

Relazione Illustrativa
ESTRATTO PER COMMISSIONE SETA

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 gli elaborati **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente e

B1) Stralcio dello strumento urbanistico in 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, Allegato 3) Traffico e mobilità:

Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative: *ing. Barbara Cremonini*

per l'elaborato **N)** Relazione illustrativa, Allegato 4) Consistenza del verde:

Settore Ambiente e Protezione Civile: *dott. Giuseppe Amorelli*

per l'elaborato **N)** Relazione illustrativa, Allegato 5) Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche:

Settore Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli*

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, rete telefonica e di illuminazione pubblica):

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

SETA Modena: *ing. Massimiliano Cantoni*

AMO Modena: *ing. Alessandro Di Loreto*

Indice generale

1. PREMESSA.....	4
1.1 L'area oggetto d'intervento.....	4
1.2 La cronistoria urbanistica dell'area.....	4
2. STATO DI FATTO.....	6
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
3. PROGETTO.....	8
3.1 Motivazioni della Variante.....	8
3.2 Obiettivi principali.....	8
3.3 Consistenza dell'intervento.....	9
3.4 Iter Procedurale.....	15
ALLEGATO 1: I pareri delle Soprintendenze:.....	16

1. PREMESSA

.11.1 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 del centro storico 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.

.21.2 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 parcheggi, 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.

In considerazione della complessità e delle implicazioni dell'intervento, l'Amministrazione Comunale nel 1995 promosse 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'area¹.

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

¹Allegato 1: **I pareri delle Soprintendenze**

2. STATO DI FATTO

.12.1 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.

.22.2 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 idonea alla 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.

.32.3 Demolizioni di alcuni fabbricati

Il progetto di demolizione dei fabbricati non vincolati 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 del processo di trasformazione dell'area..

Tale progetto in sintesi ha previsto 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);, di altri edifici minori presenti sul lato ovest del comparto ('ex Emporio (f. 159, map. 150), uffici-magazzino (f. 159, map. 151), 'ex spogliatoio personale (f. 159, map. 396) e limitrofe tettoie e pensiline).

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.

3. PROGETTO

.13.1 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 un Bando per l'assegnazione della costruzione e gestione delle opere previste. La perdurante e sfavorevole congiuntura economica rende inattuale 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"², indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con due proposte di "Contratto di Valorizzazione Urbana"³ 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 il contenzioso legale intrapreso 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 legittimo avente come oggetto l'area "ex sede AMCM".

.23.2 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 sempre 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.

² LEGGE n. 134/2012

³ 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.

.33.3 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 attraverso bando di vendita. 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, attraverso apposito bando di gara, 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 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 messa a reddito 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, e sarebbero 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 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 e 167)

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 spazi tipici di archeologia industriale. Il blocco nord è anch'esso uno spazio vuoto: un parallelepipedo regolare, con ampie finestrature 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 finestrature, 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.

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

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, venuta 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 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

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 circa 70 x 60 mt. 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 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 pedona-

lizzazione dello spazio interno, la Piazza, 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. Per maggiori dettagli si rimanda al successivo All.4: "Consistenza del verde" elaborato dal Servizio Tutela Patrimonio Naturale.

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 reali necessità dell'utenza.

sub-comparto 5e: cabine HERA e SETA

il Piano prevede inoltre 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 ferroviaria 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.

sub-comparto 6: Altre Urbanizzazioni

Parcheggi esterni: 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.

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).

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.

.4Dimensionamento e parametri urbanistico-edilizi

Si rende opportuna oggi una completa revisione dello strumento urbanistico vigente alla luce sia della mutate condizioni sociali ed economiche locali che dei rinnovati obiettivi dell'Amministrazione Comunale esplicitati già nell'ottobre 2012 con la proposta dell'area ex AMCM al **Piano Nazionale per le Città**⁴.

Si procede così alla predisposizione di un nuovo Piano di Recupero in Variante al POC che recepisca i contenuti del Piano Nazionale per le città-**Contratto di Valorizzazione Urbana**⁵, deliberazione **n.457 del 2/10/2012**, ultimo atto deliberativo legittimo avente come oggetto l'area "ex sede AMCM".

Dalla lettura dei dati urbanistici dei precedenti PUA , del Piano Nazionale per le Città e dal raffronto con i dati del presente Piano si evincono le seguenti quantità:

TAB.1: DIMENSIONAMENTO

		P.P. AREA ex sede AMCM	P.P. AREA ex sede AMCM	Piano Nazionale per le Città	P.R. AREA ex sede AMCM
		Del. 10/2004	Del. 87/2009	Del. 457/2012	
S.T. Superficie Territoriale totale		mq. 31.800	mq. 31.800	mq. 31.800	mq. 31.800
ehlibboupeerA	S.F. per servizi di interesse collettivo	mq. 15.000	mq. 18.650	mq. 18.185	mq. 17.500 min. mq 11.700
	S.U. per funzioni pubbliche ex AEM ex ENEL	/			
max consentita		mq 5.400	mq 5.400	/
prevista	/	/	mq 3.050	mq 4.750
Altezza massima			3p+pt	3p+pt	3p+pt

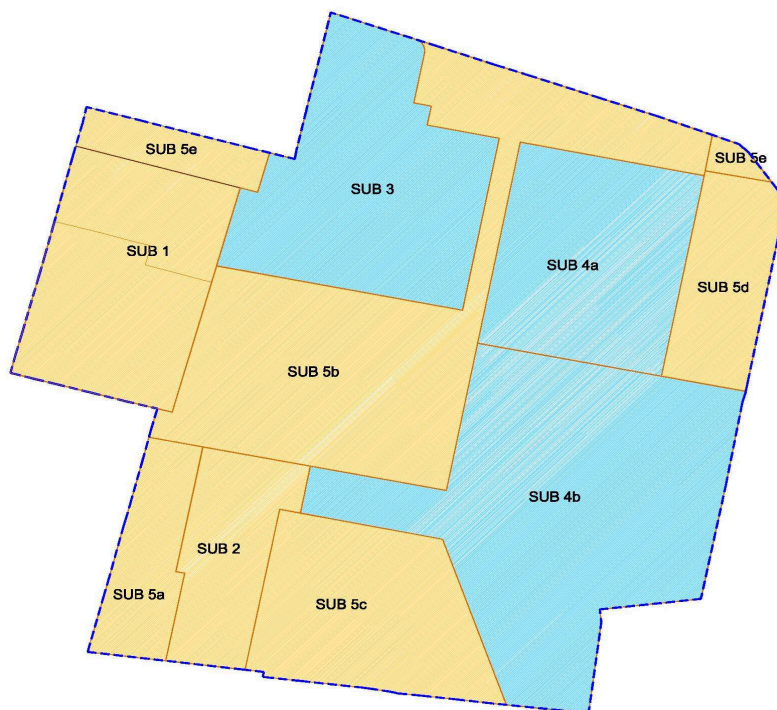
⁴ LEGGE n. 134/2012

⁵ Di cui all'art. 12 del Decreto Crescita e Sviluppo n. 83/2012 convertito in legge n. 134/2012

Aree alienabili	S.F. per residenza e funzioni terziarie	mq. /	mq. 13.150	mq. 13.615	mq. 14.300
	S.U. max. per residenza Numero alloggi Altezza massima	mq 6.500 n. 65 4p+pt	mq 7.800 n. 104 12p+pt	mq 7.800 n. 104 12p+pt	mq 7.800 n. 104 12p+pt
	S.U. max. per funzioni terziarie Altezza massima	mq 6.500 3p+pt	mq 5.200 3p+pt	mq 5.200 3p+pt	mq 5.850 3p+pt
	Totale S.U. di comparto per funzioni private	mq 13.000	mq 13.000	mq 13.000	mq 13.650
S.U. Superficie Utile totale		/	mq. 18.400	mq. 18.400	mq. 18.400

Fra gli strumenti di formazione più recente (2009, 2012) ed il Piano attuale si registra una identità delle previsioni relative alla residenza ed un sostanziale mantenimento della capacità insediativa totale del comparto.

TAB.2: GRAFICO DELLE SUPERFICI



aree pubbliche		aree alienabili	
SUB 1	mq 3.330	SUB 3	mq 4.130
SUB 2	mq 1.620	SUB 4	mq 10.170
SUB 5 di cui:	mq 12.550		
5a) piazza	mq 4.300		
5a) accessi	mq 3.065		
5b) parcheggio interrato	mq /		
5c) giardino	mq. 2.900		
5d) cinema all'aperto	mq. 1.500		

5e) impianti tecnologici	mq, 785		
Superficie Fondiaria	mq 17.500	Superficie Fondiaria	mq 14.300

Il computo delle aree per attrezzature e spazi collettivi necessari al comparto (mq 11.700) è garantito dalla somma dei soli spazi aperti e liberamente fruibili (5a, 5c, 5d)

.53.4 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.

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