

## **SCHEMA TECNICA**

### **IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN LOCALITA' PORTILE (COMUNE DI MODENA), VIA TINCANI MARTELLI, 140**

#### **Inquadramento territoriale e catastale**

Gli impianti sportivi in parola sono ubicati nel Comune di Modena, località Portile, in Via Tincani Martelli, 140 e risultano identificati catastalmente al Foglio 263, Mappali 258, 359 (parte, con esclusione dell'area occupata da un impianto per la telefonia mobile) e 360 (parte).

#### **Inquadramento urbanistico**

Gli immobili risultano in quadrati dal vigente strumento urbanistico (P.U.G.) come:

CITTA' DA QUALIFICARE prevalentemente residenziale

CQ2 – tessuti di buona e discreta qualità insediativa

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'edificio principale risulta così composto:

- una sala attrezzata ad uso bar con locali di servizio (wc, spogliatoi, magazzini), identificati al Foglio 263, Mappale 258, Sub. 8 (parte), interamente ubicati al piano terra, per una superficie lorda di mq 158 circa;
- una sala polivalente con servizi igienici, cucina ed ufficio, identificati al Foglio 263, Mappale 258, Sub. 8 (parte), interamente ubicati al piano terra, per una superficie lorda di mq 262 circa;
- spogliatoi al servizio degli impianti sportivi, costituiti da n. 4 spogliatoi per atleti, n. 1 spogliatoio per arbitri, wc, locali docce, locale per pronto soccorso e magazzino per le attrezzature sportive, identificati al Foglio 263, Mappale 258, Sub. 9, interamente ubicati al piano terra, per una superficie lorda di mq 156 circa.

Le aree esterne, aventi superficie di mq 20.850 circa, sono catastalmente identificate al Foglio 263, Mappali 258, Sub. 5 (parte), 359 (parte, con esclusione dell'area occupata da un impianto per la telefonia mobile) e 360 (parte).

Sulle aree sono inoltre presenti:

- due tensostrutture con coperture in metallo e teli in PVC, adibiti alla pratica di attività sportive al coperto, identificate al Foglio 263, Mappale 258, Subalterno 7;

- un campo da beach volley;
- un campo per la pratica del gioco del calcio;
- manufatti per la pratica delle attività sportive;
- spazi per il gioco all'aperto dei bambini.

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie legittimanti.

<b>Pratica</b>	<b>Tipo</b>	<b>Oggetto</b>
538/1981	Licenza Edilizia	
858/1989	Concessione Edilizia	AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO CENTRO SOCIALE E SPORTIVO
1967/1991	Concessione Edilizia	COPERTURA DEI CAMPI DA TENNIS
3420/1995	Concessione in Sanatoria	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER MANCATA PRESENTAZIONE DI VARIANTI ESEGUITE IN CORSO D'OPERA AD AMPLIAMENTO DI CENTRO SOCIALE SPORTIVO -
2835/2000	DIA	ADEGUAMENTO FUNZIONALE E RIQUALIFICAZIONE DI CAMPO SPORTIVO DESTINATO A TENNIS E CALCETTO
1996/2009	Abuso Edilizio di Minore Entità	ART 34.6 DEL RUE
1997/2009	Permesso di Costruire a Sanatoria	AMPLIAMENTO SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO PER LA SANATORIA DI UN DEPOSITO ATTREZZI E DI UNA TETTOIA
1999/2010	DIA	OPERE INTERNE PER ADEGUAMENTO DEI LOCALI ALLE NORMATIVE VIGENTI.

E' in corso, da parte del soggetto Concessionario, la predisposizione di una pratica edilizia per la regolarizzazione di alcune difformità relative agli immobili di cui alla presente SCHEDA TECNICA.



N=4938100

E=1653200

3 Particelle: 258,359,360

3-Nov-2023 11:58:53

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (MO) MODENA  
Foglio: 263

Protocollo pratica T137623/2023

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0021176 del 23/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Via Tincani E Martelli

civ. 140

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 263

Particella: 258

Subalterno: 8

Compilata da:  
Panzani Fabio

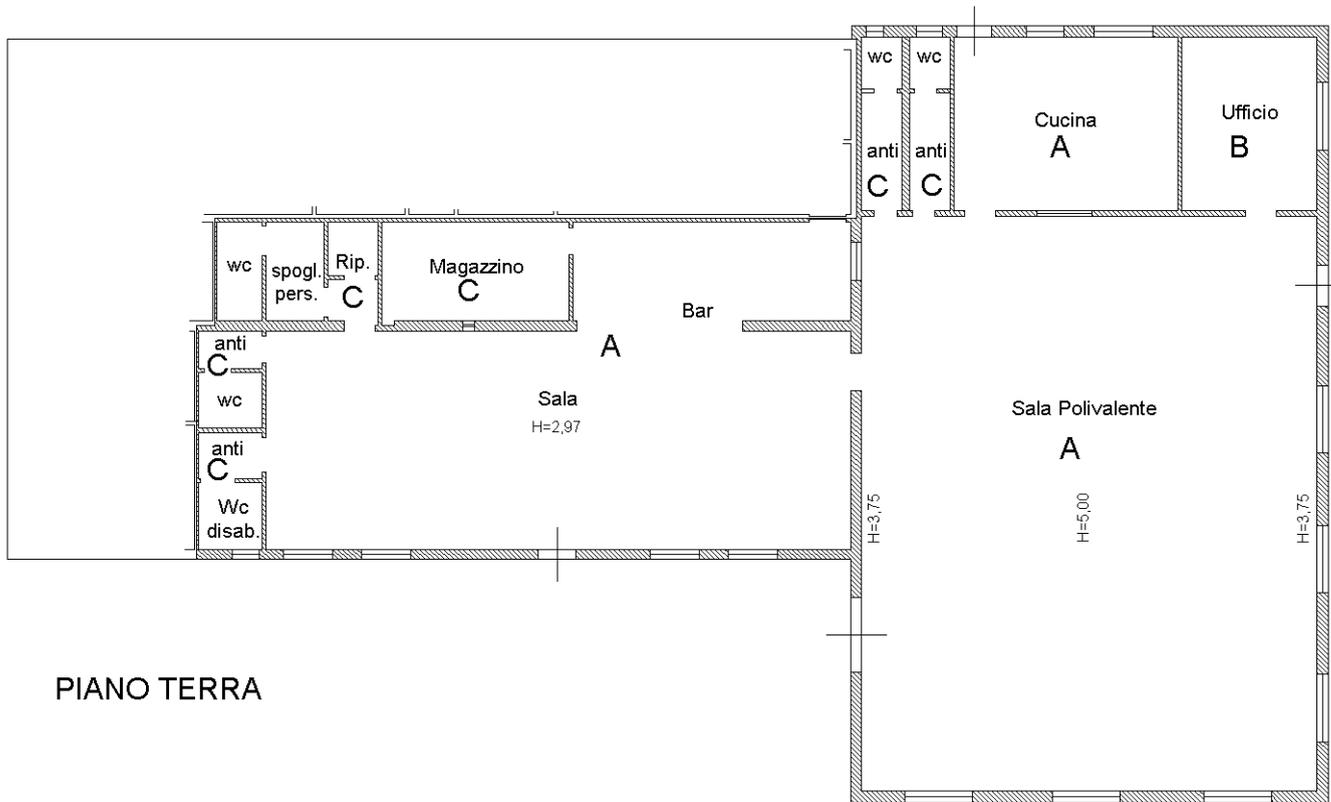
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2817

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2023 - Comune di MODENA(F257) - < Foglio 263 - Particella 258 - Subalterno 8 >  
VIA TINCANI E MARTELLI n. 140 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0021176 del 23/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Modena

Via Tincani E Martelli

civ. 140

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 263

Particella: 258

Subalterno: 9

Compilata da:  
Panzani Fabio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Modena

N. 2817

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

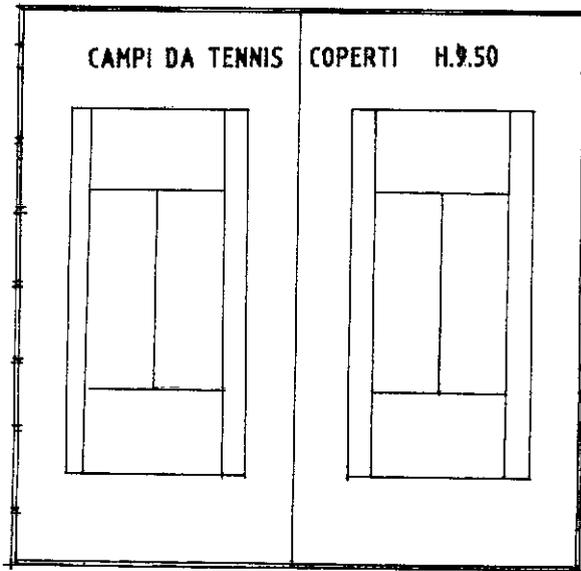
MOD. **BM** (CEU)

93 QA

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

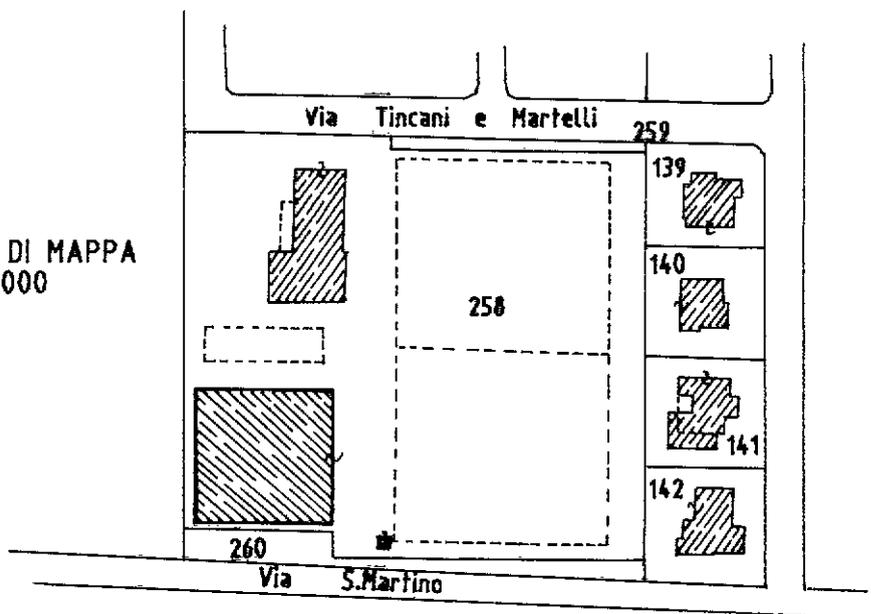
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MODENA** via **S.MARTINO** civ. ....



PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **GEOM. MARTINELLI LUIGI**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/07/1996 - Data: 03/11/2023 - n. T139015 - Richiedente: ZNFLSN71D19F257I  
Totale schede catastali identificate: 258 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. **258** sub. **7**  
della provincia di **MODENA** n. **1549**  
data **14.6.96** Firma

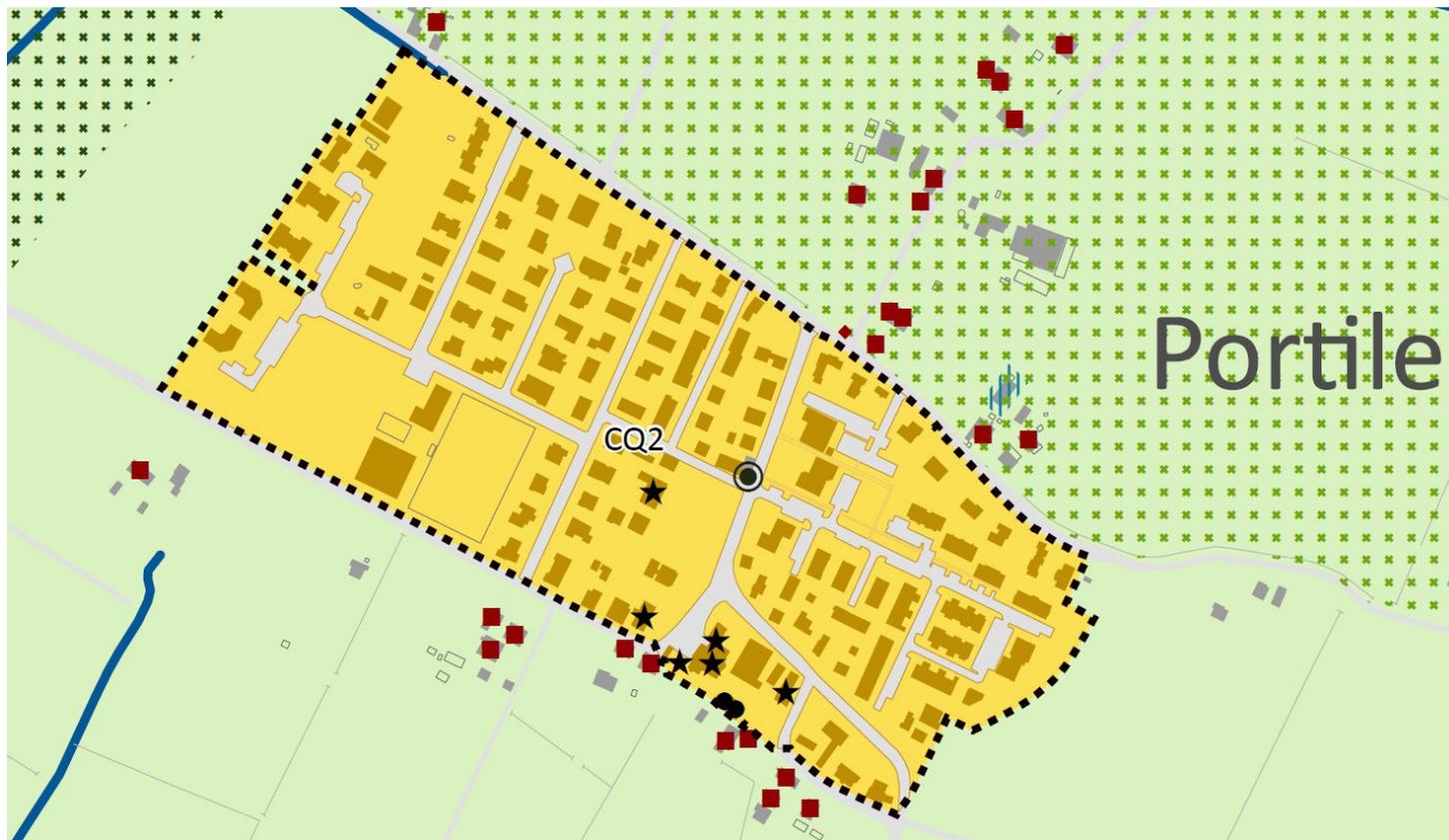


1446/p6

Disciplina Urbanistica - Trasformabilità del territorio

- CITTÀ STORICA**
  - CS1 centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
  - CS2 tessuti sulle mura
  - CS3 tessuto storico composito
  - CS4 tessuto della città giardino
  - CS5 tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario
- edifici storici diffusi**
  - ★ edifici di valore storico architettonico
  - edifici di valore storico culturale testimoniale
  - edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
  - manufatti di valore storico testimoniale
- CITTÀ DA QUALIFICARE**
  - prevalentemente residenziale**
    - CQ1 tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica
    - CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa
    - CQ3 tessuti generati da progetti unitari
  - prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale**
    - CQ5 tessuti produttivi manifatturieri
    - CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali
    - CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali
    - CQ8 tessuti terziari
- CITTÀ IN TRASFORMAZIONE**
  - aree con piani particolareggiati
- CITTÀ DA RIGENERARE**
  - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
  - ↓ distributori da dismettere
  - aree di trasformazione ecologico-ambientale
  - |||| tessuti da rigenerare
  - assi commerciali
  - |||| sistema funzionale della via Emilia
- CITTÀ PUBBLICA**
  - CP1 tessuti ad alta specializzazione
  - CP2 aggregazioni di servizi pubblici
- attrezzature private di interesse collettivo**
  - |||| aree a servizi privati
  - aree per distributori
  - distributori
- AREE PER LA MOBILITÀ**
  - viabilità e parcheggi

- TERRITORIO RURALE**
  - TR1 periurbano
  - TR2 periferiale
  - TR3 produttivi specializzati
- insediamenti storici**
  - ★ edifici di valore storico architettonico
  - edifici di valore storico culturale testimoniale
  - edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
  - manufatti di valore storico testimoniale
- riqualificazione ambientale e paesaggistica**
  - ▲ aree da bonificare
- insediamenti strategici**
  - attrezzature territoriali
  - vetrina dell'agro-alimentare
  - impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza
- INFRASTRUTTURE VERDI E BLU**
  - reticolo idrografico
  - aree boscate
- elementi da potenziare e strutturare**
  - corridoio strutturale
  - corridoio secondario
  - aree da forestare
  - /// ex cave da ripristinare
  - nodi critici
- TERRITORIO URBANIZZATO**
  - perimetro del territorio urbanizzato
- TERRITORIO COMUNALE**
  - confine comunale



# Quadro Conoscitivo – Città Pubblica Esistente

## LA CITTÀ PUBBLICA ESISTENTE

- centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
- poli sanitari
- strutture universitarie e ricerca
- poli scolastici (scuole secondarie di II grado)
- scuole primarie e secondarie di I grado (progetto Zone Quiete)
- scuole dell'infanzia
- nidi d'infanzia
- polisportive
- attrezzature culturali principali
- polarità commerciali
- centri di vicinato
- attrezzature / Spazi collettivi
- dotazioni ecologico-ambientali
- impianti tecnologici
- verde di uso pubblico
- aree boscate
- immobili dismessi di proprietà comunale disponibili al riuso
- aree libere di proprietà comunale
- strade a velocità limitata a 30 km/h
- connessioni ciclabili esistenti
- potenziamento delle attrezzature urbane e servizi pubblici
- potenziamento e qualificazione polarità aggregative locali
- potenziamento accessibilità fermate TPL
- progetto a scala locale Zone Quiete
- riassetto urbano spazi pubblici
- connessioni da potenziare/realizzare
- assi commerciali di qualificazione

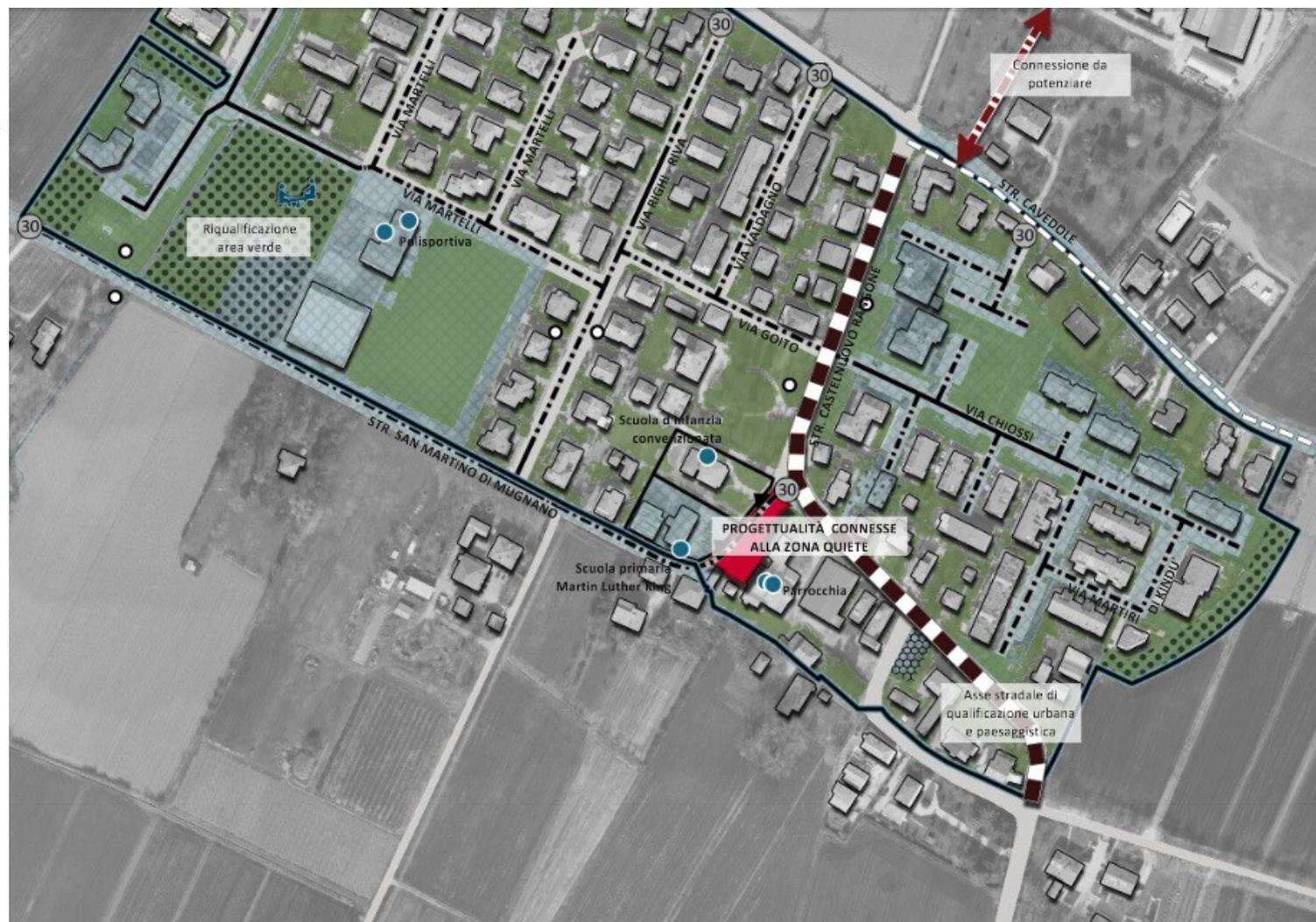
- assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica
- riqualificazione aree verdi
- aree boscate/forestazione urbana esistenti da potenziare e valorizzare
- aree boscate/forestazione urbana di nuova progettazione
- corridoio ecologico 'cardine' da progettare
- PROGETTI DI STRUTTURA COMPLESSA DELLA CITTÀ PUBBLICA**
- progetti complessi
- opportunità di trasformazioni complesse
- potenziamento accessibilità e qualificazione del tessuto specialistico
- sistema funzionale della via Emilia
- INTERVENTI SULLA RETE INFRASTRUTTURALE**
- nuove infrastrutture
- caselli autostradali
- nuovi caselli autostradali dell'autostrada Modena-Sassuolo
- scalo merci di Marzaglia
- dorsali trasportistiche (PUMS)
- progetto nuovo Trasporto Pubblico Locale
- HUB intermodali
- stazioni ferroviarie secondarie
- parcheggi scambiatori (PUMS)
- strade a velocità limitata a 30 km/h in progetto a breve termine (PUMS)
- ciclabili in progetto (PUMS)
- ELEMENTI DEL PAESAGGIO**
- periurbano 'parco città-campagna'
- perfluviale dei fiumi Secchia Panaro
- corsi d'acqua
- TERRITORIO URBANIZZATO**
- perimetro del territorio urbanizzato
- TERRITORIO COMUNALE**
- confine comunale



# Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale – Progetto Guida Rioni

## LEGENDA

-  Perimetro territorio urbanizzato
-  Potenziare la ciclopeditività diffusa con l'incremento delle zone 30 e la realizzazione di sistemi di comunicazione visiva per favorire la riconoscibilità dei percorsi ad alta vocazione a mobilità lenta favorendo l'orientamento dei ciclisti e dei pedoni
-  Centralità
-  Fermata Trasporto Pubblico Locale
-  Percorsi ciclopeditivi esistenti
-  Percorsi ciclopeditivi in progetto (PUMS)
-  Dorsali ciclabili (PUMS)
-  Zone 30 esistenti
-  Zone 30 in progetto (breve termine, PUMS)
-  Zone 30 in progetto (medio-lungo termine, PUMS)
-  Previsioni infrastrutturali (PUMS)
-  Area oggetto di potenziale forestazione
-  Aree verdi
-  Aree di proprietà comunale
-  Edifici con presenza di ERP - ERS
-  Desigillazione superfici
-  Aree interessate da progetti di struttura complessa
-  Connessioni strategiche da realizzare o valorizzare
-  Connessioni da realizzare o potenziare
-  Assi stradali da riqualificare - Fronti urbani da valorizzare
-  Connessioni e riqualificazione assi stradali già in corso di attuazione
-  Progettualità puntuali
-  Filare alberato in progetto
-  Descrizione progettualità
-  Progettualità connesse principalmente alle Zone Quietie
-  Progettualità connesse principalmente ai Centri di Vicinato
-  Progettualità riguardo connessioni, servizi, attrezzature



**Fg 263**



 **Area antenna telefonica (esclusa dalla concessione)**

 **Area oggetto bando di concessione**

**Fg 263 mapp. 258,359 parte e 360 parte (mq 20850)**