

“AREA EX SEDE AMCM” PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA in variante al POC

A seguito di procedura competitiva con negoziazione approvata con delibera di C.C. n° 52/2018,
ai sensi dell'art. 62 D.L. n° 50/2016



**DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA
E RESPONSABILE UNITO DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Maria Sergio

ELABORATO

**IN COLLABORAZIONE CON SERVIZIO PROGETTI COMPLESSI
E POLITICHE ABITATIVE DEL COMUNE DI MODENA**

RELAZIONE VARIANTE

Sommario

1.	L'ambito di intervento	2
2.	Gli obiettivi	7
3.	Il contesto urbano e la Pianificazione Comunale	9
3.6	Gli strumenti di pianificazione vigenti e il PRU	12
	Strumenti di Pianificazione Urbanistica Comunale (PSC-POC-RUE 2013)	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. L'ambito di intervento

Il progetto di riqualificazione del comparto dell'Ex AMCM, oggetto del presente **Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)**, si inserisce in una rinnovata politica di gestione del territorio, che trova riferimento principale nell'arrestare il consumo di suolo favorendo riqualificazione e gestione dell'esistente.

L'area ha un'estensione di circa 3 ha ed è collocata nelle immediate vicinanze del Centro Storico di Modena, affaccia sui viali di cintura della parte sud ed è arricchita dalla presenza di alcune interessanti testimonianze di archeologia industriale. L'area si colloca all'interno del quartiere Buon Pastore, circondata da un denso tessuto edilizio, tipico dell'espansione tardo ottocentesca e della prima periferia meno recente. Situata tra l'intersezione dei viali Carlo Sigonio e Buon Pastore è collegata al centro di Modena attraverso l'asse rappresentato prima da via Cavedoni in prossimità dell'area e poi da via Saragozza e risulta raggiungibile in pochi minuti di passeggiata da Piazza Grande.



Foto aerea dell'area



Stralcio cartografia SITAP

L'area Ex A.M.C.M. fu sede fino al 1995 dell'Azienda Municipalizzata del Comune di Modena, che da qui gestiva le reti luce gas acqua e trasporti comunali. Il nucleo originario era costituito da una prima centrale elettrica a carbone poi sostituita con l'arrivo dell'elettrodotto della società Adige Garda. Le attuali strutture vengono dunque insediate dal 1912, con le nuove centrali e la realizzazione del deposito tram. Successivamente l'area verrà dotata di fabbricati per il deposito e l'assistenza della rete autofiloviaria. Il primo nucleo dei fabbricati attualmente esistenti era formato dalla palazzina uffici e dalla rimessa tram, un complesso di tipologia industriale progettato dagli ingegneri Pansera e Dallari, nel più complessivo progetto di elettrificazione delle linee tramviarie modenesi.

La palazzina direzionale (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **146**/sub.3-393, Via Buon Pastore 382) nello stato originario fu realizzato nel 1912 circa, ancora tale nella pianta di Modena del 1943, viene completato allo stato attuale con un progetto di ampliamento del 1955. Il complesso era costituito da due palazzine distinte per uffici e portineria per l'accesso all'area dei tram; è rimasto nella conformazione originaria fino al termine della seconda guerra mondiale. Nell'immediato dopoguerra venne realizzato un corpo di fabbrica a ponte di collegamento tra i due volumi preesistenti; successivamente, nel 1955, venne demolita e ricostruita la parte della palazzina portineria e sopraportico con una nuova palazzina che si innestava strutturalmente e distributivamente nel corpo di fabbrica della vecchia palazzina uffici. Il nuovo ampliamento ospitava nuovi uffici e le sale per il pubblico per allacciamento e pagamento utenze con accesso del pubblico diretto da via Sigonio, quindi all'esterno del perimetro recintato.

Il deposito officina tram (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **152**/sub.5,6, Via Sigonio, n. 382 – Modena) è costituito dal capannone per deposito e riparazione tram e dalla palazzina servizi e residenza

addetti. Venne edificato nel 1912 circa, contemporaneamente alla palazzina uffici – portineria su via Carlo Sigonio, da cui confluivano i binari delle linee tramviarie.

Il fabbricato è sostanzialmente conservato nella conformazione originaria, gli interventi successivi hanno riguardato il tamponamento delle pareti esterne, adeguamenti funzionali interni e l'installazione di portoni che hanno fatto seguito alla dismissione della tramvia nel 1950. Il secondo nucleo edificato fu quello delle centrali elettriche, sul sito della preesistente centrale a carbone.

La ex centrale AEM (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **158**/sub.1,2,6,7,8,9,10, Via Buon Pastore) era destinata in particolare alla trasformazione dell'elettricità che arrivava dalla vicina centrale Adige Garda, per l'alimentazione della rete tramviaria costruita dal 1912. Con la dismissione dell'impianto di trasformazione avvenuta nel 1950, il fabbricato nella parte centrale venne utilizzato come deposito, mentre i corpi laterali vennero in parte soppalcati per aumentare la superficie da destinarsi ad uffici.

La ex Centrale ENEL (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **166 – 167**, Via A. Peretti n. 9, Modena) venne anch'essa costruita dopo il 1912, sarà prima di proprietà e gestione della dell'elettrodotto Adige Garda, poi della Società Emiliana, infine dell'ENEL. L'immobile è stato acquisito dal Comune di Modena nel 2001. L'edificio dismesso dalla funzione originaria di centrale elettrica è stato adibito per svariati anni a uffici e magazzino di materiali ENEL, senza tuttavia compromettere l'integrità delle strutture e delle finiture. Solo nel corpo centrale sono stati realizzati un solaio e servizi con strutture reversibili.

In epoca successiva a seguito dell'ammodernamento della rete di trasporto pubblico urbano, venne edificata **l'autorimessa e uffici per la nuova filovia** (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **153**, Via C. Sigonio, 386 Modena). Il fabbricato risulta esistente nella pianta di Modena del 1943 e completato allo stato attuale in una planimetria del 1952, dove è inserito l'ultimo ampliamento eseguito sul lato est con la sala di verniciatura. Ai capannoni venne 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. I capannoni hanno ospitato dopo la dismissione la sede temporanea del mercato comunale coperto di via Albinelli durante i lavori di ristrutturazione e dal 1999 la sede temporanea del Teatro delle Passioni.

Una ulteriore **palazzina per uffici** (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappale **151**, Via Buon Pastore 31) venne realizzata in prossimità della centrale elettrica. Nel 2000 questo fabbricato è stato riabilitato ad uso provvisorio per uffici comunali. Nel quadro dello sviluppo di servizi aziendali per i dipendenti, all'interno dell'area sono state inserite nel tempo alcune strutture dedicate. Tra queste la sede della mutua di assistenza sanitaria-**ambulatorio medico** e dell'**emporio aziendale**, realizzato nel 1950 circa congiuntamente ad un magazzino a fianco della centrale (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappale **150**, Via Buon Pastore).

La struttura è oggi in disuso, mentre è ancora in funzione stagionalmente il **Cinema Estivo**. Questo venne allestito nella fascia cortiliva ad est lato deposito filobus (catasto: Comune di Modena – Foglio 159 mappali **148, 154, e 401**, Via C. Sigonio, 386) con la costruzione nel 1941 dei manufatti ingresso-biglietteria-schermo di proiezione e cabina di proiezione servizio igienico. I nuovi bagni (mapp. 401) sono del 1996, costruiti a servizio alla sede provvisoria del mercato. Il cinema è ancora in funzione in quanto gestito dall'associazione Circuito Cinema, che in estate allestisce la platea, un nuovo schermo cinematografico, e servizi per il pubblico con strutture temporanee. In epoca più recente (primi anni '70) sono stati realizzati altri manufatti su aree libere, del tutto incongrui all'impianto del complesso, tra cui la tettoia rimessa bus e filobus, gli spogliatoi, la nuova centrale elettrica. Le aree esterne sono oggi sistemate e utilizzate a parcheggio pubblico.

Demolizioni di alcuni fabbricati: Delibere di C.C. n. 381/2010 e n.199/2014

Con il progetto di demolizione dei fabbricati, approvato con delibera n. 381/2010, si è proceduto alle seguenti demolizioni:

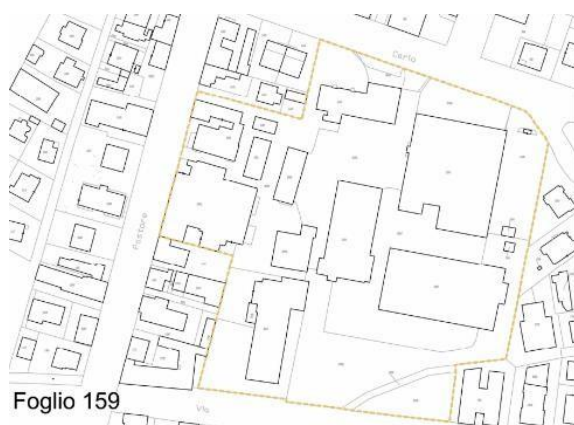
- dell'addizione all'ex Palazzina Uffici (f. 159, map. 146) salvaguardando la parte storica e originale della palazzina stessa;
- dell'ex Rimessa Tram ed uffici (f. 159, map. 152);
- dell'ex Emporio (f. 159, map. 150);
- degli uffici-magazzino (f. 159, map. 151);
- dell'ex spogliatoio personale (f. 159, 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.

A partire da maggio 2014 si è inoltre avviato un intervento di messa in sicurezza all'interno del comparto, cura del Settore Lavori Pubblici con delibera n. 199/2014, che ha comportato la demolizione della Tettoia Rimessa Filobus (f. 159, map. 159) mediante l'incapsulamento e smontaggio della copertura in cemento amianto e la rimozione delle strutture metalliche. L'intervento si è concluso con l'asfaltatura del sedime del vecchio edificio e la sistemazione a parcheggio dell'area.

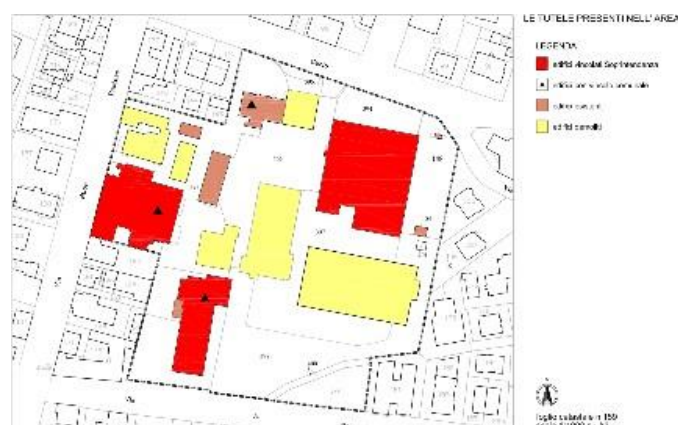
Con l'avvio, nel 2016, della nuova fase progettuale sull'area, definita "Parco della creatività, è stato poi recuperato per usi culturali legati al mondo teatrale e dell'innovazione, l'edificio ex AEM, mentre è in corso il primo stralcio per il parziale recupero dell'edificio ex-Enela, che diventerà la nuova sede di ERT e sarà caratterizzato, oltre che da uffici e sale prove, da due sale per spettacolo di ampie dimensioni.

L'ulteriore trasformazione dell'area dunque dovrà tenere conto sia degli immobili tutelati che delle trasformazioni in corso, al fine di configurare una **riqualificazione urbana di qualità e coerente con il contesto architettonico e paesaggistico di riferimento**.

L'area oggetto di intervento rientra fra le più importanti risorse territoriali che Modena può mettere a disposizione per l'investimento futuro e per cogliere le più ampie opportunità e potenzialità che essa può offrire. Dal punto di vista dell'**accessibilità** l'ambito oggetto di intervento risulta essere facilmente fruibile e raggiungibile, sia dal centro cittadino di Modena che dalla periferia, rappresentando un vero e proprio nodo del sistema. Tale area infatti, per la sua collocazione e la sua estensione ha un indiscutibile **valore strategico** nel processo di riorganizzazione urbana per il **ruolo di ricucitura e collegamento tra il nucleo antico della città e la periferia** che è in grado di assolvere. Si sottolinea, in particolare, la presenza di importanti arterie viabilistiche, quali Via Carlo Sigonio e Buon Pastore, che facilmente permettono all'utenza veicolare d'ambito di raggiungere il centro cittadino e la parte periferica a sud della città. Molto sviluppata nell'ambito anche la rete del trasporto pubblico: l'area risulta infatti essere ben servita sia dal passaggio delle linee di autobus che portano direttamente al centro e alla stazione ferroviaria, con particolare riferimento alle linee 5,6 e 81, e sia per la presenza di alcune fermate nelle immediate vicinanze dell'ambito ex AMCM stesso. Anche dal punto di vista della mobilità lenta l'ambito di interesse progettuale si caratterizza per essere un nodo strategico del sistema delle piste ciclo-pedonali comunali che, seguendo i percorsi dei viali alberati e del sistema del verde, congiunge il centro cittadino con la periferia della città. Si sottolinea la presenza nell'ambito di una postazione di prelievo e deposito bici – stazioni **C'entro in bici** di Modena. Per quanto riguarda la sosta l'area si caratterizza per la presenza di parcheggi a raso lungo le principali viabilità e all'interno dell'ambito di interesse progettuale stesso.



Estratto mappa catastale



Estratto mappa catastale con tutele presenti

Il Programma di Riqualificazione Urbana è stato sviluppato in partenariato pubblico-privato dal Comune di Modena e dal Soggetto Attuatore, sulla base del Progetto PRU, predisposto dal Comune di Modena in conformità alla Proposta progettuale derivante dalla *Procedura competitiva con negoziazione* e approvata dal Consiglio Comunale. Tale progetto PRU ha definito un perimetro di intervento che, tenendo conto delle trasformazioni avvenute e di quelle attualmente in atto nell'area (recupero dell'edificio ex AEM e apertura cantiere dell'edificio ex ENEL), individua precisamente il **comparto** della cui trasformazione il Soggetto Attuatore si fa carico. Pertanto, l'area oggetto del PRU, di estensione di circa 28.250 mq, non si estende alla totalità delle aree inserite nell'Ambito di Riqualificazione Urbana denominato "Area ex sede AMCM", ma soltanto ad una parte di esse, in conformità a quanto consentito dagli articoli 1 e 4 della LR 3 luglio 1998 n. 19 e successive modificazioni. Esso pertanto corrisponde al complesso di spazi aperti e di edifici, identificati catastalmente al foglio 159, mappali 146 parte, 148, 153, 154, 350, 392, 393, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 401 e 403; di questi in particolare il mappale 153, è sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e del D.D. 6 febbraio 2004.

Dal punto di vista vincolistico si sottolinea come il comparto oggetto di intervento **non ricada in alcun ambito tutelato** ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, Codice Urbani dei Beni culturali. Tuttavia, data la presenza di alcuni edifici testimoniali della memoria industriale sia interni al Comparto, che esterni ad esso ma ricompresi nell'ambito di Riqualificazione, si evidenzia come con un lungo iter concluso nel 2011, la Soprintendenza per i Beni e le attività culturali – Regione Emilia Romagna, abbia stabilito di **vincolare e tutelare quali edifici di interesse storico e artistico**, secondo le disposizioni dell'articolo 10 e 12 del D.Lgs 42/2004, i seguenti edifici: **deposito officina Tram; ex centrale ENEL; Centrale AEM**.

Tale vincolo, in particolare, prevede per gli edifici interessati 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 map. 166 e 167, ex centrale ENEL, che sia esclusa la destinazione ad alloggi.

Si sottolinea, inoltre, come in seduta del 14 marzo 2016, il Comitato Tecnico Scientifico per le Belle Arti, vista la presenza di tali **edifici vincolati dal punto di vista paesaggistico**, abbia concordato all'unanimità: *"si presti particolare attenzione, per la definizione della nuova edificazione e il rapporto con le preesistenze storiche-testimoniali, nella scelta delle tipologie edilizie, della loro distribuzione e collocazione e le nuove volumetrie che dovranno tenere conto anche della qualità architettonica, in modo da evitare quanto più possibile impatti e interferenze con gli edifici tutelati."*

2. Gli obiettivi

Le linee programmatiche di mandato del Sindaco 2014-2019 incentrano il disegno dello sviluppo territoriale locale sulla necessità di rilanciare gli investimenti economici e sostenibilità. Modena conferma e rilancia la sua vocazione di città europea, non rinuncia a crescere per dare nuove opportunità di lavoro, ma guarda ad una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva. Una crescita che rafforzi il significato e l'agire di una comunità. Una crescita riferita alla valorizzazione delle sue eccellenze per aggiornarle e rinnovarle al fine di traguardare scenari condivisi capaci di assicurare forti relazioni tra la dimensione locale e quella globale.

Tra le prospettive d'investimento per il futuro di Modena si colloca il sistema culturale che costituisce oggi una delle principali leve sulla quale fare forza per rilanciare il ruolo territoriale della città. La cultura, chiaramente, non va considerata fine a se stessa, ma riferimento trasversale dell'insieme dei settori trainanti un possibile sviluppo: dalla produzione culturale (teatro, arti visive e grafiche, cinema, ecc) passando dai relativi servizi, dal turismo culturale (accoglienza, ospitalità, eventi) fino all'agricoltura di qualità (prodotti tipici e relativo indotto), e fino all'industria manifatturiera (che richiama abilità sedimentate e saperi locali). Una serie di filiere organizzate che presentano il denominatore comune della cultura per perseguire qualità e identità territoriale.

La realtà del sistema oggi rappresenta un ambito nel quale si sono affermate e sono cresciute specifiche competenze, si sono sviluppate sinergie tra pubblico e privato, e sono state costruite nel tempo intelligenze e stimolati talenti. Un'eccellenza nel panorama regionale e nazionale. Servono dunque infrastrutture (materiali ed immateriali) al servizio di questa visione; occorre, organizzare contesti e mettere in campo azioni che ne potenzino la "massa critica". Con questi riferimenti tra i compiti principali dei nuovi strumenti di governo del territorio risiede la capacità di tradurre, rendere efficaci e operative politiche incentrate sul recupero e la riqualificazione dell'esistente, valorizzando al contempo le risorse ambientali, sociali e culturali presenti a livello locale.

Il recupero del complesso dell'Ex AMCM si colloca in questo contesto, e il processo di riqualificazione dell'area implica certo sfide importanti, ma al tempo stesso propone opportunità uniche per valorizzare un'intera porzione urbana. L'area rappresenta una risorsa territoriale sulla quale fare convergere investimenti per concretizzare il "Parco della Creatività". Un luogo dove condensare innovazione, sperimentazione e ricerca in ambito culturale.

Un parco pensato come nodo della ricca rete rappresentata dagli istituti culturali nella città: il nuovo polo culturale costituito dal complesso sant'Agostino-Palazzo Estense, i Teatri, la Galleria Civica, Biblioteche e Università.

Gli orientamenti di riferimento, dunque, proposti dalla Giunta per definire un nuovo programma di rigenerazione urbana e un rinnovato piano di recupero per l'area Ex Amcm indicano:

- l'interesse e la necessità a procedere con il recupero alcuni interventi pubblici previsti nell'area con riferimento specifico a quelli di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici ex ENEL ed ex AEM, senza attendere l'approvazione definitiva del piano stesso, al fine di cogliere l'opportunità di accedere ai finanziamenti pubblici nazionali ed europei del programma "POR FESR Emilia-Romagna 2014-2020";
- la scelta di valorizzare e incrementare le funzioni pubbliche previste nel piano, pur confermando le linee generali di assetto urbanistico, con particolare riguardo a una maggiore connotazione dello spazio dell'Amcm come "Parco della creatività": per l'edificio dell'ex ENEL, dunque, resta confermata la destinazione per attività teatrali e servizi per il teatro, in particolare al servizio di "ERT Teatro Stabile"; per l'edificio dell'AEM si è proceduto invece di modificare le attuali previsioni di servizi commerciali al fine di ricavare ulteriori spazi per attività di supporto ai teatri in particolare per funzioni culturali e laboratori per la

formazione di figure professionali, come attrezzisti, fonici, costumisti, ma anche per sostenere le nuove forme di teatro legate alle nuove tecnologie, dalla pixel art, all'elettronica, ecc;

- l'inserimento nel comparto di una palestra al servizio del liceo psico-pedagogico "Carlo Sigonio" e più in generale al sostegno delle attività sportive di base, tale necessità è connessa alla scelta di mantenere il liceo nel centro storico di Modena;

- il ripensamento della tipologia insediativa per le funzioni residenziali e terziarie al fine di renderla maggiormente coerente con il contesto di riferimento, in tal senso di rende necessario un drastico ridimensionamento delle altezze massime consentite dagli attuali strumenti attuativi;

- maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale allineando le scelte progettuali di fondo ai nuovi indirizzi assunti dal Comune di Modena in riferimento alla mobilità sostenibile e all'urbanistica.

- particolare attenzione dovrà essere posta all'approccio progettuale volto a ridisegnare gli spazi aperti come le piazze e il sistema del verde confermando la collocazione del cinema estivo nell'attuale area e dando a questa funzione maggiore respiro allontanando dal fronte interno i nuovi edifici e con la possibilità di un secondo ingresso dalla piazza centrale attraverso uno spazio pubblico che potrà essere utilizzato per iniziative, eventi, installazioni, ecc.

Gli indirizzi specifici per il recupero dell'area sono tesi a:

- a) progettare una nuova polarità urbana: "Parco della Creatività";

- b) potenziare il sistema del verde urbano e percorsi di mobilità dolce;

- c) progettare una nuova centralità pubblica, rafforzare le connessioni fisiche con il quartiere, promuovere qualità urbana;

- d) promuovere sostenibilità e qualità ecologico-ambientale.

3. Il contesto urbano e la Pianificazione Comunale

3.1 Dagli indirizzi di pianificazione del 1991 al Concorso Nazionale di idee

Già il PRG approvato nel 1991 prevedeva la sostituzione funzionale e la ristrutturazione urbanistica dell'area da attuarsi tramite strumento urbanistico preventivo, 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 AEM 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 le scelte precedenti, veniva ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, e puntualizzata una capacità insediativa per funzioni produttive di 6.500 mq.

Con il PSC-POC-RUE approvato nel 2002 viene aumentata la capacità insediativa per residenza complessivamente ma la cornice normativa è rimasta sostanzialmente invariata fino all'approvazione del PSC-POC-RUE del 2003, alla vigilia dell'approvazione del primo Piano Particolareggiato. In considerazione della complessità e delle implicazioni dell'intervento, l'Amministrazione Comunale già nel 1994 ha promosso un Concorso Nazionale d'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. L'esito del concorso, nel febbraio 1996, ha decretato "Stella Filante", capogruppo arch. Carlo Melograni, quale progetto vincitore.

3.2 Gli strumenti di pianificazione attuativa dal 2004 al 2013

Nell'anno 2000 si è avviata una complessa fase di consultazioni che ha portato all'approvazione di un primo Piano Particolareggiato sull'area con delibera di C.C. n. 10 del 2004. Tale Piano Particolareggiato, sviluppato sulla base dell'impostazione del progetto vincitore del sopracitato concorso di idee, ha approfondito gli aspetti riguardanti le destinazioni d'uso, il recupero degli edifici esistenti e la sistemazione degli spazi esterni. Le principali innovazioni riguardano le seguenti scelte: localizzare nell'area la sede del Teatro delle Passioni, con annessa sede amministrativa di Emilia Romagna Teatro; l'apertura sul fronte di viale Buon Pastore, di una accessibilità pedonale con possibilità anche di un accesso carrabile ed agli interrati; l'apertura sul fronte di viale C. Sigonio di un ampio ingresso pedonale al comparto e la possibilità di insediare funzioni commerciali. Nel 2005, la Soprintendenza, con atto prot. n. 346 ha decretato l'interesse storico-artistico ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 per l'edificio dell'ex centrale ENEL (fg. 159, mapp. 166/167) rendendolo di fatto inutilizzabile per le funzioni residenziali ammesse dal Piano Particolareggiato del 2004 e, dunque, non praticabile la prevista vendita. 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 determinato le condizioni per l'utilizzo di un'area vasta idonea per la realizzazione di una piazza e di parcheggi in interrato con la possibilità di escavazione anche di più livelli. Si è resa, dunque, necessaria la predisposizione di una variante al Piano Particolareggiato "Area Ex AMCM" Delibera di C.C. n. 87/2009. La ridefinizione del nuovo Piano Particolareggiato ha sostanzialmente confermato gli indirizzi generali dello strumento urbanistico precedente pur introducendo alcuni elementi di novità: sono state incrementate le capacità insedative per residenza contestualmente ridimensionando la capacità insediativa

per funzioni produttive. Il numero di alloggi consentiti dal P.P. passava da 65 unità nel 2004 a 104 unità nel 2009 e l'altezza massima consentita variava da 4p+pt a 12 p+pt.

3.3 Piano Nazionale per le Città Delibera di C.C. n. 457/2012

Dal momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato del 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, ha reso difficilmente praticabile il quadro economico/finanziario del Piano previgente. A fine di superare, almeno in parte, tale criticità nell'ottobre 2012 il Comune di Modena ha partecipato alla selezione del "Piano Nazionale per le Città"¹, indetto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con due proposte di "Contratto di Valorizzazione Urbana"² 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 l'azione 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. Rimangono in essere inoltre i contenuti del Contratto di Valorizzazione Urbana, ultimo atto deliberativo avente come oggetto l'area "Ex AMCM".

3.4 Piano di Recupero "Area Ex AMCM" Delibera di C.C. n. 67/2013

Con tale deliberazione di adozione di un nuovo PUA, in Variante al POC, l'Amministrazione Comunale ha inteso confermare gli indirizzi del Contratto di Valorizzazione Urbana alla luce delle più recenti modificazioni e sollecitazioni intervenute sull'area, mantenuto nel contempo inalterati i principi indirizzi di trasformazione dell'area. La riqualificazione dell'area contenuta nel P.R adottato nel 2013 si incardina prioritariamente sulla proposta di spazi e funzioni pubbliche. Tra queste 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. Il resto del comparto ospita altre destinazioni (un centinaio di alloggi e funzioni commerciali e direzionali). Nel comparto è prevista una cospicua dotazione di posti auto (oltre 800 posti auto pubblici) in grado di soddisfare, oltre ai previsti standard urbanistici, anche una domanda più ampia di accessibilità e di sosta al Centro Storico. Il Piano si articola in sub-comparti comprendenti interventi tra loro correlati sia in termini funzionali-spaziali che economico-finanziari, ma indipendenti dal punto di vista attuativo (accessibilità, accantieramento).

3.5 Documento di indirizzo volto alla rigenerazione dell'ambito urbano di riferimento dell'area "ex sede AMCM Delibera di C. C. n. 46/2016

Con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 21/07/2016 è stata individuata una nuova fase di progettazione e attuazione del programma di recupero dell'area "Ex sede AMCM", meglio illustrata nel documento "ex AMCM – Parco della Creatività - Documento di Indirizzo per il programma di rigenerazione urbana", approvato come parte integrante della delibera stessa. Contestualmente, con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/07/2016 sono state approvate le linee guida per l'affidamento di appalto o concessione, mediante procedura competitiva con negoziazione ai sensi dell'art. 62 del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 n. 50, per la progettazione e l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione, recupero e rigenerazione urbana "del comparto ex sede AMCM", volto all'insediamento di funzioni pubbliche (per

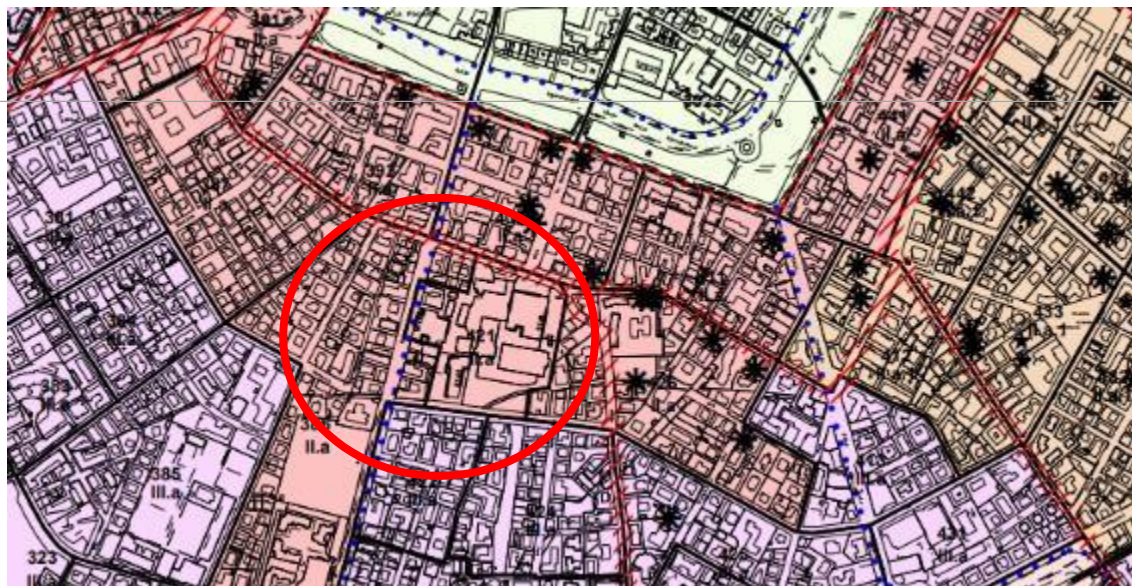
servizi culturali e sportivi), residenziali e commerciali e terziarie, con previsione, a titolo di parziale corrispettivo, del trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili, ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50; la medesima deliberazione individuava l'utilizzo della procedura competitiva con negoziazione di cui all'articolo 62 del D.Lgs n. 50/2016 per l'acquisizione dell'interesse degli operatori economici a partecipare all'intervento di riqualificazione e rigenerazione del comparto, mettendo a disposizione proposte progettuali e attuative che sappiano declinare gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale mediante il Documento di Indirizzo con le esigenze del mercato, i profili di sostenibilità finanziaria, i profili di bancabilità. A seguito degli esiti di tale procedura, si è deciso di procedere alla realizzazione di un **Programma di Riqualificazione Urbana in Variante POC**.

L'Ambito di Riqualificazione Urbana, come definito dunque dalla Variante al PRG 2013 cui questa relazione si riferisce, coincide con il precedente perimetro del Piano di Recupero. Esso è sottoposto alla formazione di **Programma di Riqualificazione Urbana**, ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia, in particolare ai sensi della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19 e dell'articolo 30 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20. Il Programma di Riqualificazione Urbana è stato sviluppato in partenariato pubblico-privato dal Comune di Modena e dal Soggetto Attuatore, sulla base del Progetto PRU, predisposto dal Comune di Modena in conformità alla Proposta progettuale derivante dalla *Procedura competitiva con negoziazione* e approvata dal Consiglio Comunale. Tale progetto PRU ha definito un **perimetro di intervento** che, tenendo conto delle trasformazioni avvenute e di quelle attualmente in atto nell'area (recupero dell'edificio ex AEM e apertura cantiere dell'edificio ex ENEL), individua precisamente il **comparto** della cui trasformazione il Soggetto Attuatore si fa carico. Il PRU definisce anche gli obiettivi, gli interventi edilizi ed infrastrutturali, nonché il quadro normativo ed economico-finanziario per l'attuazione del PRU stesso.

4. Gli strumenti di pianificazione vigenti e il PRU

Gli strumenti della pianificazione comunale di Modena (POC, PSC e RUE) sono stati tutti approvati con la delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 31 Ottobre 2013. Per meglio identificare obiettivi e prescrizione specifiche per l'ambito oggetto della presente valutazione, risulta utile soffermarsi nel dettaglio sui contenuti cartografici e normativi dei singoli strumenti pianificatori.

Piano Strutturale Comunale (PSC)



Stralcio PSC Modena –In rosso l'ambito di interesse progettuale

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, ad oggi l'area in oggetto è classificata dal Piano Strutturale Comunale (PSC), in raccordo con il Regolamento Urbanistico (RUE), quale ambito urbano consolidato ed in particolare come "Area di tutela e di ricostruzione ambientale prossime al centro storico" . Le Norme di PSC per tali ambiti stabilisce all'articolo 2.3 quanto segue:

"Questi ambiti assumono un ruolo fondamentale nel perseguimento degli obiettivi di integrazione tra centro storico e periferia, per quanto concerne l'accessibilità, il riequilibrio tra dotazioni di servizi, residenza e attività economiche e sociali. (...) In tali ambiti, individuati dalle tavole del PSC, deve essere perseguito il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, in riferimento anche alle esigenze del Centro storico.

A tale scopo sono confermate e da qualificare le attuali sedi per l'istruzione, sono da attuare i previsti interventi per attività culturali e associative nell'area "ex AMCM" (Z.e. 421). In tali ambiti, individuati dalle tavole del PSC, deve essere perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. L'adeguamento funzionale e distributivo dell'edilizia esistente consiste nell'inserimento o il rinnovo di impianti tecnologici e la realizzazione di autorimesse in interrato, la riconfigurazione delle superfici delle unità abitative e terziarie. La qualificazione funzionale ed edilizia è favorita attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.


Le trasformazioni edilizie devono conformarsi a criteri di salvaguardia, valorizzazione e ricostituzione dei caratteri propri dell'organizzazione e dei connotati spaziali, funzionali, ambientali, compositivi degli insediamenti di origine e delle loro coerenti forme evolutive e di consolidamento. (...)

Deve essere promossa ed attuata la realizzazione di parcheggi interrati di uso pubblico e privato su suolo pubblico, integrata da interventi su suolo privato anche ad uso condominiale.”

Piano Operativo Comunale (POC)



Stralcio POC Modena – In rosso l’ambito di interesse progettuale

Come si può osservare dalle immagine sopra riportata, l’ambito di interesse progettuale ricade all’interno di ambiti relativi alle Aree disciplinate dal RUE , cui si rimanda.

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)



Stralcio RUE Modena – Ambito di interesse progettuale

L'area, secondo quanto disposto dal RUE, viene normata da apposito **Piano Attuativo**. In particolare, i parametri urbanistici specifici d'ambito, nonché le **funzioni insediabili**, vengono disciplinati con il **Piano particolareggiato**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del **02/02/2004**. Tale piano, visti l'interesse dell'amministrazione nella sua riqualifica e la potenzialità urbana dell'area, intesa come snodo importante tra centro e periferia, è stato aggiornato e perfezionato (PRU n. 67/2013), fino ad arrivare alla presentazione della nuova proposta da implementare in esame afferente il **Documento di Indirizzo per il programma di rigenerazione urbana – ex AMCM (Parco della Creatività) del 2016**, documento che modifica le disposizioni d'area ma privo di **alcuna valenza di variante urbanistica al Piano Particolareggiato**.

Pianificazione attuativa dell'area ex AMCM.

La pianificazione urbanistica comunale stabilisce nel Rue che l'area sia oggetto di pianificazione attuativa. In particolare, i parametri urbanistici specifici d'ambito, nonché le funzioni insediabili, vengono disciplinati con il Piano particolareggiato, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 02/02/2004.

Tale **Piano Particolareggiato** ha approfondito gli aspetti riguardanti le **destinazioni d'uso, il recupero degli edifici esistenti e la sistemazione degli spazi esterni**. Il Piano prevedeva, come punto di forza, la localizzazione nell'area della sede del Teatro delle Passioni, con annessa sede amministrativa di Emilia Romagna Teatro, e alcuni interventi di miglioramento funzionale e di accessibilità dell'area.

Per quanto riguarda le funzioni insediabili l'area viene a essere distinta in due parti che ne occupano rispettivamente due terzi e un terzo della superficie.

La prima verso nord, verso il centro della città, prospiciente via Sigonio e affacciata per un tratto su via Buon Pastore, accoglie attività terziarie e servizi culturali e ricreativi di vario genere, che la renderanno più intensamente frequentata. La seconda contigua a via Peretti, è riservata al verde pubblico, alla residenza e uffici privati. I servizi si distinguono chiaramente per le loro collocazioni. Nel complesso dell'ex officina generale avrà sede un cinema multisala destinato alla programmazione di qualità, sul tipo dell'attuale "Circuito Cinema", insieme con attività commerciali compatibili con la sua presenza. Lo spazio sotto la tettoia della vecchia rimessa dei tram sarà utilizzato per sala teatrale, locali prova e formazione e servizi del Teatro delle Passioni e Emilia Romagna Teatro, unitamente ad un locale commerciale per ristorazione e caffetteria. La ex centrale elettrica dell'azienda municipalizzata sarà destinata a sala teatrale principale, locali prova e formazione, locali tecnici e di servizio, uffici, spazio espositivo e conferenze connesso all'attività teatrale, caffetteria, sempre per attività e programmazione del "Teatro delle Passioni" ed Emilia Romagna Teatro.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici, in coerenza con quanto previsto nelle norme di zona elementare del PRG, le quantità insediative massime complessivamente previste all'interno del comparto sono le seguenti:

- Capacità insediativa per residenza: 65 alloggi per un totale di 6500 mq. di SU
- Capacità insediativa per funzioni produttive: 6500 mq.
- Superficie Fondiaria minima per servizi di quartiere: 15000 mq.
- Destinazioni d'uso ammesse: A0/1 O; 84; C1/2/3; D5; F3/4/9
- Altezza massima ammessa: 4p+pt
- Parcheggi: la dotazione obbligatoria di parcheggi relativa alle funzioni non residenziali previste negli interventi del P.P. è da ritenersi soddisfatta attraverso la realizzazione dei parcheggi pubblici in interrato e a raso previsti nel comparto. Per quanto attiene invece la dotazione relativa ai 65 alloggi previsti nel comparto valgono le seguenti norme prescrittive:
- n.1 autorimessa privata per alloggio da collocarsi in interrato;

- n.1 posto auto pertinenziale esclusivo per alloggio da collocarsi in interrato;
- n.0,50 posto auto pubblico di urbanizzazione primaria per alloggio, da collocarsi nella porzione sud del comparto con accessibilità diretta da via Peretti.



Planimetria generale di progetto – P.P. 2004

Nel 2005, la Soprintendenza, con atto prot. n. 346 ha decretato l'interesse storico-artistico ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004 per l'edificio dell'ex centrale ENEL (fg. 159, mapp. 166/167), rendendolo di fatto inutilizzabile per le funzioni residenziali ammesse dal Piano Particolareggiato del 2004 e, dunque, non praticabile la prevista vendita. Nel contempo l'eliminazione del vincolo conservativo, posto sull'edificio ex rimessa e uffici (fg. 159, mapp. 152), collocato al centro del comparto, ha determinato le condizioni per l'utilizzo di un'area vasta idonea per la realizzazione di una piazza e di parcheggi in interrato con la possibilità di escavazione anche di più livelli.

Per quanto detto sopra, si è resa, dunque, necessaria la predisposizione di una **variante al Piano Particolareggiato "Area Ex AMCM", approvata con delibera di C.C. n. 87/2009.**

La ridefinizione del nuovo Piano Particolareggiato ha sostanzialmente confermato gli indirizzi generali dello strumento urbanistico precedente, pur introducendo alcuni **elementi di novità**: sono state incrementate le capacità insediative per residenza contestualmente ridimensionando la capacità insediativa per funzioni produttive. Il numero di alloggi consentiti dal P.P. passava, quindi, da n. 65 unità nel 2004 a 104 unità nel 2009 e l'altezza massima consentita variava da 4p+pt a 12 p+pt.

Il Piano Particolareggiato del 2004, così come modificato e variato nel 2009, risulta ad oggi ancora vigente sull'area.

Visti l'interesse dell'amministrazione nella riqualifica dell'ambito ex AMCM e la potenzialità urbana dell'area, intesa come snodo importante tra centro e periferia, la pianificazione attuativa vigente ha subito una serie di **modifiche e aggiornamenti**, che hanno portato nel **2016** alla definizione di un *Documento di indirizzo volto alla rigenerazione dell'ambito urbano di riferimento dell'area "ex sede AMCM"*, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 in data 21 luglio 2016, che definisce anche le indicazioni programmatiche inerenti l'istituzione dell'Ambito, nonché gli obiettivi e le finalità pubbliche perseguite e che è stato posto a base del percorso della *"Procedura competitiva con negoziazione"*, svoltasi ai sensi ai sensi dell'articolo 62 del d.lgs. 18/04/2016 n. 50, e i cui esiti sono stati approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 52 in data 12 luglio 2018.

Il presente Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) in Variante POC, che disciplina il comparto

dell'Ex AMCM in conseguenza della sopra esposta procedura, ai sensi dell'art. 31 comma 4 della legge regionale 20/2000 assume il valore e produce gli effetti di PUA e apporta la **contestuale Variante agli strumenti urbanistici vigenti** sull'area 01 della Zona Elementare 421.

I contenuti della Variante urbanistica al POC e RUE proposta attraverso l'elaborazione del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) trovano congrua declinazione negli elaborati che di seguito si richiamano e ai quali si rinvia:

- **POC: tavola 3.4A** : Tavole del territorio comunale interessato dal POC redatte su base catastale in scala 1:10.000 e relativa legenda;;
- **RUE: tavola 4.20**: Tavola del territorio comunale interessato dal RUE coordinate con PSC e POC redatte su base catastale in scala 1:5.000 e relativa legenda; elaborato 4.z (Z.E. 421): Normativa coordinata di PSC, POC e RUE delle zone elementari, in scala 1:2.000

Si allega di seguito scheda di confronto tra situazione vigente e proposta di Variante.

Costituiscono parte integrante della Proposta di Variante qui presentata i seguenti elaborati:

- VALSAT
- Modifica al POC: Tav. 3.A4
- Modifica al RUE: stralcio elaborato 4z: ZE 421
- Modifica al RUE: Tav. 4.20

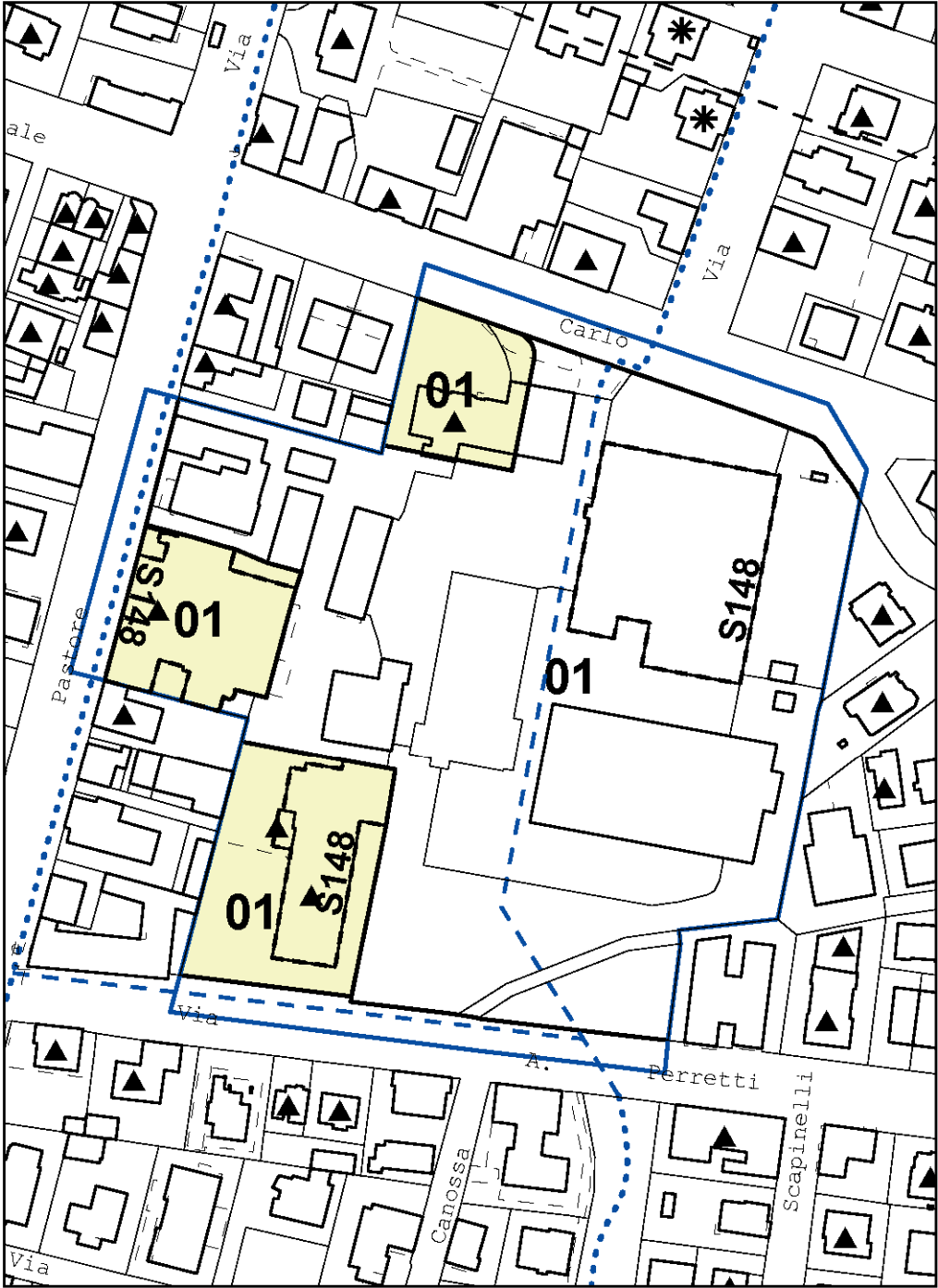
Zona Elementare 421 area 01 - Estratto di PRG vigente, adottato, proposta di variante

II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO
a - Aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico

Z.E. Approvata con delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013

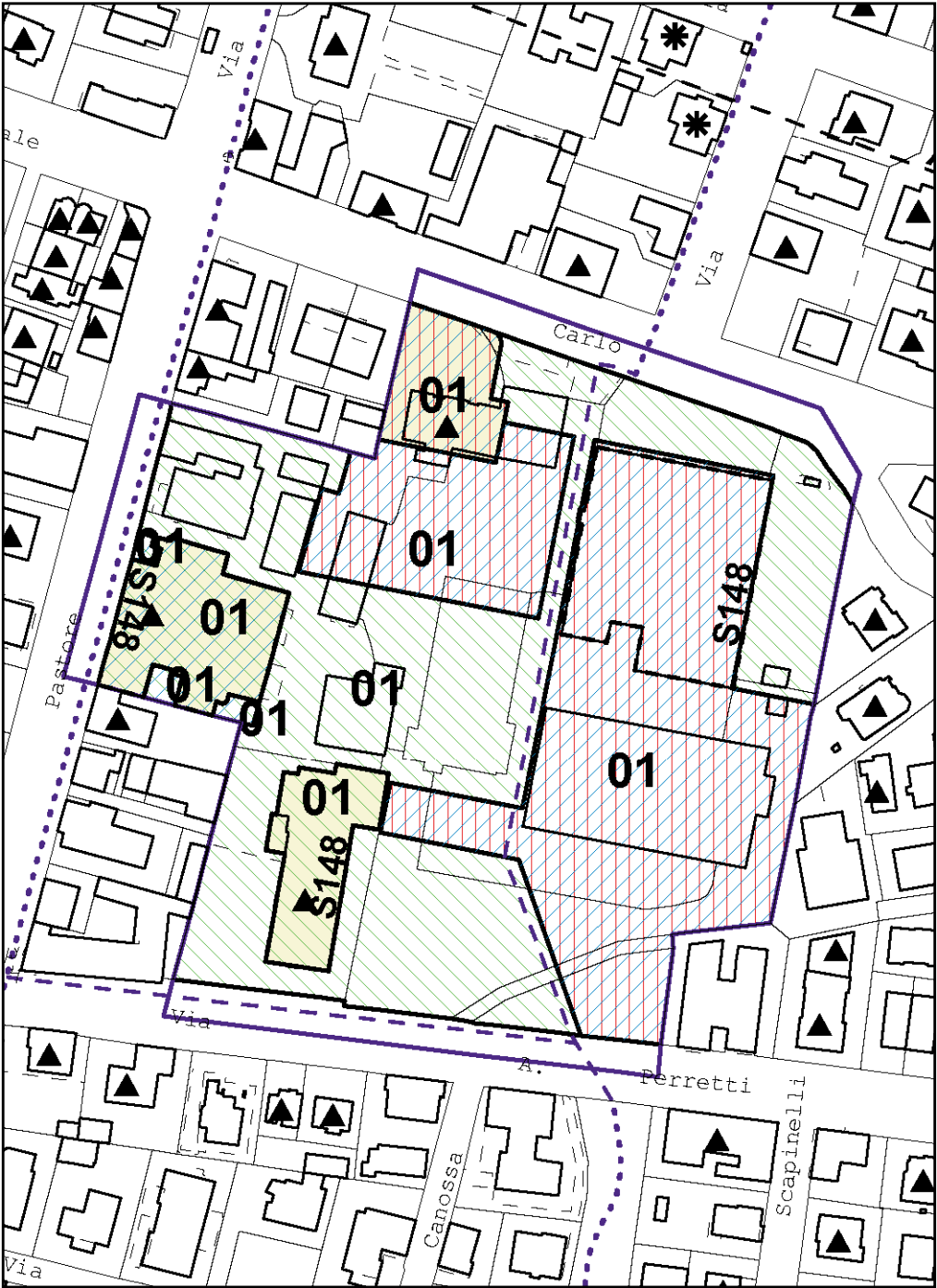
Variante al POC-RUE "Piano di Recupero di iniziativa pubblica
Area ex A.M.C.M."
Adottata con delibera di C.C. n° 67 del 31/10/2013

Programma di riqualificazione urbana in variante al POC e al RUE



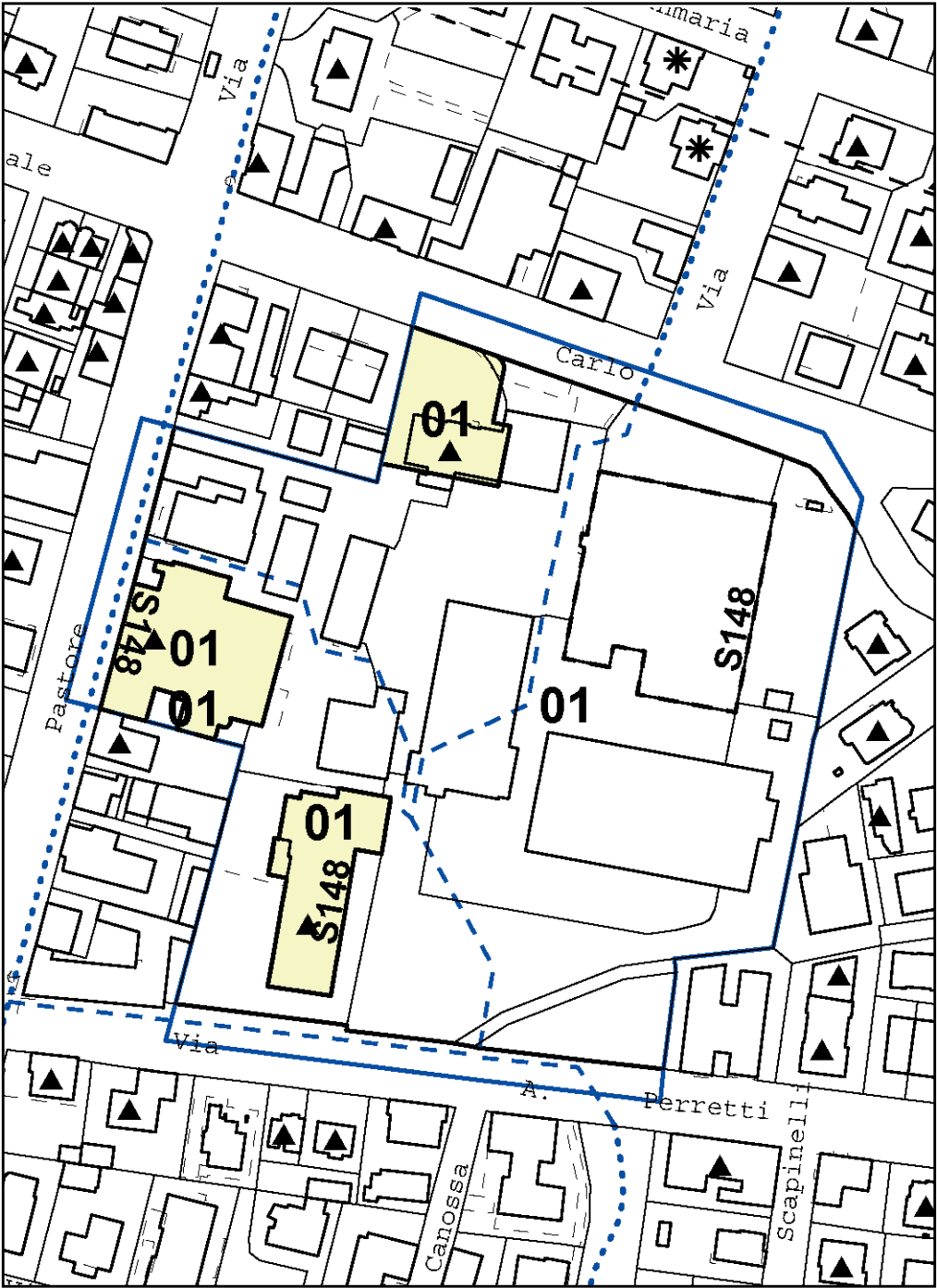
Area 01 Disciplinata dal RUE

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di Recupero.
Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 02/02/2004 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 15/03/2004.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita



Area 01 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di Recupero.
L'incremento di edilizia abitativa e la previsione di spazi per il commercio e di servizio alla residenza, s'inquadrano nel programma di sostituzione funzionale e ristrutturazione urbanistica della sede A.M.C.M..
La superficie utile massima per residenza e' di mq 7800.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita
Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.
Destinazioni ammesse :
A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 D/3 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Residenza :12 p+pt
Altezza Massima per Funzioni Produttive : 3 p+pt
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 3 p+pt
Capacità Insediativa per Residenza : 104 abitazioni
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :5850 mq
Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 15.000 mq



Area 01 Disciplinata dal RUE

Programma di Riqualificazione urbana
"Complesso ex sede AMCM", in variante al POC e al RUE, approvato mediante Accordo di Partenariato pubblico-privato stipulato in data xx/xx/xxxx ai sensi dell'art. 180 e dell'art. 3 comma 1 lettera eee) D.Lgs. n. 50/2016, dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, dell'art. 61 L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11 L. n. 241/1990.
E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita
Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare