

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO n.

Prot. Gen: 2013 / 114149 - GC - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC:
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - AREA EX SEDE AMCM - ADOZIONE
(Relatore)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione n.10 del 2/2/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica “AREA EX SEDE A.M.C.M.”, precedentemente adottato con propria deliberazione n. 8 del 10/2/2000, che recepiva gli esiti del concorso nazionale di idee svoltosi nel febbraio 1996 e del parere espresso dal Ministero per i Beni Culturali del maggio 1999;
- che successivamente detto piano è stato oggetto di variante approvata con deliberazione consiliare n. 87 del 21/12/2009, esecutiva ai sensi di legge, precedentemente adottata con deliberazione consiliare n. 33 del 21/5/2007, esecutiva ai sensi di legge, sostitutiva del piano precedentemente approvato;
- che la predetta deliberazione di variante del 2009 è stata annullata con sentenza n. 753 del 17/12/2012 del TAR Emilia Romagna - Bologna – Sez. II - e pertanto è necessario procedere all'approvazione di un nuovo strumento attuativo sull'area, essendo peraltro il piano del 2004, che sopravviverebbe, in scadenza per decorso del termine di validità decennale;
- che le varianti al Piano Regolatore Generale, intervenute successivamente all'approvazione del piano particolareggiato del 2004, non hanno mai modificato le previsioni dell'area di intervento del piano attuativo, inserita nella zona elementare 421 – area 01 e classificata alla tavola 4.20 della cartografia di PSC, POC, RUE quale Area di Tutela e Ricostruzione Ambientale prossima al Centro Storico, come anche la più recente variante approvata con propria deliberazione n. 34 del 10/06/2013, a parte la specificazione della possibilità di utilizzo anche dello strumento del piano di recupero, avendo recepito le previsioni e prescrizioni dei piani attuativi approvati sull'area;
- che pertanto la normativa urbanistica di riferimento è quella dell'epoca di approvazione del piano particolareggiato del 2004;

Visto:

- che gli uffici del Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata hanno sviluppato un nuovo Piano di Recupero riprendendo le principali direttive delineate dal progetto vincitore sopra citato, in particolare il recupero degli edifici esistenti e la sistemazione degli spazi esterni, rendendo più flessibili gli elementi di nuova progettazione edilizia e delle opere di urbanizzazione;
- che in particolare gli edifici storici dei quali si prevede il riutilizzo sono:
 - = l'ex Centrale AEM, identificata al catasto al fg.159, map.158, con ingresso da via Buon Pastore, il cui riutilizzo verte attorno alla apertura del grande vano centrale, che diviene così una galleria urbana pubblica coperta, attraverso la quale si realizza il collegamento privilegiato con la piazza centrale del comparto; il riutilizzo dei locali esistenti aggettanti sullo spazio centrale offre la possibilità di un loro uso estemporaneo;
 - = l'ex Centrale ENEL, identificata al catasto al fg.159, map.166-167, con ingresso da via Peretti, la cui ipotesi di trasformazione prevede la collocazione della nuova sede del Teatro delle Passioni, che oltre al teatro vero e proprio (palcoscenico e spazio spettatori per circa 100 posti), può qui disporre anche dei necessari locali dedicati (magazzini, camerini, uffici, sale prova), di una sala per Cinema d'Essai

(circa 250 posti) e di una sala Conferenze (di massimo 250 posti). L'edificio può offrire inoltre tutti i servizi necessari (bar, ristorante, ecc...) funzionali a tutte le attività presenti nella struttura con possibilità di espansione anche all'aperto sulla copertura dello stesso;

= l'ex Autorimessa Uffici e Filovia, identificata al catasto al fg.159, map.153, destinata ad ospitare un supermercato alimentare (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita), con fronte principale su via Carlo Sigonio, ed altre attività;

= la parte storica della Palazzina Sigonio, identificata al catasto al fg.159, map.146, e la sua area di pertinenza, oggetto di una riprogettazione complessiva con destinazione a residenza e/o uffici;

- che sono previsti edifici di nuova realizzazione a destinazione prevalentemente residenziale al fine di fornire le destinazioni mancanti ad un adeguato mix funzionale del comparto ed un raccordo spaziale dei singoli volumi edilizi esistenti. In essi sono previsti complessivamente 104 alloggi per 7.800 mq. di superficie utile (SU) residenziale, oltre a quote di commercio e terziario per complessivi mq. 5.850 di SU produttiva;

- che al centro del comparto è collocato lo spazio urbano principale della Piazza, su cui affacciano tutti gli edifici, pubblici e privati. Sotto la superficie della piazza è ricavato un parcheggio interrato (circa 200 posti auto per livello), che assolve gran parte della richiesta di parcheggi del comparto e, assieme al parcheggio in elevazione prevista a fianco dell'edificio ex AEM, può offrire una dotazione ulteriore anche alle aree limitrofe;

- che lo spazio da sempre utilizzato come Cinema Estivo rimane inalterato e potrà avvantaggiarsi di una più ampia zona di accesso e di una ulteriore dotazione di posti auto offerti dal comparto;

Visto che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali dell' Emilia Romagna ha autorizzato l'alienazione degli edifici di proprietà comunale, identificati catastalmente al foglio 159, mapp. 153 (ex Deposito e Officina Tram) e mapp. 166 e 167 (ex Centrale ENEL) e al fg. 159, mapp.158 (ex Centrale AEM) vincolati ai sensi dell'art. 12 del D.lgs n. 42/2004, come beni di interesse culturale in data 15/12/2006 e in data 10/02/2011;

Ritenuto pertanto di provvedere all'adozione di un nuovo Piano urbanistico attuativo: Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Area Ex Sede A.M.C.M.", apportando modifiche al POC, da adottare ai sensi degli artt. 22 e 35 della LR n. 20/2000 e s.m. e dell'art. 5.8 del Testo coordinato delle Norme di PSC, POC, RUE;

Visto che le motivazioni sono più compiutamente riportate nella relazione illustrativa che, in allegato, forma parte integrante della presente deliberazione, alla quale si rinvia;

Visti gli elaborati grafici ed illustrativi relativi al Piano di Recupero di che trattasi, redatti dall'arch. Giovanna Palazzi del Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata, facenti parte integrante della presente deliberazione;

Visto che sul progetto di PUA sono già stati acquisiti i seguenti pareri:

-parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio espresso nella seduta del 21/06/2013;

-parere favorevole del Consiglio della Circoscrizione n. 3 (B. Pastore, S. Agnese, S. Damaso) espresso nella seduta del 11/06/2013

Visto che il Piano di Recupero contiene alcune proposte di modifiche al POC, evidenziate nell'Elaborato-b1, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e

in particolare:

- un aumento della SU. per residenza da mq 6.500 (pari a 65 alloggi) a mq. 7.800 (pari a 104 alloggi)
- un decremento della SU per funzioni produttive da mq. 6.500 a mq. 5.850, finalizzato ad una ottimale occupazione degli spazi disponibili;
- una conferma della superficie utile complessiva del comparto, quale somma delle superfici utili per destinazioni pubbliche e private, pari a mq. 18.400;

Visto l'art. 5.2 (RUE) del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE;

Visti gli artt. 22 e 35 della LR 20/2000 e s.m;

Dato atto che non occorre procedere alla predisposizione dello schema di convenzione urbanistica (elaborato A) in quanto il proprietario dell'area è il Comune di Modena che assegnerà le aree per gli interventi privati a soggetti privati, mediante procedure di evidenza pubblica, prevedendo uno o più sub comparti funzionali, così come individuati dagli elaborati del Piano di recupero e che i privati si faranno carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base della normativa del bando medesimo e della convenzione urbanistica da stipularsi in una successiva fase;

Su proposta della Giunta Comunale;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Piani Urbanistici Attuativi, ing. Marcello Capucci, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. virtù della delega, prot.211/13 del 02/01/2013, attribuita dal Dirigente Responsabile di Settore;

Visto il parere di congruità ai sensi dell'art.25 del regolamento di Organizzazione del Dirigente Responsabile del Settore, arch. Marco Stancari;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott. Carlo Casari, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa – espressa in sede istruttoria – del Responsabile del Servizio Finanze ed Economato del Settore Politiche Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 01/10/2013

D e l i b e r a

- di adottare, ai sensi degli artt. 22 e 35 della LR n. 20/2000 e s.m., il Piano urbanistico attuativo: Piano di Recupero di iniziativa pubblica “AREA EX SEDE AMCM”, in variante al POC, per le motivazioni in premessa indicate e meglio specificate nella relazione illustrativa che costituisce parte integrante della presente proposta di deliberazione, così come definito nei seguenti elaborati grafici ed illustrativi che, in allegato, formano parte integrante della presente deliberazione:

- Stralcio dello strumento urbanistico
- Analisi del contesto
- Proposta progettuale
- Tipologie edilizie
- Schema degli impianti tecnici
- Norme urbanistiche ed edilizie
- Studio di caratterizzazione acustica
- Relazione illustrativa
- Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- Verifica preliminare dell'interesse archeologico

- di dare atto:

= che il presente piano comporta altresì variante al POC, come risulta dall'elaborato - stralcio dello strumento urbanistico - parte integrante della presente deliberazione;

= che non occorre procedere alla predisposizione dello schema di convenzione urbanistico per le motivazioni già illustrate sopra;

= che contemporaneamente alla pubblicazione del Piano di Recupero di che trattasi, verranno richiesti tutti i pareri previsti per legge e si provvederà al suo invio in Provincia, ai fini della formulazione delle osservazioni, ai sensi dell'art. 35, comma 4, legge regionale n. 20/2000 e s.m., della valutazione ambientale ai fini dell'art. 5 della medesima legge regionale e dell'art. 12 d.lgs. 152/2006 e s.m. e del parere di cui all'art. 5 della LR 19/2008 in materia di riduzione del rischio sismico.

C O M U N E D I M O D E N A
Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata
Servizio Piani Urbanistici Attuativi

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. del

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC: PIANO DI
RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - AREA EX SEDE AMCM - ADOZIONE

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
ing. Marcello Capucci

- parere di congruità ai sensi dell'art.25 Regolamento di Organizzazione

Il Dirigente Responsabile del Settore
arch. Marco Stancari

Modena, 26/09/2013

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo

Modena,

Assessore proponente
ing. GABRIELE GIACOBazzi