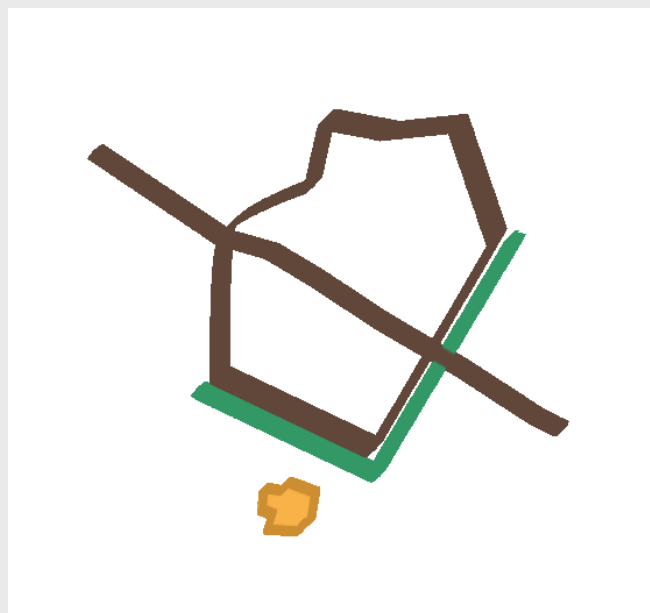




Comune di Modena

“Ex sede AMCM” PARCO DELLA CREATIVITA’



procedura negoziale per l’attuazione

23.04.2018

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

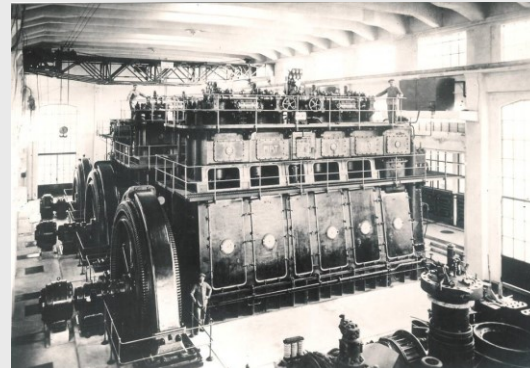
BANDO PER LA RIGENERAZIONE URBANA – STRUMENTI E PRATICHE A CONFRONTO



sup. complessiva = 31.800 mq



MODENA - Officina Centrale Elettrica - Rimessa dei Trams





PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA “EX AMCM”

Documento di Indirizzo

Obiettivo:

**attrarre investimenti privati
per un progetto comune**

Contenuti:

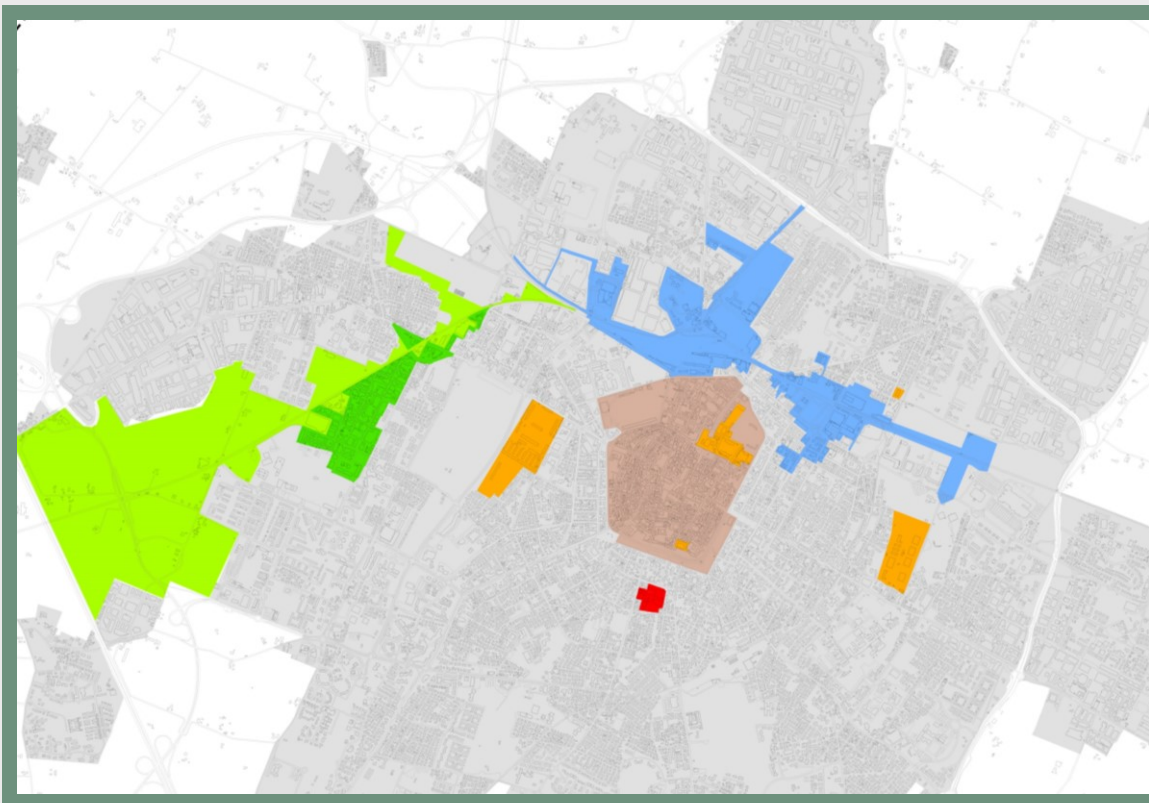
- **obiettivi e indirizzi**
- **qualità dei risultati attesi**
- **grado di flessibilità delle proposte che potranno essere formulate dai privati**
- **riferimenti per l'esame delle proposte esplicitando criteri di valutazione e di procedibilità**



INDIRIZZI PROGETTUALI: IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

arrestare nuovo consumo di suolo
favorendo riqualificazione e gestione dell'esistente

Centro storico, caserme dismesse, fascia ferroviaria, nodo stazione, diagonale, villaggio, ecc



vasti ambiti urbani da
reinventare e ridisegnare
nell'immagine e nelle
funzioni

lavorare sulle **relazioni a scala**
urbana all'interno di un
processo di riordino
complessivo

sviluppare **connessioni**
materiali e immateriali tra
questi luoghi e con
l'esistente, in particolare con
il centro storico

**l'insieme di queste ampie aree urbane rappresenta la più
importante risorsa territoriale a disposizione per l'investimento futuro**

INDIRIZZI PROGETTUALI

a) progettare una nuova polarità a scala urbana



la centralità fisico-geografica, la stratificazione storica, le attività culturali già presenti e la sua fondante relazione con il centro storico delineano strategie di recupero volte a contribuire e rafforzare la relazione dell'area con il **centro storico** ed in particolare con il **sistema culturale**

un luogo **dove sperimentare innovazione e ricerca** per consolidare e alimentare lo sviluppo della competenza regionale e nazionale acquisita nel campo della Cultura

una **nuova polarità urbana** come veicolo di trasmissione di nuovi processi creativi



INDIRIZZI PROGETTUALI

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



L'area si inserisce nel sistema dei percorsi e del verde presenti a scala urbana e di quartiere:

pista ciclabile di via Buon Pastore, che collega la periferia al centro storico - Parco Buon Pastore - Parco Peretti (piccole dimensioni ma elevata valenza urbanistica, si sviluppa in lunghezza per un tratto di oltre 600 e al suo interno si trova un sentiero ciclo-pedonale) - a sud si incontra il Parco Amendola Nord, uno dei parchi più ampi e sviluppati della città, a forte valenza naturalistico

valorizzare le continuità della ricca rete del sistema del verde e in particolare del sistema dei percorsi ciclo-pedonali



INDIRIZZI PROGETTUALI

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

l'area si inserisce in un quartiere ormai storicizzato dove si sono sviluppate solide relazioni sociali, si sono sedimentate memorie storiche che consolidano un patrimonio identitario per le persone che lo abitano e lo vivono.

dare impulso ad una rigenerazione complessiva più ampia, che investa l'intero quartiere e la ricca rete di servizi e attrezzature pubbliche presenti

innalzare la qualità della vita e delle relazioni

sostenere opportunità per i giovani

- nuove e diversificate funzioni da collocare all'interno dell'area
- la possibilità di insediare attrezzature e strutture private che assolvono a funzioni di interesse pubblico
- soluzioni innovative sotto il profilo della qualità architettonica
- centralità dello spazio pubblico del progetto
- qualità funzionale e percettiva degli spazi aperti



Gli INDIRIZZI PROGETTUALI

d) promuovere sostenibilità e qualità ambiente

valorizzare l'ambiente garantendo la tutela e il rinnovamento delle risorse così come la mitigazione degli impatti

riferimenti ecologico-ambientali definiscono ad ampio raggio una serie di interventi o soluzioni che nel loro insieme mirano

- gestione della risorsa acqua,
- riuso dell'acqua piovana
- controllo degli effetti
- la riduzione dei consumi energetici
- sfruttamento della produzione da fonti di energia rinnovabile (sistema a rete locale per la gestione e distribuzione dell'energia elettrica e la gestione dei vettori energetici termici).





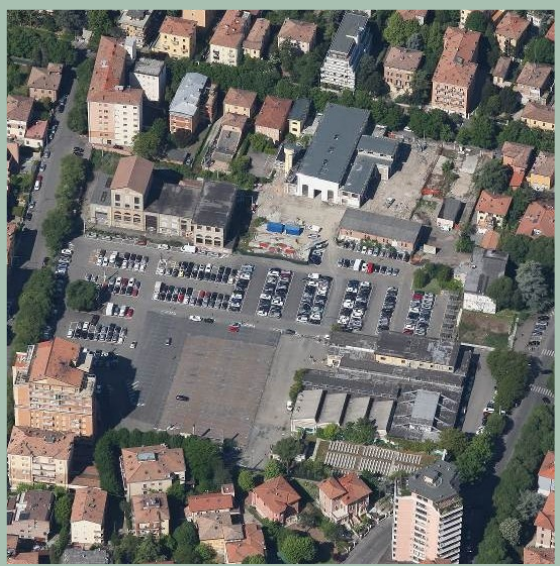
INVESTIMENTO PUBBLICO: POR FESR – RECUPERO DELL'AEM



Investimento Totale
2.450.000€

Finanziamento Pubblico
2.450.000€

Funzioni
Spazio co-working
Sale riunioni
4 lab-space
Sala conferenze 50 posti





INVESTIMENTO PUBBLICO: POR FESR – RECUPERO DELL'EX CENTRALE ENEL



Investimento Totale
10.659.000€



Finanziamento Pubblico
5.000.000€

Funzioni
Teatro
Bar
Ristorante



ATTUAZIONE TRAMITE
“PROCEDURA COMPETITIVA
CON NEGOZIAZIONE”
(art. 62 NCC)



L'attuazione dei piani di Recupero tramite forme di **PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP)**

Quadro normativo:

- **Piani di Recupero (PR) dalla l. 457/1978, art. 28:** i Comuni o direttamente o mediante apposite convenzioni con *"imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi"* (nel lessico attuale, *"operatori economici"*) *"attuano gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente"*.
- **l.r. 20/2000 art. 31 comma 2 e 2 bis e articoli 5.2 e 5.1 PSC-POC-RUE:** *"i P.U.A. possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi: ... d) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 ... Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste"*.



ex AMCM:

- **PR di iniziativa pubblica dichiarato di pubblica utilità**
- **natura pubblica dei beni contenuti nel PR + prioritario interesse pubblico sotteso alla loro riqualificazione e rigenerazione.**

può essere progettato e attuato

integrando la disciplina urbanistica

con la disciplina normativa per la realizzazione delle opere pubbliche



Nuovo Codice dei Contratti D.Lgs 18 Aprile 2015 n. 50

strumenti procedurali di dialogo

quadro normativo:

- Il d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Nuovo Codice dei Contratti – NCC) ha precisato e ampliato gli ambiti di applicazione delle procedure di aggiudicazione che prevedono un dialogo, sulla base di regole certe, con gli operatori economici, disciplinando il **"dialogo competitivo"** (art. 64) e la **"procedura competitiva con negoziazione"** (articolo 62).
- I presupposti per la loro applicazione sono comuni.



la cessione di immobili in cambio di opere

- Il NCC conferma la possibilità per l'Amministrazione di utilizzare il patrimonio immobiliare considerato non strategico né funzionale alla erogazione di pubblici servizi quale **corrispettivo per la realizzazione di opere**
- **art. 191:** *"Il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre-informazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più funzioni di pubblico interesse. Possono formare oggetto di trasferimento anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione*
- **nella fase intermedia del dialogo** (all'esito della negoziazione e prima della fase di gara) **verrà individuata la dimensione progettuale dell'intervento** e sarà possibile identificare con sufficiente definizione sia i quadri economici degli interventi sia la consistenza degli immobili da destinarsi a funzioni private da cedere in cambio della realizzazione delle opere.



Sintesi del percorso

1. Pubblicazione di un **avviso o di un bando (e dei relativi allegati)** per la **individuazione dei soggetti interessati a partecipare al dialogo**
2. **Ricezione delle richieste di partecipazione**
3. Ricezione delle **richieste di partecipazione e loro selezione**
4. Predisposizione **lettera di invito a presentare offerta**
5. **Ricezione offerte**
6. Apertura della **fase di dialogo** e sua conduzione (Periodo di durata non prevedibile a priori, essendo condizionato dal numero dei partecipanti e dalla qualità delle proposte).
7. **Chiusura del dialogo con individuazione degli immobili in cessione.**
8. **Aggiudicazione dell'appalto** e del diritto alla cessione degli immobili quale corrispettivo (avendo cura di precisare che il tutto sarà subordinato alla autorizzazione della Soprintendenza).
9. Attivazione del **percorso di variante al PR** e di **approvazione dei progetti di opera pubblica e di interesse pubblico**
10. Chiusura della Conferenza con approvazione della variante al PR e del progetto definitivo dell'intervento
11. Elaborazione da parte dell'aggiudicatario degli **esecutivi**, approvazione da parte del Comune
12. **Esecuzione, con successiva cessione degli immobili**



PROPOSTE PER IL RECUPERO DELL'EX AMCM

**Gli indirizzi progettuali
Lo scenario progettuale**



PARCO DELLA CREATIVITA'





LO SCENARIO PROGETTUALE - PARCO DELLA CREATIVITA'



Obiettivi per la progettazione

salvaguardare e valorizzare le connessioni visive e funzionali con il centro storico e con le emergenze storico-architettoniche presenti nell'area

rafforzare la città pubblica: l'insieme delle funzioni, delle attrezzature e degli spazi pubblici dovrà ridisegnare una nuova centralità urbana

INDIRIZZI per la progettazione

- **linguaggio progettuale** (morfologia urbana, altezze e architetture) che privilegi l'armonia con il paesaggio urbano di riferimento;
- **rafforzare la rete di percorsi** che collegano fisicamente l'area al centro Storico e la periferia
- **cuore del sistema dello spazio pubblico** sarà la **piazza** attorno alla quale si affacciano gli edifici destinati a funzioni culturali e servizi

LO SCENARIO PROGETTUALE – PARCO DELLA CREATIVITA'



- apertura, sul fronte di viale Buon Pastore, di una accessibilità **pedonale-ciclabile** che rappresenta il principale **collegamento est-ovest** del sistema più
- sviluppare la trama dello spazio pedonale sino al **cinema estivo** riorganizzando l'**accessibilità secondaria**
- **valorizzare e riqualificare** l'**accesso principale** del cinema estivo che affaccia su viale Sigonio

- **localizzare servizio commerciale alimentare** (medio-piccola struttura di vendita)
- recuperare **palazzina su via C. Sigonio**, indicate destinazione ad uffici o residenziali
- **nuovi volumi, con mix funzionale**, e nel rispetto delle presistenze
- **collocazione delle nuove centrali HERA ed ATCM** viale Buon Pastore corredate di adeguata ambientazione e mitigazione



LO SCENARIO PROGETTUALE – PARCO DELLA CREATIVITA'



progetti sostenibili e inclusivi per la **razionalizzazione del traffico**, delle aree di sosta, del sistema del **trasporto pubblico**

riorganizzare l'accessibilità complessiva al comparto nella ricerca di soluzioni efficaci con particolare attenzione al **trasporto pubblico**

- qualificare l'accesso su via C. Sigonio, possibilità anche di un accesso carrabile da viale Buon Pastore, accessibilità da via Peretti
- dotazione complessiva delle aree destinate a parcheggio al servizio di un contesto più ampio fino al centro storico e che complessivamente dovrà quantificarsi per una capienza di 400/450 posti auto
- localizzazione sul fronte su via Peretti del verde pubblico, in continuità con il parchetto Peretti esistente sul lato sud della strada, con sistemazione e risagomatura della strada stessa secondo i criteri delle zone a 30km/h



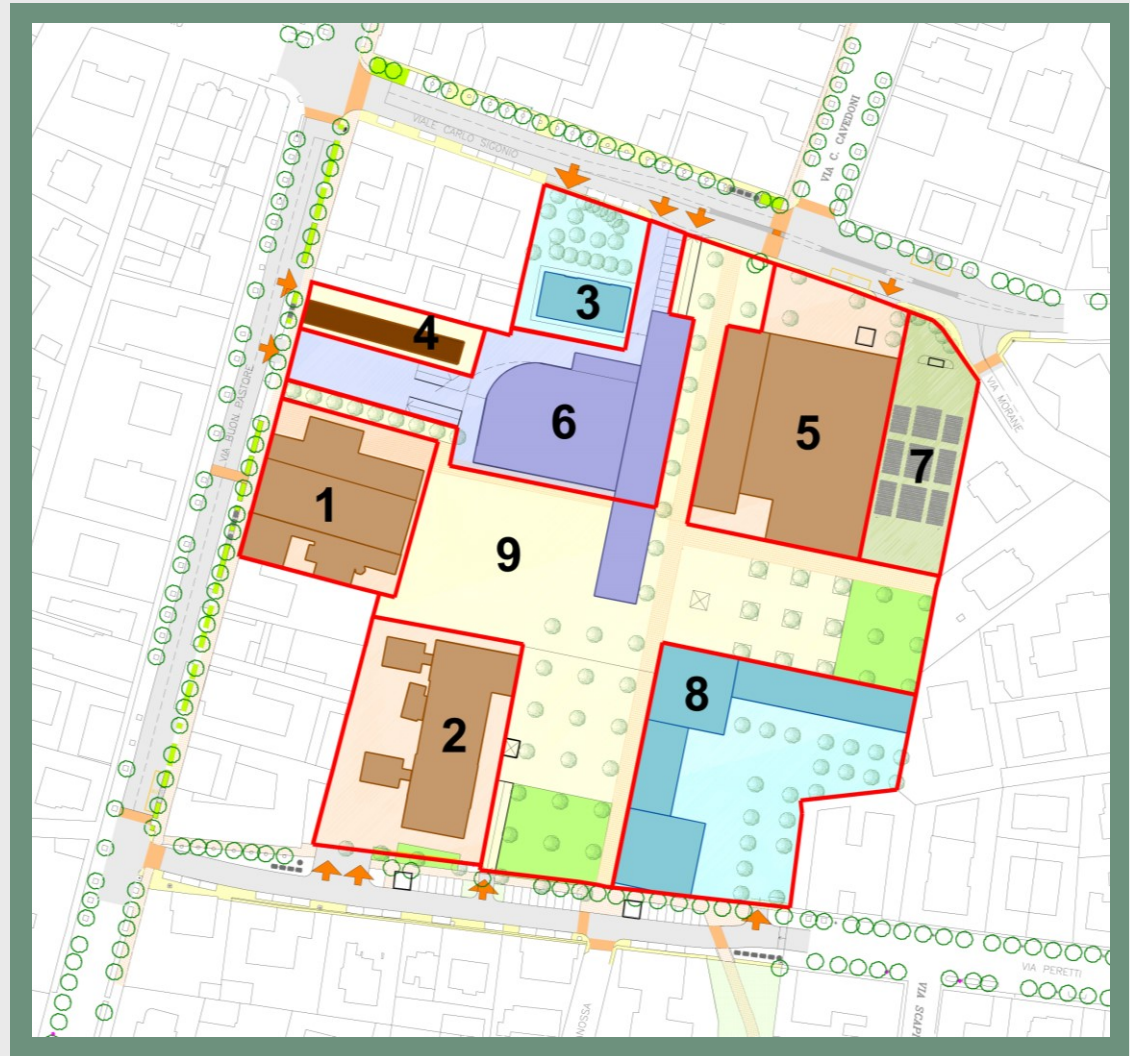
INVARIANTI STRUTTURALI, FLESSIBILITÀ PROGETTUALI, PROCEDIBILITÀ DELLE PROPOSTE

**Organizzazione del comparto e sub-comparti
Invarianti strutturali e flessibilità progettuali**



ORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO E SUB-COMPARTI

- 1 EX AEM
- 2 EX ENEL
- 3 PALAZZINA SIGONIO
- 4 CABINA IMPIANTI
- 5 EX OFFICINA FILOVIA
- 6 COMPLESSO SIGONIO
- 7 CINEMA ESTIVO
- 8 COMPLESSO PERETTI
- 9 SPAZI PUBBLICI








INVARIANTI PROGETTUALI



INVARIANTI URBANISTICHE

LEGENDA

-  perimetro comparto ex AMCM
-  riqualificazione stradale
-  accessi carrabili ai lotti
-  accessi carrabili al parcheggio interrato
-  perimetro parcheggio interrato pubblico
-  connessioni ciclo-pedonali esistenti
-  connessioni ciclo-pedonali progetto
-  attraversamenti ciclo-pedonali protetti
-  1-2 lotti pubblici finanziati
-  3 lotto pubblico con autonomia attuativa e funzionale
-  4 lotto specialistico Hera -Seta
-  5 edificio pubblico specialistico
-  area specialistica di uso pubblico
-  allineamento fronti edificati
-  accessi principali agli edifici-attivit 
-  6/7 area per nuove edificazioni ed eventuali portici di alta qualit 
-  eventuale volumetria permeabile a terra
-  piazza principale
-  aree tematiche
-  area verde