



Comune di Modena
Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PER ADOZIONE

Variante al POC-RUE con valore ed effetti di PUA - Art. 30 co 4 LR 20/00
Zona Elementare 230

PUA “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
- Via F-lli Rosselli- Via S.Guliano
ZE 230” area 09

Responsabile del Settore:

Arch. Marco Stancari

Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative:

Ing. Loris Benedetti

Responsabile del Servizio Trasformazione Edilizia e Qualità dell'Architettura:

Ing. Stefano Savoia

Responsabile del Servizio Procedure Atti Amministrativi Urbanistica:

Dr.ssa Claudia Giovanardi

Istruttore tecnico:

Arch. Morena Croci

Geom Nilva Bulgarelli

Collaboratori:

Geom. Barbara Ballestri

A.p. Sonia Corradi

A.p. Francesco D'Alesio

Istr. Dir. Clara Fiandri

A.p. Katia Vallini

Lì 12.12 2013

1) Contenuti della Variante al POC – RUE con valore ed effetti di PUA.

La Variante al POC – RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 30, co 4, della LR 20/00, assume il valore e gli effetti di PUA, in quanto, oltre ad individuare gli interventi di trasformazione edilizia sulle aree interessate, individua la pianificazione urbanistica di un Comparto residenziale da assoggettare a Pianificazione Attuativa, stabilendo indici, usi e parametri per l'intera area 04 Zona Elementare 230.

Nel Piano Regolatore vigente l'area 04 Zona Elementare 230 è destinata ad Attrezzature Generali (ex zona F) ed è compresa nell'elenco comma 2 dell'art. 16.7 bis "Perequazione nelle Zone F" del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE.

La presente Variante al POC recepisce la delibera di G.C. 122/2011 del 15/03/2011, che ha approvato la proposta di trasformazione urbanistica dell'area 04 ZE 230, precisata ai sensi dell'art. 16.7 bis e art. 16.10 del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE e da corso agli obblighi assunti dal Comune di procedere contestualmente nell'iter amministrativo per la presentazione del Piano Particolareggiato in Variante al POC, nel rispetto dell'accordo sottoscritto dai proprietari dell'area e stipulato in data 06/06/2011, Rep. 83937.

La sopraccitata delibera di approvazione dell'accordo ha autorizzato la formazione e presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PUA (all. 4.1 dell'accordo), in cui verranno realizzati gli interventi di edilizia residenziale libera e convenzionata con le relative dotazioni territoriali.

Con l'adozione della presente Variante al POC-RUE si propone la ripianificazione dell'area 04 della Zona Elementare 230 e si adotta contestualmente il Piano particolareggiato (PUA) che disciplina e conferma, in esecuzione della presente variante al POC, gli interventi mediante la definizione dettagliata dell'assetto del Comparto residenziale, così come definito negli elaborati costitutivi Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Via F-lli Rosselli- Via S.Giuliano" Zona Elementare 230" area 09 (ex area 04 parte ZE 230).

Di seguito si riporta, in sintesi, la disciplina vigente dell'area 04 Zone Elementare 230 e la proposta della modifica urbanistica della normativa di area (nuova area 04-09 ZE 230), oggetto della presente variante urbanistica(all. B).

1) Piano Regolatore vigente:

Zona Elementare 230 area 04 - Area destinata ad Attrezzature Generali (Zona F)

2) Proposta di variante al POC area 04 Zone Elementare 230:

ZE 230 area 04 - Area destinata ad Attrezzature Generali (Zona F)

ZE 230 area 09: L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

La realizzazione dell'intervento è regolata dalle modalità definite dal Regolamento di attuazione degli art. 16.10 16.7bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE e dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000

sottoscritto dai proprietari dell'area, comprensiva della proposta progettuale, stipulato in data 06/06/2011 Rep. 83937/2011 ed approvato con delibera di GC 122/2011.

Capacità insediativa per residenza: 354 abitazioni

La superficie utile ammessa per residenza è di mq 25.575 di cui mq 12.375, equivalenti a n. 178 abitazioni, destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata (n. 95 abitazioni per l'affitto e n. 83 abitazioni per la vendita).

Capacità insediativa per residenza: 354 abitazioni (n. 176 abitazioni nella parte privata; n. 178 abitazioni nella parte convenzionata)

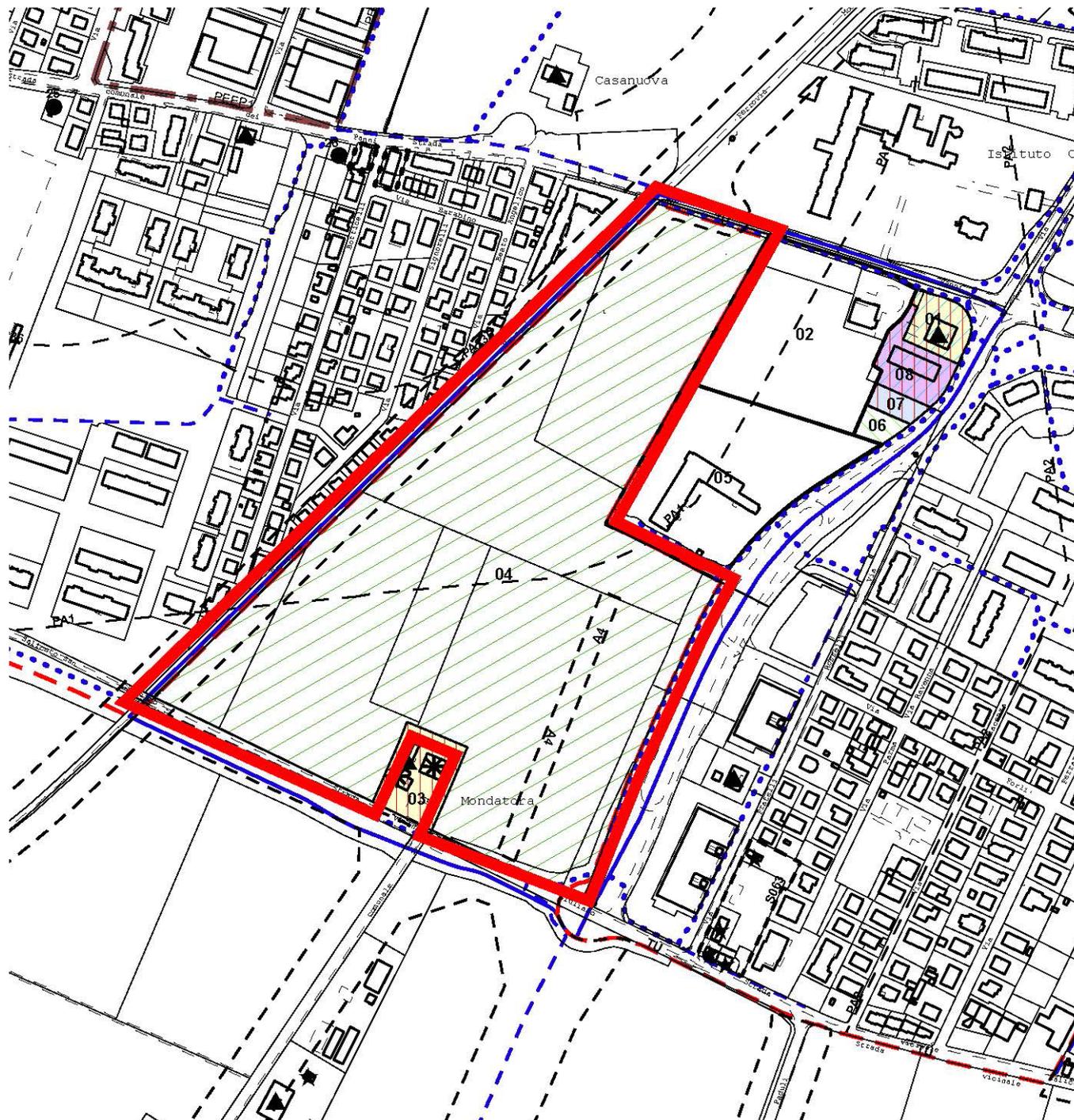
Superficie utile ammessa per funzioni produttive: di mq 675 destinata alla realizzazione di edilizia convenzionata e per l'affitto.

Dotazione di servizi di interesse collettivo: mq 27.306 (mq 26.331+ mq 975)

IV- AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano

PRG vigente approvato con delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013



Area 04 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata ad Attrezzature Generali.

Destinazioni ammesse :

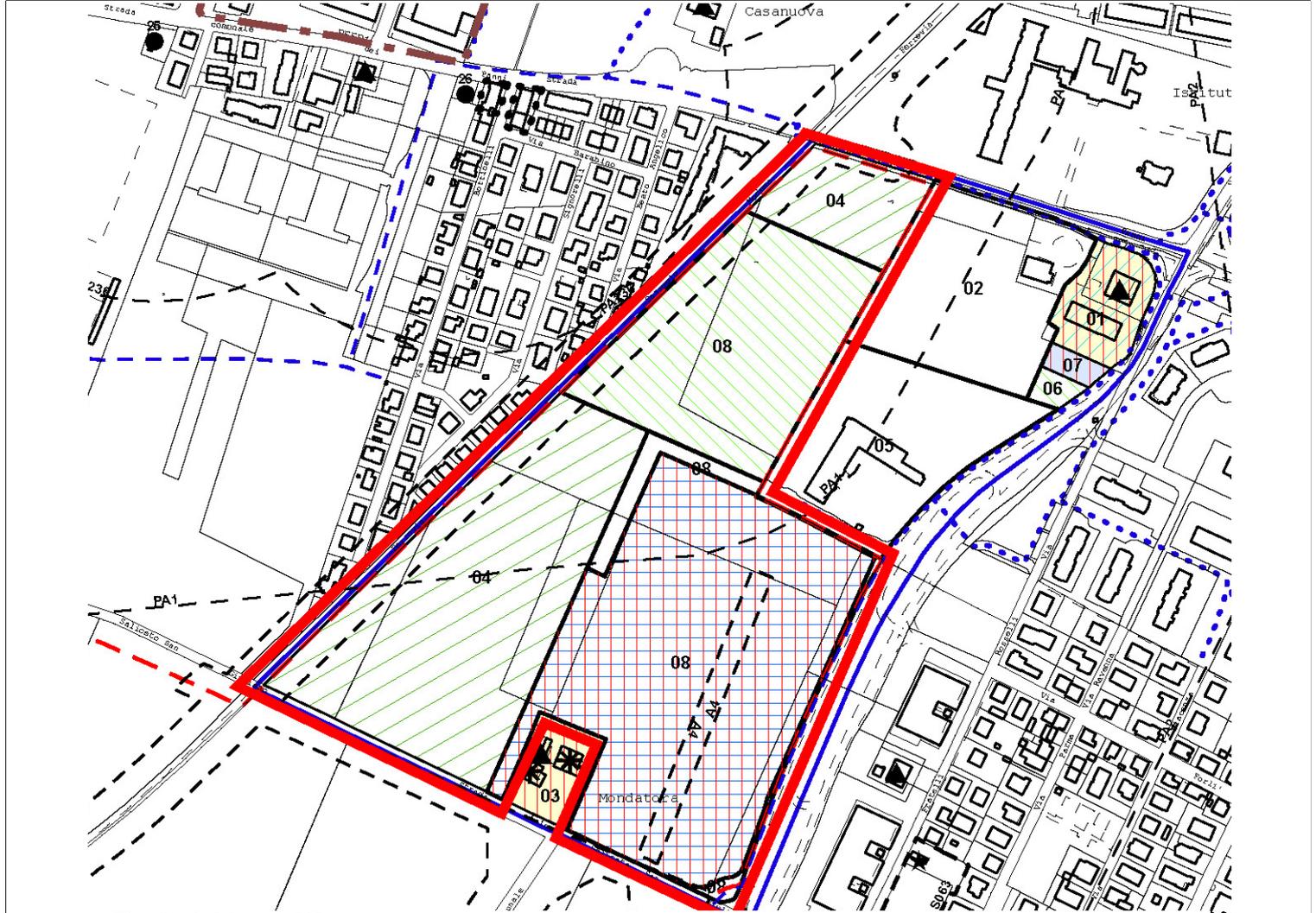
B/1 B/5 B/6 C/4 D/2 D/3 D/4 D/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Attrezzature Generali :3 p+pt

IV- AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano

Proposta di variante Allegato 5 - Accordo Delibera G.C. n. 122/2011



Area 04 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata ad Attrezzature Generali.

Si rinvia all'accordo ai sensi dell'art. 18- L.R. 20/2000 stipulato in data xx/xx/2010 rep. N. xxx/xxx, approvato con delibera di Giunta Comunale n. xxx/ del xx/xx/2010.

Destinazioni ammesse :

B/1 B/5 B/6 C/4 D/2 D/3 D/4 D/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Attrezzature Generali : 3 p+pt

Area 08 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato di iniziativa privata.

La realizzazione dell'intervento e' regolata dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione degli artt. 16.10 e 16.7 bis del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto dai proprietari dell'area, comprensivo della relativa proposta progettuale stipulato in data xx/xx/xxxx rep. n. xxxx/xxxx ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, atti ai quali si rinvia.

L'edificabilita' dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita al Comune delle adiacenti aree 04.

La superficie utile ammessa per residenza e' di mq 25.575 di cui 12.375 mq, equivalenti a 165 abitazioni, destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata.

La superficie utile ammessa per funzioni produttive e' di mq 675 destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata e per l'affitto.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/5 C/1 C/2 C/4 C/6 E/3 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza : 4 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 1 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 341 abitazioni

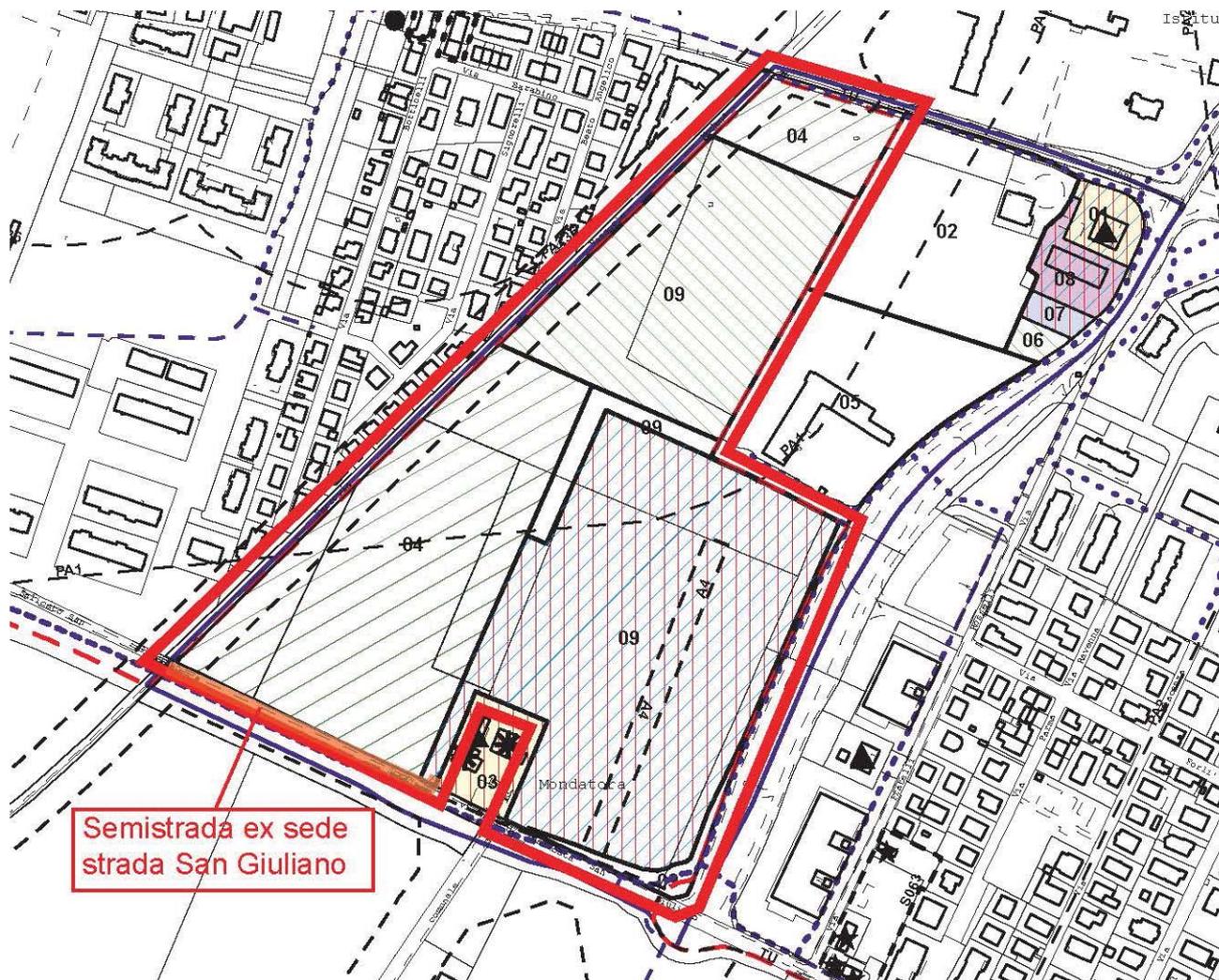
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 675 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 26.331 mq

IV- AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano

Proposta di variante al POC



Area 04 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata ad Attrezzature Generali.

Si rinvia all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 06/06/2011 rep. N. 83937/2011, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 15/03/2011.

Destinazioni ammesse :

B/1 B/5 B/6 C/4 D/2 D/3 D/4 D/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Attrezzature Generali : 3 p+pt

Area 09 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato di iniziativa privata.

La realizzazione dell'intervento e' regolata dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione degli artt. 16.10 e 16.7 bis del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto dai proprietari dell'area, comprensivo della relativa proposta progettuale stipulato in data 06/06/2011 rep. n. 83937/2011 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 122 del 15/03/2011, atti ai quali si rinvia.

L'edificabilita' dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita al Comune dell'adiacente area 04.

La superficie utile ammessa per residenza e' di mq 25.575 di cui 12.375 mq, equivalenti a **178 abitazioni**, destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata.

La superficie utile ammessa per funzioni produttive e' di mq 675 destinati alla realizzazione di edilizia convenzionata.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/5 C/1 C/2 C/4 C/6 E/3 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza : 4 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive : 1 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : **354 abitazioni**

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive : 675 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : **27.306 mq**

1)Contenuti PUA “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata -Via F-lli Rosselli- Via S.Giuliano - ZE 230” area 09

SOGGETTI ATTUATORI

- Socedil Spa con sede legale in Modena via Malavolti n. 33 E
- Direzionale Giardini 2000 Srl, con sede in Modena, via Malavolti 33).

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO DI Piano Particolareggiato

	Superfici Fondiarie	S.F	Destinazioni terziarie	Residenza - Alloggi max	SU MAX
Superficie Territoriale	128.212 (rilevata) - 128.350 (catastale)				
Comparto edilizia privata sottoLotti 1A - 2A - 3A	25642	25553	A/0	176 (171 + 5 compensazione parch- U2)	<u>13200 MQ</u>
Comparto edilizia convenzionata sottoLotti 1B - 2B	25642 mq	26328	A/10- C/1/2 mq max 675	178 95 affitto - 83 vendita	<u>12375 MQ MAX</u>
totale				354 alloggi	25575 mq
Altezza Massima	H 4 p + pt residenza 1 p + pt * (art. 25.0.3.RUE limite altezza diverso)				
Dotazione standard U2	Totale U2 27.306				

NB *ai sensi dell'art. 25.0 comma 3 sono previsti limiti di altezza diversi per l'iserimento di locali abitabili oltre il Piano 4 con i seguenti limiti : che la S.U. rientri nel computo complessivo di quella consentita; che sia costituita da locali in espansione agli alloggi sottostanti;che interessi una quota minoritaria come incidenza sulla superficie di piano (non superiore al 30%) -che rispetti il criterio della visuale libera tra i fronti finestrati

.EDILIZIA CONVENZIONATA -AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA E PER L'AFFITTO fg- 128 mapp. 56 – 63

ST Catastale 25642 SU Ammessa per funzioni residenziali SU 12.375 MQ
 SU Ammessa per funzioni produttive mq 675 - Destinazioni ammesse A/0 - A/10- C/1/2
N . alloggi previsti 178 suddivisi in 13 fabbricati

- Alloggi destinati alla vendita convenzionata 83
- Alloggi da destinare alla locazione 95

Il Sub- comparto si attua mediante la previsione di 3 macrolotti così composti:

- **Macrolotto 1A** comprende 5 edifici di 4 piani + pt per complessivi 71 alloggi:
è prevista la realizzazione di una grande corte chiusa formata da 5 fabbricati
- **Macrolotto 2A** comprende 5 edifici di 4 piani + pt per complessivi 69 alloggi:
è prevista la realizzazione di una grande corte chiusa formata da 5 fabbricati

- **Macrolotto 3A** comprende 3 edifici di 4 piani + pt per complessivi 38 alloggi:
è prevista la realizzazione di una corte aperta formata da 3 fabbricati.

Alloggi piccoli (fino a 65 mq) n. 59
Alloggi medi (da 66 a 110 mq) n. 119
Alloggi grandi (oltre 110 mq) n. 0

La superficie terziaria è collocata al piano terra negli edifici posti sui fronti di via Rosseli e della dorsale stradale nord di comparto

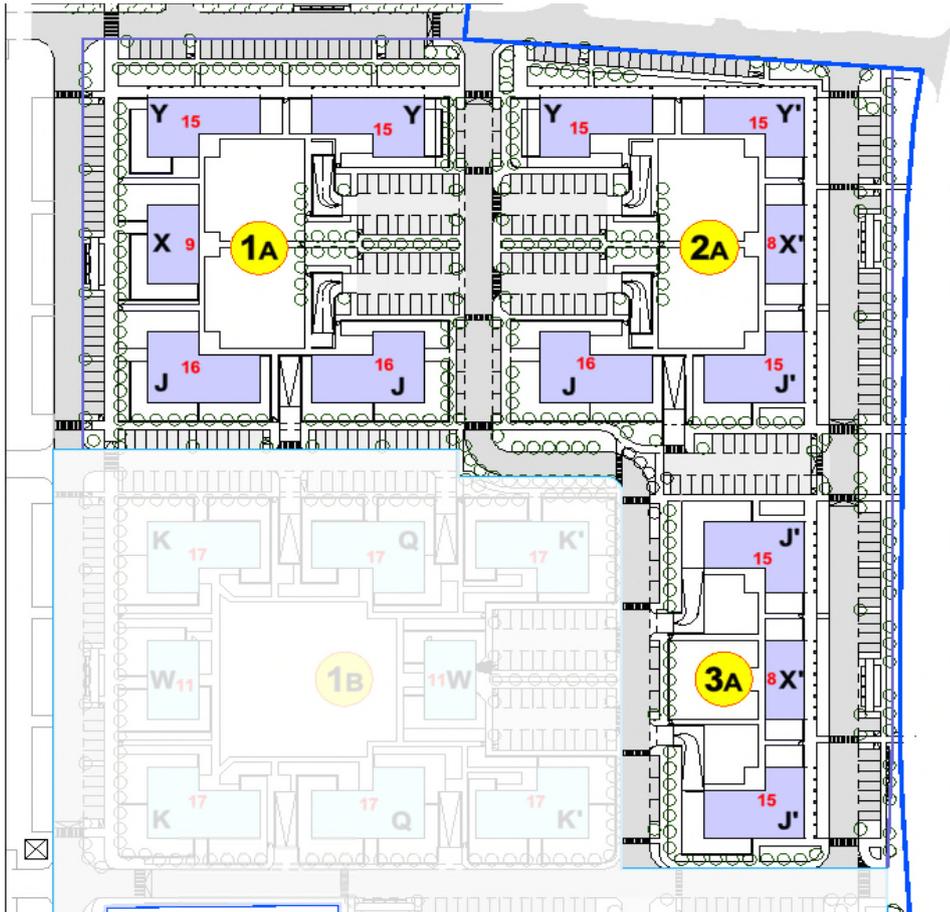
Verde Vicinato (min. mq. 2.958) mq. 4.318

Parcheggi obbligo P765 funzioni terziarie n. 28 pertinenza alla residenza n. 119
TOTALE 147

Parcheggi P765 in progetto 196

parcheggi U1 obbligo 101

Parcheggi PP in progetto 127



SUB-COMPARTO B - EDILIZIA LIBERA fg- 128 mapp. 62

il Sub- comparto si attua mediante la previsione di 2 macrolotti così composti:

- **Macrolotto 1B** comprende 8 edifici di 4 piani + pt per complessivi **124 alloggi** (con prevalenza di alloggi medi per dimensioni): è prevista la realizzazione di una grande corte chiusa formata da n. 6 fabbricati con pianta ad elle e n. 2 fabbricati con tipologia in linea a pianta rettangolare
- **Macrolotto 2B** composto da un fabbricato – tipologia H di **52 alloggi** E' prevista la realizzazione di un unico fabbricato con pianta ad elle suddiviso in tre corpi scale,

per un totale complessivo di n. **9 fabbricati suddivisi in 176 unità abitative** (di cui n. 5 a compensazione delle spese di realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 2.600 mq.). **Superficie utile edificabile complessiva 13.200 mq destinata alla sola residenza**

Tagli alloggi

- Alloggi piccoli (fino a 65 mq) n. 62
- Alloggi medi (da 66 a 110 mq) n. 102
- Alloggi grandi (oltre 110 mq) n. 12

verde Vicinato ritrovato all'interno dei macrolotti con caratteristica a cortemq. 5.897(min. mq. 2.364)

Parcheggi obbligo P765 pertinenza alla residenza n. 120

Parcheggi P765 pertinenza alla residenza n. 131 di cui 15 interrati

parcheggi U1 obbligo 88

Parcheggi PP in progetto 62 area privata (quota parte ritorvata nel sub-comparto edilizia convenzionata)

EDILIZIA CONVENZIONATA -AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA E PER L'AFFITTO fg- 128 mapp. 56 – 63

ST Catastale 25642 SU Ammessa per funzioni residenziali SU 12.375 MQ
SU Ammessa per funzioni produttive mq 675 - Destinazioni ammesse A/0 - A/10- C/1/2

N . alloggi previsti 178 suddivisi in 13 fabbricati

- Alloggi destinati alla vendita convenzionata 83
- Alloggi da destinare alla locazione 95

Il Sub- comparto si attua mediante la previsione di 3 macrolotti così composti:

- **Macrolotto 1A** comprende 5 edifici di 4 piani + pt per complessivi 71 alloggi:
è prevista la realizzazione di una grande corte chiusa formata da 5 fabbricati
- **Macrolotto 2A** comprende 5 edifici di 4 piani + pt per complessivi 69 alloggi:
è prevista la realizzazione di una grande corte chiusa formata da 5 fabbricati
- **Macrolotto 3A** comprende 3 edifici di 4 piani + pt per complessivi 38 alloggi:
è prevista la realizzazione di una corte aperta formata da 3 fabbricati.

Alloggi piccoli (fino a 65 mq) n. 59
Alloggi medi (da 66 a 110 mq) n. 119
Alloggi grandi (oltre 110 mq) n. 0

La superficie terziaria è collocata al piano terra negli edifici posti sui fronti di via Rosselli e della dorsale stradale nord di comparto

Verde Vicinato (min. mq. 2.958) mq. 4.318

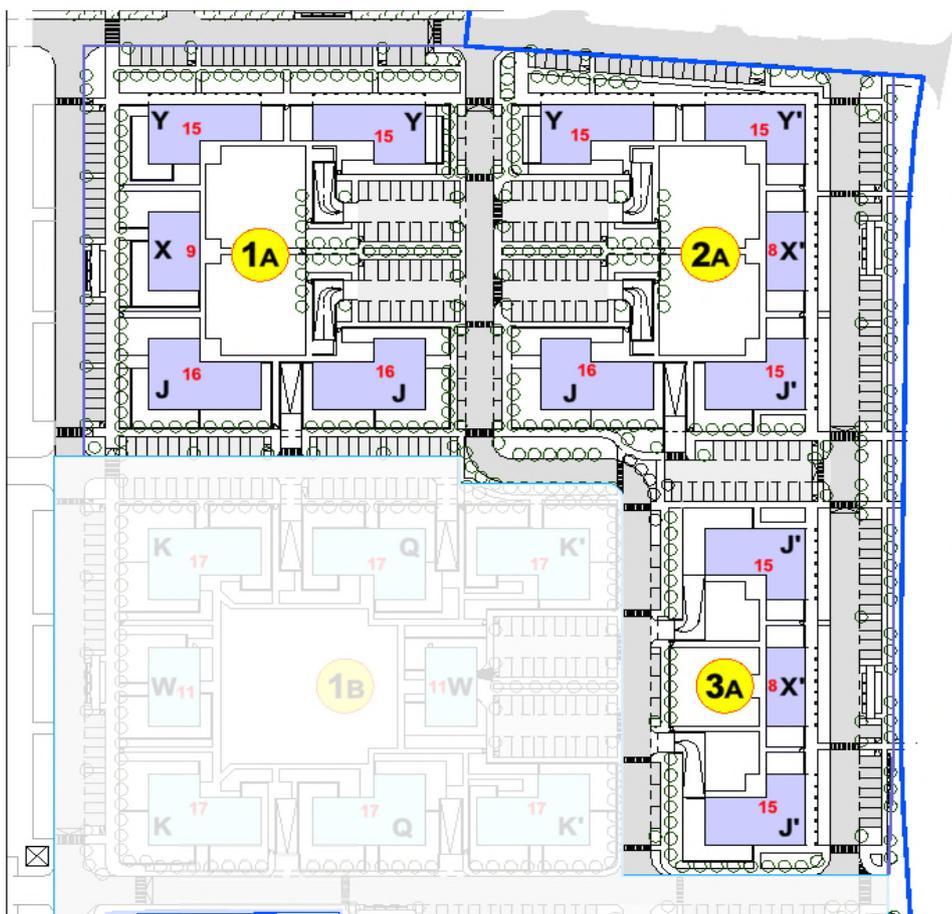
Parcheggi obbligo P765 funzioni terziarie n. 28 pertinenza alla residenza n. 119

TOTALE 147

Parcheggi P765 in progetto 196

parcheggi U1 obbligo 101

Parcheggi PP in progetto 127



DATI COMPLESSIVI

Alloggi complessivi n. 354

S.U Terziarie mq 675

S.U Residenziale mq 13200

- SU fino a mq 65 n.121 alloggi
- SU da 66 a 110 mq n. 221 alloggi
- SU oltre 110 mq n. 12 alloggi

STANDARD PARCHEGGIO

Tutti gli alloggi sono dotati di autorimessa d'obbligo che sono complessivamente 385 sul comparto:
185 edilizia convenzionata - 193 edilizia libera

- Parcheggi pertinenziali standard di RUE (P 765) n.267
- Parcheggi pubblici (U1) standard di RUE (P 765) n. 189
- **Parcheggi standard RUE totale n. 456**

- Parcheggi in Progetto P765 n. 329
- Parcheggi in Progetto U1 n. 189
- **Progetto TOTALE n. 518**

EXTRA STANDARD DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER 62 P.A

EXTRA STANDARD DI AUTORIMESSE PER 31 P.A

SINTESI OBBLIGHI CONVENZIONALI PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA

- progettazione esecuzione e cessione di tutte le opere di U1 , dentro e fuori comparto (aree perimetrali) e la cessione delle relative aree di sedime sia dell'area;
- il soggetto attuatore realizzerà tutte le opere di entrambi i sub- comparti
- Esecuzione parcheggio pubblico area a servizi (area prossima alla carovana mq 2.600)
- opere per la mitigazione acustica (posa di asfalto a basso emissivo su tratti stradali limitrofi al comparto- strada san Giulano e F-lli Rosselli) ;
- Servitù pubblico passaggio aree porticate indicate dal PUA (fabbricati posti sul fronte di f-lli Rosselli e sul perimetro nord Comparto) e sul pedonale con direzione est-ovest.

12.12.2013