mercato Bestiame, ex Prolatte) è "tenuto assieme" da una sequenza di spazi pubblici e di collegamenti (prevalentemente ciclopedonali, ma anche carrabili nell'ambito del progetto di Stazione) il cui intento è quello di garantire una reale permeabilità al fascio dei binari e di ricucire alla Città le aree a nord della ferrovia.

Le note vicende proprietarie sull'area dell'ex Consorzio Agrario ne hanno fino ad oggi impedito la attuazione, in relazione al fatto che essa è disciplinata alla formazione di uno strumento urbanistico che richiede la concorrenza delle diverse proprietà (Comune di Modena, Coop Estense, Esselunga) per l'attuazione del comparto.

Tale concorrenza non si è mai verificata in questi anni nonostante diversi tentativi fatti dalla Amministrazione Comunale affinché le proprietà coinvolte arrivassero alla formulazione di una ipotesi progettuale congiunta.

Questa situazione di sostanziale stallo decorre da oltre una decina di anni.

Ciò nonostante, la trasformazione del comparto risulta essere ancora di assoluta attualità e di notevole importanza, sia in relazione al fatto che nel frattempo gli altri comparti del PRU si trovano in fasi avanzate di attuazione (in taluni casi sono stati completati), sia in relazione al degrado che un'area dismessa genera in un contesto assolutamente centrale ed abitato, a prescindere dai lavori di manutenzione sul verde che comunque sono stati effettuati.

Pertanto, allo scopo di consentire una attuazione anche per stralci del comparto in oggetto, ma senza tuttavia perdere la opportunità di un coordinamento della progettazione delle parti pubbliche (opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali), coordinamento che appare assolutamente necessario per quanto detto in premessa, la presente variante prevede che l'area elementare 03 della zona elementare 891 sia suddivisa in tre distinte aree elementari (denominate 03, 12 e 13) ciascuna corrispondente alle diverse proprietà (nell'ordine rispettivamente: Esselunga, Comune di Modena, Coop Estense).

Prevede inoltre un aggiornamento delle previsioni per l'area elementare 08, con riguardo alle dotazioni territoriali richieste (non è infatti previsto un mutamento della capacità insediativa né delle destinazioni dell'uso dell'area), per coordinare la trasformazione dell'area a quelle delle aree limitrofe. In particolare, la presente variante prende atto, sull'area 08, che l'area di cessione debba essere prevista sul lato ovest del comparto, verso l'attuale imbocco nord del sottopasso lato Milano, in luogo di una originaria previsione sul lato est, in quanto la prosecuzione a nord del sottopasso di Stazione lato Bologna non è più attuale.

Per l'area 03, ciascuna nuova area elementare è attuabile in maniera autonoma, mediante strumento urbanistico attuativo. Aree contigue potranno eventualmente attuarsi con un unico PUA, laddove le proprietà decidessero in tal senso.

In ogni caso, di attuazione singola o di attuazione congiunta, lo strumento urbanistico attuativo, unito alle prescrizioni dell'area elementare, consente di garantire il

coordinamento progettuale, anche qualora le trasformazioni avvenissero con modalità e tempi distinti.

Dal punto di vista delle capacità insediative e delle destinazioni dell'uso, queste vengono ripartite sulle nuove aree elementari in quota proporzionale rispetto alle rispettive superfici territoriali.

Con riferimento alla previsione della media struttura di vendita (fino a 1500 mq. di superficie di vendita, alimentare e non alimentare), essa viene mantenuta su ciascuna delle aree elementari, fermo restando su ciascuna di esse il limite massimo di superficie utile possibile per le destinazioni di tipo C/1.

Dal punto di vista della incidenza della presente variante sui carichi urbanistici previsti e sulle condizioni ambientali della zone elementare e del contesto limitrofo, si assume che questi rimangano invariati rispetto alla situazione previgente riguardando la variante esclusivamente una diversa possibile attuazione del comparto urbanistico, inizialmente unitario, ed ora scorporabile in tre attuazioni distinte, fermi restando gli obiettivi urbanistici, le capacità insediative e le destinazioni dell'uso inizialmente previsti.

Modena, 13 maggio 2013

Ing. Marcello Capucci