

COMUNE DI MODENA

PR

Programma di Riqualificazione Urbana “COMPARTO NONANTOLANA”

TAV. L

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Adottato con Del. di C.C. n. del - -

Approvato con Del. di C.C. n. del - -

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PIANO DI RECUPERO “COMPARTO NONANTOLANA”

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

- L -

COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA

Dirigente di Settore: ing. Maria Sergio

Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative

Dirigente di Servizio: ing. Michele Tropea

Gruppo di lavoro:

progettazione arch. Giovanna Palazzi

aspetti ambientali ing. Filippo Bonazzi

elaborazioni grafiche add. prog. Anna Tavoni

con il contributo di arch. Andrea Reggianini

geom Luigi Maietta

dott.ssa Silvia Sitton

add. prog. Elena Alietti

Contributi interni

per l'elaborato **A)** Schema di Convenzione
Servizio Amministrativo: *dott. Marco Bisconti*

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente
Servizio Urbanistica: *arch. Morena Croci*

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott.ssa Marta Guidi*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – aspetti idraulici
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *ing. Sara Toniolo*
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Emanuela Boschi*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico
Ufficio Impatto Ambientale: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
per l'elaborato **Q)** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott. geol. Giorgio Barelli*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico
Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

per l'elaborato **S)** Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli,*

Contributi esterni

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde:
Agenzia Casa Emilia Romagna (ACER) Modena dott.ssa agronomo Rita Bega

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici:
HERA Modena s.p.a: ing. Sandro Mattioli

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico:
StudioA p.i. Maurizio Santunione

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno:
Geo-Group srl

per gli aspetti relativi alla sicurezza:
Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione
Lab[qus] arch. Umberto Nicolini

Indice generale

Art. 1 - Campo di applicazione e vincoli normativi	4
1.1 Area oggetto d'intervento	4
1.2 Consistenza urbanistica	4
1.3 Inquadramento urbanistico-normativo.....	4
1.4 Stato di attuazione e nuove previsioni.....	4
Art. 2 - Elaborati e contenuti del Piano di Recupero	6
Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico/edilizi	7
Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche	9
Art. 5 - Indirizzi di progettazione.....	12
Art. 6 - Modalità d'attuazione	13
Art. 7- Validità ed efficacia.....	14
Art. 8- Norme finali.....	14

Art. 1 - Campo di applicazione e vincoli normativi

1.1 Area oggetto d'intervento

L'area in oggetto è identificata catastalmente al **foglio 96 del N.C.E.U.** ha un'estensione di circa mq 7.830 di Superficie Territoriale ed è costituito dai mappali n. 198, 227, 440 e 441 di proprietà del Comune di Modena, n.417 e 419 di proprietà dell'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) e n. 117, 118, 120 e 226 di proprietà del Comune di Modena insieme a privati proprietari di unità immobiliari residenziali nel fabbricato ancora esistente. (vedi Tav. **C**)

1.2 Consistenza urbanistica

L'area è individuata alla Tav. n° **4.13** della Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, identificata come territorio urbano di **ambito II** “ambiti urbani consolidati” **b** “aree di consolidamento di zone residenziali e miste” ed è disciplinata nella **Z.E. 842, area 02** della vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE dove risulta disciplinata dal RUE e destinata a residenza con una capacità insediativa di 130 ab/ha ed un'altezza massima consentita di 9p+pt. (vedi Tav. **B**)

1.3 Inquadramento urbanistico-normativo

La stessa area è compresa come Comparto IACP esistente all'interno del Programma di Recupero edilizio Urbano (PREU) e del Programma di Riqualificazione Urbana, in essere già dal 1999 (PRU) della Fascia Ferroviaria quadrante Nord, con destinazione ERP. La disciplina in tali aree è da attuare *“attraverso interventi diretti di recupero, con tutte le varie possibili modalità di legge e normative ammesse dal PRG vigente, relativamente agli isolati e alle unità immobiliari, in prevalenza a destinazione ERP...attraverso le risorse rese disponibili dal Programma Speciale d'Area di cui alla L.R. n.30/96.”*¹

Già nel 2014, con la Delibera della Giunta Comunale n.423, l'Amministrazione aveva approvato la programmazione degli interventi di riqualificazione del Comparto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di via Nonantolana, compreso tra i civici n.221-225, (area in esame) prevedendo la sostituzione degli edifici esistenti, previa verifica dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza², finalizzata al riassetto urbano e sociale della zona.

1.4 Stato di attuazione e nuove previsioni

Con il “Documento di indirizzo del PRU – Quartiere Crocetta - area di via Nonantolana del 2015 il Comune di Modena ha assunto le indicazioni espresse dalla citata Delibera della Giunta Comunale n.423/2014 puntualizzando tempi e modi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area, prevedendo nuovi spazi da adibire a verde pubblico, nuovi collegamenti con la rete della viabilità esistente e la redistribuzione dei lotti edificabili sui quali è prevista la realizzazione di alloggi di tipo sociale ERP, ERS, Comunali per l'affitto e di edilizia privata convenzionata in diritto di superficie.

¹ Art. 3 Norme di Attuazione del PRU

² Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 5210 del 22/04/2005

Con la successiva Delibera della Giunta Comunale n. 299/2018 è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana consistente in un fabbricato di 29 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In seguito a successivi approfondimenti il Comune di Modena e ACER hanno concordato alcune modifiche della soluzione tipologica presentata e del quadro economico dell'intervento, da cui discende la necessità di un aggiornamento della Convenzione stipulata nel 2018.

In data 04/03/2020 con prot. n.66450 è stato presentato e approvato da parte di ACER il progetto esecutivo relativo all'edificio individuato alla lettera A della planimetria del presente Piano che prevede la realizzazione di una tipologia in linea da 26 alloggi in linea in luogo dei 29 alloggi a torre precedentemente deliberati.

A seguito dell'aggiornamento della Convenzione, il progetto dell'edificio A è stato approvato in linea tecnica dalla Giunta Comunale in data/..... con Delibera n./.....

Attualmente si sono concluse le operazioni di demolizione di due dei tre fabbricati esistenti e sono in corso le trattative con gli ultimi residenti, che occupano 3 dei 27 alloggi dell'ultima palazzina, per acquisire le proprietà private e completare demolizioni ed attivare la sostituzione edilizia.

L'approvazione di un Piano di Recupero consentirà di accelerare tale procedura dando all'Amministrazione Comunale la possibilità di dichiarare la pubblica utilità, di apporre il vincolo preordinato all'esproprio e di avviare le procedure di tipo espropriativo per l'acquisizione diretta degli immobili, nel caso non fosse possibile raggiungere un accordo bonario con i proprietari privati

Parallelamente all'attuazione del Piano di Recupero sono previsti interventi di miglioramento delle urbanizzazioni, fuori da perimetro del comparto ma nell'immediato intorno, in quanto ritenuti strettamente connesse e necessarie per dare un completamento organico all'intervento di rigenerazione urbana.

Art. 2 - Elaborati e contenuti del Piano di Recupero

Il presente strumento urbanistico fornisce tutte le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio attraverso la redazione degli elaborati specifici contenuti nel fascicolo principale e degli allegati che nell'insieme costituiscono parte integrante del PUA.

A) Schema di Convenzione contenente le modalità e i programmi d'intervento oltre agli obblighi da assumersi da parte dei soggetti attuatori

B) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, PSC-POC-RUE approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 5/03/2020 e della relativa Normativa delle Zone Elementari con Tavola dei Vincoli.

C) Estratto catastale in scala 1:1000 con l'indicazione delle proprietà e delle relative superfici.

D-E) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico in scala 1:500 della zona contenente le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere esistenti e rilievo del verde.

F) Documentazione fotografica dell'area oggetto di trasformazione e del suo immediato intorno.

G1) Planimetria di inquadramento e Rendering in scala 1:1000

G2) Planimetria di progetto e Regime Normativo delle aree-Stralci di Attuazione in scala 1:500 .

H) Relazione tecnica del progetto del verde.

I) Tipologie edilizie in scala 1:500:

J-K) Schema degli impianti tecnici: rete elettrica, idrica e gas, rete fognaria e scheda Idraulica, illuminazione pubblica e raccolta RSU in scala 1:1000.

L) Norme urbanistiche ed edilizie.

M) Valutazione previsionale di clima acustico

N) Relazione illustrativa e previsione di spesa.

O21) Microzonazione sismica di III livello

O2) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno-Integrazione.

Q) VALSAT - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

R) Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

S) Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento.

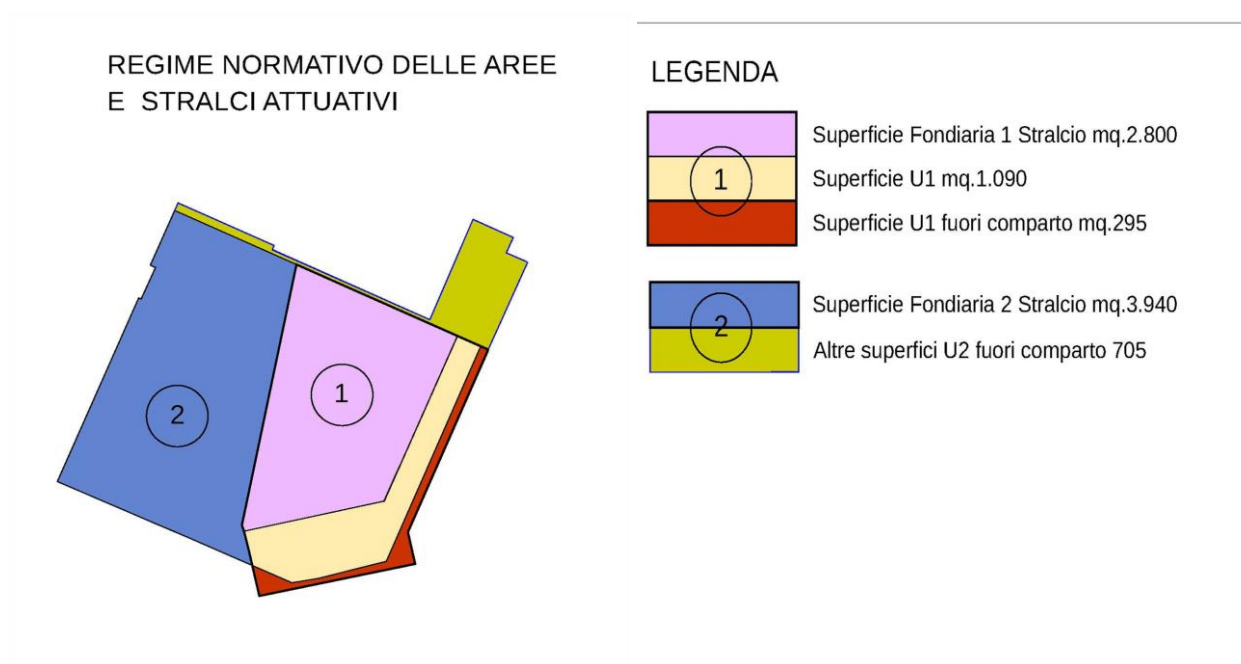
T) Piano particellare di esproprio.

Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico/edilizi

L'elaborato grafico **G2** "Planimetria Generale", nel riquadro denominato "Regime Normativo delle aree – Stralci di Attuazione", classifica tutte le aree comprese entro il P.di R. nelle seguenti categorie fondamentali

- **S.F.:** superfici fondiarie destinate alle realizzazioni edilizie,
- **U2:** superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi,
- **U1:** superfici destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Il Comparto è suddiviso in due principali stralci funzionali, legati alle realizzazioni edilizie e attuabili anche separatamente. Le opere di urbanizzazione primaria riferibili al Comparto saranno legate al 1° stralcio di attuazione, mentre le opere di urbanizzazione necessarie alla buona funzionalità dell'insieme, ma inserite in un'area di intervento extra comparto saranno legate al 2° stralcio di attuazione. (vedi Tav. G2)



TAB. 1

DIMENSIONAMENTO Z.E. n. 842 area 02		PSC-POC-RUE Approvato con Delibera di C.C. n° 4/2020	Previsioni dell'attuale P.di R.
Superficie Territoriale Comparto	mq	7.830	7.830
Superficie Territoriale extra Comparto	mq	/	1000
Superficie Fondiaria	mq	/	6.740
Destinazione		residenza A/0	residenza A/0
Capacità insediativa per residenza 130ab/ha	n.	102 all.	74 all
Altezza massima per residenza	n.	9p+pt	5p+pt
Parcheggi pertinenziali (n .1/all)3	n.	102	87
Parcheggi pubblici (n.0,5/all)4	n.	51	37

³ Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE art 24.4

⁴ Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE art 24.4

Per quanto riguarda la quantificazione ed i requisiti previsti per le dotazioni accessorie di dettaglio edilizio (autorimesse, box auto, cantine e depositi biciclette) ed i parametri ambientali (verde di vicinato, superficie permeabile, dotazioni ecologiche-ambientali ed aree comuni esterne) si fa riferimento al Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE (vedi Tav. **H** e **I**).

Il parametro guida del dimensionamento è il numero di alloggi che nel caso qui esemplificato equivale ad una S.U. complessiva di 4.600 mq, pari ad una superficie media per alloggio di circa 62 mq, alla quale sono riferite tutte le dotazioni urbanistiche, edilizie ed ambientali richieste dal Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE vigente. Tale parametro, in fase di progettazione esecutiva, potrà avere una tolleranza variabile, mantenendosi comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla Normativa delle Zone Elementari previgente, nel qual caso anche le dotazioni richieste dovranno essere adeguate. Lo stesso principio può essere applicato anche all'altezza massima degli edifici che potranno raggiungere un numero di piani anche superiore, compatibilmente con il principio della visuale libera, fino al limite consentito dalla Normativa suddetta. È possibile inoltre il trasferimento tra i diversi lotti residenziali di alcuni elementi dimensionali quali: numero di alloggi, quote di S.U. e di S.F. nel rispetto dell'impianto urbanistico, delle soluzioni tipologiche assunte e delle quantità complessive del comparto.

Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche

La conformazione morfologica dell'area, la sua localizzazione e gli indirizzi generali assunti dall'Amministrazione Comunale nelle delibere esposte precedentemente, hanno determinato le seguenti prescrizioni urbanistiche vincolanti per la realizzazione dell'intervento:

1. Il punto di connessione con la **viabilità** esistente è individuato nel vertice sud del lotto che, inserendosi su via Nonantolana, funge da punto di cerniera e di distribuzione carrabile dell'intero comparto. La percorribilità carrabile interna deve essere ridotta al minimo, strettamente funzionale al raggiungimento dei parcheggi pertinenziali e degli accessi agli interrati. Le nuove strade realizzate nell'intorno del comparto devono avere i requisiti geometrici, dimensionali e caratteristiche materiali proprie delle strade residenziali a 30 km/h.
2. Al fine di rendere agevoli ed efficaci i collegamenti ciclo-pedonali dall'arteria viabilistica principale, attraverso il comparto, fino agli ambiti del Plesso Scolastico e del Parco, devono essere predisposti due **attraversamenti stradali protetti** su via Nonantolana in corrispondenza dei punti di partenza dei nuovi assi ciclo-pedonali.
3. Il **collegamento pedonale e ciclabile diagonale** posto tra i due nuovi fabbricati deve essere dotato di attrezzature e arredi atti a connotare il nuovo verde del progetto come luogo positivo e ad incoraggiarne l'attraversamento fino all'ingresso del Parco XXII aprile. Nel punto di connessione con quest'ultimo è consigliabile l'inserimento di un elemento simbolico (sotto forma di scultura, portale o simile) che sottolinei il valore urbano del nuovo punto di accesso.
4. Allo stesso modo l'**area pavimentata pedonale e ciclabile** sul fronte est del comparto, insieme alla nuova area pedonale davanti alla Scuola Collodi, deve valorizzare l'accesso alla stessa e connettersi all'esistente collegamento ciclo-pedonale proveniente da nord.
5. Tutti i **collegamenti pedonali** devono avere una dimensione minima di ml. 1,50. Le **piste ciclabili** principali devono avere una sezione minima di ml. 2,50. L'affiancamento dei due collegamenti avrà quindi un'ampiezza di ml. 4,00 e dovrà essere diversificato con l'utilizzo di materiali, colori e illuminazione.
6. Il passaggio spaziale tra il verde pubblico del Parco ed il **verde pertinenziale** del comparto deve essere reso possibile senza soluzione di continuità, pur garantendo, attraverso soluzioni di arredo, di diversificazione delle pavimentazioni e dell'illuminazione i vari ambiti di fruibilità e l'individuazione di percorsi preferenziali per mantenere chiarezza sulla proprietà e la gestione dei luoghi oltre che orientare correttamente i cittadini verso le proprie destinazioni.
7. Gli alloggi situati al piano terra degli edifici possono avvalersi di recinzioni per delimitare i propri spazi e/o **giardini privati**, ma queste non devono costituire una barriera visiva rilevante.
8. Una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita ai posti auto deve essere destinata al **verde di arredo del parcheggio** e sarà ricavata prioritariamente inserendo ogni quattro stalli un'aiuola di dimensioni adeguate (ml 3,00x5,00) in modo da potervi piantumare alberature idonee all'ombreggiamento.

9. Data la **disposizione degli edifici** all'interno del lotto, orientati secondo l'asse elioterminico nord-est/sud-ovest, che consente una conveniente distribuzione dell'area a disposizione mantenendosi in conformità con la morfologia urbana circostante, il livello di prestazione degli stessi è quello previsto per gli edifici di nuova costruzione dal Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE agli art. 26.12, in merito all'*orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento*, e 26.20 recante *norme speciali di deroga ad altezze e distanze per interventi necessari ad ottenere il rispetto di requisiti di prestazione energetica*.
10. Per ottenere una efficace funzione di controllo degli spazi circostanti le abitazioni, sia verso la zona a verde centrale che verso la zona a parcheggi, è opportuno sfruttare al massimo la presenza dei **locali al piano terra** degli edifici prevedendo in essi attività con caratteristiche di interazione sociale e favorendole con soluzioni edilizie attrattive e coinvolgenti.
11. Per le ragioni su esposte le **tipologie edilizie** devono avere garage in interrato. E' consentito inoltre il recupero di parte dei parcheggi pertinenziali al piano interrato al fine di ridurre al minimo la presenza delle automobili nelle aree esterne alle residenze. Per garantire la massima sorveglianza spontanea verso il lato più debole del complesso, quello verso il Parco e le abitazioni ad ovest, è sconsigliabile per i corpi B e C l'utilizzo di tipologie con ballatoio posto su questo lato poiché i locali affacciati su di esso tendono ad essere introversi e ad avere una minore efficacia nel controllo degli spazi circostanti. Per lo stesso motivo è auspicabile che i fronti minori degli edifici, prospicienti a zone critiche del comparto, non risultino completamente ciechi.
12. Si confermano i recapiti fognari già indicati da Hera. All'interno del comparto deve essere prevista una **rete fognaria** di tipo separato per le acque nere e le acque meteoriche con recapiti distinti.
13. Viste le dimensioni del lotto, poiché l'intervento in questione è configurato come Piano di Recupero, si dovrà applicare il principio di **attenuazione idraulica** da realizzarsi mediante sovradimensionamento delle condotte delle acque bianche.
14. Per le **linee dell'energia elettrica, gas e di alimentazione acqua** sono indicati i recapiti Hera esistenti ai quali collegarsi. Si segnala la necessità di spostare la linea dell'acquedotto presente all'interno del lotto, seguendo le indicazioni rappresentate nell'elaborato JK del presente Piano.
15. Sul tema dell'**illuminazione pubblica** la progettazione dell'intero comparto deve essere condotta in ottemperanza alla Direttiva della giunta regionale n.1732/2015 "norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".
16. Sul tema **rifiuti solidi urbani**, considerata l'alta densità abitativa presente nell'intorno del lotto in questione e la previsione di nuovi 74 alloggi, occorre prevedere aree per lo stoccaggio su area pubblica dei rifiuti. Ogni unità edilizia dovrà inoltre riservare all'interno della proprietà uno spazio idoneo ad ospitare contenitori per la raccolta differenziata per la tipologia di rifiuto carta e plastica.

Si assumono inoltre come prescrittivi, salvo limitate e motivate eccezioni, i seguenti elementi degli elaborati grafici:

- gli allineamenti principali dell'edificato;
- la sagoma di massimo ingombro planimetrico degli edifici e l'altezza massima prevista dalle norme di Zona Elementare;
- le traiettorie dei collegamenti ciclo-pedonali;
- gli allineamenti dei filari alberati con le relative indicazioni in termini di grandezza;
- l'impianto e la localizzazione delle aree cortilive verdi di uso condominiale.

Per tutti gli aspetti non espressamente richiamati in questo articolo valgono le prescrizioni del testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE approvate⁵ e la normativa sovraordinata a livello nazionale.

⁵ Variante al RUE approvata con delibera di C.C. n.78 del 07/11/2019

Art. 5 - Indirizzi di progettazione

I seguenti punti costituiscono indirizzi per la progettazione esecutiva degli interventi pubblici e privati:

1. Le aree non edificate sono vincolate a rete stradale e parcheggi, piste ciclabili, percorsi, verde e spazi di pertinenza degli edifici come indicato negli elaborati del P. di R. Tali aree di uso collettivo devono essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, ricercando soluzioni che ne favoriscano la massima fruibilità, anche da parte dei bambini e delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, con l'osservanza delle norme del codice della strada e di quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Le opere relative alle aree destinate alla viabilità, nonché le opere di urbanizzazione primaria, saranno definite da progetti specifici concordati con l'Ufficio Mobilità Traffico e Urbanizzazioni del Comune di Modena.
3. Le opere relative ai sottoservizi devono essere definite da progetto specifico vistato da Hera Modena spa, nonché da eventuali altri enti interessati agli aspetti di competenza. In particolare per quanto riguarda il tema della raccolta rifiuti solidi urbani e dell'illuminazione pubblica le soluzioni da adottare dovranno preventivamente essere concordate anche con l'Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali del Comune di Modena.
4. La sistemazione delle aree verdi, rimozioni e/o piantumazioni di alberature, dovrà adeguarsi ad un progetto complessivo, sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati del P. di R., da sviluppare in collaborazione con i competenti uffici del Servizio Pianificazione Ambientale del Comune di Modena; tale progetto dovrà contenere anche il programma di manutenzione delle aree medesime.
5. Le eventuali opere di mitigazione acustica, che dovessero rendersi necessarie dovranno essere definite da progetto specifico da concordare con l'Ufficio Impatto Ambientale del Comune di Modena.
6. Per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento è raccomandata l'introduzione di impianti e tecnologie specificamente mirati al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzo di risorse energetiche rinnovabili. Ai fini del risparmio idrico si tende a favorire la raccolta delle acque meteoriche, convogliandole in appositi serbatoi, ed il loro riutilizzo per fini non potabili
7. In base agli accordi assunti tra il Comune di Modena ed il 5° Reparto Infrastrutture, Ufficio B.C.M., di Padova (vedi prot. Int. n. 114304/03 UR) i soggetti attuatori, relativamente alla propria unità di attuazione, sono tenuti a prendere contatto con l'ufficio suddetto per richiedere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di bonifica da ordigni esplosivi e residuati bellici nel terreno.

Art. 6 - Modalità d'attuazione

Il Comparto è suddiviso in due principali stralci di attuazione, legati alle realizzazioni edilizie e attuabili anche separatamente.

Il **1° stralcio** di attuazione prevede la realizzazione della palazzina “**A**” affidata all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER)⁶, secondo modalità d'intervento basate su un sistema costruttivo tradizionale già sviluppato in analoghi interventi di ERP. Questa fase è accompagnata dalla realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento diretto tra via Nonantolana e il Parco XXII aprile, che attraversa diagonalmente l'area, e dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto con l'apertura della corsia di distribuzione e la realizzazione dei parcheggi su via Nonantolana, la ridefinizione dell'area parcheggio per le attività della zona situata sul lato es, e la redistribuzione del sistema di raccolta dei rifiuti.

Il **2° stralcio** prevede la demolizione del fabbricato esistente, compresi il blocco esterno delle autorimesse e il piccolo edificio adibito a lavanderia, e la costruzione delle palazzine “**B**” e “**C**”, di proprietà del Comune di Modena e di ACER, unitamente ai relativi servizi integrativi all'abitare. La progettazione in questo caso potrà essere oggetto di uno specifico Concorso di Progettazione al fine di poter assicurare la massima qualità architettonica e la migliore integrazione con gli aspetti urbani e sociali che connotano il comparto. In questa fase è previsto il completamento delle opere di urbanizzazione quali l'ampliamento dell'area pedonale all'ingresso della Scuola e, da qui, il collegamento funzionale con il Parco.

In una fase successiva si prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale in sede protetta sulla via Nonantolana, tra via Due Canali Nord e l'intersezione con via Albareto, nonché l'adeguamento e la messa in sicurezza degli attraversamenti della sede stradale stessa in particolar modo nel tratto che fronteggia il comparto.

Al fine di costituire una efficace interazione fra gli spazi aperti pubblici e pertinenziali e gli spazi costruiti, a fruizione in parte pubblica e in parte condominiale, dovrà essere posta particolare cura alla formulazione di una **Convenzione Urbanistica** che contenga clausole appropriate per costituire una comunità collaborativa (coinvolgimento attivo degli abitanti, condivisione di beni, mutuo aiuto...) .

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del Comparto sono quelli riportati nelle presenti norme e negli elaborati grafici costituenti il Piano di Recupero. In sede di approvazione dei singoli **progetti edilizi** possono essere apportate lievi modifiche alle indicazioni dello strumento urbanistico attuativo, senza che ciò ne costituisca variante, fatte salve le indicazioni dimensionali di cui al precedente **art. 3** e prescrittive di cui al precedente **art. 4** e fermo restando il mantenimento dello schema distributivo, degli accessi e del verde con particolare riferimento all'allineamento degli edifici e delle alberature.

La conformità al presente Piano di Recupero nonché la stipula/modifica della Convenzione Urbanistica sono requisiti vincolanti per il rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi anche nel caso che gli interventi procedano in tempi differiti.

⁶ Delibera di Consiglio Comunale n. 224/2014 e Delibera della Giunta Comunale n. 299/2018

Nell'attuazione del P. di R., per quanto non specificamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio in particolare per quanto riguarda gli aspetti di tolleranza dimensionale e di varianti non sostanziali ai progetti.

Art. 7- Validità ed efficacia

Il presente strumento urbanistico è valido per 10 anni a far tempo dalla sua definitiva approvazione, ed è efficace nei confronti di ogni soggetto attuatore, pubblico o privato, salvo le norme sovraordinate.

Art. 8- Norme finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici che costituiscono il presente PUA, si rimanda alla osservanza del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE vigente ed alla legislazione urbanistica regionale e statale in materia.

