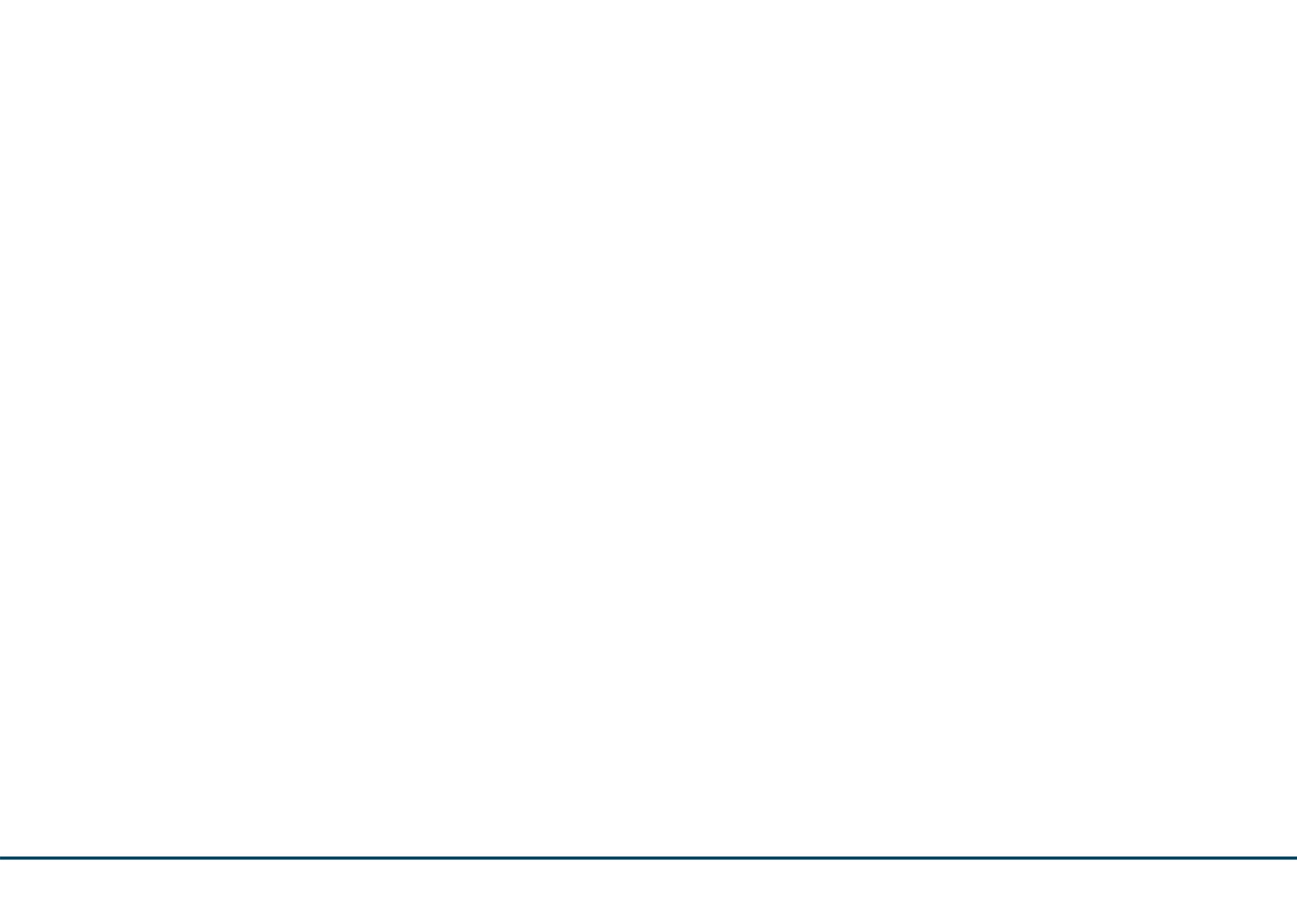




**PUG**   
PIANO URBANISTICO GENERALE  
*di Modena*



**Sindaco**

Gian Carlo Muzzarelli

**Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative,  
Aree Produttive**

Anna Maria Vandelli

**Direttrice Generale**

Valeria Meloncelli

**Coordinamento generale**

**Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e  
Rigenerazione Urbana**

Maria Sergio

---

**EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE****UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

Responsabile ufficio PUG e RUP Simona Rotteglia

sistema insediativo, città pubblica e produttivo Vera Dondi

sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio Paola Dotti

componente programmatica, paesaggio e ValSAT Annalisa Lugli

sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici Irma Palmieri

sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT Anna Pratissoli

sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie  
Giulia Ansaloni  
Barbara Ballestri  
Nilva Bulgarelli  
Francesco D'Alesio  
Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico Marco Bisconti

**Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti** Morena Croci - responsabile ufficio

sistema informativo territoriale, cartografia Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

Segreteria tecnico - amministrativa Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

**EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

coordinatore del gruppo di lavoro Gianfranco Gorelli

rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali Sandra Vecchietti

città pubblica e paesaggio Filippo Boschi

regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione Stefano Stanghellini

supporto per gli aspetti di paesaggio Giovanni Bazzani

Figure aggiuntive:

città storica e patrimonio culturale Daniele Pini

Anna Trazzi

gruppo di lavoro Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

---

Pag.

**5**

## STRATEGIE PER IL FUTURO

---

- MODENA, città green, sana e antifragile
- MODENA, città snodo globale e interconnessa
- MODENA, città che valorizza i suoi paesaggi
- MODENA, città di opportunità e inclusiva
- MODENA, città dei 38 rioni rigenerati

Pag.

**11**

## STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

---

Pag.

**19**

## CONTENUTI DEL PIANO E INDIRIZZI DISCIPLINARI

---

- 21** La città storica
- 29** La città esistente e i rioni
- 37** Le piattaforme pubbliche e l'offerta per l'abitare
- 53** La corona del produttivo e l'offerta commerciale
- 65** Il paesaggio e il territorio rurale
- 79** L'infrastruttura verde e blu
- 89** Focus progettuali

Pag.

**101**

## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE (VaISAT)

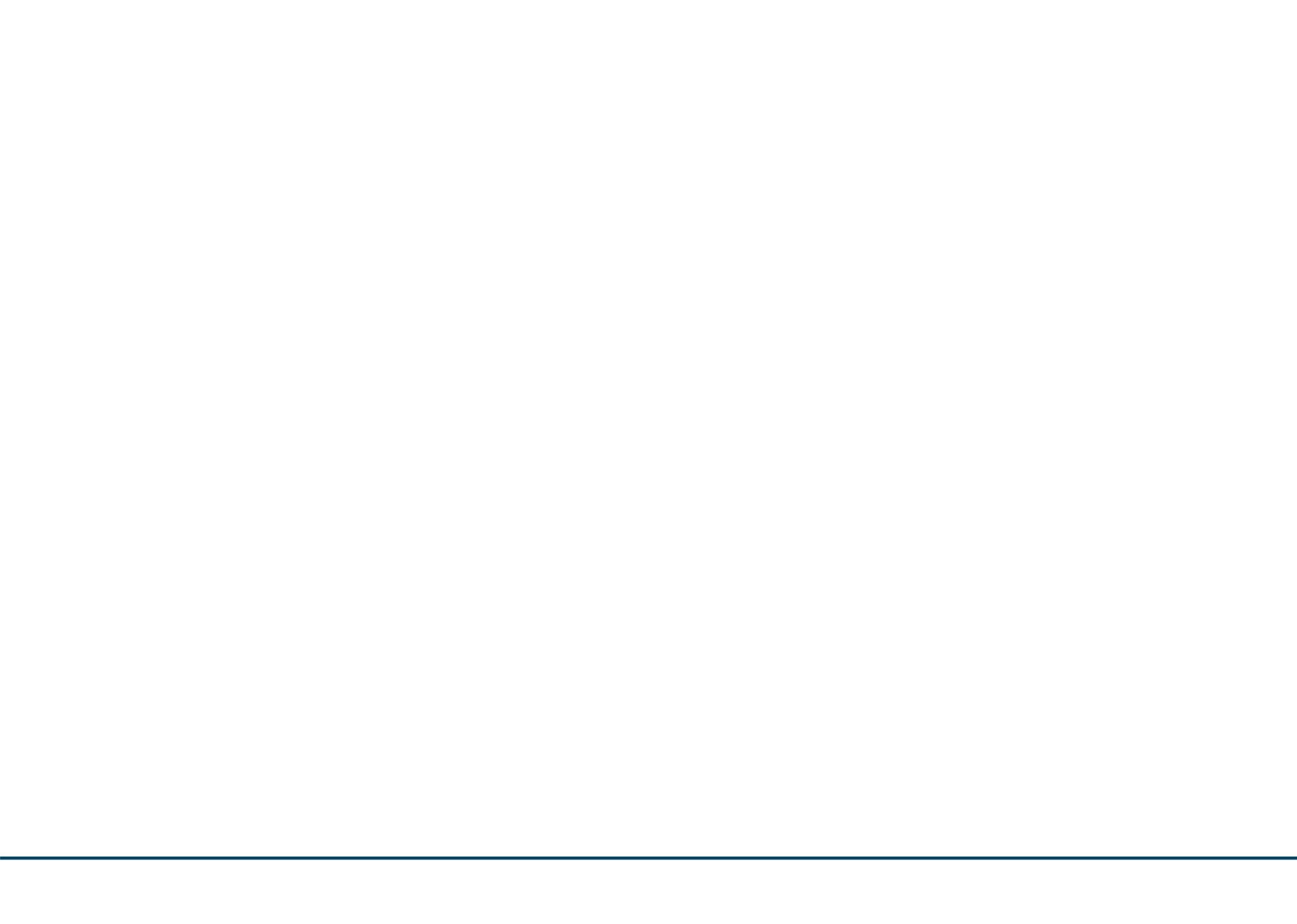
---

Pag.

**107**

## PERCORSO E PROSSIME TAPPE

---





STRATEGIE PER IL FUTURO

Rispondere ai cambiamenti climatici



1

**MODENA,**  
città green, sana e  
antifragile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la **rete ecologica**
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, **all'adattamento ai cambiamenti climatici** e al miglioramento del **comfort urbano**
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le **risposte adeguate agli eventi naturali**

Affermarsi come città europea



2

**MODENA,**  
città snodo globale e  
interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei **distretti produttivi**
- Rafforzare il **sistema infrastrutturale** a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per **l'innovazione e transizione digitale**
- Implementare le tecnologie a servizio della **Smart City**

Riconoscere paesaggi vecchi e nuovi



3

**MODENA,**  
città che valorizza i suoi  
paesaggi

- Implementare l'attrattività della **"città storica"** attraverso azioni di tutela attiva
- Strutturare reti fruibili nel **paesaggio rurale e periurbano** attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le ciclovie europee
- Creare **identità e qualità** strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte
- Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le **eccellenze** in una prospettiva rivolta al futuro

Implementare Welfare e città pubblica



4

**MODENA,**  
città di opportunità e  
inclusiva

- Aumentare la qualità dell'offerta di **welfare** e degli spazi destinati ai servizi
- Caratterizzare **offerte abitative** differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione
- Accrescere **l'accessibilità** fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali
- **Recuperare gli edifici pubblici** dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali

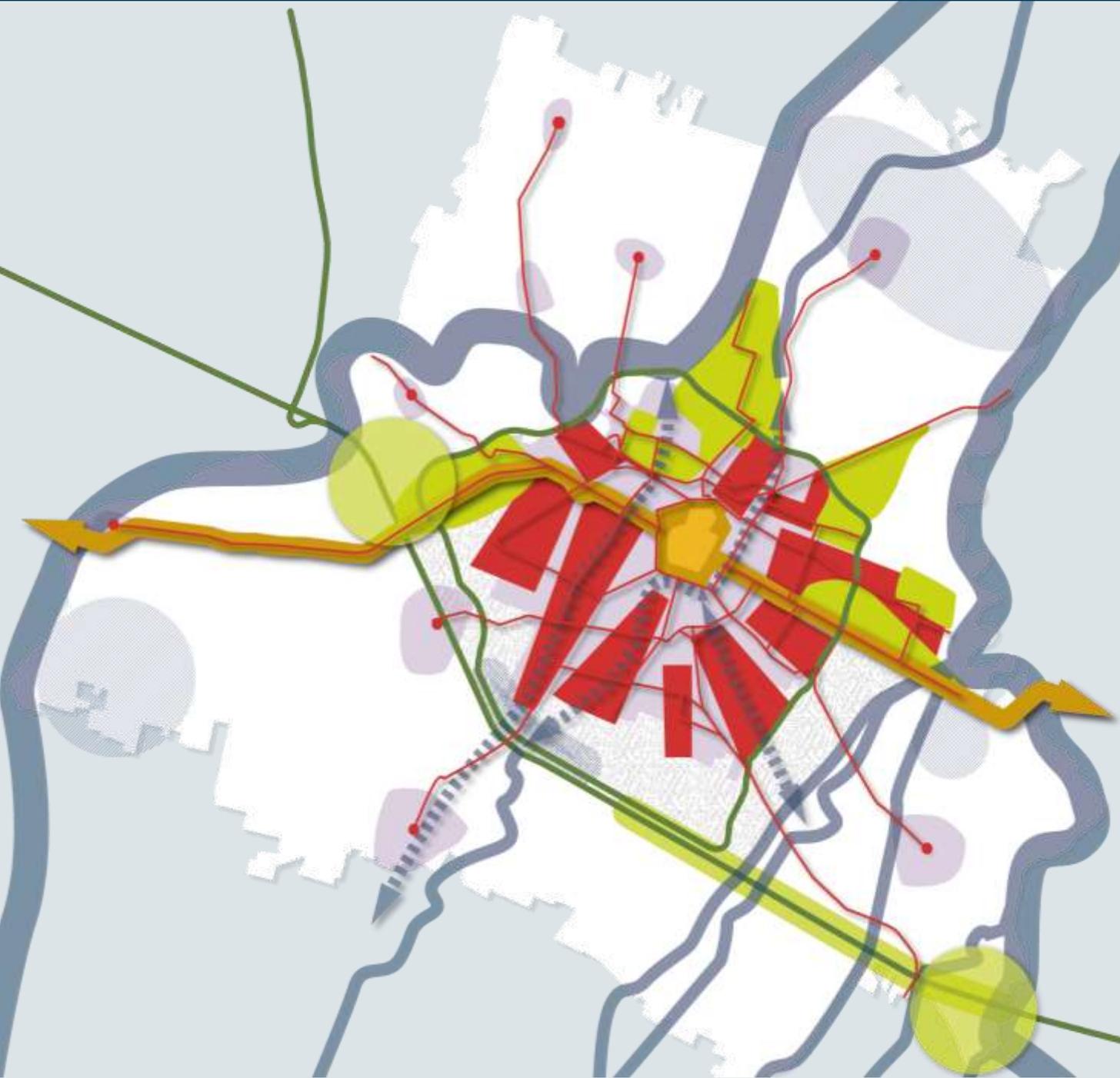
Rigenerare l'esistente



5

**MODENA,**  
città dei 38 rioni  
rigenerati

- Limitare, **comprimere l'espansione**, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare (limite del Territorio Urbanizzato)
- **Concentrare l'offerta** all'interno delle parti in grande trasformazione
- Sensibilizzare ed incentivare la **rigenerazione urbana ed edilizia**



Il nuovo PUG assume **5 strategie come orientamenti di fondo** per sviluppare obiettivi e azioni future.

I riferimenti sono stati definiti a partire:

- dagli indirizzi di governo;
- da un approfondito quadro di conoscenze finalizzato ad evidenziare e interpretare i punti di forza e di debolezza del territorio;
- dalle analisi di contesto ampio (in particolare europeo e regionale) che restituiscono tensioni verso il futuro.

La visione della Modena futura e gli scenari conseguenti sono esito di un lungo percorso corale che ha coinvolto numerosi attori e soggetti del territorio.

I cambiamenti climatici e il degrado della qualità ambientale complessiva del pianeta impongono un cambio di paradigma delle politiche urbane.

Se il programma di azione per lo sviluppo sostenibile ha imposto approcci nuovi attraverso l'**Agenda2030**, l'esperienza della pandemia ha reso ancora più evidente l'urgenza e la centralità delle tematiche ambientali e la necessità di ripensare i modelli insediativi ed economici nei nostri territori.

Il **programma per la ripresa e la resilienza PNRR** indica la direzione dell'innovazione sul terreno della transizione ecologica e di quella digitale, mettendo al centro le esigenze di promozione della salute e della cura, non più rinviabili.

Il **PNRR si articola in 6 missioni e 16 componenti e individua 3 assi strategici** (digitale, ambiente, inclusione). Per **Modena**, al pari delle altre città italiane, il piano nazionale rappresenta l'occasione per concretizzare le politiche del **PUG**, pienamente coerenti con la visione europea di ripresa e resilienza.

## PROGRAMMA D'AZIONE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

### AGENDA 2030

Obiettivi



## PIANO DI MODENA

### PUG

- 1 MODENA, città green, sana e antifragile
- 2 MODENA, città snodo globale e interconnessa
- 3 MODENA, città che valorizza i suoi paesaggi
- 4 MODENA, città di opportunità e inclusiva
- 5 MODENA, città dei 38 rioni rigenerati

## PROGRAMMA DI RIPRESA POST PANDEMIA

### PNRR

Risorse (Mld)

40,32



6 Missioni  
DIGITALIZZAZIONE  
INNOVAZIONE,  
COMPETITIVITÀ,  
CULTURA E  
TURISMO

59,47



RIVOLUZIONE  
VERDE E  
TRANSIZIONE  
ECOLOGICA

25,40



INFRASTRUTTURE  
PER UNA MOBILITÀ  
SOSTENIBILE

30,88



ISTRUZIONE E  
RICERCA

19,81



INCLUSIONE E  
COESIONE

15,63



SALUTE

191,51 MLD TOTALI





STRUTTURA DEL PIANO  
URBANISTICO GENERALE

scenario di riferimento PER IL FUTURO



5 STRATEGIE, 20 OBIETTIVI, AZIONI

Monitoraggio della strategia/ di piano

Processo di valutazione



**STRATEGIA**

PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO - AMBIENTALE

Dimensione urbana e territoriale

**B1** SISTEMI FUNZIONALI E LUOGHI

Dimensione locale

**B2** RIONI

Vincoli e tutele

**D** INVARIANTI

Disciplina



LE REGOLE



VALSAT

Quadro conoscitivo



**CONOSCENZE E INTERPRETAZIONI**

Diagnosi  
Monitoraggio  
del contesto



## REGOLAMENTO EDILIZIO



*Non e' componente del PUG, ma ne costituisce  
UN'IMPORTANTE INTEGRAZIONE*

- E' redatto a partire dallo **SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO** allegato all'Intesa tra Governo, Regione e Comuni del 2016, ai sensi dell'art. 2bis (comma 1, lett. a) della LR.15/2013 e smi e approvato dalla DGR n. 922/2017;
- Disciplina l'**attività edilizia**
- È integrato con strumenti e dispositivi di supporto, quali abachi e linee guida, e altri regolamenti settoriali

## Dal PRG al PUG

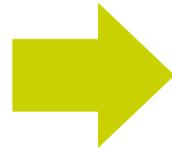
- RIGIDO
- PRESCRITTIVO
- IPERDETTAGLIATO

**PRG**

**PSC**

**POC**

**RUE**



- FLESSIBILE
- TRASPARENTE
- NON RICHIEDE VARIANTI

**PUG**

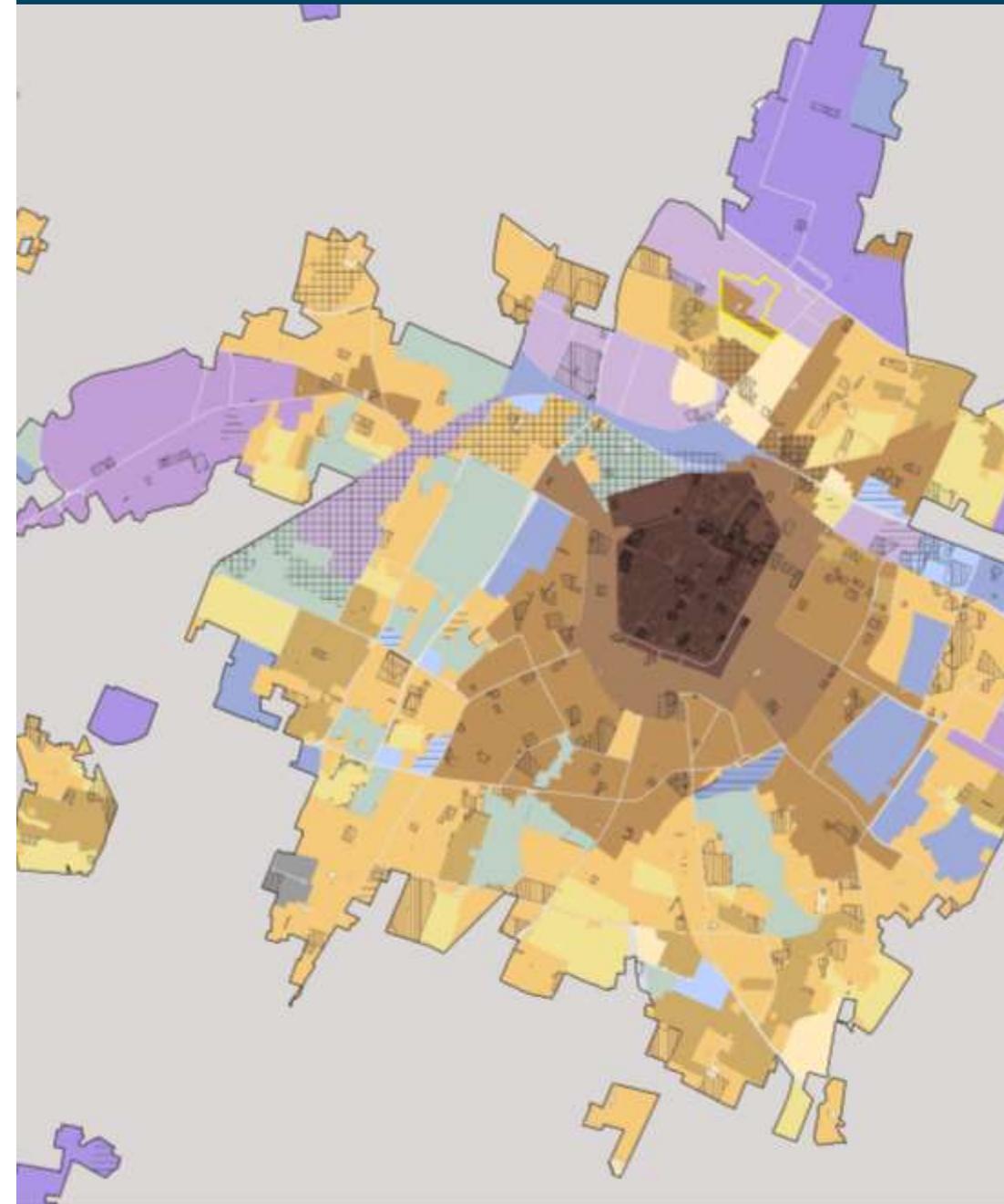
+

**AO**

**RE**

1. Un unico piano generale per ciascun livello istituzionale
2. Improntato al riuso, suddivide il territorio in urbanizzato e non urbanizzato
3. Non attribuisce in nessun caso potestà né potenzialità edificatorie alle aree libere
4. Conformo il territorio disciplinando usi e trasformazioni compatibili con la sua tutela e valorizzazione

## CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ



## STRUTTURA DELLE NORME

### Vincoli e tutele

derivanti in particolare dalla pianificazione sovraordinata e di settore (vincoli ambientali, pericolosità/rischio idraulico, rischio sismico, ecc.)

### Città consolidata

Città storica, periferia storica, tessuti urbani

### Città da urbanizzare

Nuovi insediamenti in aree permeabili

### Città pubblica

dotazioni di prossimità riferite ai rioni/frazioni,  
dotazioni urbane/territoriali riferite alle piattaforme

### Territorio rurale

Produzione agricola, qualificazione e fruizione dei paesaggi, connessioni tra urbano e rurale

### Strumenti

Perequazione e trasferimenti di quantità edificatorie nella rigenerazione urbana  
La valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni  
ValSAT

## SCHEMA DI ASSETTO DELLA CITTA' PUBBLICA

Riferimento per le trasformazioni con i relativi focus

- i rioni
- le piattaforme

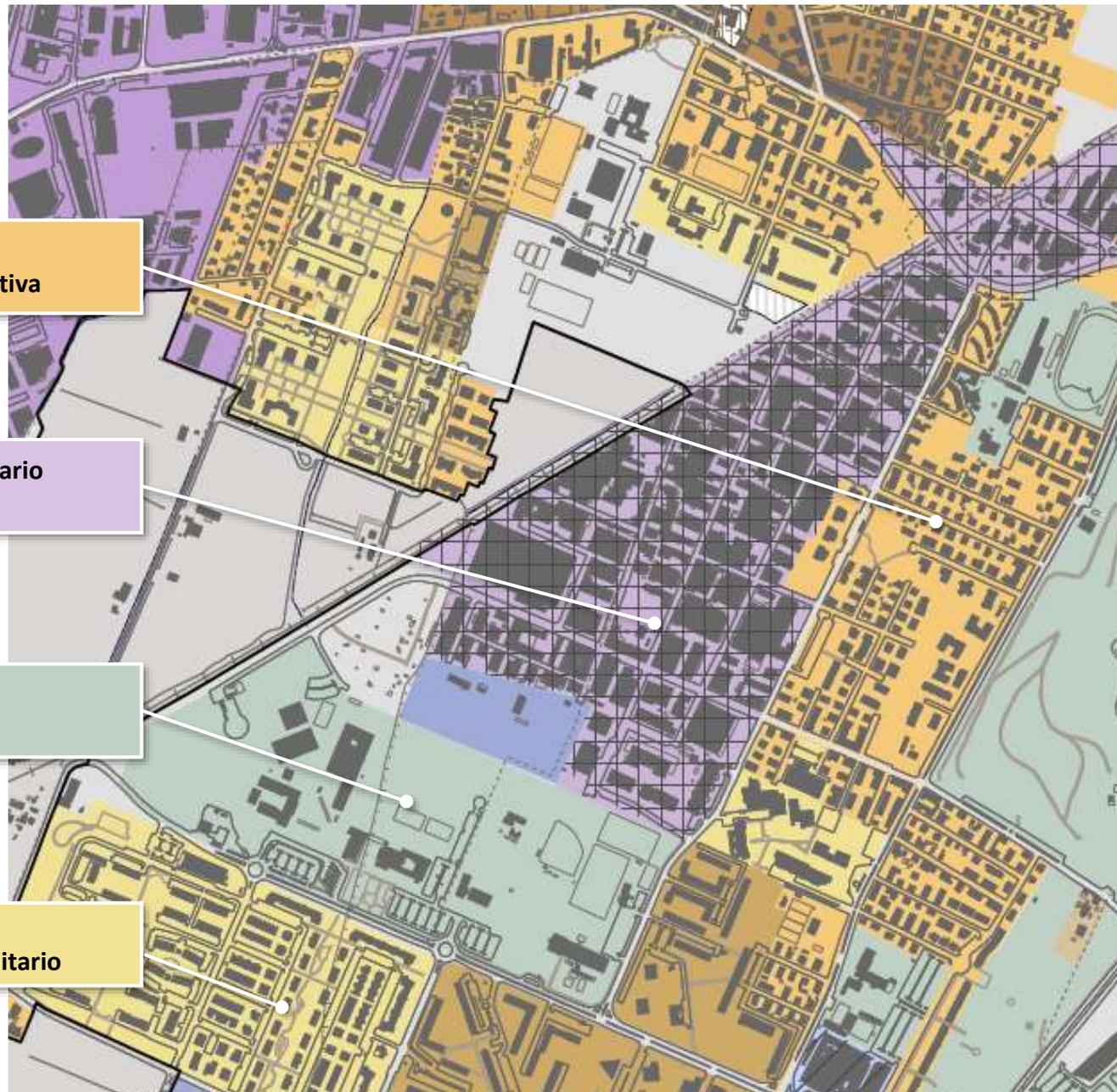
La disciplina sarà articolata con riferimento ai **tessuti**, definiti in base alle caratteristiche di formazione e conservazione ma anche al ruolo assegnato nella Modena futura ovvero alle strategie specifiche individuate per ogni tessuto

**Tessuto residenziale di buona qualità insediativa**

**Tessuto produttivo terziario Villaggio Artigiano**

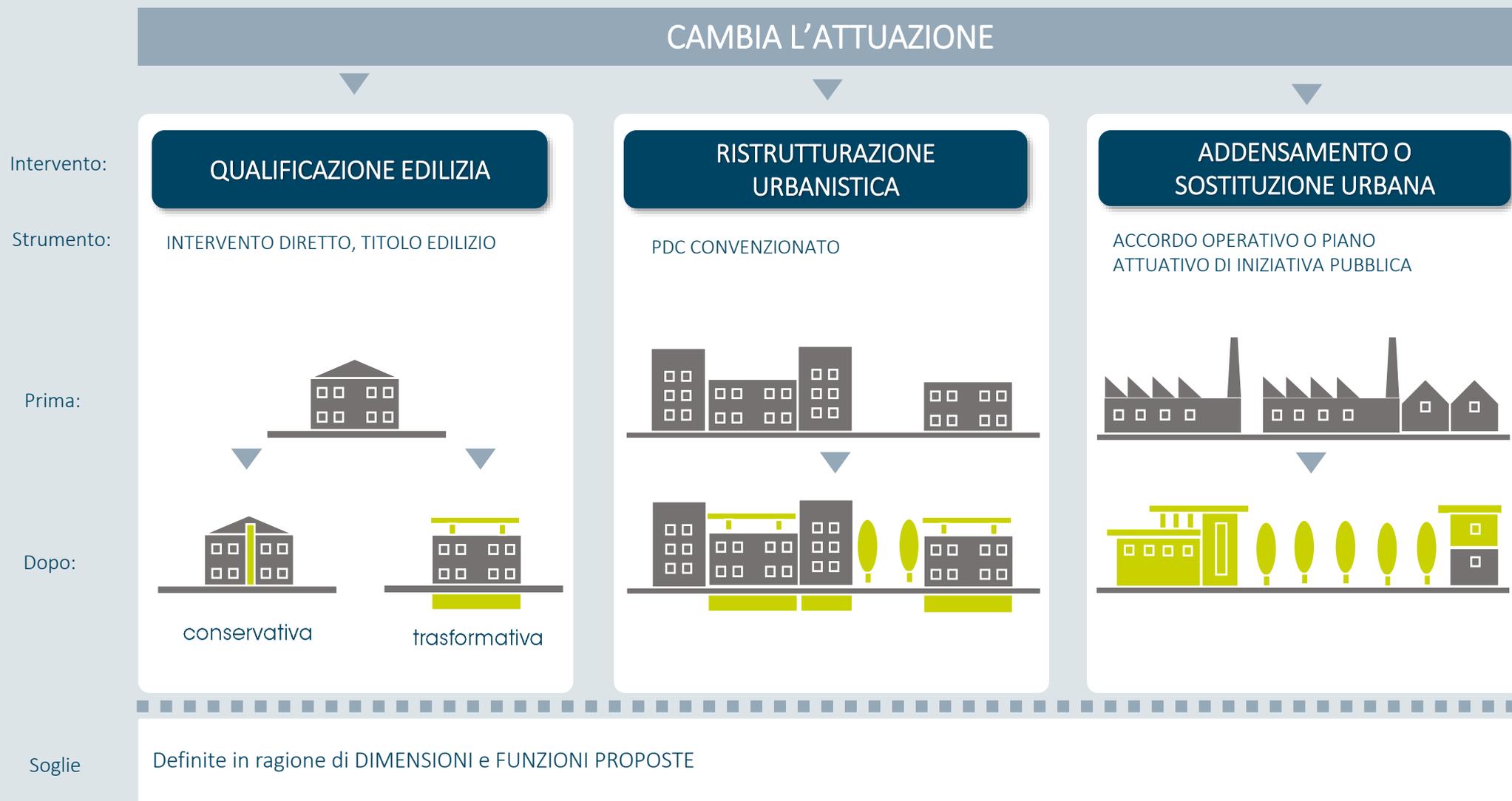
**Tessuto specializzato di servizio**

**Tessuto residenziale generato da progetto unitario**

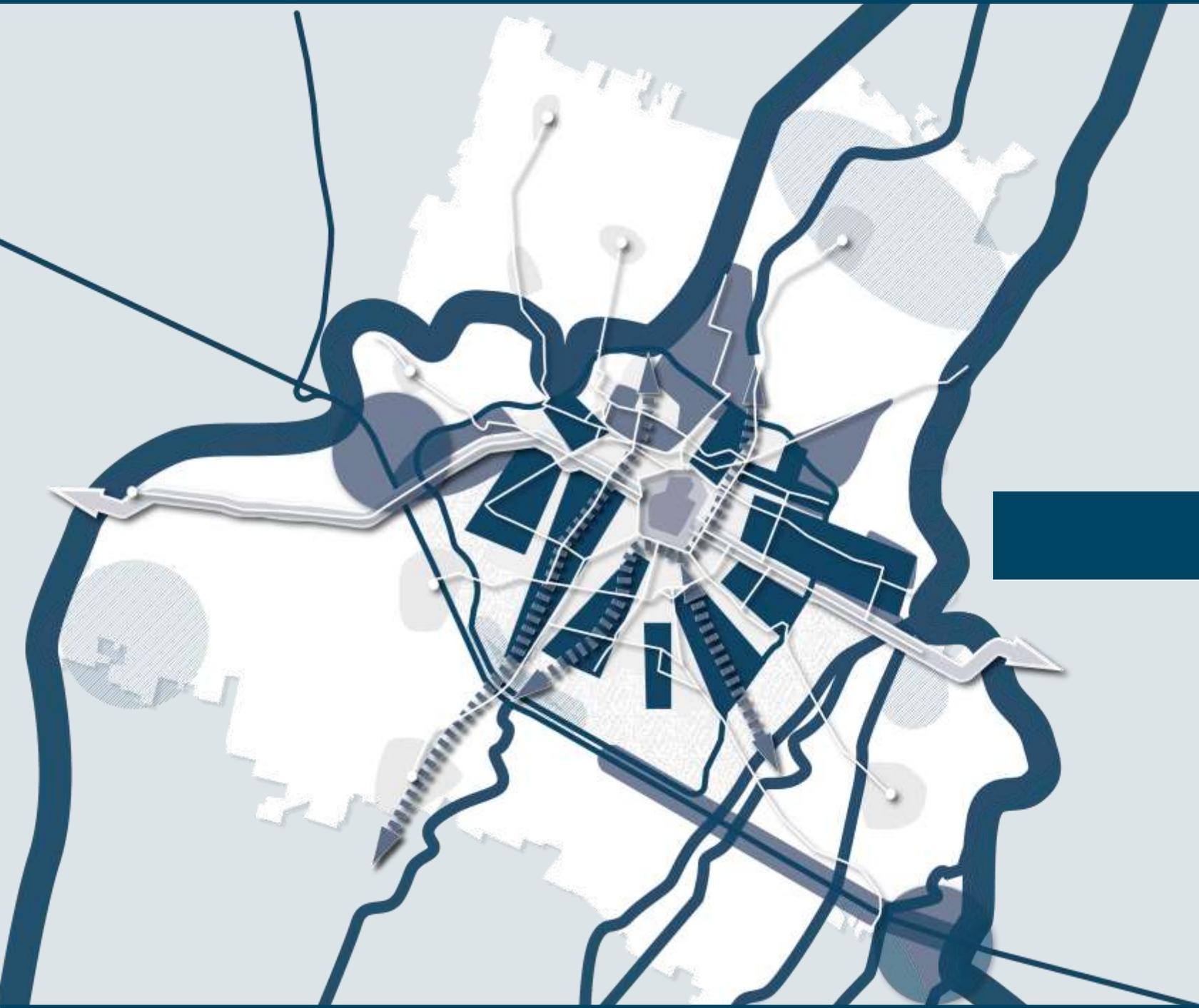


**CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ**

## Interventi di riuso e rigenerazione urbana







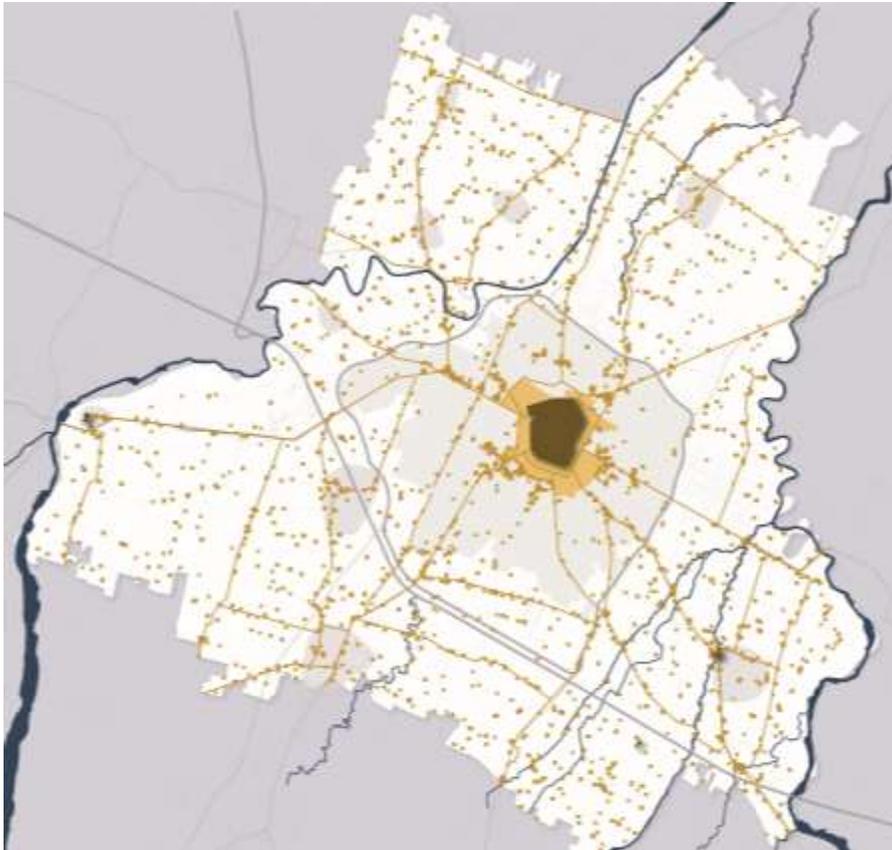
**CONTENUTI DEL PIANO E  
INDIRIZZI DISCIPLINARI**



## LA CITTÀ STORICA



Nella definizione della disciplina e delle politiche di PUG si applica l'approccio che concepisce il paesaggio come valore diffuso. La città storica di Modena, si tutela e valorizza allargando lo sguardo anche al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprendendo la periferia storica (la cosiddetta "città giardino" del Novecento), i centri storici frazionali e il sistema diffuso degli elementi di interesse storico identitario che nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano, valorizzandoli come motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea.

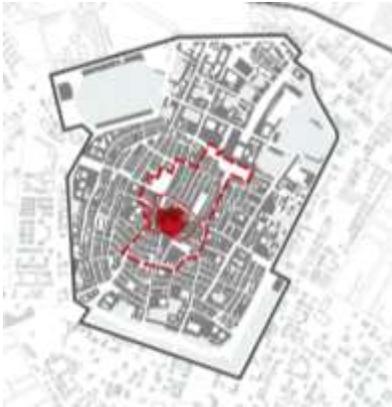


## OBIETTIVI STRATEGICI

Il PUG riconosce il **valore "identitario" socioculturale della città storica**: la valorizzazione del **ruolo di matrice del sistema insediativo**, di **"centralità"** e dell'**attrattività** effettiva e potenziale è determinante per l'intero contesto urbano e territoriale:

1. **mantenimento e rafforzamento della centralità della città storica attraverso azioni di valorizzazione, tutela e riqualificazione**
2. **rafforzamento dei rapporti funzionali e spaziali tra la città storica, la città contemporanea e il territorio rurale**
3. **mantenimento e rafforzamento dell'identità e riconoscibilità dei tessuti storici anche in chiave di attrattività turistica**

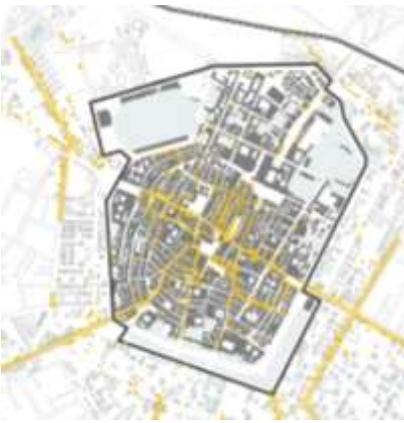
## 1. Valorizzazione e tutela del Centro Storico



### 1.1. Valorizzazione del sito UNESCO

Valorizzare il sito UNESCO come “brand” della città, e come centro focale della “città storica”.

Esplorare l’allargamento della “zona di rispetto” per ricomprendere le strade e gli spazi centrali che formano l’ossatura del nucleo centrale della città storica, per aumentare, tra gli operatori e i cittadini, la consapevolezza del valore e dell’importanza culturale e storica di Modena, e per costituire un ulteriore fattore di richiamo turistico.



### 1.2. Coniugare residenzialità e valorizzazione turistica

I centri storici principali sono stati negli ultimi anni sottoposti a nuove pressioni che, se da un lato portano importanti benefici economici alla città, dall’altro rischiano di generare conflittualità fra diversi utilizzatori e comunità. E’ necessario sostenere la residenzialità, evitando il rischio di un impoverimento del tessuto sociale.

Disciplinare usi e trasformazioni ammesse riconoscendo le zone più vocate alla residenzialità rispetto a quelle caratterizzate dalla concentrazione di attività commerciali e funzioni pubbliche ad alta affluenza, riconoscendo il centro storico quale naturale piazza commerciale.



### 1.3. I contenitori complessi

Il riuso, la tutela e la valorizzazione dei numerosi contenitori complessi nel Centro Storico, sono fondamentali per la strategia di valorizzazione della città storica e il rafforzamento delle sue relazioni urbane, per la loro posizione, dimensione e qualità architettonica.

## 2. Dal Centro Storico alla Città storica

### 2.1. Riconoscimento di tessuti di integrazione al Centro Storico

Il riconoscimento delle aree di integrazione al centro storico rappresenta una opportunità per **rafforzare i legami con la periferia storica** che si intende tutelare e valorizzare.

In termini di disciplina le forme di tutela saranno finalizzate a **sostenere la qualificazione dello spazio aperto pubblico per il rafforzamento della “passeggiata delle mura”**.

### 2.2. Riconoscimento della periferia storica

L'importanza della **“periferia storica”**, risiede nei suoi valori socio-culturali e nelle numerose presenze architettoniche di interesse ambientale e testimoniale, e nella sua struttura urbanistica, prevalentemente riferibile alla **“città giardino”**, che funge da **raccordo** tra il Centro Storico e la periferia più recente.

## 3. Centro Storico centralità pubblica

### 3.1. La passeggiata delle mura

**Valorizzare e rendere percepibile il tracciato dell'antica cinta muraria estense**, ripristinando e completando, per quanto possibile, la sua continuità spaziale e fruitiva attraverso un sistema di spazi pubblici che riconnette il centro storico alla periferia.

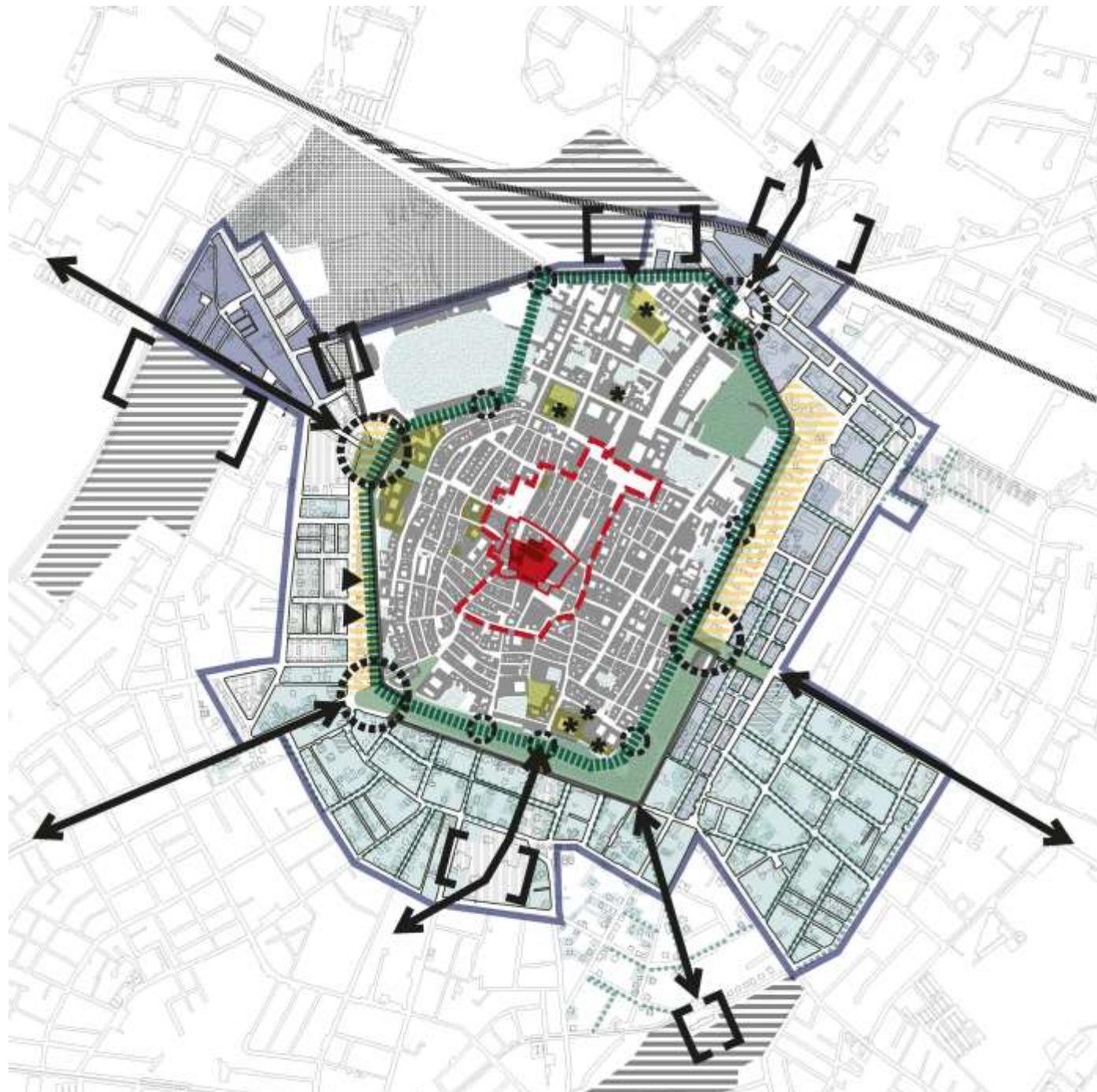
Si tratta di valorizzare gli spazi della **“passeggiata delle mura”**, quale occasione di ripensamento e **riqualificazione dei sistemi delle porte e accessi al Centro Storico**, oggi trattati come incroci stradali e isole spartitraffico.

### 3.2 I Progetti complessi, Cittadella e piattaforme pubbliche

Valorizzare e rifunzionalizzare le **aree pubbliche cruciali per collegare il centro storico alle piattaforme pubbliche, ai grandi progetti complessi e alle aree nodali della strategia di piano.**

Ad esempio

- rafforzare il rapporto del centro storico con la **“Cittadella”**;
- la ricerca di connessioni con la piattaforma **“Varco tra sito UNESCO e agro modenese”** che si attesta nell'Ex AMCM .



## AZIONI E LUOGHI STRATEGICI

(Componenti della Strategia dei luoghi della città storica  
FOCUS ASSETTO STRATEGICO DEI LUOGHI)

### Valorizzazione e Tutela del Centro Storico

#### Valorizzazione del sito UNESCO

- Sito Unesco
- Attuale Zona di Protezione del Sito Unesco
- Proposta di allargamento della Zona di Protezione del sito Unesco

#### I contenitori complessi

- Riluso, tutela e valorizzazione dei contenitori complessi nel Centro Storico
- \* Contenitori con programma e funzioni ancora da definire: una opportunità da cogliere.

### Da Centro Storico a Città Storica

#### Integrazione del Centro Storico

- Perimetro del Centro Storico
- Aree di integrazione del Centro Storico

### La Periferia storica: un tessuto da salvaguardare

- Perimetro proposto tessuto Periferia Storica (ante Piano della Ricostruzione - 1947)
- La maglia urbana e gli isolati che formano il tessuto
- Tessuto a isolati chiusi/semichiusi
- Tessuto della "città giardino"
- Tessuti storici composti
- Tessuti unitari di impianto storico-identitario
- Eccezioni al tessuto / elementi fuori scala
- Filari alberati tipici dell'impianto
- Il verde privato: un valore da mantenere

### "Città pubblica" e "Città storica"

#### La passeggiata delle mura

- Il percorso delle mura
- Il sistema degli spazi pubblici da valorizzare



Le porte principali

Gli accessi

Gli accessi pedonali

Valorizzazione e riqualificazione del sistema delle porte e degli accessi al Centro Storico

### I Progetti complessi, la rigenerazione della Cittadella e le connessioni con le piattaforme pubbliche



I grandi progetti complessi e le aree nodali della strategica di piano



Connessioni con le "piattaforme" pubbliche



Il polo di dotazioni pubbliche della "Cittadella"



Gli ex scali ferroviari e aree demaniali da rimettere in gioco



L'introduzione di norme semplificate e uniformate a livello nazionale e regionale pone il problema dell'adeguamento e conversione delle categorie di intervento:

- “riqualificazione e ricomposizione tipologica” e
- “ripristino tipologico”

Si propone di sostituire, per la Città Storica, tali categorie con la categoria della “Ristrutturazione Edilizia”, integrata da una precisa identificazione dei “valori” e degli “elementi da tutelare”.

## La disciplina degli usi in centro storico

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, la disciplina degli interventi potrà fare riferimento alla **classificazione tipologica** individuata nel quadro conoscitivo e al riconoscimento della struttura urbana e funzionale, che evidenzia **assi commerciali, aree a maggiore pedonalità e altre situazioni che possano condizionare o valorizzare la gamma degli usi ammessi in particolare ai piani terra** (ad esempio identificare le situazioni in cui inibire la trasformazione di esercizi commerciali o artigianali in garage).

Per quanto concerne il mantenimento della **residenzialità**, andranno verificate le possibili disposizioni che favoriscano la residenzialità stabile da quella di affitti brevi.



## La disciplina per la periferia storica

Tutela e valorizzazione delle caratteristiche dell'impianto urbanistico, a partire dalla maglia stradale, dagli elementi principali di caratterizzazione come i filari alberati e le aree verdi.

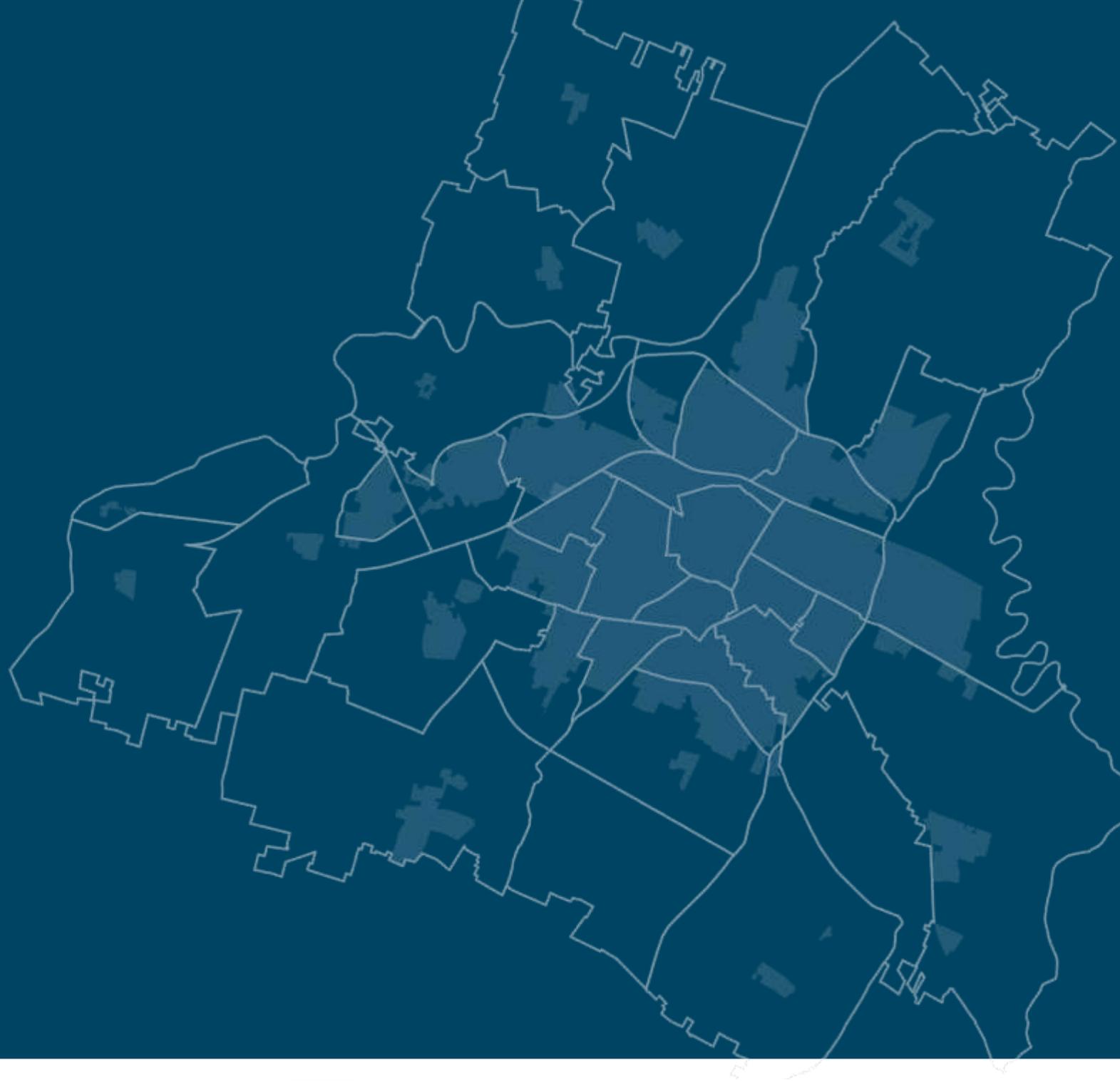
## Edifici di interesse storico culturale testimoniale

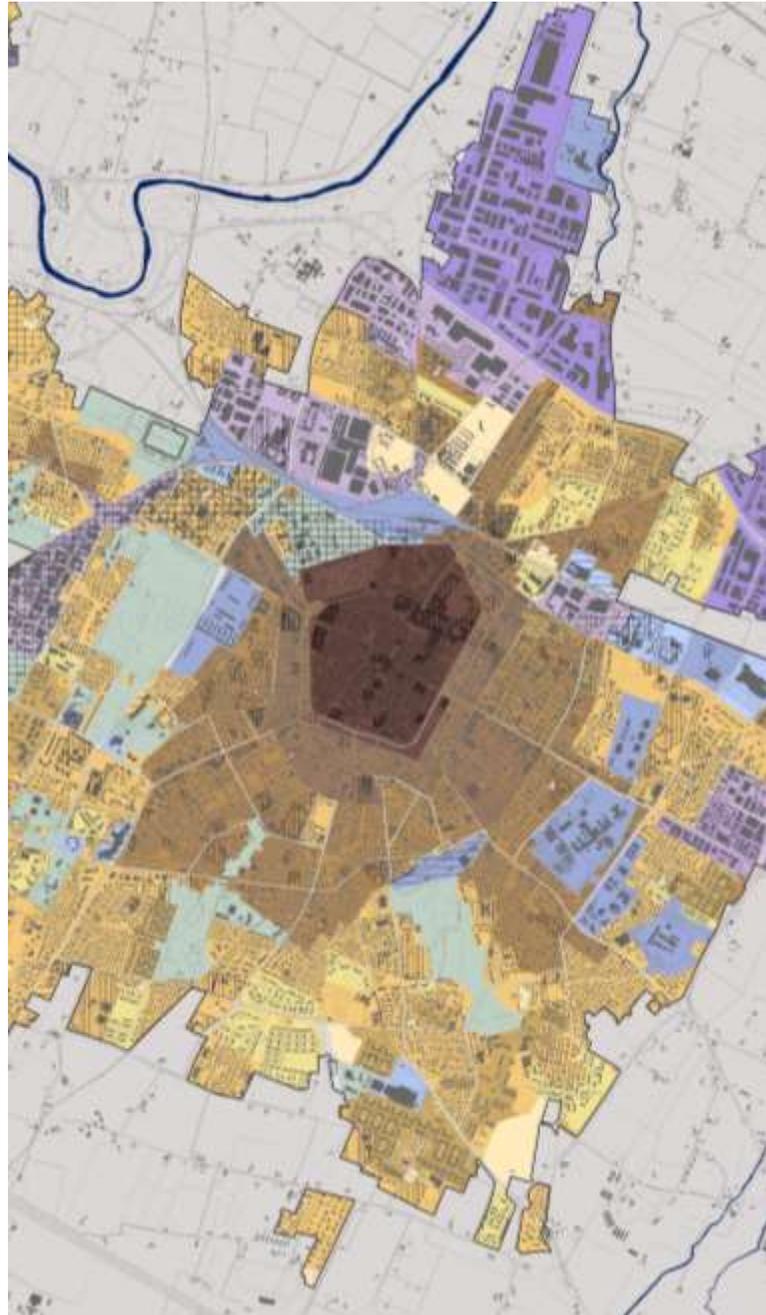
Valutare e interpretare il quadro di analisi emerso con la schedatura degli edifici oggetto di «triangolino» per superare le ambiguità generate dalla Riquilificazione e Ricomposizione Tipologica





## LA CITTÀ ESISTENTE E I RIONI





## Città da rigenerare

In base alle caratteristiche dei tessuti e alla Strategia assunta dal PUG si distinguono due dimensioni della rigenerazione:

### Città da qualificare

caratterizzata da una buona qualità edilizia ed urbanistica, dove interventi diffusi di rigenerazione possono migliorare l'efficienza energetica e la messa in sicurezza sismica degli edifici, l'accessibilità universale e contestualmente promuovere un maggiore comfort urbano

- gli interventi si attuano con titoli abilitativi diretti - *trasformazioni diffuse*

### Città da rigenerare

dove il degrado edilizio (e/o sociale), spesso accompagnato da dismissioni che interessano quote significative degli edifici, indicano la necessità di attuare interventi più complessi che vanno oltre la sfera edilizia e intervengono in modo significativo sulla struttura urbana.

- gli interventi saranno attuati con Accordi Operativi (o PdC convenzionati) - *trasformazioni complesse*

## LE PIATTAFORME PUBBLICHE

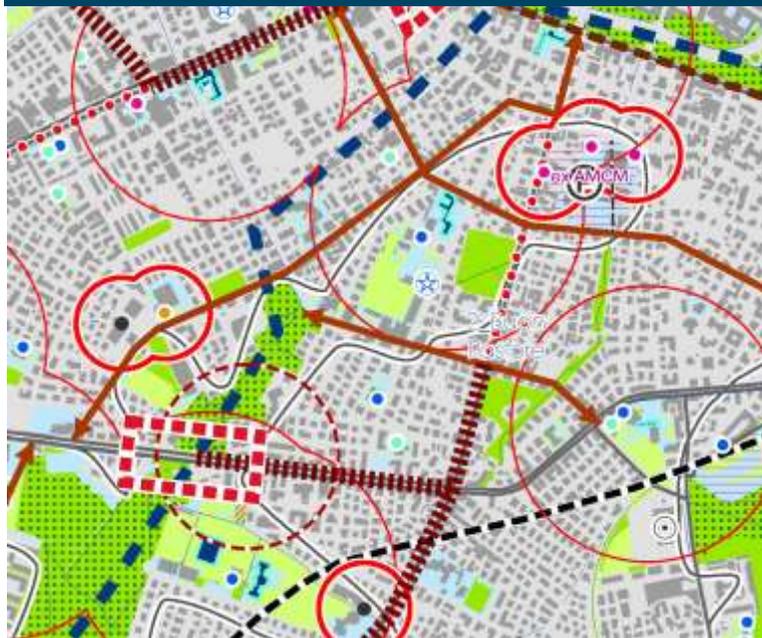


## Concorso degli interventi nella costruzione della città pubblica

Tutti gli interventi concorrono alla qualificazione e crescita della **Città pubblica**, definita in uno specifico schema di assetto della Strategia, che fa riferimento alla

- dimensione **urbano/territoriale**: piattaforme
- dimensione di **prossimità**: rioni

## LA DIMENSIONE DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



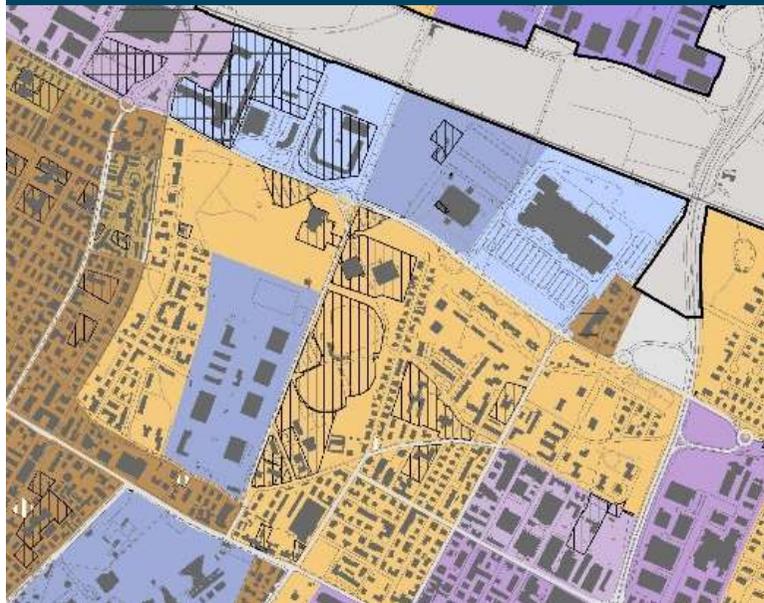
La Strategia e la ValSAT del piano definiscono i **criteri** e le **priorità** per l'individuazione degli areali che potranno essere messi in gioco da **nuove urbanizzazioni** che erodono il 3% (del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018) consumabile al 2050.

- È compito degli Accordi Operativi (o PdC convenzionati) perimetrare le *nuove aree da urbanizzare* e definirne le quantità edificatorie realizzabili, le condizioni di intervento e il contributo all'attuazione della Strategia.

## STRATEGIE



## DISCIPLINA



## Gli interventi edilizi diffusi

Gli **interventi edilizi diffusi** (diretti) faranno dunque riferimento ai tessuti, e saranno rivolti in particolare ad attuare le **strategie** individuate per quel tessuto.

Si superano i «retini» assumendo nuovi parametri urbanistico-edilizi:

- **dimensione del lotto** riferita alle funzioni
- **distanze** (che sono attualmente i principali limiti alla trasformabilità)
- **altezze** che, riferite ai tessuti, consentiranno di stabilire il carico insediativo massimo
- **dimensione minima degli alloggi** (che potrà essere diversa nei vari tessuti)
- **permeabilità** (per promuovere una maggiore qualità urbana anche in chiave di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici)
- reperimento di eventuali **posti auto pertinenziali**
- realizzazione e cessione o monetizzazione delle **dotazioni territoriali**

Premialità potranno essere definite per favorire gli interventi di rigenerazione sismica ed energetica e di accessibilità universale.

## Tessuto residenziale di buona qualità insediativa



## STRATEGIE

Nella Città da qualificare il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

## Le regole: un esempio

## Tessuto di buona qualità insediativa:

- lotto minimo  $\geq 500$  mq
- distanze:
  - dalle strade:  $\geq m 5,00$  (sono fatti salvi gli allineamenti prevalenti dell'edificato lungo strada e le disposizioni del DM 1444/1968)
  - dai confini di proprietà:  $\geq m 5,00$  è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti
  - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:  $\geq m 10,00$
- altezza dell'edificio 3 piani fuori terra  $\leq m 10,00$
- dimensione minima degli alloggi: St  $\geq$  mq 60
- permeabilità: RIE  $\geq$  mq 2,5 (ristrutturazione edilizia)
- interventi edilizi ammessi: ristrutturazione edilizia, nuova costruzione
- funzioni ammesse: abitative, turistico-ricettive, produttive (compatibili con la residenza), direzionali, commerciali
- Il contributo alla città pubblica fa riferimento alle dotazioni di prossimità dei rioni

## STRATEGIE



## DISCIPLINA



## Le trasformazioni complesse di rigenerazione

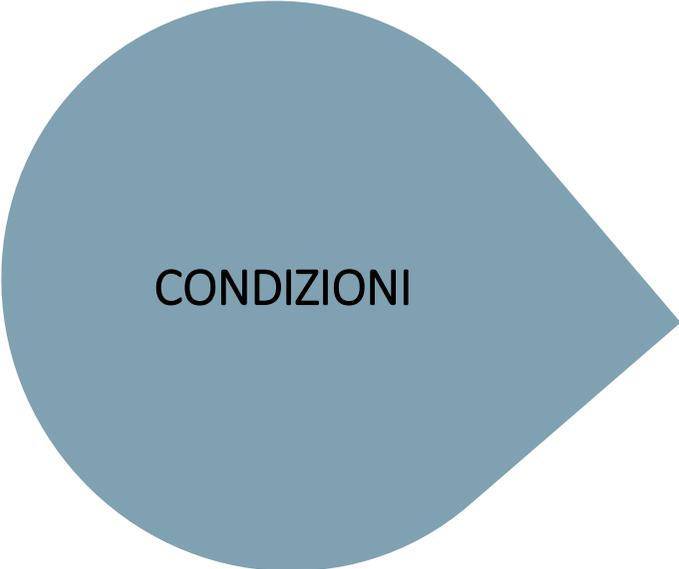
Le trasformazioni complesse di rigenerazione saranno disciplinate da regole che potranno considerare sia la dimensione dell'area di intervento che l'edificato che su di esse insiste, al fine di garantire una maggiore fattibilità degli interventi. Potranno essere proposte in ogni tessuto, anche se il PUG potrà in alcuni di essi limitare l'attuazione degli interventi ad AO. Potrebbe essere il caso del Villaggio Artigiano, dove lo stato di abbandono e di degrado sono piuttosto elevati e la trasformazione edilizia dovrà opportunamente essere associata a quella urbanistica, per consentire un suo rinnovo e l'insediamento di nuove qualificate funzioni.

L'intervento dovrà essere relazionato al sistema di trasporto individuato per la diagonale e, lo schema di assetto della Città pubblica dovrà riferirsi alla Piattaforma.

## Modalità

Nuovi strumenti perequativi (riferiti comunque al principio originario della perequazione, che persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche) potranno garantire pari trattamento e regole certe anche a proposte di AO al di fuori dai bandi che l'Amministrazione potrà pubblicare per promuovere trasformazioni intensive in specifici tessuti o per raggiungere obiettivi ritenuti prioritari contenuti nella Strategia.

Unità di misura proposta per gli interventi complessi di rigenerazione è la Superficie totale



## CONDIZIONI

### Le aree di nuova urbanizzazione

La perimetrazione delle **aree di nuova urbanizzazione** potrà avvenire con A.O. o piano di iniziativa pubblica, utilizzando **i criteri** seguenti:

- Aree permeabili nel territorio urbano
- Prossimità al consolidato
- Accessibilità
- Ambiti periurbani
- Vincoli paesaggistici e ambientali
- Litologia
- Rischi
- Rispetti
- ...

In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non dovranno accrescere la dispersione insediativa.

Indici perequativi potranno essere alla base delle quantità edificatorie realizzabili, che potranno essere incrementati in relazione all'apporto dell'intervento alla realizzazione dello schema di assetto della Città pubblica.

**Unità di misura** proposta è la Superficie totale



**LE PIATTAFORME PUBBLICHE  
E L'OFFERTA PER L'ABITARE**



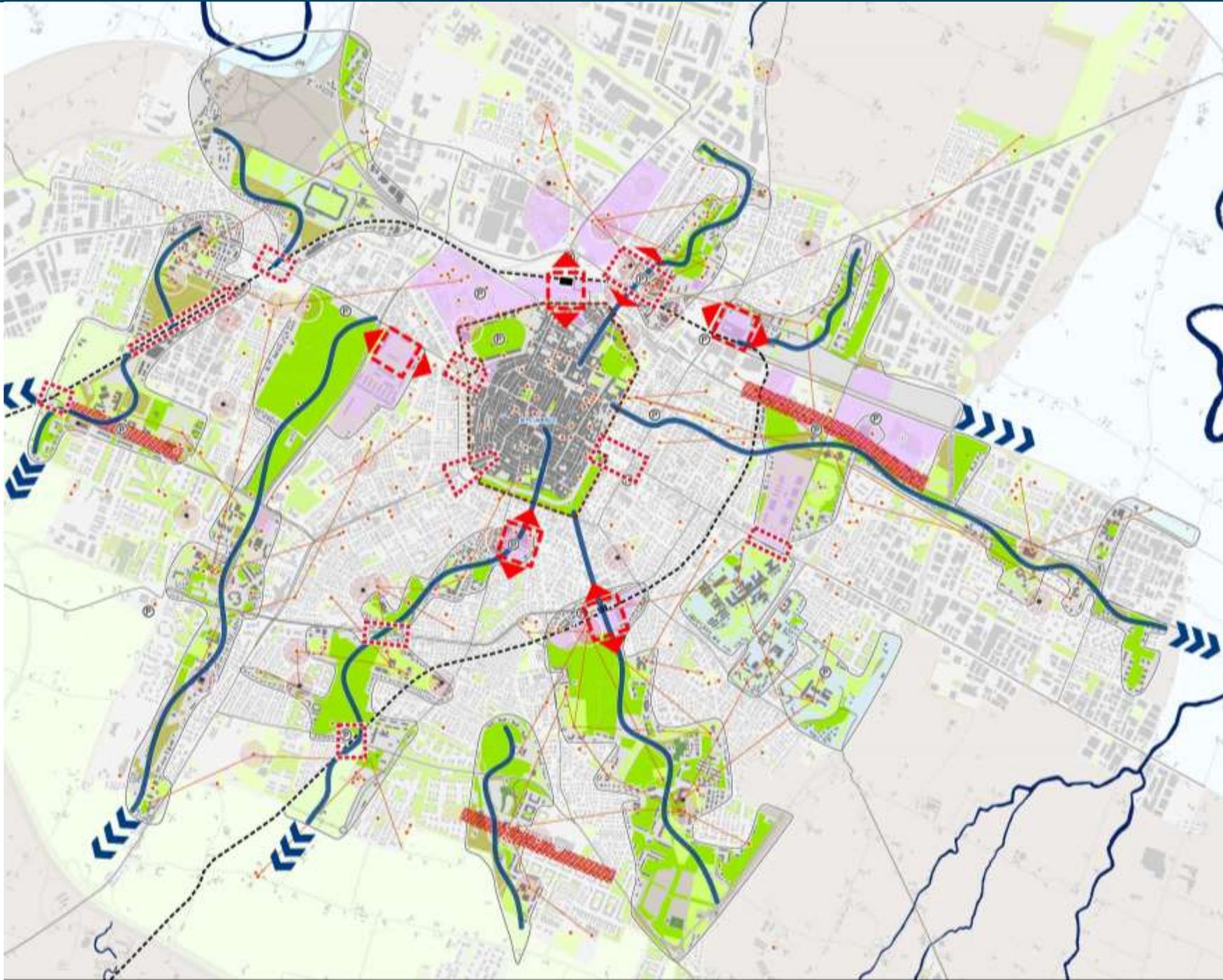
La città pubblica è tema trasversale a diverse politiche e strategie.  
A livello spaziale va riferita, oltre che alle Piattaforme, alla strategia  
“Modena città dei 38 rioni rigenerati”

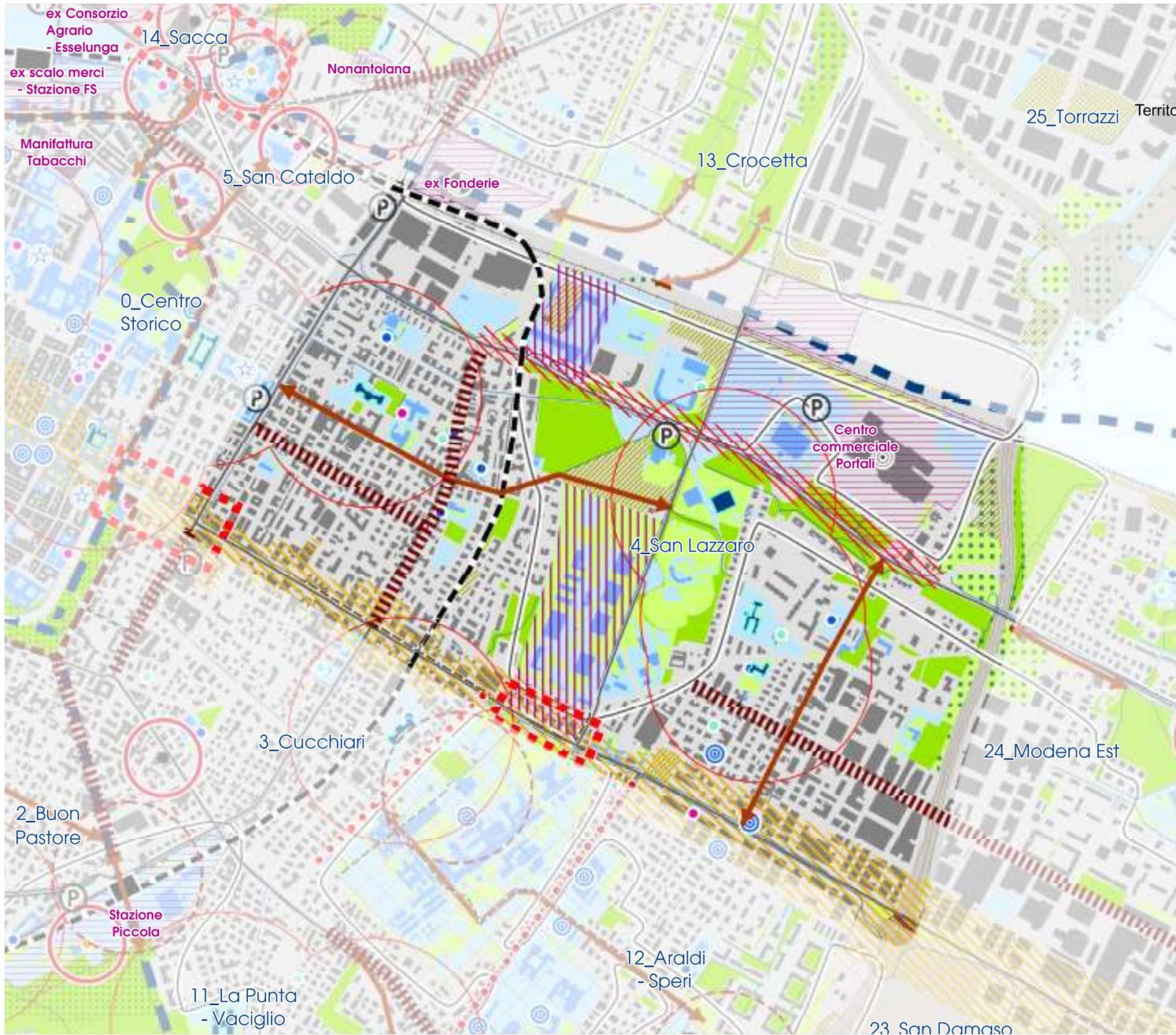
## AZIONI

Molteplici azioni delle 5 STRATEGIE mirano a qualificare la città pubblica e le dotazioni

- valorizzazione e qualificazione dello spazio pubblico
- incrementare la qualità dell’offerta di welfare e di spazi dei servizi
- recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali
- migliorare l’accessibilità
- promuovere la mobilità sostenibile
- interventi/politiche per la casa
- Smart city e innovazione
- sostenere la rigenerazione e il contrasto al degrado
- promuovere la fruizione del territorio rurale
- sostenere un sistema culturale integrato







## LA CITTA' PUBBLICA ESISTENTE

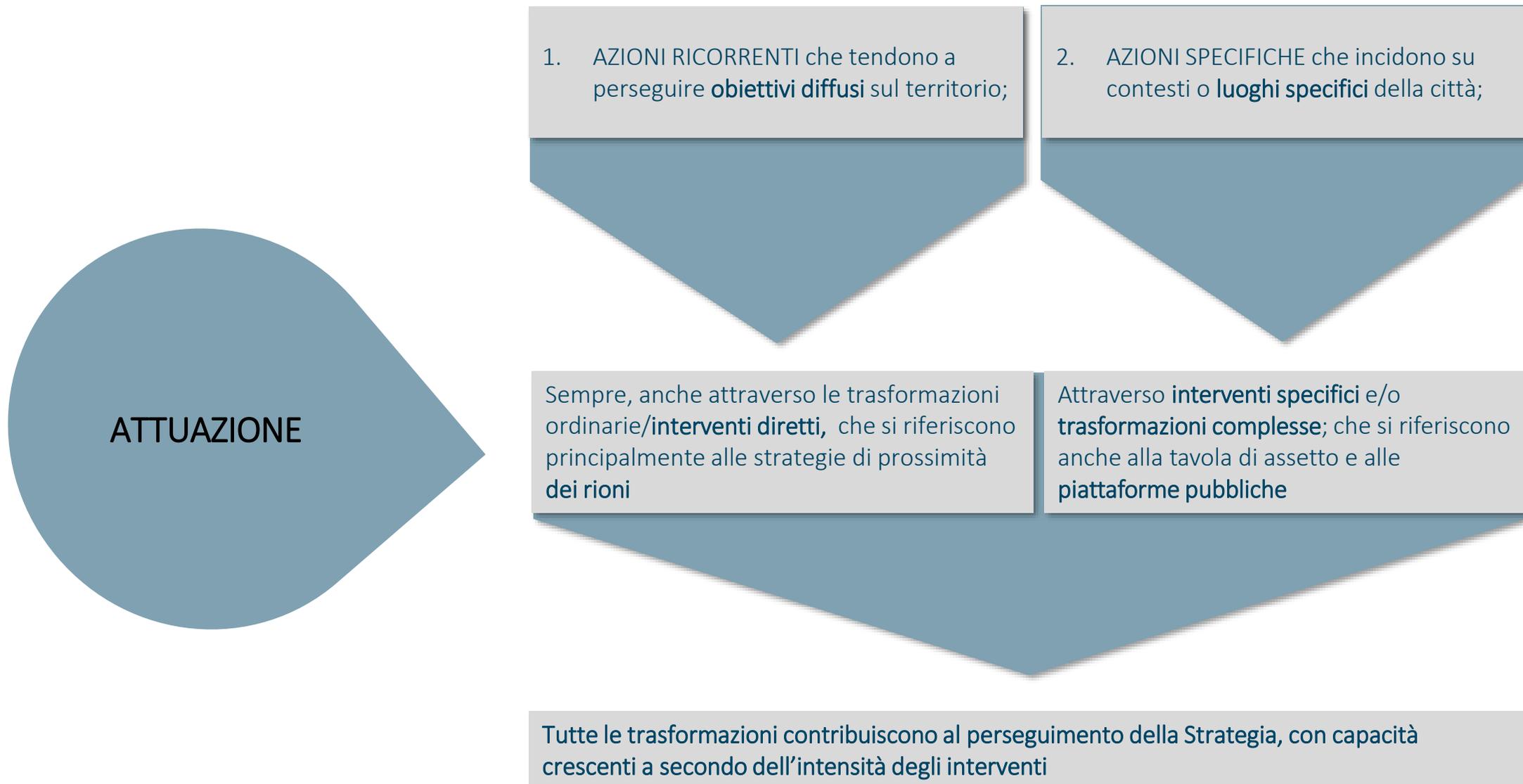
-  Centro Storico vigente
-  Rete Strutture Universitarie, Ricerca e Sanita'
-  Poli Scolastici (scuole secondarie di II grado)
-  Scuole primarie e secondarie di I grado (oggetti del progetto "Zone di quiete")
-  Scuole dell'infanzia
-  Nidi d'infanzia
-  Polisportive
-  Attrezzature culturali principali
-  Polarita' Commerciale
-  Centri di vicinato
-  Attrezzature e spazi collettivi
-  Verde di uso pubblico
-  Verde specialistico di mitigazione
-  Bosco urbano
-  Area per attrezzature pubbliche non attuata
-  Aree pubbliche non attuate
-  Connessioni ciclabili esistenti

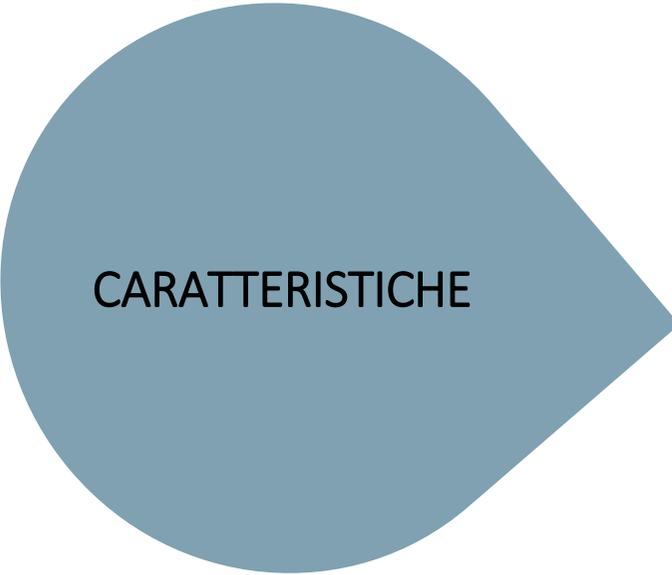
## LE AZIONI DI QUALIFICAZIONE, POTENZIAMENTO E RIGENERAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Potenziamento e qualificazione delle polarita' aggregative locali
-  Potenziamento accessibilita' fermate TPL
-  Aree interessate dal progetto "Zone di quiete"
-  Assi commerciali di qualificazione
-  Assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica
-  Connessioni da potenziare/realizzare
-  Potenziamento asse attrezzato
-  Riqualficazione aree verdi
-  Aree boscate/forestazione urbana
-  Continuita' ecologico
-  Immobili dismessi di proprieta comunale disponibili per il riuso

## INTERVENTI SULLA RETE INFRASTRUTTURALE

-  Progetto Nuovo Trasporto Pubblico Locale
-  HUB Intermodali
-  Parcheggi scambiatori (PUMS)
-  Ciclabili in progetto (PUMS)





## CARATTERISTICHE

La progettazione delle dotazioni sarà improntata a:

- flessibilità di utilizzi;
- multi - prestazionalità;
- accessibilità universale;
- semplicità di utilizzo e gestione;
- comfort;
- riconoscibilità e comprensibilità;
- qualificazione paesaggistica e mitigazione ambientale;
- minimizzazione delle impermeabilizzazioni e desigillazione
- ....;

In particolare, la Strategia e la disciplina promuoveranno quelle soluzioni di **“greening urbano”**, recuperando o prevedendo spazi verdi, anche minuti, che determinano un’azione mitigatrice ambientale (es. rain gardens).

Particolare attenzione sarà dedicato alla strada da intendersi come **“spazio condiviso e non più conteso”** fra i diversi modi d’uso e in grado di contribuire anche all’adattamento ai cambiamenti climatici e miglioramento del confort urbano.

Nel Regolamento Edilizio si potranno sviluppare **linee guida, abachi e soluzioni tipo** per il perseguimento della qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni.



## REALIZZAZIONE

La legge prevede che Le dotazioni e la loro qualificazione si possano realizzare facendo ricorso a diverse modalità:

- Cessioni e realizzazioni dei privati;
- Prestazioni assicurate dalla città privata (dalle dotazioni ecologiche al welfare aziendale);
- Partecipazione alle spese di realizzazione (art.19 c.2 Atto dotazioni);
- Monetizzazioni e altri proventi dell'attività edilizia
- Risorse pubbliche.

## LA STIMA DEL FABBISOGNO NEL QUADRO CONOSCITIVO

Dalla diagnosi effettuata con il QC (indagine Cresme) emergono le seguenti criticità:

- forte differenziale di crescita tra il capoluogo e i comuni dell'intorno;
- esodo di coppie giovani alla ricerca di condizioni economicamente più sostenibili nei comuni limitrofi. Il fenomeno è quantificato dalla ricerca in circa 8.000 unità al 2016.
- riduzione nel capoluogo di circa 1.100 donne in età fertile;
- saldo naturale marcatamente negativo;
- invecchiamento della popolazione residente nei settori più esterni del tessuto consolidato. Questo tessuto è caratterizzato da insediamenti di edilizia economica e popolare. Con tutta probabilità la popolazione che si è insediata all'epoca della costruzione intorno agli anni settanta-ottanta è rimasta nella zona mentre la seconda generazione costituisce la popolazione che si sposta fuori comune.
- dinamica di popolazione nello scenario intermedio limitata a circa 187.000 ab.
- famiglie al 2025 (indicatore di alloggi) : 85.000 con un incremento di 960 unità in quasi dieci anni.
- 40% delle famiglie composto da un solo componente a fronte di una dimensione media degli alloggi di circa 100 mq.
- Ulteriori fattori di domanda di abitazioni derivanti da specifiche categorie di utilizzatori della città :
  - city users.....9.600 (alloggi=1/2) per alloggi 4800
  - studenti universitari.....6.500 (alloggi=1/2) per alloggi 3250
  - alloggi turistici.....alloggi 250
  - stranieri non residenti.....13.400 (alloggi=1/2) per alloggi 6700
  - disagio abitativo.....alloggi 2.000

Le stime desunte dallo scenario osservato nel 2016 riguardano esigenze fortemente influenzabili dalle politiche urbane che l'Amministrazione intenderà perseguire in rapporto a specifiche strategie quali lo sviluppo dell'Università, la evoluzione di alcuni comparti produttivi verso l'innovazione e la ricerca, la valorizzazione del patrimonio culturale, il consolidarsi dell'eccellenza agroalimentare e dal profilo dell'offerta abitativa che ne può conseguire.

## L'ERS e la L.egge regionale n.24/2017

Il tema è trattato al comma 3 lettera b dell'articolo 5 e al comma 3 dell'art. 34 “**Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale**” indicando, coerentemente con gli obiettivi generali della legge 24/2001 i seguenti contenuti del PUG:

- Individuazione del fabbisogno complessivo di edilizia sociale;
- Specificazione delle diverse esigenze abitative desumibili dalle analisi demografiche presenti nel Q.C.;
- Definizione delle modalità di soddisfacimento delle esigenze nei casi di riuso e rigenerazione;
- I possibili incentivi per la realizzazione di ERS
- Una quota non inferiore al 20% del quantitativo totale di alloggi ammissibili nei comuni ad “alta tensione abitativa”.

Su questo ultimo punto si potrebbe osservare come costituisca un fattore critico sociale e insediativo non solo l’ “alta tensione abitativa” evocata dalla legge, ma anche la “depressione abitativa”(esodo) rispetto alla quale la proposta di edilizia abitativa qualificata, accessibile (in senso economico, sociale e spaziale) può costituire un elemento progettuale strategico.



## L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

### DEFINIZIONE

Con il D.M. 3904/2008 si perviene alla definizione dell'edilizia residenziale sociale

“... 2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.”

## L'APPROCCIO AL TEMA ERS

Il concetto di **Edilizia residenziale sociale** è la risultante di una lunga evoluzione storica. Dalla **edilizia economica e popolare (ERP)** il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria. Il suo ruolo si è andato amplificando nel tentativo di corrispondere ad una domanda sempre più complessa di abitare, alla diversificazione dell'utenza, estesa ormai ai ceti medi della cosiddetta **zona grigia**, ai nuovi utilizzatori della città, ai nuovi tempi di mutazione degli scenari.

Il **Comune di Modena** può costituire un **caso-studio** della **evoluzione dell'abitare sociale**, dalle case popolari ai peep alle sperimentazioni più recenti (affitto con patto di futura vendita). La risultante di queste diverse stagioni è comunque uno scenario dove prevale di gran lunga la forma di godimento dell'alloggio in proprietà che, come noto, costituisce un fattore di rigidità nelle dinamiche socio-demografiche e una limitazione alla mixité sociale.

Il contesto sindemico suggerisce una forte enfasi dell'aggettivo **sociale** che non riguarda più una particolare fattispecie di abitare ma che dovrà caratterizzare la **modalità ordinaria di abitare** attraverso una sua estesa declinazione atta a ricomprendere una molteplicità di funzioni appunto di interesse sociale.

Infine, l'elaborazione del PUG avviene contestualmente all'approvazione del **PNRR**. I numerosi progetti in approvazione dovranno incrociare e tragguardare il tema dell'abitare delle città e i **17 SGD dell'agenda ONU 2030 per lo sviluppo sostenibile** al fine di intercettare le importanti risorse destinate a questo fine.

## Livello generale

- Qualificare l'abitare come **fattore resiliente** fondamentale della città non solo in termini **ambientali** ma anche **sociali e redistributivi**;
- attrarre e favorire la permanenza della **popolazione giovane e delle giovani coppie**;
- contrastare la **denatalità e l'invecchiamento** della popolazione;
- sostenere la crescita della **quota di lavoro femminile**;
- ampliare l'incidenza della residenza sociale sullo stock abitativo secondo una crescente nozione di **forma ordinaria di abitare**;
- articolare la funzione abitativa nelle sue **componenti di prossimità** verso un concetto di abitare integrato;
- attrarre e favorire la permanenza **la popolazione** con un'offerta abitativa qualificata e economicamente accessibile;
- **contrastare la migrazione della popolazione giovane** verso comuni limitrofi;
- promuovere una offerta di residenze a **diverse tipologie** con titolo di godimento differenziato ma con prevalenza della locazione oltre a forme temporanee a breve e medio termine per utilizzatori non residenti legati alle eccellenze culturali, formative e produttive della città.

## Livello locale

Favorire il **riequilibrio della mixité sociale** nella città consolidata mediante:

- Un'offerta di differenti tipologie abitative e di **diversi tipi di titolo di godimento** dell'alloggio;
- una disciplina della **trasformabilità** e degli **interventi complessi** secondo i differenti tessuti e i rioni;
- Un'offerta di **funzioni integrative** calibrate secondo i diversi rioni e tessuti (esempio: prevalenza di popolazione anziana nei settori periferici e straniera nel centro storico);
- la conferma e il potenziamento della **residenza nel centro storico** anche per famiglie.

## FUNZIONI E SPAZI INTEGRATIVI



### Le forme dell'abitare

#### Spazi integrativi per l'abitare destinati ad attività collettive

Obiettivo: superare la rigida divisione tra gli spazi destinati alla abitazione privata e quelli destinati alle attività collettive individuando spazi intermedi, nei quali riconoscere valore sociale e collettivo.

E' pertanto sostenuta la realizzazione di spazi destinati all'assistenza e cura fascia 0-6, ai servizi educativi formativi, agli spazi di co-working, incubatori, agli spazi ludico-sociali, culturali e ricreativi, all'assistenza e cura anziani, ai servizi sanitari territoriali (case della salute), agli spazi per il telelavoro e agli spazi liberi autogestiti, attraverso forme di incentivazione quali:

- possibilità di detrarre alcuni spazi integrativi dalla quota di dotazioni obbligatorie;
- esonero dal contributo del costo di costruzione per gli spazi integrativi;
- bonus di superficie;
- riutilizzo dei piani terra e autorimesse e delle coperture.

## DEFINIRE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEL PUG

Il PUG, a partire dal contesto normativo nazionale e regionale:

- precisa le **forme abitative** ricomprese nella definizione di edilizia residenziale sociale. In particolare sono fissate delle soglie di canoni e rette per quelle forme di residenzialità (RSA, Studentati,...) che possono rappresentare attività economiche anche rilevanti e quindi estranee al concetto di ERS;
- stabilisce il **contributo atteso dell'ERS sullo stock abitativo** complessivo in termini percentuali, coerentemente con il quadro strategico connesso alle politiche sociali e urbane;
- si potrà avvalere di un "osservatorio delle dinamiche sociali, demografiche e insediative dell'abitare" partecipato dal soggetto pubblico e dagli operatori sociali e privati del settore, quale riferimento utile alla definizione delle regole
- assume il **Rione** come **l'unità sociale e insediativa** di riferimento per individuare il profilo della offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.
- definisce **l'incidenza dell'E.R.S.** sulla residenza ordinaria con particolare riguardo alla forma della locazione
- assume i Rioni come ambiti della "*ville du quart d'heure*" e le piattaforme identificative della piena dimensione urbana



**PRODUZIONE  
DI E.R.S.**

Il PUG è chiamato a proporzionare in maniera differenziata l'incidenza di E.R.S. rispetto all'edilizia residenziale totale, a seconda dei dati socio demografici che caratterizzano i differenti tessuti e i diversi Rioni. Ulteriore fattore di differenziazione è la dimensione dell'intervento ( e, all'interno di questa, delle superfici destinate a residenza) e il tipo di intervento (Permesso convenzionato, Accordo operativo o Piano urbanistico pubblico).

Obiettivi: insediamento di fasce di popolazione giovane e giovani coppie, mixitè sociale, multifunzionalità dei rioni. Durata delle locazioni proporzionata alla durata di una generazione (20 anni).

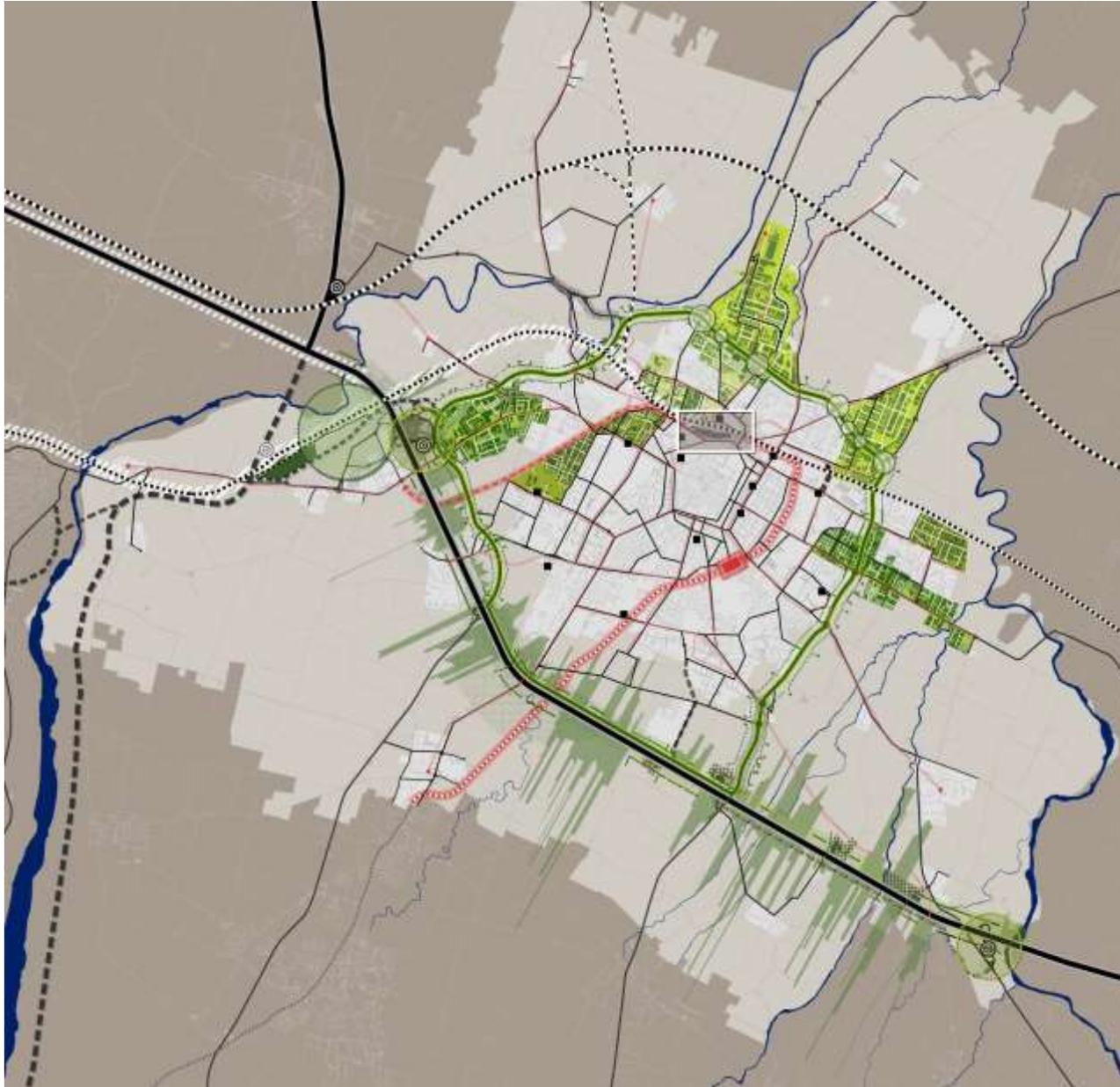
Incentivi: riduzione di oneri, gestione delle locazioni da parte di agenzia comunale.

**Per la parte di trasformazioni a destinazione non residenziale e per gli interventi commerciali, e produttivi, è dovuto un contributo commisurato all'incidenza di E.R.S. con destinazione vincolata a produzione di E.R.S.**



**LA CORONA DEL PRODUTTIVO E  
L'OFFERTA COMMERCIALE**





## OBIETTIVI STRATEGICI

Dal riconoscimento degli ambiti produttivi quale espressione di **Modena città della produzione e del lavoro**, e per arrestare la dispersione del produttivo, il PUG investe sull'esistente, :

1. Caratterizzando i distretti produttivi esistenti come **poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi**
2. Investendo sui distretti produttivi con **servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali**

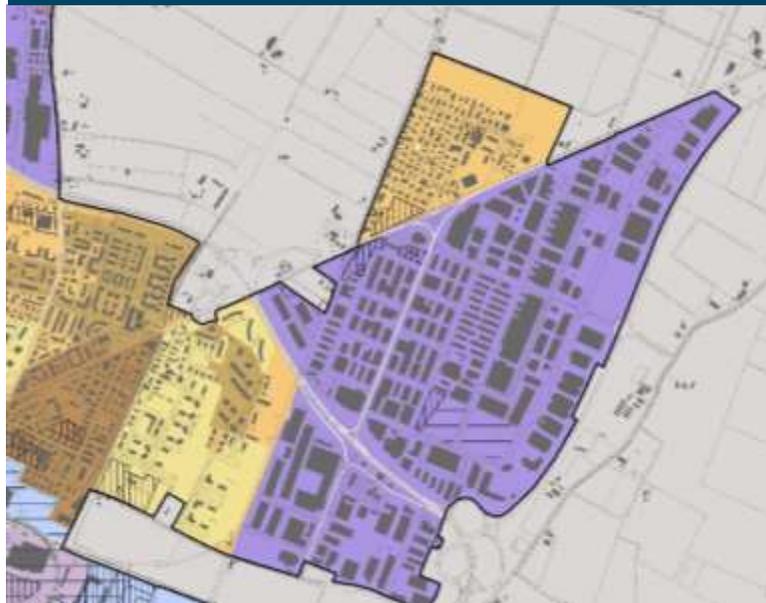
La legge 24/2017 pone la **competitività del sistema economico** tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve “promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l’innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”.

La centralità assegnata dalla legge al sistema economico è confermata dal fatto che i nuovi insediamenti produttivi sono tra i pochi usi che possono essere realizzati nelle aree permeabili e utilizzano o meno il 3% a seconda del loro livello strategico, locale o regionale.

## STRATEGIE



## DISCIPLINA



La definizione della **disciplina di PUG**, determinata in coerenza con le qualificazioni specifiche dei contesti è redatta per:

- Garantire la permanenza degli insediamenti produttivi: rispondendo alle esigenze d'adeguamento, alle possibilità e opportunità della loro conversione dettata dall'evoluzione dei processi produttivi
- dare adeguata e coerente risposta alle esigenze di ampliamento delle aziende già insediate, in particolare per le aziende che continuano ad investire sul territorio

**Strategie comuni ai diversi ambiti, ma declinate in modo diverso**

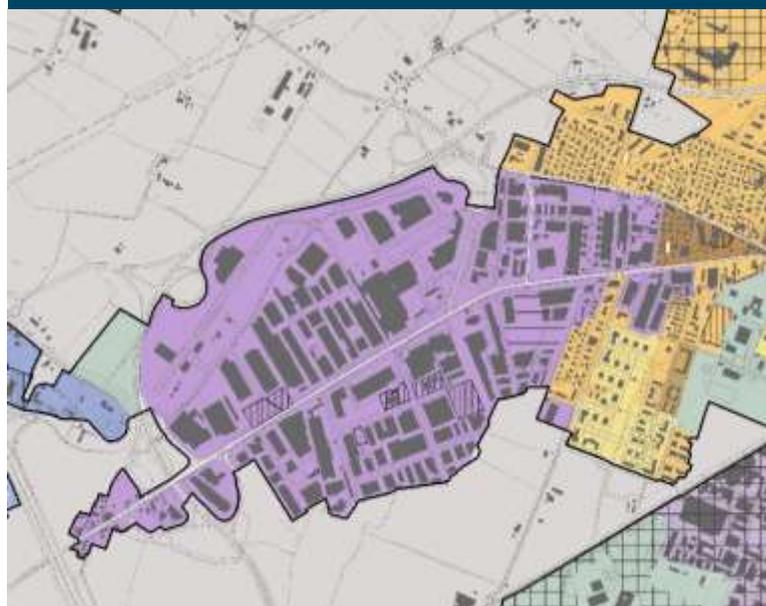
Dovranno essere promossi:

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, ecc.
- interventi di qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie,
- la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
- interventi di desealing diffusi ma anche rilevanti, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree esterne e la rimozione delle impermeabilizzazioni
- la qualificazione degli accessi
- la realizzare una segnaletica unitaria

## STRATEGIE



## DISCIPLINA



## Strategie e indirizzi specifici per alcuni contesti produttivi nel territorio urbano

Le regole di trasformazione relative agli ambiti produttivi-commerciali lungo la via Emilia Ovest ed Est:

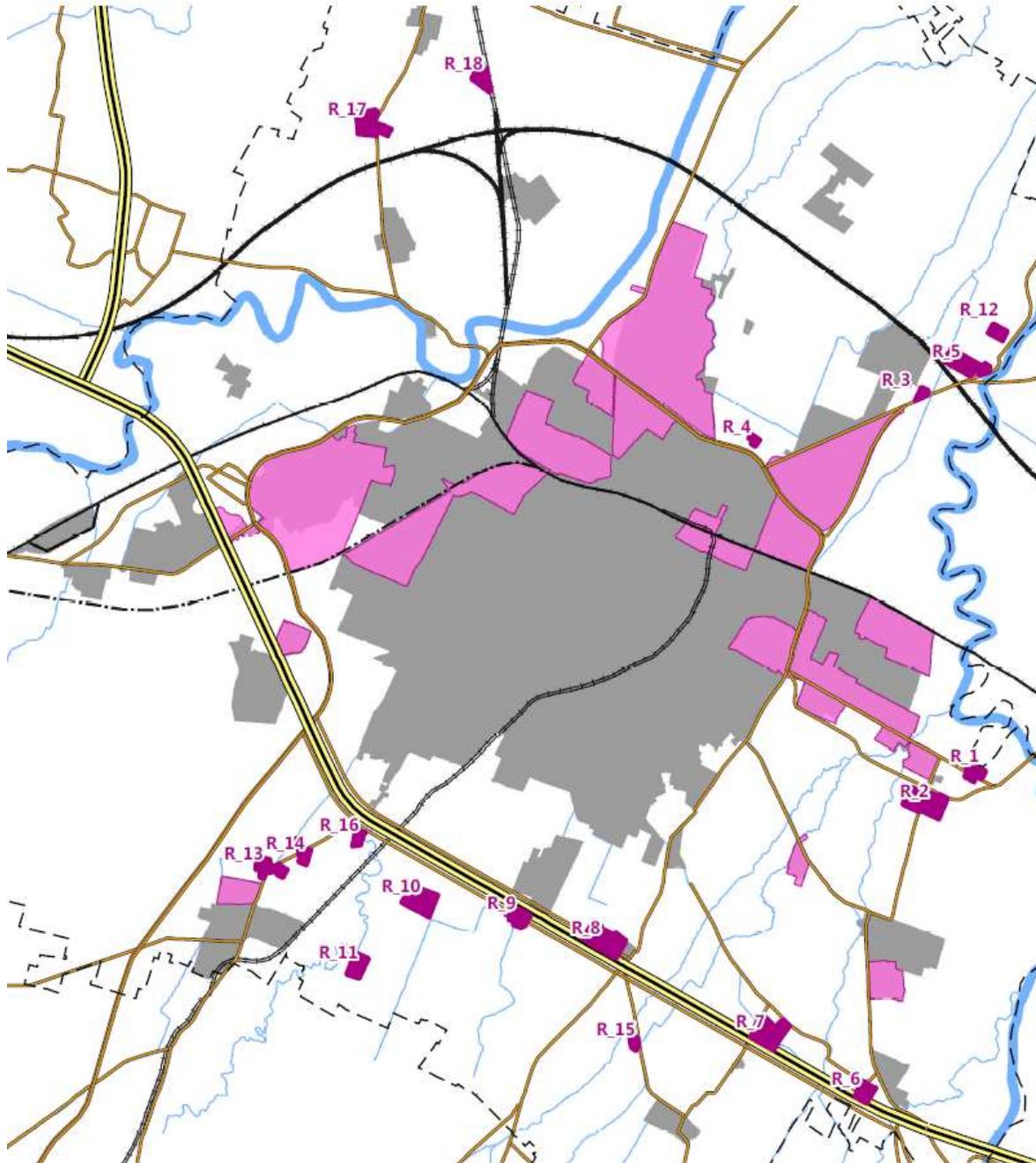
- dovranno promuovere una attenta **qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie**
- gli interventi relativi alle attività che affacciano sulla via Emilia dovranno essere orientati ad un corretto inserimento paesaggistico e contribuire alla realizzazione di un'immagine unitaria lungo l'asse viario storico. **Sarà ammesso l'insediamento di attività commerciali**, in particolare di quelle che necessitano di ampi spazi di vendita

Gli interventi di **rigenerazione del Villaggio Artigiano Ovest**, e quelli di **qualificazione del Villaggio Artigiano Est**

- saranno orientati al mantenimento della mixità di funzioni produttive, residenziali e servizi
- e a promuovere l'insediamento di funzioni produttive specializzate, innovative, creative

## Nuovi insediamenti produttivi e/o ampliamento di quelli esistenti

Gli usi produttivi sono tra i pochi che possono essere insediati nelle aree permeabili di nuova urbanizzazione (3%). La realizzazione di questi nuovi insediamenti, che dovranno concorrere alla qualificazione complessiva dei distretti esistenti potrà avvenire anche con il ricorso ai PIP che rientrano tra i piani di iniziativa pubblica ai quali la LR 24/2017 assegna l'attuazione degli interventi complessi del PUG.



Strategie e indirizzi specifici per i nuclei produttivi isolati in territorio rurale

#### Impianti agro-alimentari:

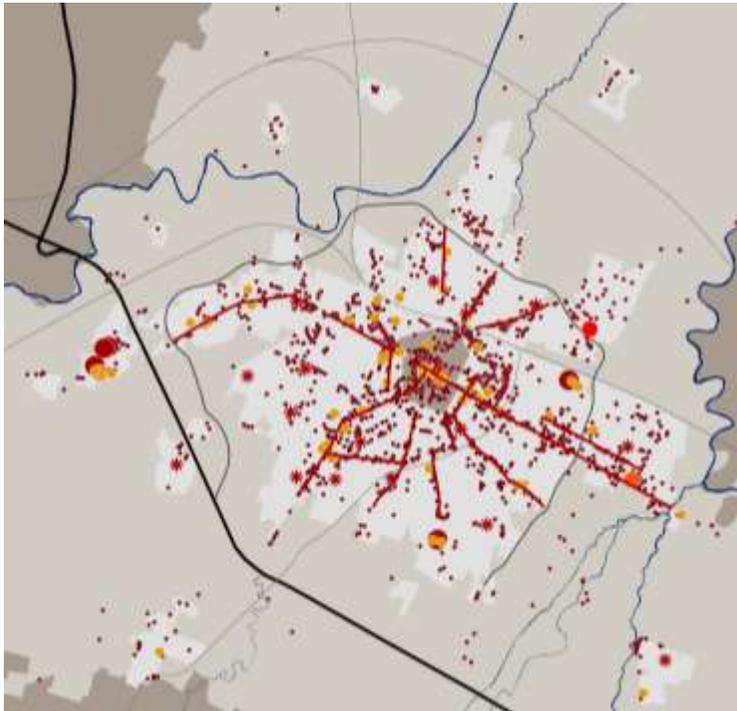
- Gli impianti agro-alimentari industriali presenti in zona rurale potranno, previa presentazione di un Piano industriale, ampliare le proprie strutture (LR 24/2017 art. 53).
- I nuovi impianti agro-alimentari industriali dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

#### Altre attività produttive:

- le altre attività produttive insediate nel territorio rurale saranno definite incompatibili, per funzione, con il sistema ambientale e paesaggistico. Il PUG definirà degli incentivi al fine di promuovere:
  - il loro trasferimento in ambiti produttivi
  - la parziale riconversione in loco con usi compatibili.

La disciplina relativa agli interventi di **riqualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale**, ne definisce criteri e regole di trasformazione.

## II COMMERCIO



Il tema del commercio può essere declinato in due aspetti fondamentali: **quale sistema economico e, considerando il valore sociale del commercio diffuso di vicinato, come elemento di qualità e vitalità urbana, a supporto della residenza.**

L'indagine svolta dal CRESME presentava le seguenti indicazioni, confermate anche dagli incontri con gli operatori:

- anche per il commercio si evidenzia la debolezza del settore delle piccole e medie imprese commerciali;
- si rafforza la differenza tra il centro storico e il resto della città, dove è sempre più debole la rete commerciale minuta. È segnalata “la perdita del micro-alimentare generico”, e la “crisi di molti servizi di vicinato che hanno fatto la storia dell’Emilia” nelle aree fuori dal centro storico;
- si è registrato un incremento molto forte di imprese a titolari stranieri (piccoli negozi). Si segnala la chiusura di imprese importanti sostituite da aziende con fortissima volatilità.
- vi sono aree dove si registra la forte concentrazione di attività in crisi che emergono sulle altre (es. la Sacca) “
- è emerso il problema di una “promozione della città parcellizzata e debole”, Modena può essere presentata meglio, ha grandi possibilità;
- la contrazione delle attività commerciali non caratterizza il settore dei pubblici servizi: bar, fast food, consumazione intrattenimento cresciuti moltissimo, soprattutto nel centro storico, che vive un vero boom.

Il commercio viene suddiviso in diverse tipologie



## TIPOLOGIE DI COMMERCIO

### 1. Commercio di vicinato – piccolo commercio, in cui si riconoscono:

- assi commerciali;
- centri di vicinato;
- centri commerciali naturali, quali concentrazione di commercio di vicinato (es. quartiere dei “musicisti”);
- commercio di vicinato diffuso.

Una sottospecie particolare del commercio di vicinato è rappresentata dai luoghi simbolici del commercio, per lo più afferenti al Centro Storico:

- mercato Albinelli;
- assi commerciali del Centro Storico (via Emilia, Canalchiario, Via Farini, Via del Taglio, ...);



## TIPOLOGIE DI COMMERCIO

### 2. Medie strutture di vendita:

Costituite dalle medio-grandi (dai 1.500 ai 2.500 mq di SV) e medio-piccole strutture di vendita (da 250 a 1.500 mq), localizzate nel territorio urbanizzato; Alcune di queste strutture si ritrovano nei “Centri di vicinato” che, in generale, sono in crisi anche per la loro collocazione, ma presentano grandi opportunità. Le medie strutture di vendita possono fare parte di centri commerciali.

*Una particolare situazione di medie strutture di vendita si riscontra negli Ambiti produttivi/commerciali:*

dove si trovano attività commerciali di medie superfici di vendita, solitamente non alimentari, nate all'interno o in continuità con gli ambiti produttivi, con cui condividono assetto morfologico, regole insediative, tipologie di spazi, caratteristiche ambientali e dei servizi. Fra queste aree si segnala quello della Via Emilia est ed ovest.

### 3. Grandi strutture di vendita:

A Modena sono presenti diverse grandi strutture di vendita, fra cui:

- I portali (20.000 mq), di cui è allo studio il raddoppio della SV;
- La Porta Nord (Cittanova), di cui è allo studio la rifunzionalizzazione del terziario già approvato;

Il PUG prevede di qualificare e ammodernare l'offerta.

## 1. Commercio di vicinato – piccolo commercio

Per promuovere il commercio di vicinato (*come già previsto per la città pubblica e la Città storica*) si propone:

- Potenziamento dei centri di vicinato e dei centri commerciali naturali con l'inserimento di funzioni di pubblica utilità, ammettendo una pluralità di usi e attività di carattere collettivo a supporto della residenza, quali servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre,... tese a rafforzarne l'attrattività;
- Miglioramento della qualità urbana, delle condizioni ambientali e del confort urbano con interventi di desigillazione e inserimento di elementi verdi, di qualificazione dei parcheggi con ricorso a soluzioni di minor impatto visivo (interrati, integrati nelle strutture,...), qualificazione degli spazi pubblici e raccordo con le reti degli spazi pubblici circostanti, riconfigurazione della sezione stradale per favorirne la fruizione pedonale in particolare per gli assi commerciali e i centri commerciali naturali, miglioramento dell'accessibilità dolce e miglioramento dei collegamenti pedonali con le fermate del tpl.
- Immagine coordinata con appositi regolamenti (arredi, vetrine, insegne, ...), per i luoghi storici del commercio, per i centri commerciali naturali per alcuni assi commerciali (es. Via Emilia);
- Tutela della funzione commerciale, evitando cambi d'uso (assi commerciali del centro storico e luoghi identitari commerciali del centro storico) – *cfr. regole per la città storica*;
- Sostegno al piccolo commercio diffuso (alimentare e non alimentare) a supporto della residenza;
- Sostegno al commercio come «funzione ibrida» con altre attività ( es, studentati, laboratori...)

In tutti i tessuti della città esistente è ammesso il commercio di vicinato inteso come servizio alle attività insediate e alla residenza



IPOTESI DI DISCIPLINA

## 2. Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita si propone di:

- Vietarne l'insediamento in espansione
- Le medio piccole si distinguono in:
  - a) Strutture fino a 800 mq su superficie di vendita a servizio dei rioni residenziali e misti;
  - b) Strutture dagli 801 mq fino ai 1500 mq a scala urbana.
- Le strutture qualificate come a) sono ammesse in rigenerazione nei tessuti residenziali misti con PdC convenzionato nel rispetto di determinate condizioni e limiti urbanistici ed ambientali.
- Le strutture qualificate come b) sono escluse nei tessuti residenziali misti ad eccezione degli assi a vocazione commerciale ( assi urbani di scorrimento o di attraversamento).
  - L'insediamento delle strutture b), esclusivamente in rigenerazione, è ammesso previo accordo operativo al fine di valutarne limiti e condizionamenti urbanistici e ambientali e di valutarne l'interesse pubblico.
  - Nei tessuti produttivi l'insediamento delle strutture b) è ammesso limitatamente alla tipologia non alimentare.
- Prevedere una serie di condizioni di compatibilità per l'insediamento delle medie strutture di vendita, che tenga conto dell'accessibilità, della compatibilità morfologica rispetto ai tessuti in cui si insedia, di parametri ambientali e di dotazioni da corrispondere.

.....



IPOTESI DI DISCIPLINA

## IPOTESI DI DISCIPLINA

## 2. Medie strutture di vendita

...

- Tutte le medie strutture di vendita devono osservare le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi pari a 100 mq ogni 100 mq di superficie totale. Di norma tali dotazioni minime non sono monetizzabili ma vanno cedute e attrezzate.
- Tutte le medie strutture di vendita devono prevedere una adeguata accessibilità sostenibile, garantendo collegamenti al sistema delle piste ciclabili, punti di sosta delle biciclette, colonnine elettriche per le autovetture, collegamenti pedonali alle fermate autobus. Gli interventi per insediare le medie strutture di vendita devono prevedere il miglioramento delle condizioni ambientali rispetto all'esistente (applicazione del RIE) e condizioni di confort urbano nel disegno degli spazi aperti e dei parcheggi (con adeguato ombreggiamento, rispetto dell'albedo,..). I parcheggi pubblici devono avere un basso impatto visivo e quelli privati pertinenziali devono avere soluzioni integrate nelle strutture o interrati.
- È vietata la modificazione degli isolati e della rete stradale e superare l'altezza prevalente dei tessuti circostanti, ad eccezione degli insediamenti lungo gli assi stradali principali.

Per quanto concerne gli aspetti procedurali si prevede di:

- applicare sempre il contributo straordinario;



## IPOTESI DI DISCIPLINA

### 3. Grandi strutture di vendita:

Per le grandi strutture di vendita si propone:

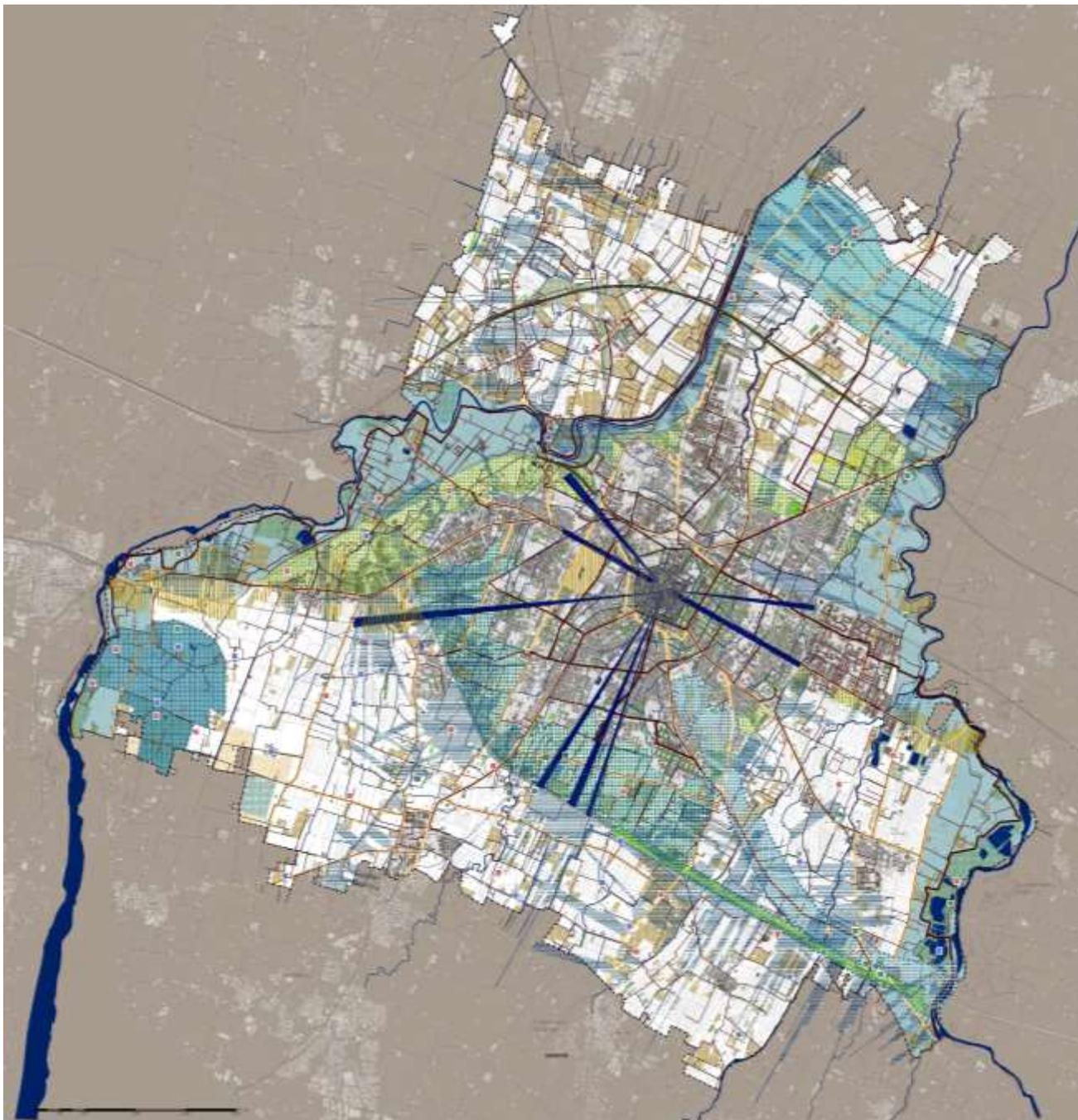
- In considerazione della valutazione del generale interesse pubblico e degli impatti determinati, le grandi strutture di vendita, sono ammesse solo previo accordo operativo in prossimità dei due poli commerciali di rilievo sovracomunale e inoltre se inserite in rilevanti operazioni di riqualificazione di ampi contesti che contengono complessi dismessi;
- L'insediamento delle grandi strutture di vendita osserva le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi pari a 100 mq ogni 100 mq di superficie totale;
- applicare il contributo straordinario.

Per quanto riguarda Porta Nord, si propone di:

- ripensare al polo commerciale-terziario, ipotizzando l'insediamento di altre attività, sempre connesse con il settore produttivo/commerciale ed eventualmente di logistica collegata alla produzione ;
- di prevedere una riorganizzazione e qualificazione dell'assetto del casello della Porta Nord.

IL PAESAGGIO E  
IL TERRITORIO RURALE





Il paesaggio è espressione della diversità delle popolazioni e testimonianza del loro comune patrimonio culturale e naturale, indipendentemente da prestabiliti canoni di bellezza. Tutto il territorio è, dunque, paesaggio. Per delineare una proposta per il paesaggio è necessario averne una "visione di insieme", risultato di una lettura critica degli elementi che lo caratterizzano: i capisaldi, le visuali, i percorsi, i boschi e le colture di valore percettivo e storico identitario.

Una volta definita la cornice degli elementi identitari del paesaggio modenese, sono state evidenziate le singolarità del territorio: i paesaggi periurbani e quelli perifluviali, ambiti con specifici caratteri di riconoscibilità che, se valorizzati, rappresentano importanti opportunità per la fruizione e il turismo.



## GLI AMBITI DI PAESAGGIO

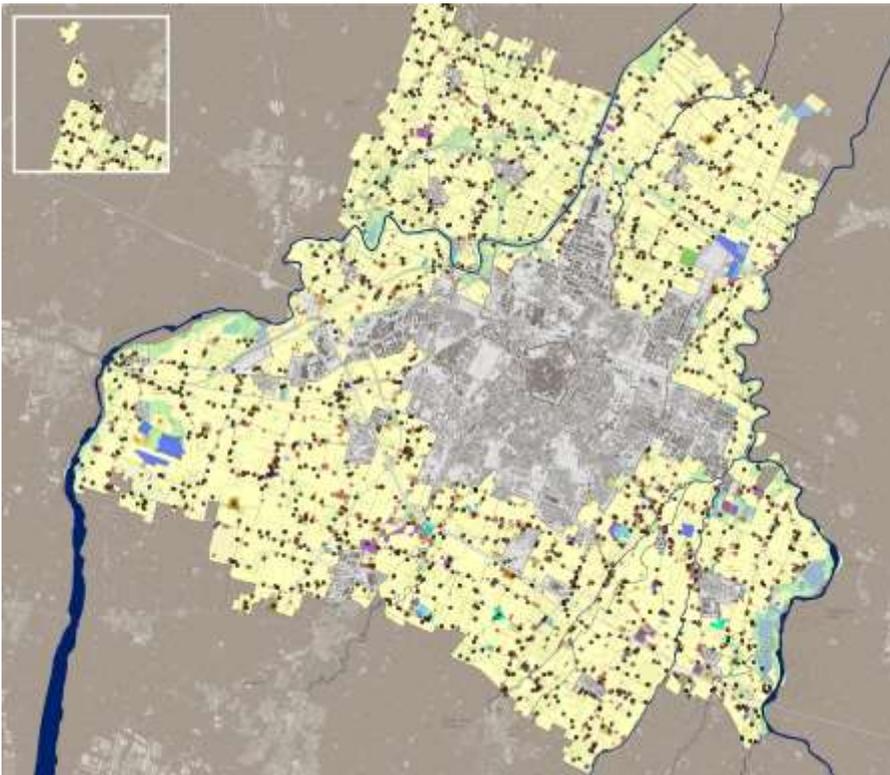
- Peculiarità specifiche, punti di forza e di debolezza, valori determinano indirizzi e linee guida progettuali
- Gli ambiti sono il punto di partenza per la disciplina del territorio rurale

## I PAESAGGI PERIURBANI

- Porzioni di territorio che nel tempo hanno perso la loro capacità produttiva poiché collocate a ridosso del territorio più densamente costruito e infrastrutturato
- Cerniere tra il paesaggio urbano e rurale in cui sviluppare progetti di integrazione e avvicinamento attraverso laboratori didattici, agricoltura urbana

La disciplina del territorio rurale partendo dagli ambiti di paesaggio

Il paesaggio rurale modenese presenta alcune caratteristiche e peculiarità: un sistema insediativo rurale sparso che genera una vera e propria struttura puntiforme, aree agricole con maggiore integrità ed estensione fondiaria coltivate a seminativo o a frutteto, una componente viticola frammentata ma diffusa, una grande omogeneità del territorio rurale esterno al nucleo urbano e periurbano con rada presenza di soprassuoli forestali, l'articolato sistema idrografico naturale ed artificiale che scorre da sud a nord, e infine la presenza di importanti aree naturali e semi naturali lungo i due fiumi, Secchia e Panaro.

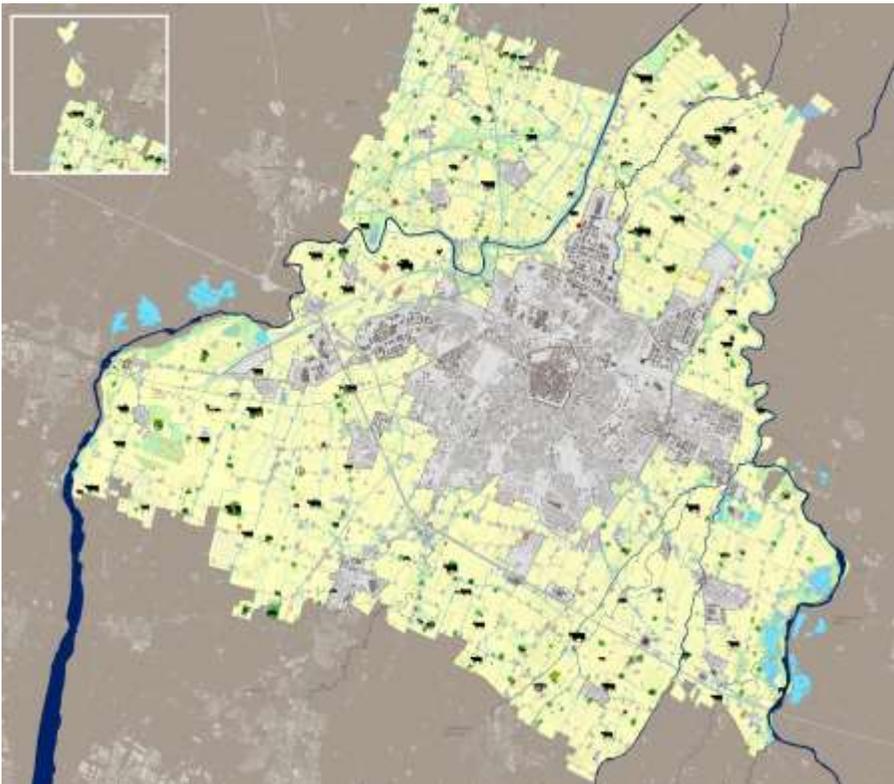


## OBIETTIVI STRATEGICI

Per il **territorio rurale** il PUG mira a contenere la diffusione insediativa, sostenere e valorizzare le produzioni agricole congiuntamente ai paesaggi che le producono, tramite:

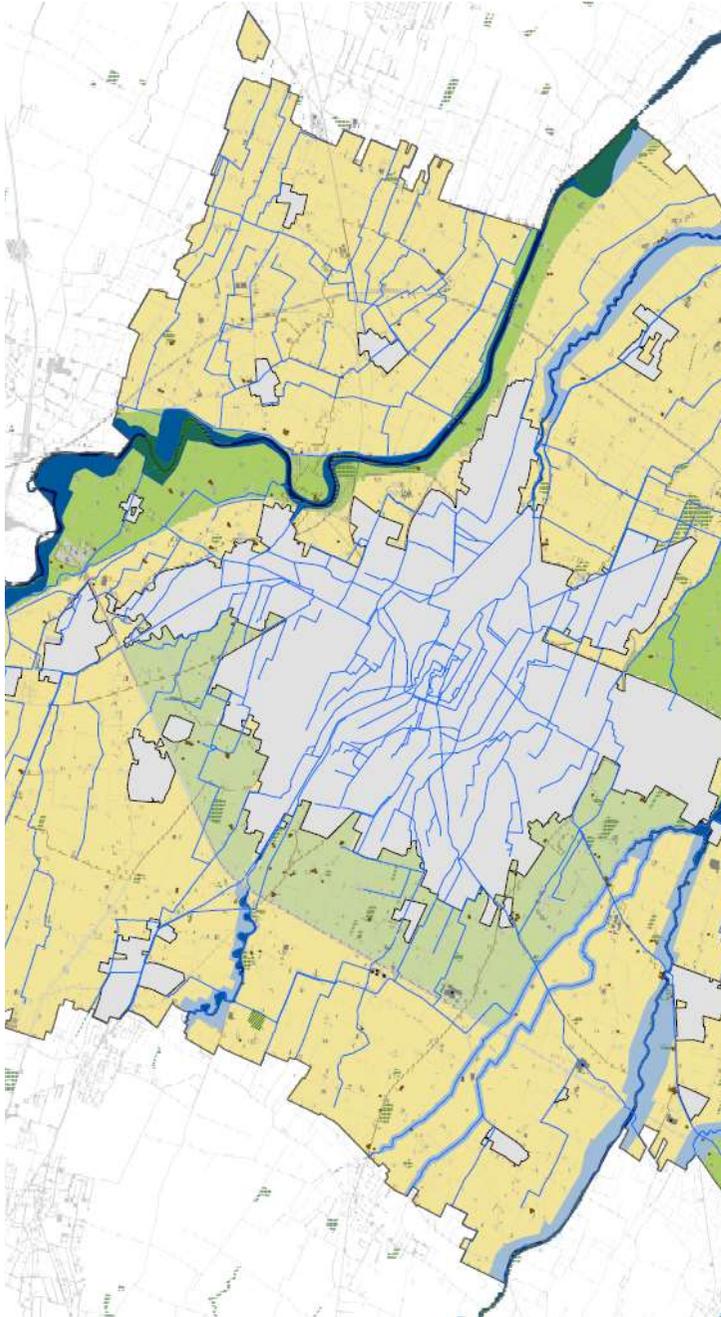
- La tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli
- La disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse
- il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali

Il paesaggio rurale modenese presenta alcune caratteristiche e peculiarità: un sistema insediativo rurale sparso che genera una vera e propria struttura puntiforme, aree agricole con maggiore integrità ed estensione fondiaria coltivate a seminativo o a frutteto, una componente viticola frammentata ma diffusa, una grande omogeneità del territorio rurale esterno al nucleo urbano e periurbano con rada presenza di soprassuoli forestali, l'articolato sistema idrografico naturale ed artificiale che scorre da sud a nord, e infine la presenza di importanti aree naturali e semi naturali lungo i due fiumi, Secchia e Panaro.



## OBIETTIVI STRATEGICI

- La realizzazione di **nuovi fabbricati soltanto qualora sia la necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse**. L'obiettivo di contenere il consumo di suolo è rafforzato dal fatto che la loro realizzazione è subordinata alla verifica della insussistenza di “ragionevoli alternative” di riuso o trasformazione di fabbricati esistenti”
- La promozione della “**tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale**”
- il “**recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale**”.



Il territorio rurale è articolato in:

## Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva

riconosciuti particolarmente idonei, per caratteristiche fisico-morfologiche, pedologiche, infrastrutturali, e per tradizione culturale e socio-economica, alle attività di produzione di beni agro-alimentari ad elevata intensità e concentrazione.

## Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

## Ambiti agricoli periurbani

in tali ambiti, strategici per promuovere una maggiore permeabilità tra i tessuti urbani e il territorio rurale, potranno essere promossi parchi territoriali e insediate funzioni a sostegno di alcune attività del tempo libero (maneggi), sanitarie (pet therapy), florovivaistiche, ecc. anche gestite da soggetti non qualificabili come imprenditori agricoli.

## ALCUNE FUNZIONI LIMITATE AL PERIURBANO

La **disciplina** relativa agli **interventi nel territorio rurale** non presenterà sostanziali differenziazioni tra i tre ambiti, se non relativamente ad alcune **funzioni** che potranno, come abbiamo visto, essere limitate al periurbano.

**In tutto il territorio rurale**, un'attenzione particolare dovrà essere riservata **all'inserimento paesaggistico**.

Ciò riguarda sia il corretto inserimento nel contesto di nuovi edifici (soprattutto se di importanti dimensioni) connessi alla produzione agricola, anche con l'individuazione di eventuali interventi di mitigazione; sia il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più funzionali alla produzione agricola.

## NORME PER IL CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Si potrà procedere, ad esempio, con l'indicazione dei materiali, degli elementi di arredo e degli allestimenti da utilizzare nelle sistemazioni esterne, anche attraverso la redazione di specifici abachi.

## EDIFICI FUNZIONALI ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

Gli **edifici funzionali alla produzione agricola** saranno dimensionati in base alle rispettive produzioni, supportati da interviste a stakeholder, per capire le reali esigenze delle aziende, anche in considerazione del fatto che negli ultimi anni sono aumentate le produzioni biologiche, dop e igp, che hanno potenziato e affiancato produzioni tipiche quali il parmigiano-reggiano e l'aceto balsamico, che dovranno essere sostenute e promosse.

Sarà favorito il **recupero del patrimonio edilizio esistente storico, a fini abitativi, agrituristici, di produzione e vendita di prodotti tipici, ecc.**

## RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati **all'interno o in adiacenza ai centri aziendali**, rispettando le regole di impianto ed evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentano e alterano la struttura consolidata del paesaggio rurale.

Per favorire un corretto posizionamento dei nuovi fabbricati saranno effettuate semplificazioni con alcune corti rurali storiche, dove saranno individuate le aree di pertinenza (aie) e simulati alcuni possibili inserimenti.

## TITOLARITA' PER I NUOVI INTERVENTI

### NUOVI INTERVENTI EDILIZI A FINE ABITATIVI

Potranno essere effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:

- **coltivatore diretto** ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- **imprenditore agricolo professionale** ai sensi del D.Lgs 99/2004.

Il PUG definirà le relative **quantità edificatorie** considerando i soggetti indicati ed i relativi nuclei familiari (e non la dimensione dell'azienda).

### NUOVI INTERVENTI EDILIZI AL SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E DELLE ATTIVITÀ AD ESSA CONNESSE

Potranno essere effettuati dai seguenti soggetti:

- **coltivatore diretto** ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
- **imprenditore agricolo professionale** ai sensi del D.Lgs 99/2004;
- **imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile**, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai piani operativi provinciali.

Il PUG definirà le relative **quantità edificatorie** considerando **la dimensione dell'azienda ed i tipi di colture**, in particolare:

- per la quantificazione delle superfici a servizio dell'attività zootecnica, sarà fatto riferimento (in analogia alla disciplina Comunitaria) agli UBA (2 unità bovini adulti per ha, che definisce gli allevamenti non intensivi) e sarà orientata a favorire gli allevamenti biologici;
- **nuovi allevamenti intensivi saranno limitati** in ragione degli impatti prodotti

## QUANTITA' EDIFICATORE: DIMENSIONI AZIENDA E TIPI DI COLTURE

## NUOVI INTERVENTI EDILIZI AL SERVIZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E DELLE ATTIVITÀ AD ESSA CONNESSE

COLTURE SPECIALIZZATE  
E PRODUZIONI  
BIOLOGICHE

La dimensione delle **strutture di servizio all'attività agricola** farà riferimento al tipo ed estensione delle colture in atto:

- superfici maggiori saranno previste per le colture specializzate (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.);
- anche in questo caso saranno favorite le produzioni biologiche, dop, igp;

Inoltre, saranno favorite:

- l'insediamento di attività di **prima trasformazione** di prodotti agricoli o di **lavorazione artigianale** dei prodotti aziendali;
- la realizzazione di **caseifici e acetaie**;
- la realizzazione di **cantine vinicole aziendali o interaziendali** che sarà subordinata alla presentazione di un **piano aziendale** ove si dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina. Potranno essere previsti anche locali per la degustazione e la vendita del prodotto.

PRIMA  
TRASFORMAZIONE,  
CASEIFICI, ACETAIE,  
CANTINE VINICOLE

CONDIZIONI PER  
INTERVENTI DI  
RECUPERO e FUNZIONI  
AMMISSIBILI

CONVENZIONE per  
interventi di migliore  
inserimento degli edifici  
nel contesto

## RECUPERO DI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola sarà regolamentato come segue:

- per gli edifici con **originaria funzione abitativa** e per quelli d'interesse storico, culturale e **testimoniale** saranno comunque consentiti **interventi di recupero a fini residenziali anche non connessi con l'esercizio dell'attività agricola** e di quelle ad essa connesse, nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e coerenti con il contesto rurale: saranno da evitare attività rumorose e a forte afflusso di persone, favorite invece quelle a servizio del turismo ambientale e sportivo quali B&B, albergo diffuso, strutture di ospitalità per cicloturisti
- per gli edifici con **originaria funzione non abitativa di interesse storico, culturale e testimoniale** saranno consentiti **interventi di recupero compatibili con la tipologia dell'edificio**, utilizzando i medesimi criteri del precedente punto;
- per gli edifici con **originaria funzione non abitativa privi di interesse storico, culturale e testimoniale** sono consentiti **interventi di recupero esclusivamente per usi di servizio** (alla residenza o al fondo).

“Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere”, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di rifunzionalizzazione della corte rurale non più utilizzata a fini produttivi agricoli.

Il recupero degli edifici potrà inoltre essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che impegna i privati ad effettuare interventi di migliore inserimento degli edifici nel contesto e di manutenzione di fossi, scoline, siepi, filari, reti ecologiche ed altri elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

CONDIZIONI PER  
AMPLIAMENTO IMPIANTI  
AGROALIMENTARI  
INDUSTRIALI ESISTENTI

## ATTIVITÀ INDUSTRIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE

- Gli **impianti agro-alimentari industriali presenti in zona rurale** potranno, previa presentazione di un **Piano industriale**, ampliare le proprie strutture (LR 24/2017 art. 53).
- I **nuovi impianti agro-alimentari industriali** dovranno collocarsi in **ambiti specializzati per attività produttive** ovvero in **aree ecologicamente attrezzate**.
- Le altre attività produttive insediate in zona rurale sono definite **incompatibili**, alla **cessazione** dell'attività dovranno essere demolite. **Non è ammessa la localizzazione di nuove attività produttive**.

ATTIVITA' PRODUTTIVE  
INCOMPATIBILI

## QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO RURALE

DEMOLIZIONE DI  
FABBRICATI DISMESSI E  
RECUPERO QUOTA  
SUPERFICIE COPERTA

Al fine di una qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale, gli edifici non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di dismissione, potranno essere oggetto di demolizione con il recupero di una quota della superficie coperta del 10% o 20% in caso siano necessarie opere di bonifica.

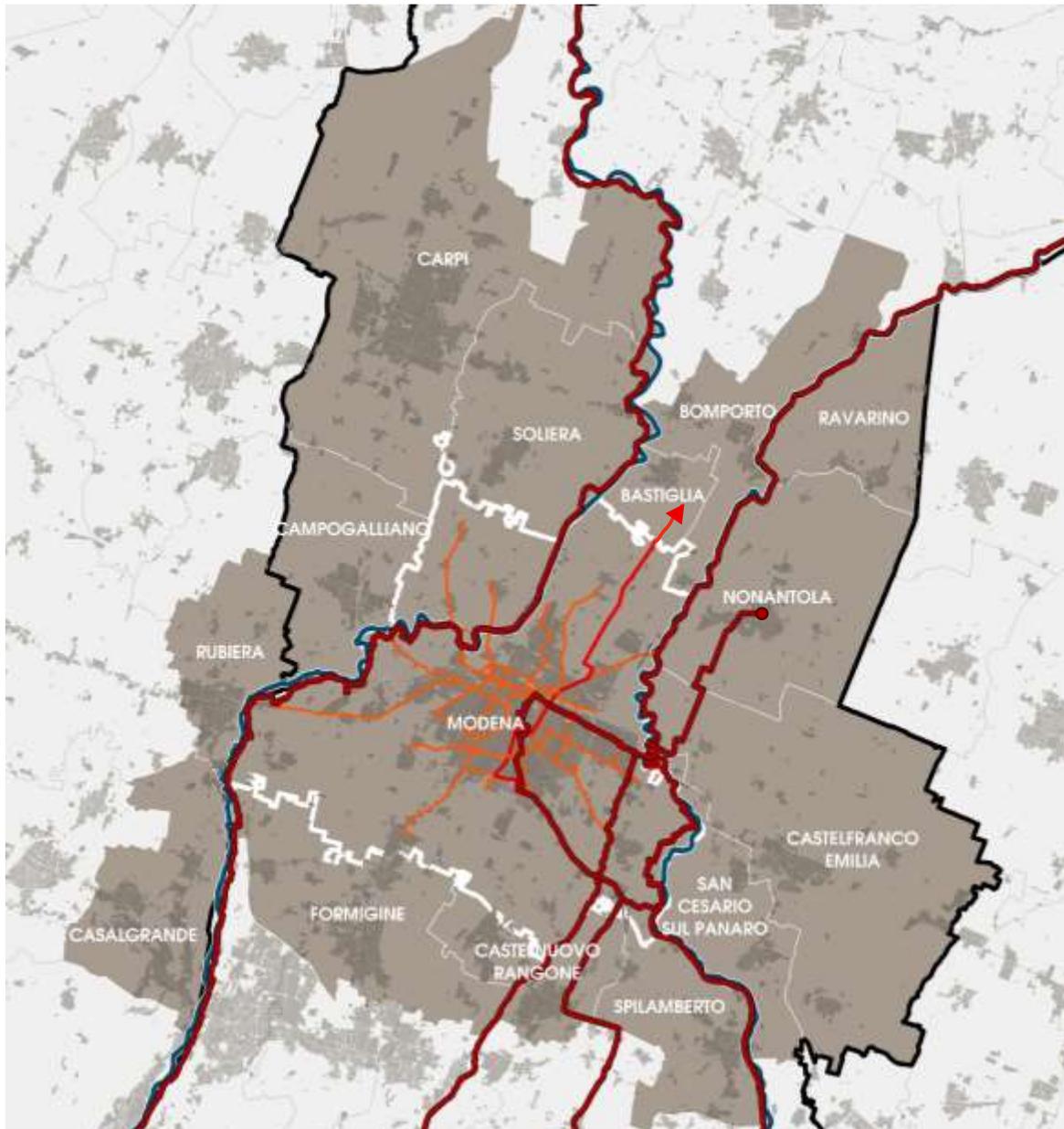
Inoltre, gli **edifici dichiarati incongrui per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali rispetto alla localizzazione** (es. a allevamenti zootecnici in aree sensibili), potranno essere **oggetto di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi**, a fronte del **riconoscimento di quantità edificatorie**, computate con riferimento allo stato di conservazione, all'impatto paesaggistico, alla presenza o meno di un'attività in essere.

Le quantità edificatorie così generate, che non **potranno comunque superare il 50% della superficie coperta**, potranno essere trasferite in aree di nuova urbanizzazione (con AO in aree 3%) o utilizzate in loco (con PdC convenzionato) per realizzare strutture di supporto alle attività di fruizione del territorio (escursionismo, ciclovie, ecc.)

Per le **attività produttive** definite «incompatibili» con il territorio rurale PUG definisce due strategie:

- la loro rilocalizzazione in ambiti produttivi a fronte del riconoscimento di un incentivo al trasferimento (in termini di superficie), che andrà a sommarsi all'indice generato dalle aree di atterraggio;
- la parziale riconversione in loco delle superfici finalizzate alla realizzazione di strutture di supporto alle attività di fruizione del territorio alle condizioni del precedente punto.

DEMOLIZIONE EDIFICI  
INCONGRUI E  
INCOMPATIBILI E  
RIPRISTINO STATO DEI  
LUOGHI



Dorsali e ciclovie

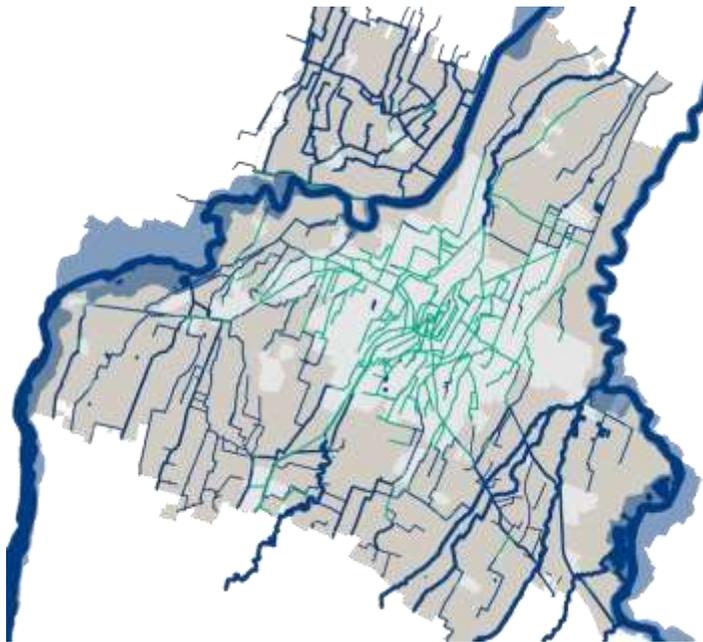
## SERVIZI DI PROSSIMITÀ' E CICLOVIE

I Rioni saranno il luogo di riferimento per i **servi di prossimità** non solo per i centri frazionali ma anche per quelli aziendali (quali ad esempio centri veterinari, ecc.) e per realizzare una maggiore permeabilità tra il territorio urbano e quello rurale.

Il **superamento della frammentazione delle piste ciclabili** potrà sostenere un incremento della mobilità dolce tra i Rioni; la **realizzazione di ciclovie di connessione della rete locale con quella regionale e nazionale** potrà consentire una fruizione turistica del territorio sostenibile e in rapido aumento. Piste ciclabili e ciclovie potranno essere anche l'occasione, se opportunamente progettate, di incrementare la rete ecologica sul territorio.

## L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU





I territorio dei due fiumi secchia e Panaro, sono quelli in cui si concentrano le risorse di maggior interesse naturalistico

A nord è di particolare pregio l'area in cui i due fiumi si avvicinano (SEPA)

Il periurbano

Le infrastrutture che attraversano il territorio in senso est ovest...sono una opportunità

Dalle analisi e dalle eccellenze naturalistiche emergono le aree e le connessioni significative per sviluppare la rete ecologica e qualificare l'ambiente



## progettualità strategiche di rilevanza ecologico - ambientale

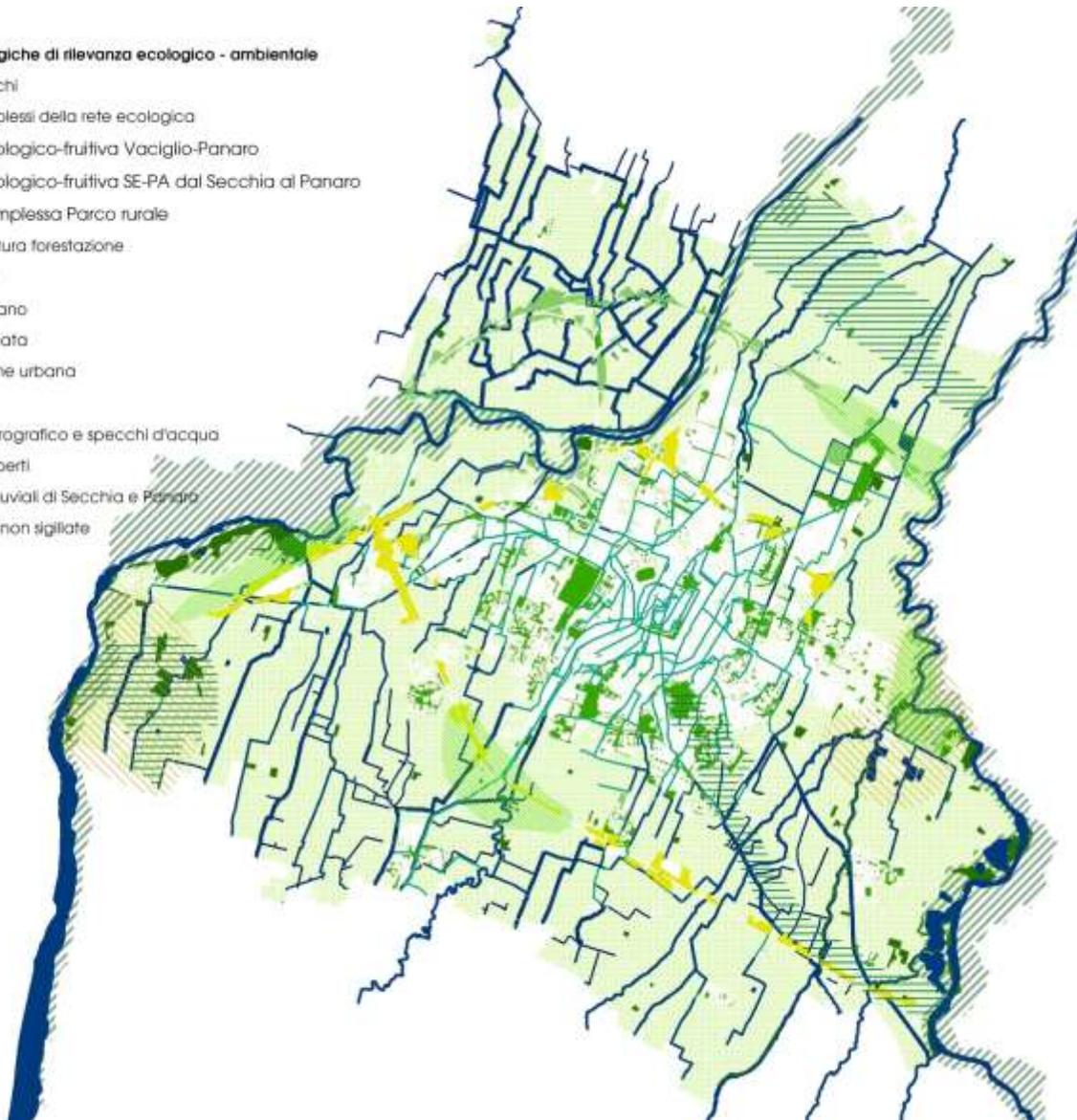
-  nuovi boschi
-  nodi complessi della rete ecologica
-  prog. ecologica-fruttiva Vaciglio-Panaro
-  prog. ecologica-fruttiva SE-PA dal Secchia al Panaro
-  prog. complessa Parco rurale
-  area di futura forestazione

## infrastruttura verde

-  verde urbano
-  area boscata
-  forestazione urbana

## infrastruttura blu

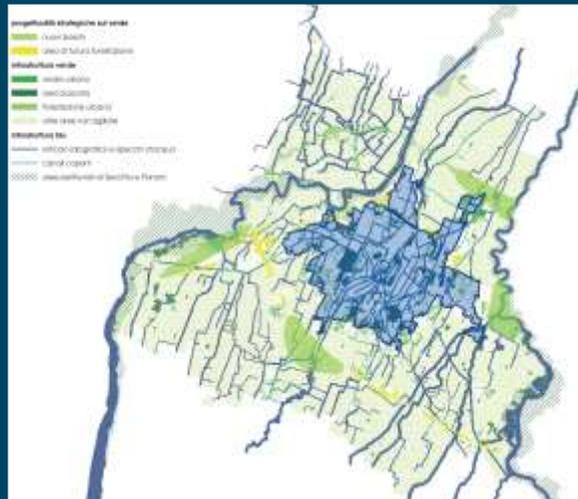
-  reticolo idrografico e specchi d'acqua
-  canali coperti
-  aree perfluviali di Secchia e Panaro
-  altre aree non sigillate



Infrastruttura verde e blu concepita, progettata, realizzata e gestita come un sistema integrato, che concorre, nel suo complesso o per alcune componenti, a funzioni distinte ma tutte fondamentali (servizi ecosistemici anche non immediatamente monetizzabili, beni materiali e immateriali):

- abbattimento di inquinanti atmosferici e rumore / fissazione della CO2
- contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici e alle minacce ambientali / rallentamento del deflusso
- Implementazione della rete ecologica
- aumento del benessere fisico e psicologico
- funzione microclimatica e termoregolazione / riduzione isola di calore
- funzione ornamentale e di mitigazione visiva
- funzione didattico-educativa e fruitiva
- funzione naturalistica di aumento del capitale naturale e della biodiversità genetica, ecosistemica e paesaggistica

## SISTEMA VERDE E BLU, NON UN COSTO MA UN INVESTIMENTO PER LA SALUTE E IL BENESSERE



- Integrazione e potenziamento del verde urbano  
Più permeabilità del suolo urbano
- Più permeabilità del suolo urbano

Rapporto con il rurale e le aree naturalistiche: green way e vie d'alberi

- Fascia periurbana multifunzione
- Diffusione della cultura ambientale, prevenzione e protezione

VERSO UN SISTEMA URBANO SOSTENIBILE E RESILIENTE

LEVA: SINERGIA PUBBLICO – PRIVATO / PRESCRIZIONI E PARAMETRI / NEGOZIAZIONE / LINEE GUIDA – ABACHI  
+ GREEN INFRASTRUCTURES + ALBERI + NBS

APPROCCIO: PROATTIVO, SISTEMICO, MULTIFUNZIONALE , A LARGA SCALA

**OBIETTIVO:** preservare, valorizzare e incrementare l'infrastruttura verde e blu, ripristinare gli interscambi tra suolo e atmosfera

**MEZZO:** più aree verdi e permeabili, più piante, desigillazione dei suoli

Localizzazione e progettazione consapevole e gestione adattiva: dove e come più necessario ai fini ecosistemici, di mitigazione, microclimatici, di rete ecologica, di progetto di fruizione

**OBIETTIVO:** rendere la città ecologicamente socialmente ed economicamente sostenibile riducendone l'entropia, contrastare il cambiamento climatico e abbattere i gas serra

**MEZZO:** più piante all'interno di un piano / progetto specifico (come dove e cosa piantare)

Mettere a dimora 200.000 nuovi alberi in 5 anni e 1.000.000 nei 30 anni.  
Al 2050 si tratta di 50 milioni di kg di CO2 eliminata ogni anno

**OBIETTIVO:** rafforzare e preservare il sistema ecologico esistente implementando la biodiversità genetica, ecosistemica e paesaggistica

**MEZZO:** completare la rete e creare nuovi nodi e nuove connessioni

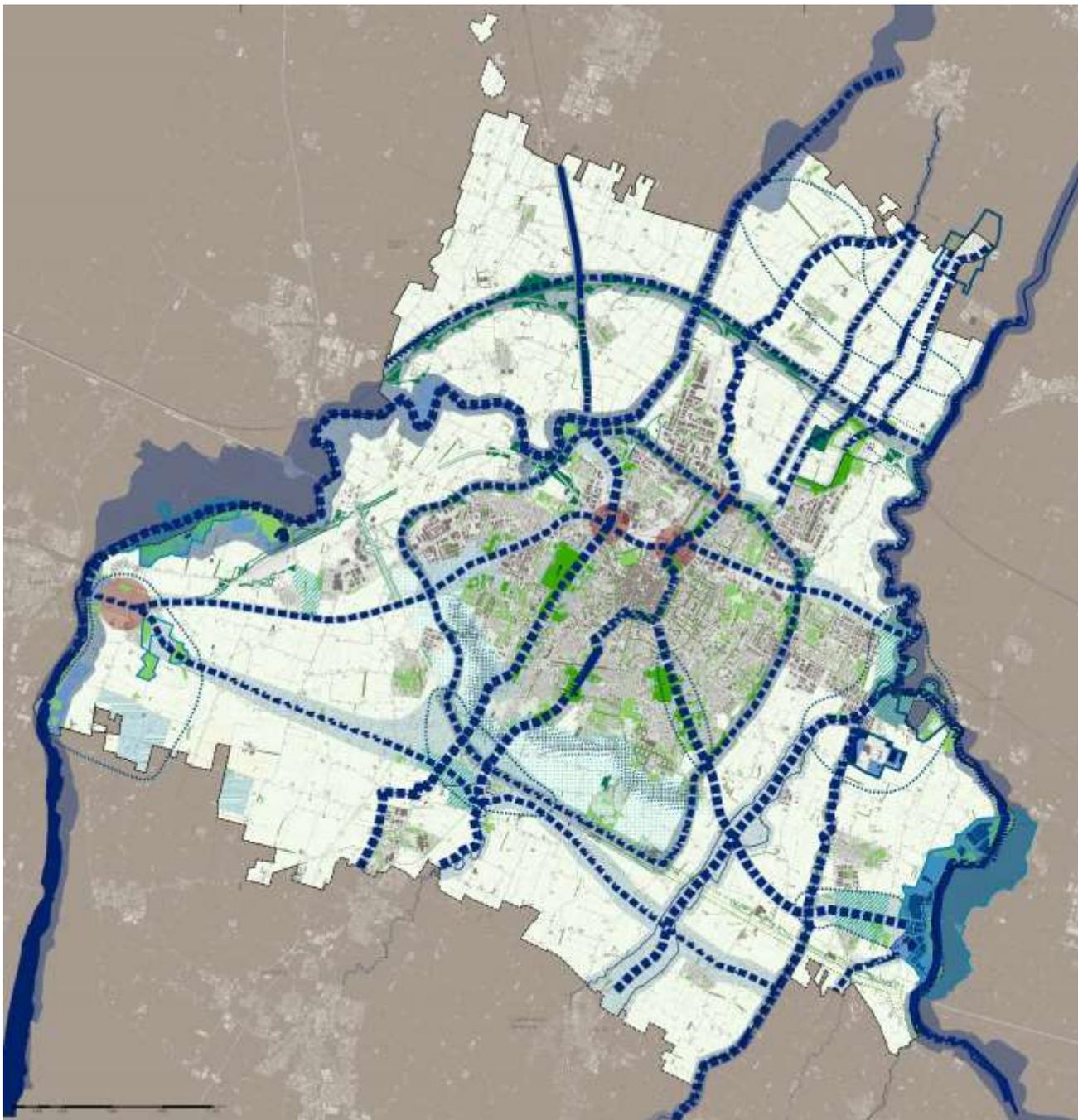
Le trasformazioni degli interventi diventano occasione per arricchire la rete ecologia esistente, l'obiettivo si realizza mentre la città si trasforma

**OBIETTIVO:** valorizzare il paesaggio con una visione d'insieme e operando su ogni porzione di territorio; potenziare la rete fruitiva dandole continuità, visibilità e struttura

**MEZZO:** progetti complessivi per mettere a sistema elementi già esistenti

Dare unitarietà tematica, visiva e percettiva. Valorizzare le risorse naturali, storico culturali, della produzione agricola e del tempo libero creando sinergie. Recuperare aree sottoutilizzate. Governare le visuali. Potenziare i percorsi esistenti creando nuove connessioni.

*input: go greener feel better*



## Le progettualità strategiche

3 connessioni ecologico-fruitive

4 nuovi boschi progettati su 700 ettari

2 nodi complessi della rete ecologica

## Le progettualità di connessione

corridoi esistenti da **potenziare**, nuovi corridoi da **progettare**, 4 criticità da **risolvere**



Tra le azioni della strategia MODENA green, sana e antifragile vi è quella di sviluppare un piano per il verde al fine di migliorare la gestione del vasto patrimonio comunale.

Le tre tappe del piano:

- la redazione di un **censimento** del verde, per costruire una banca dati completa e aggiornata;
- l'adozione del **regolamento**, il quale sarà rivolto sia al pubblico che al privato per normare le attività che incidono direttamente e indirettamente sulla vegetazione;
- la redazione di un **quadro programmatico** per pianificare gli interventi di forestazione urbana a partire dalle aree immediatamente disponibili e strategiche per il completamento della rete ecologica.

MULTIFUNZIONALITA'  
O FUNZIONE  
SPECIFICA



CONNESSIONE  
PLURIDIREZIONALE E  
RELAZIONI URBANO-RURALE

## CORRIDOI ESISTENTI DI QUALITÀ

aste fluviali Secchia e Panaro,  
assi cardine della rete

- tutelare e valorizzare

## CORRIDOI ESISTENTI DA POTENZIARE

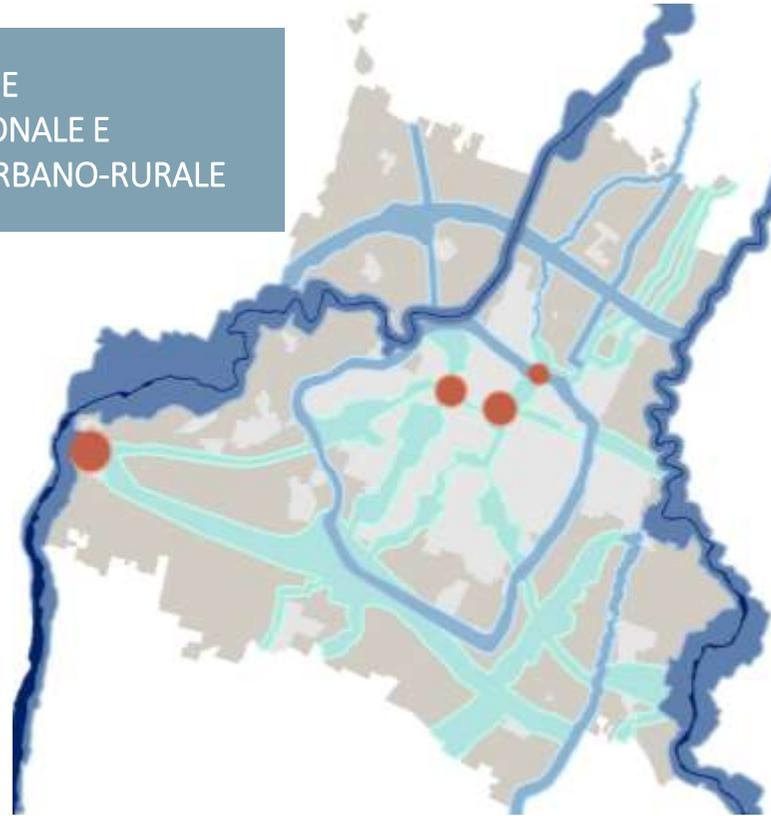
in parte già funzionali alla  
rete

- implementare, rendere riconoscibili e maggiormente efficaci per l'unitarietà del sistema

## CRITICITÀ

connessioni mancanti, strategiche per la continuità della rete

- risolvere prioritariamente con progetti specifici e puntuali (overpass ecc.)

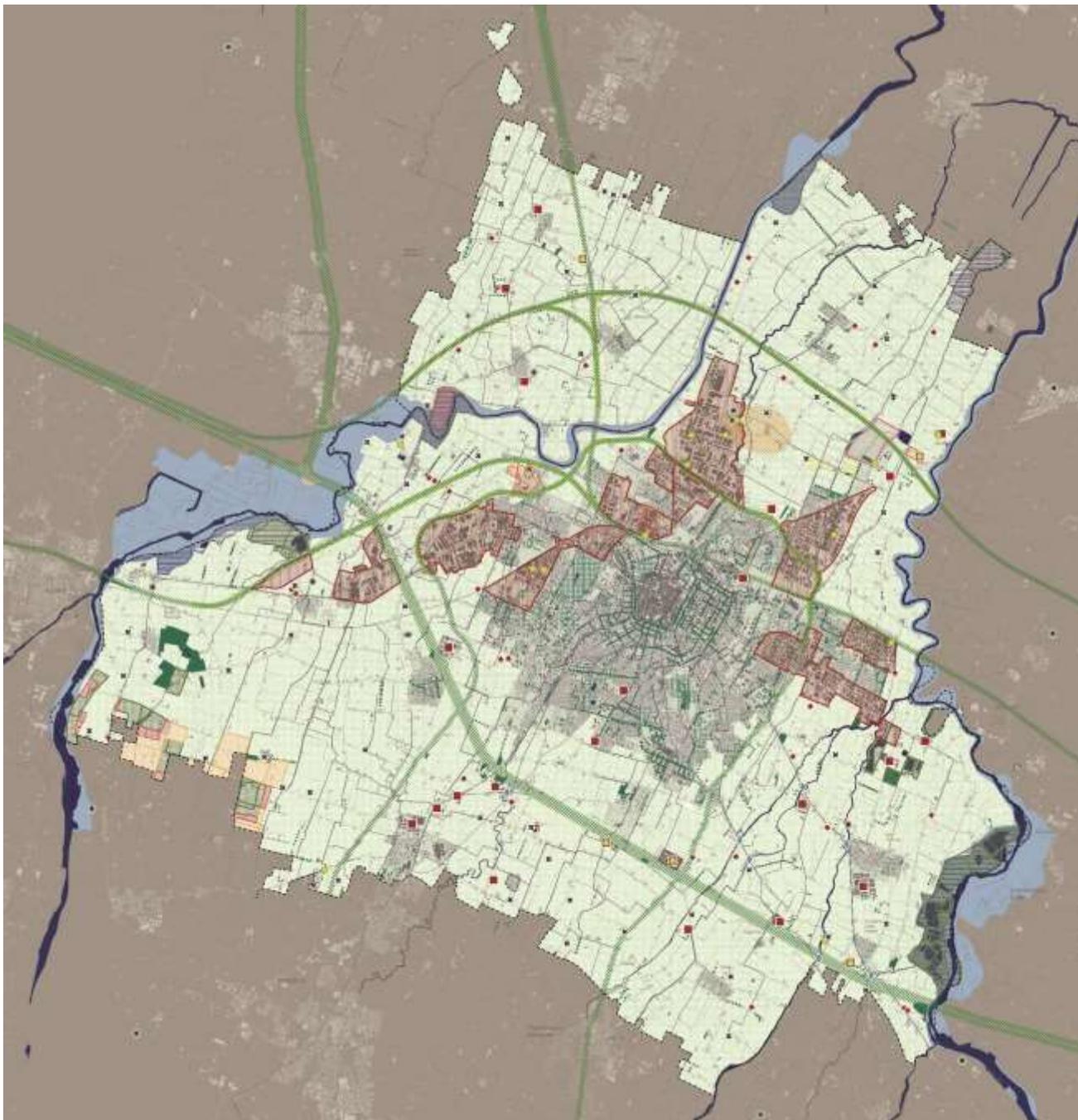


## CORRIDOI DA PROGETTARE

legati ad elementi  
esistenti sul territorio  
ma più deboli e meno  
continuativi  
connessioni di  
attraversamento del  
territorio urbano

- strutturare progetti forti per salvaguardare e rafforzare le connessioni esistenti e creare quelle mancanti
- connettere il territorio rurale e i grandi parchi attraverso il verde di quartiere, di arredo e i viali alberati

SUPPORTARE FLUSSI E PROCESSI NATURALI ED ECOLOGICI CHE DIFFONDONO BENESSERE



**fiumi, canali, acque sotterranee:** portarvi più acqua, meno inquinata, più lentamente

corsi d'acqua minori come **risorsa ambientale**

**minimizzare il rischio sismico:** rispetto assoluto delle norme, nessuna nuova previsione in zone instabili

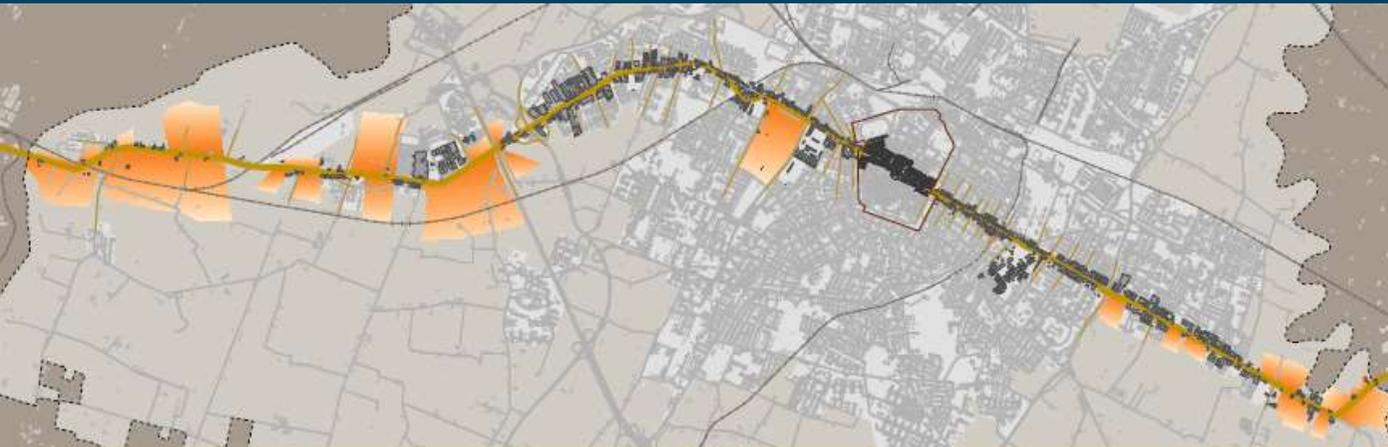
**minimizzare il rischio idraulico:** meno insediamenti e progettazione adeguata nelle aree soggette a alluvioni

**produttivo:** minori emissioni , meno spreco di risorse e miglior microclima

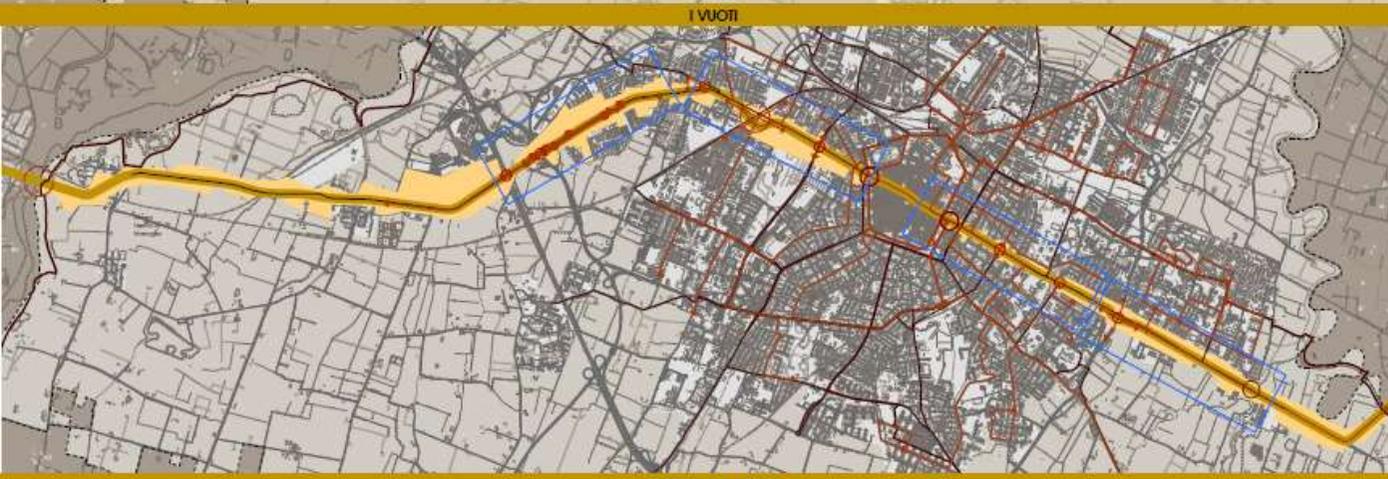


## FOCUS PROGETTUALI





I VUOTI



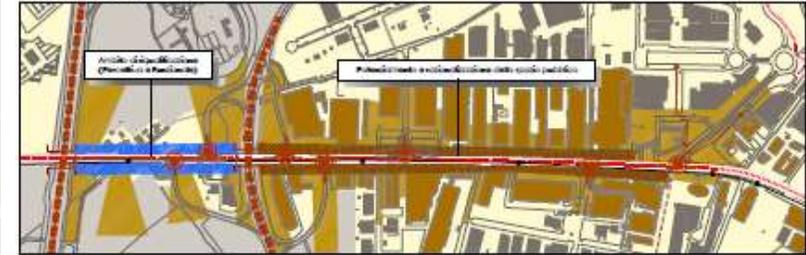
SISTEMA VIA EMILIA



I PIENI



Via Emilia Ovest



Parco Ferrari



Largo Garibaldi



# FOCUS ANALITICO E CRITICITÀ RILEVATE (esempio)



AREA DI INTERVENTO 1:4000

<b>Tipizzazione paesaggio</b> Paesaggio diffuso Ulcero Condizioni Territorio edificato Basea efficienza e vulnerabilità storica Scarsi permeabilità Costituita funzionale diffusa In attesa di trasformazione Intervento prevalente ottico Tipizzazione contesto Fronte ed infrastruttura Fronte edifici preesistentemente residenziale	<b>Sequenze spaziali</b> Fronte editto su fronte chiuso-compatibile Fronte editto su fronte chiuso compatibile Fronte misto diffuso Tipizzazione puntuale edifici funzionali Commerciale Modulare Residenze e negozi PT Residenze Servizi/Attività Valori edifici/area Principi Legge 42/2004	<b>Criticità</b> Edificati con degrado, vuoti, abbandonati, da demolire <b>Tipologia strada</b> Assenza dotazione area marciapiedi Voluta di servizio <b>Viabilità</b> Fermata TPL Fermata TPL incongrua <b>Rete ciclabile</b> Sede propria Sede propria + pedonale Sede riservata su carreggiata Sede riservata su pedonale
---	--	--

Marciapiede sottodimensionato  
 Area periferiale edifici storici in condizioni di abbandono  
 Area impermeabile degradata da bonificare  
 Marciapiede sottodimensionato  
 Area impermeabile o parcheggio in condizioni di degrado  
 Recinzione pari a rete  
 Edifici storici abbandonati  
 Edificio incongruo  
 Pavimentazione incoerente  
 Fermata TPL critica su strada  
 Muretto di confine degradato  
 Parcheggio su strada



Criticità innesto in via Amundsen su via Emilia - presenza arredo incongruo  
 Area a verde non attrezzata da riqualificare  
 Sport/traffico incoerente problemi di barriere architettoniche  
 Edificio da riqualificare con attività commerciale o PT (in dismissione)  
 Area periferiale completamente impermeabile e di uso promiscuo - Parcheggio/marciapiede/ingresso  
 Viabilità secondaria promiscua e pericolosa: sovrapposizione  
 Non visibile il complesso religioso  
 Aiuto in linea da riqualificare  
 Spazio pubblico da riqualificare  
 Luogo senza riconoscibilità e di bassa percezione  
 Mancanza di segnaletica conca conabile/corona TPL/corona pedonale e ciclabile

CRITICITÀ RILEVATE 1:4000

## LEGENDA



Edifici in stato di abbandono



Parcheggio in stato di degrado



Sovrapposizione di funzioni

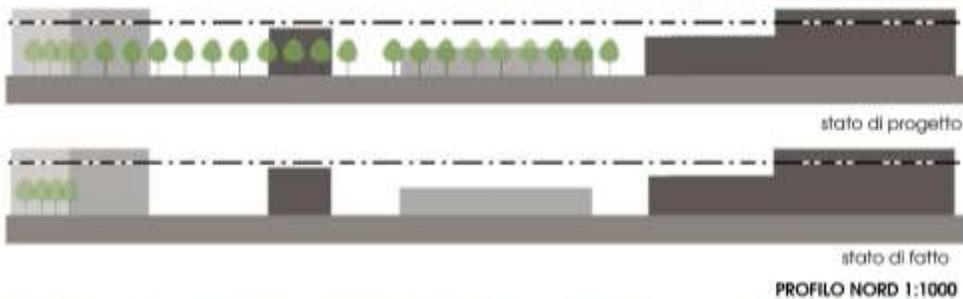


verde con basso fruizione

FOTO CRITICITÀ

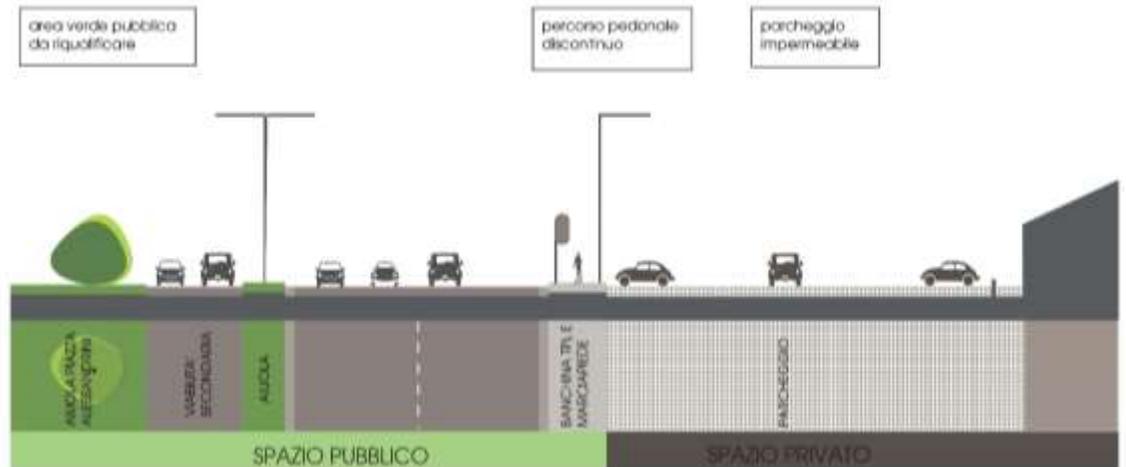
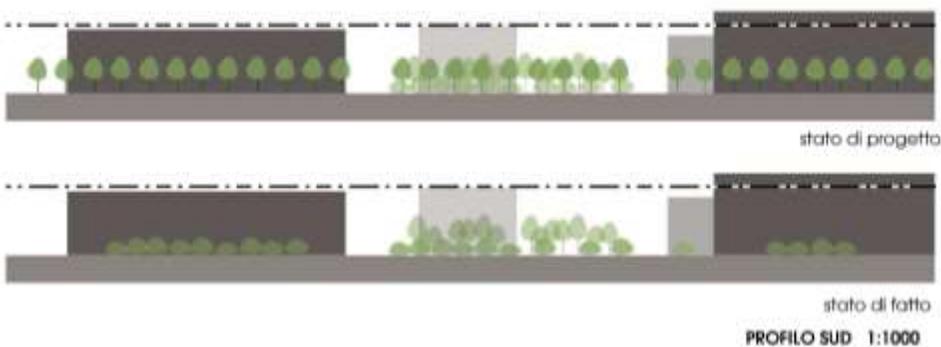
D.1.2 ammesso il mix funzionale  
C.2.1 coordinamento del disegno delle recinzioni tra lotti adiacenti  
E.1.6 allineamento prevalente in pianta e in alzata

B.1.5 collocare verso la strada funzioni commerciali, consentire solo il parcheggio per carico e scarico, favorire l'istallazione di arredi verdi e di aree per la sosta e svago  
C.1.3 valorizzazione del margine stradale tramite alberature  
E.1.8 utilizzo di grey solution per miglioramento energetico



D.1.2 ammesso il mix funzionale  
C.2.1 coordinamento del disegno delle recinzioni tra lotti adiacenti  
E.1.6 allineamento prevalente in pianta e in alzata

C.1.3 valorizzazione del margine stradale tramite alberature  
E.1.8 utilizzo di grey solution per miglioramento energetico



SEZ A-A' STATO FATTO SCALA 1:250

A1.1 garantire fascia ciclopedonale su entrambe le carreggiate  
A.2.1 garantire continuità tuftiva alla fascia ciclopedonale  
A3.1 riduzione delle larghezze delle corsie veicolari sovradimensionate per recuperare spazi laterali da destinare alla mobilità lenta  
A3.2 ridurre l'offerta di sosta dalla rete principale per convertire gli spazi in percorsi ciclabili o ombili designati

C.1.2 aumento delle essenze a bassa emissione di VOC/ masse arbustive  
E.2.2 sostituzione dei percorsi pedonali impermeabili con con pavimentazione permeabile

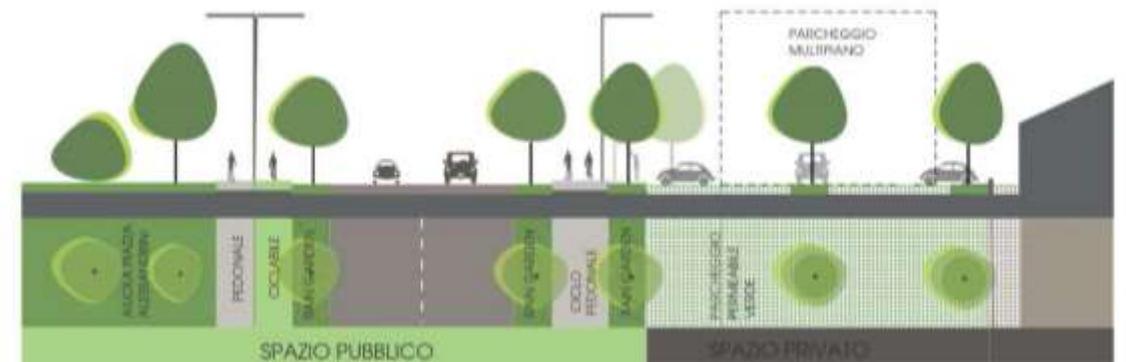
A.2.4 arredo urbano  
E.2.1 illuminazione led/solare  
E.2.2 pavimentazione drenante

C.1.3 rain garden con essenze a bassa emissione di VOC

A.2.4 arredo urbano  
E.2.1 illuminazione led/solare  
E.2.2 pavimentazione drenante

C.1.1 garantire fasce verdi private in continuità con aree pubbliche  
E.2.3-E.2.4 utilizzo di NBS per aumentare la qualità e il comfort dello spazio urbano e aumentare la permeabilità del suolo

E.1.8 miglioramento energetico degli edifici ricorrendo a soluzioni nbs e grigie



SEZIONE A-A' PROGETTO LOCALE SCALA 1:250

# LE PROGETTUALITA' STRATEGICHE DI PAESAGGIO ED ECOLOGIA

**1 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

PROGETTO SE-PA: DALLA SECCHIA AL PANARO connettendo i percorsi esistenti sugli argini e sull'ex ferrovia

**3 CONNESSIONI ECOLOGICHE-FRUITIVE**

- a nord di Albareto tra Secchia e il Panaro: connessione est ovest intercettando Naviglio, Cavo Argine, Cavo Minutara-Fossamonda

**2 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

PROGETTO VACIGLIO-PANARO dando unitarietà alla rete esistente e valorizzando l'area a sud di San Donnino

- Morane-Vaciglio
- San Damaso-San Donnino: rafforzare la connessione ecologica tra i grandi parchi fino a Vaciglio con progettazione puntuale collegare Tiepido e Panaro evitando la saldatura delle frazioni.

**3 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

PARCO RURALE nel contesto del paesaggio naturale e seminaturale del Secchia di prossima istituzione

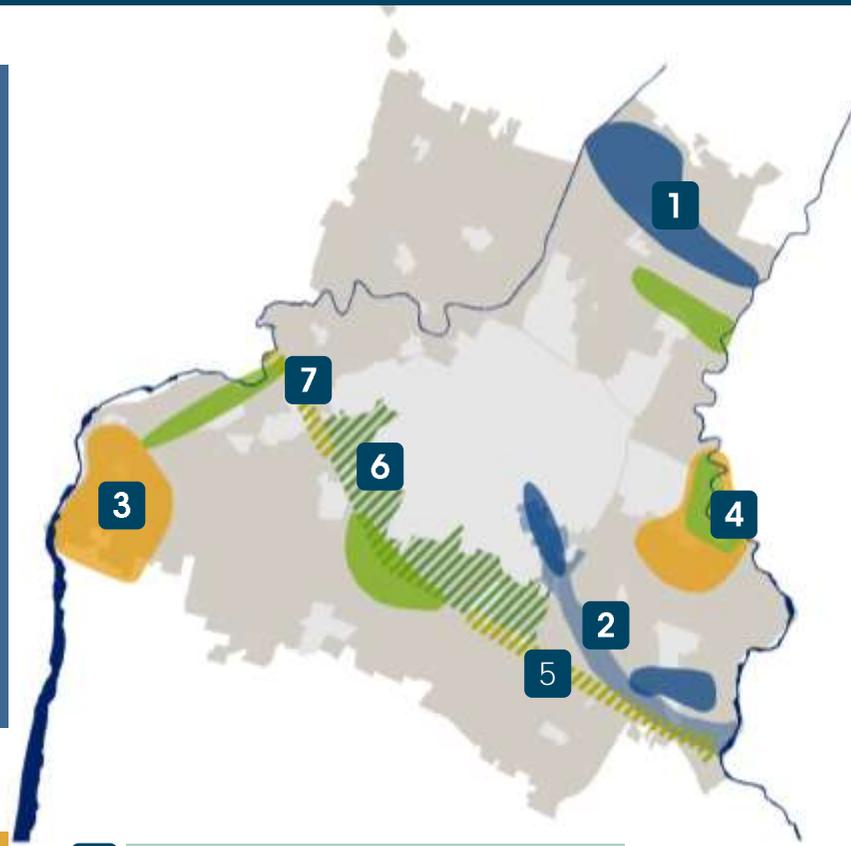
**2 NODI ECOLOGICI COMPLESSI**

- Marzaglia: potenziamento del nodo attraverso gli interventi sulle aree di cava per ricucire fiume, area bosco, casse di espansione

**4 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

FOSSALTA, nel contesto del paesaggio perfluviale del Panaro

- Fossalta-via Emilia Est: aree di ex cava in relazione con il fiume



**4 NUOVI BOSCHI SU 700 ETTARI**

- A1 tra Modena, Cognento e Baggiovara: preservare la discontinuità, interventi compensativi dell'infrastruttura
- a nord della discarica: completare connessione est ovest ultimando la forestazione TAV, evitare saldatura Navicello
- Fossalta-via Emilia Est: preservare discontinuità edificato
- a nord-ovest dello scalo merci: completare la forestazione urbana, creare un cuscinetto verso il fiume

**5 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

- PAESAGGIO AGROALIMENTARE "vetrina" delle eccellenze modenesi

**6 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

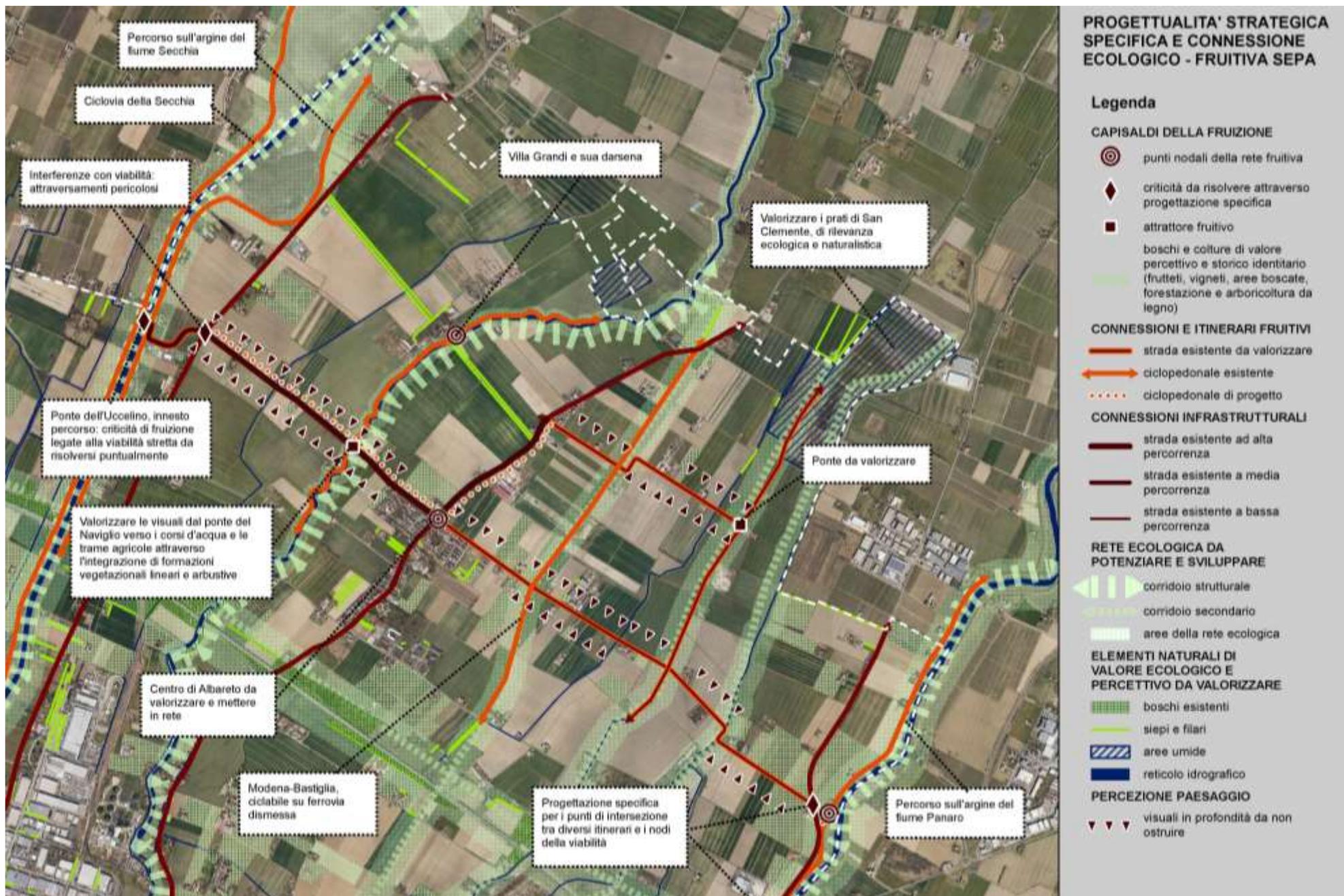
- PAESAGGIO PERIURBANO, progetti di avvicinamento città e campagna

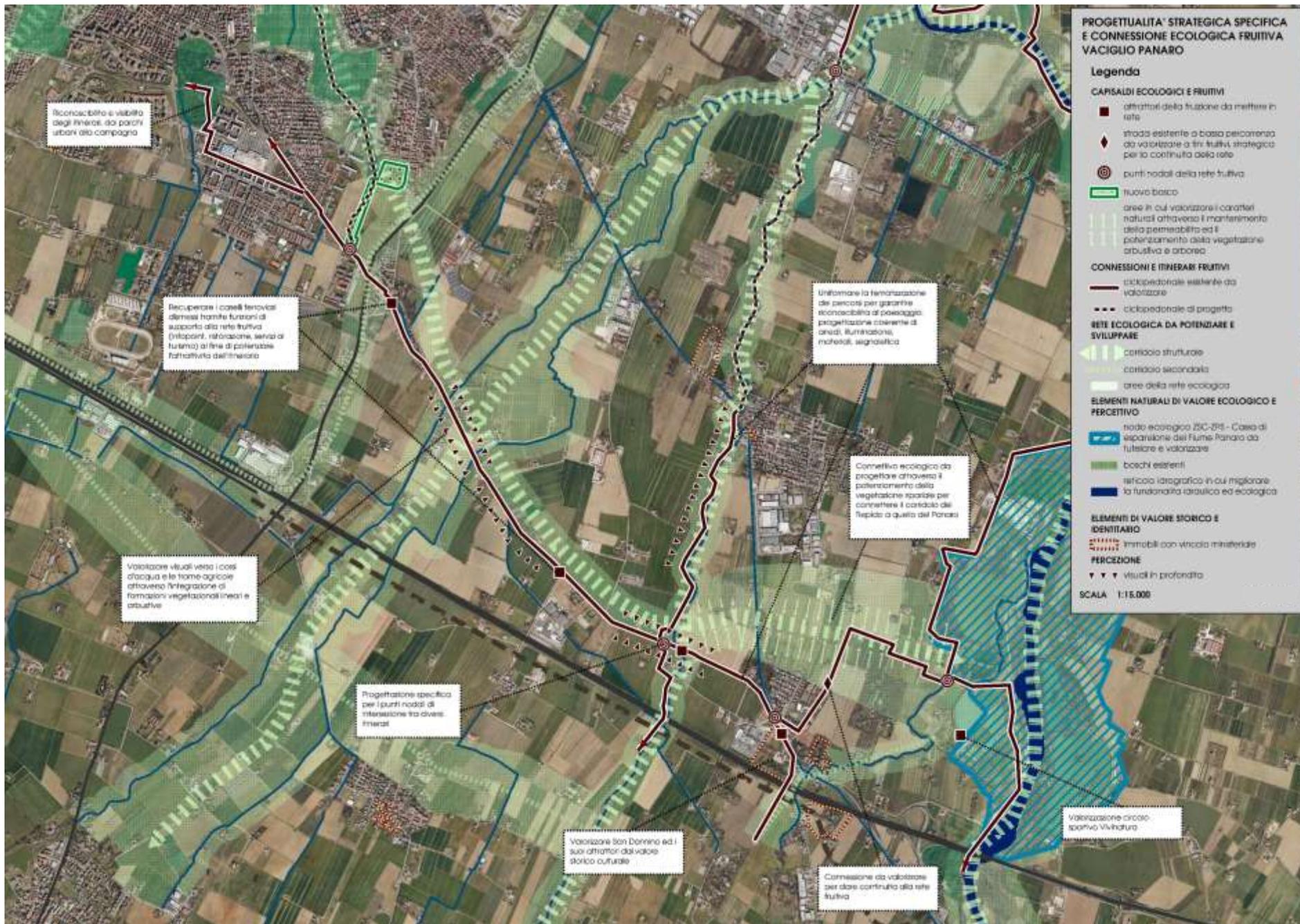
**7 PROGETTUALITA' DI PAESAGGIO**

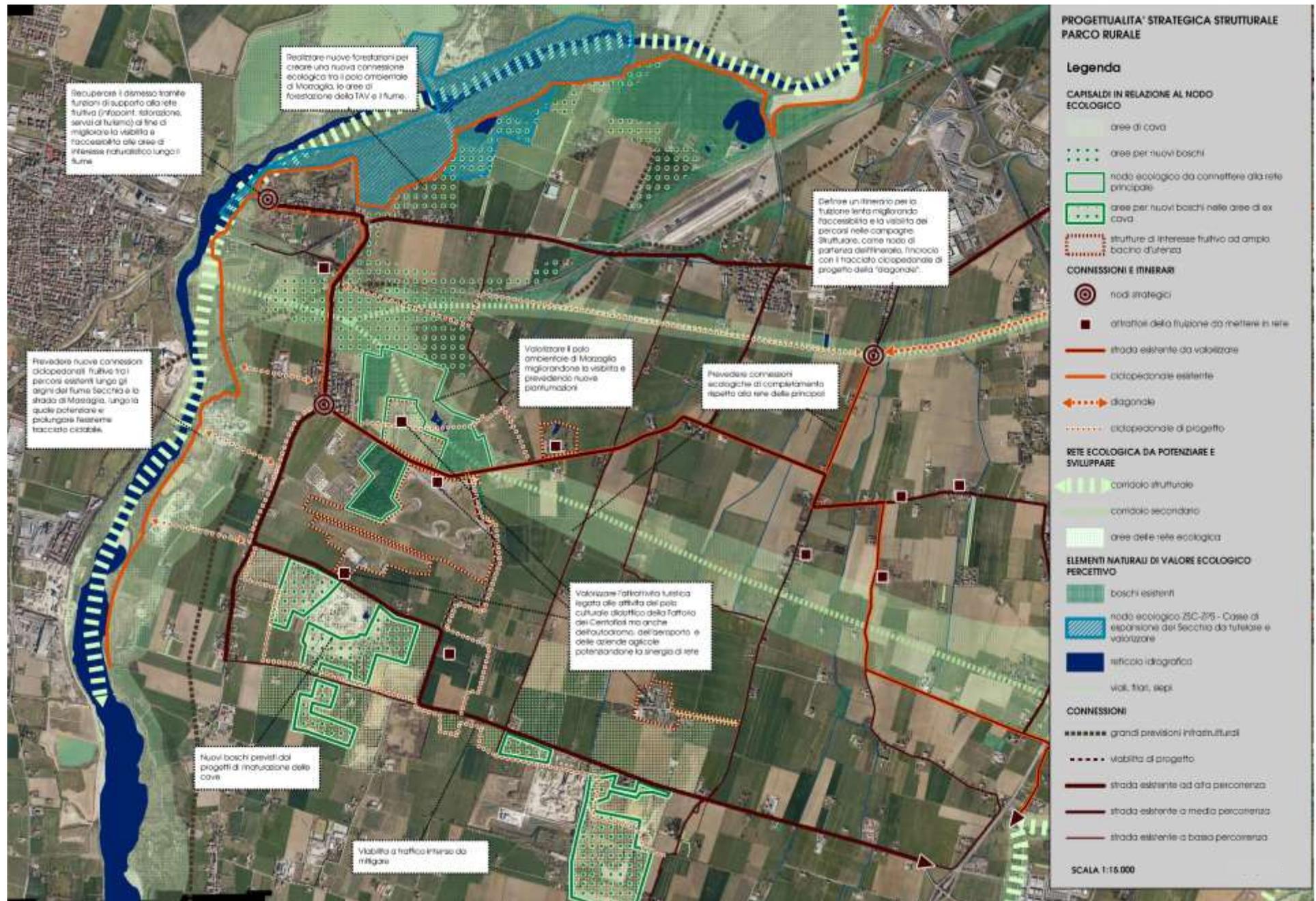
- PAESAGGIO PORTA NORD, contesto in trasformazione: un'opportunità per l'ambiente

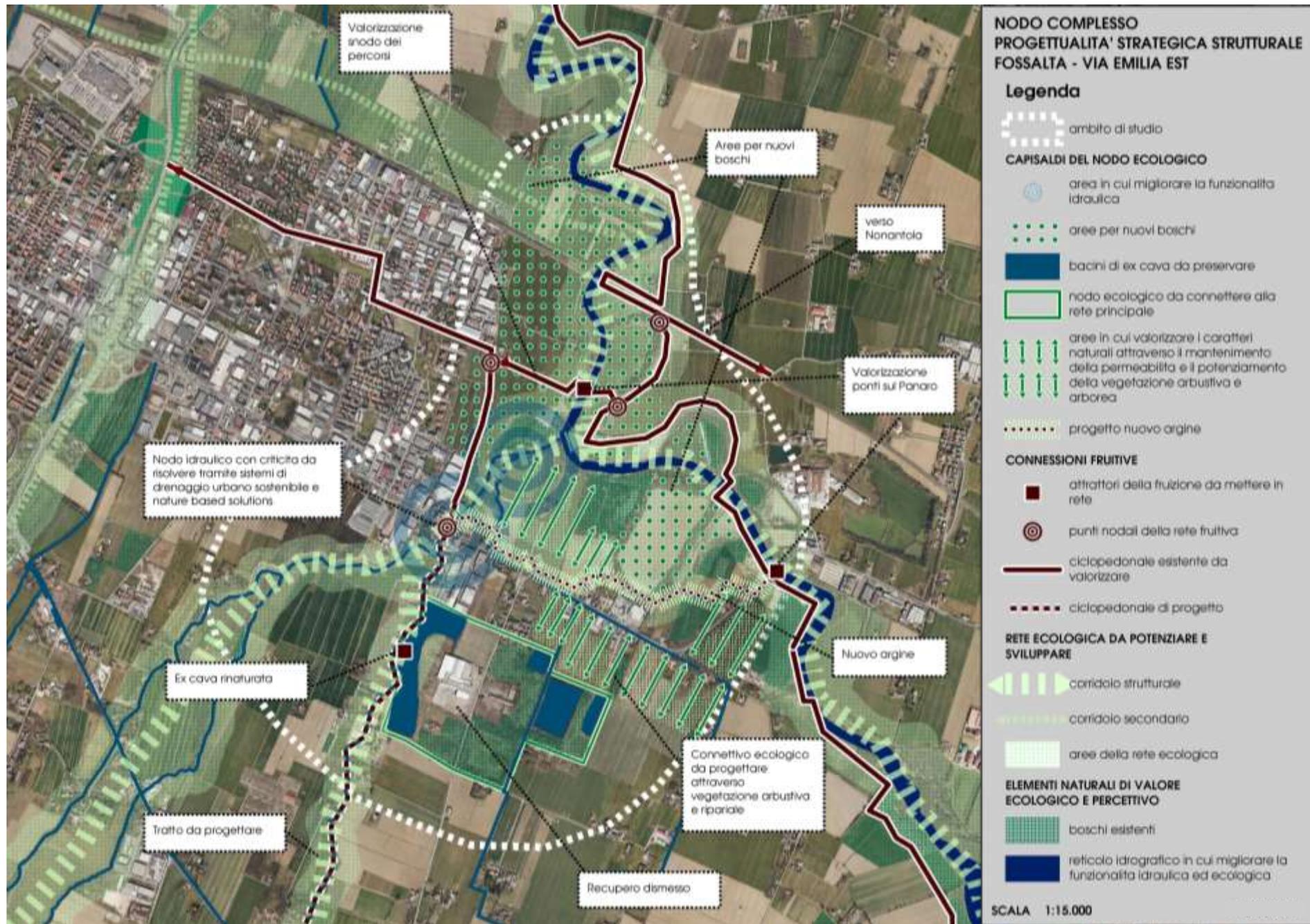
**MIGLIO AGROALIMENTARE**

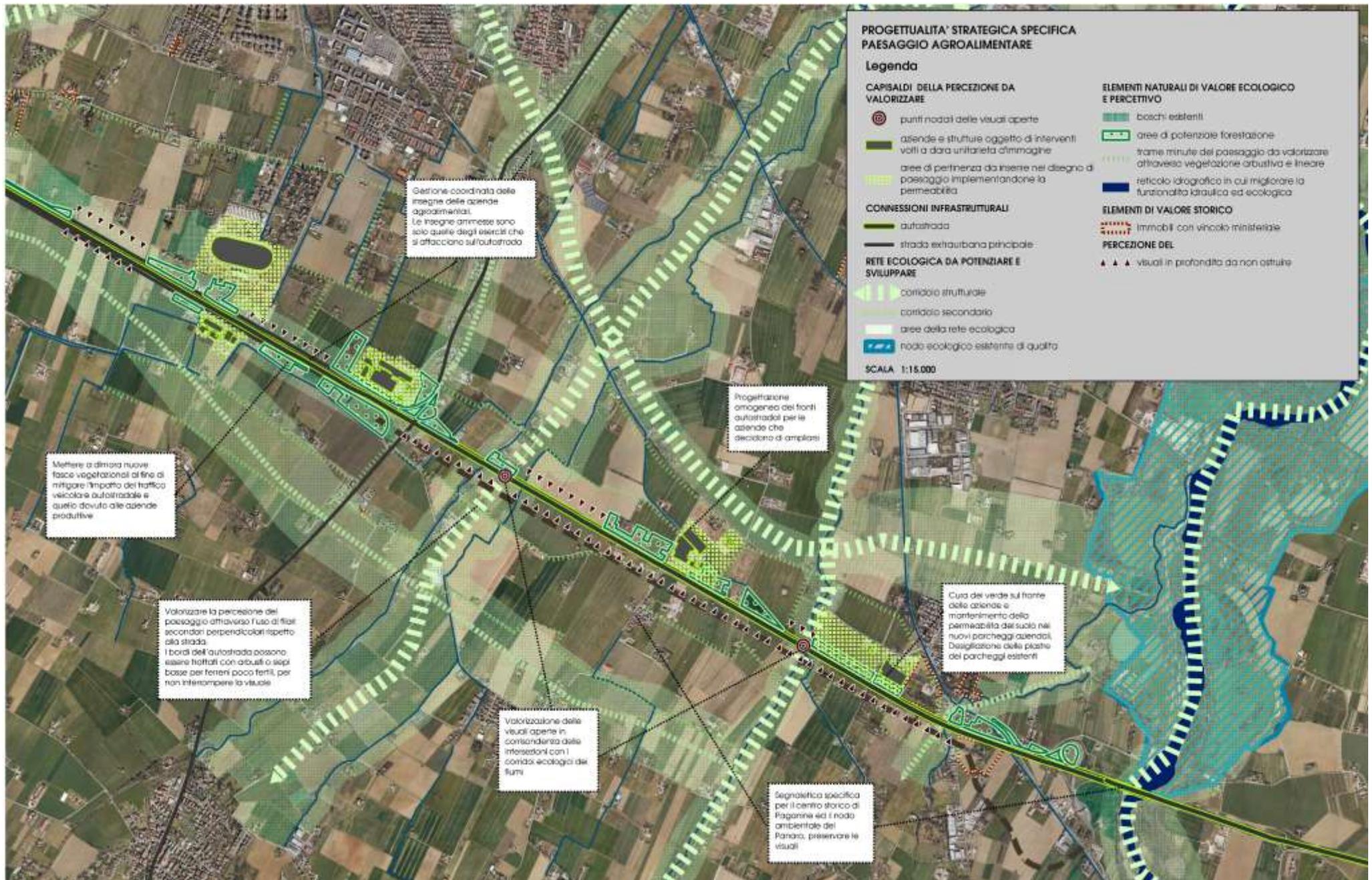
- Lungo A1, regole per il corretto inserimento paesaggistico delle aziende
- Territorio compreso tra margine sud della città e A1, valorizzazione di itinerari, attività, relazioni



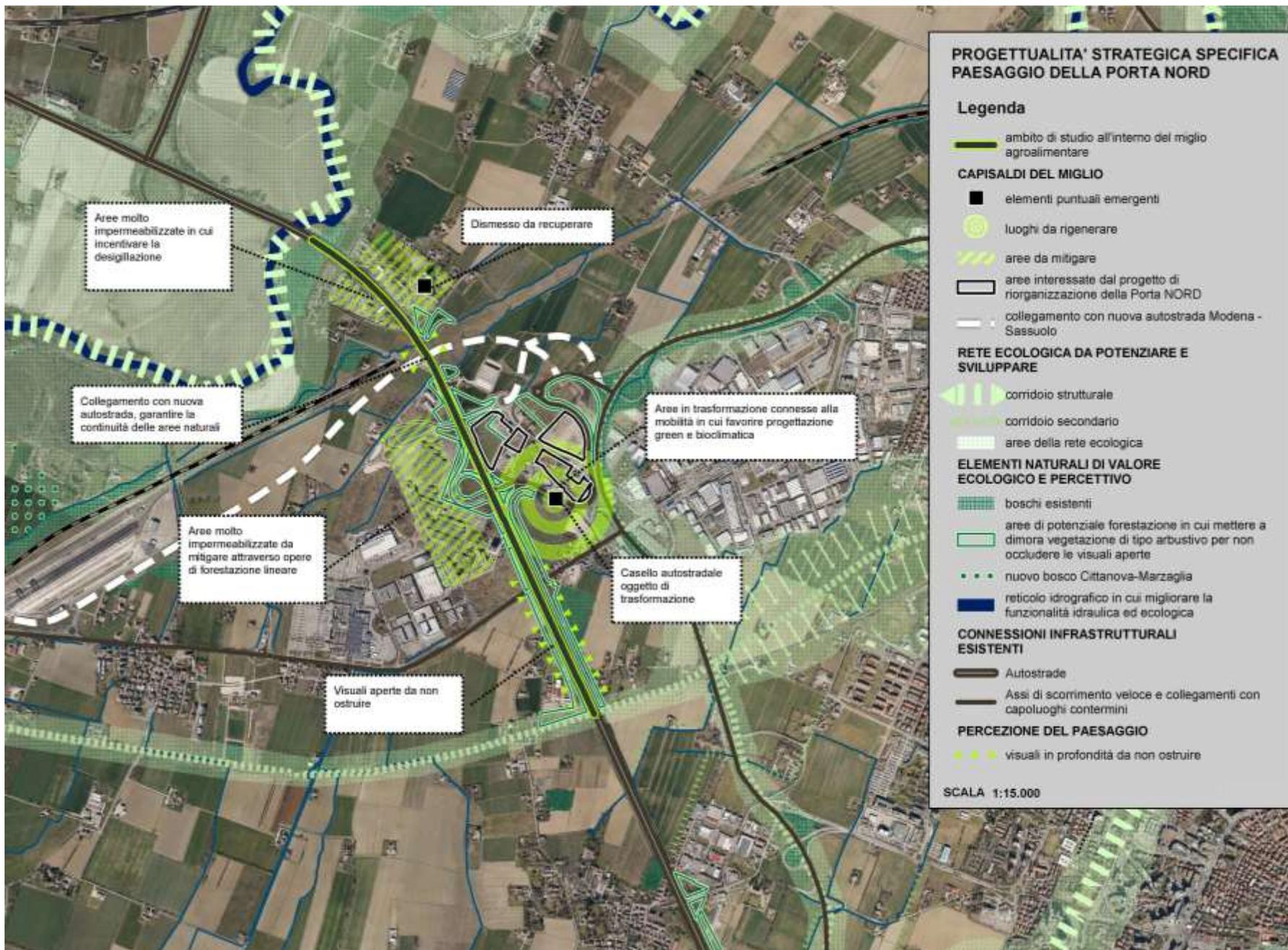


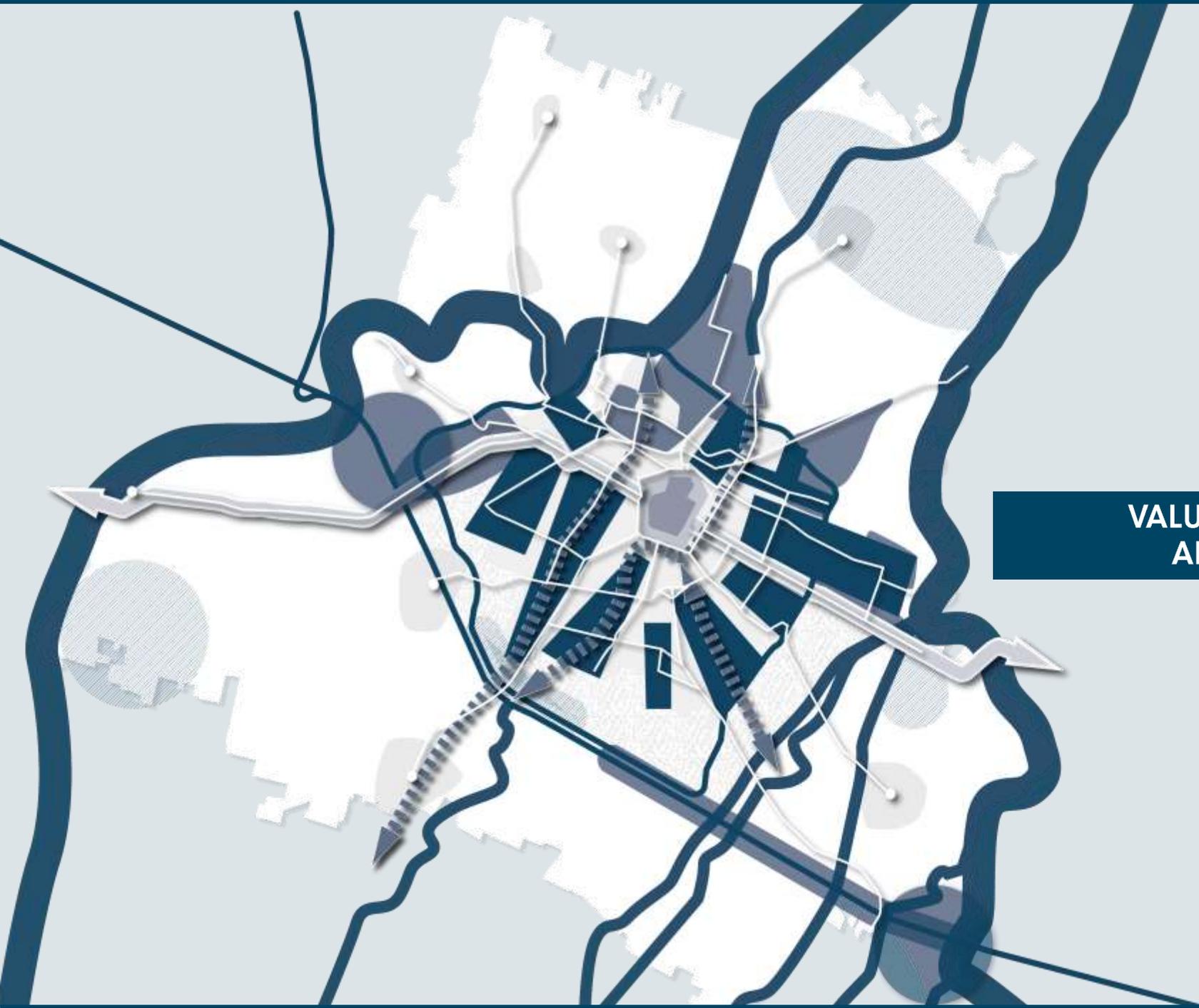












**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ  
AMBIENTALE E TERRITORIALE**

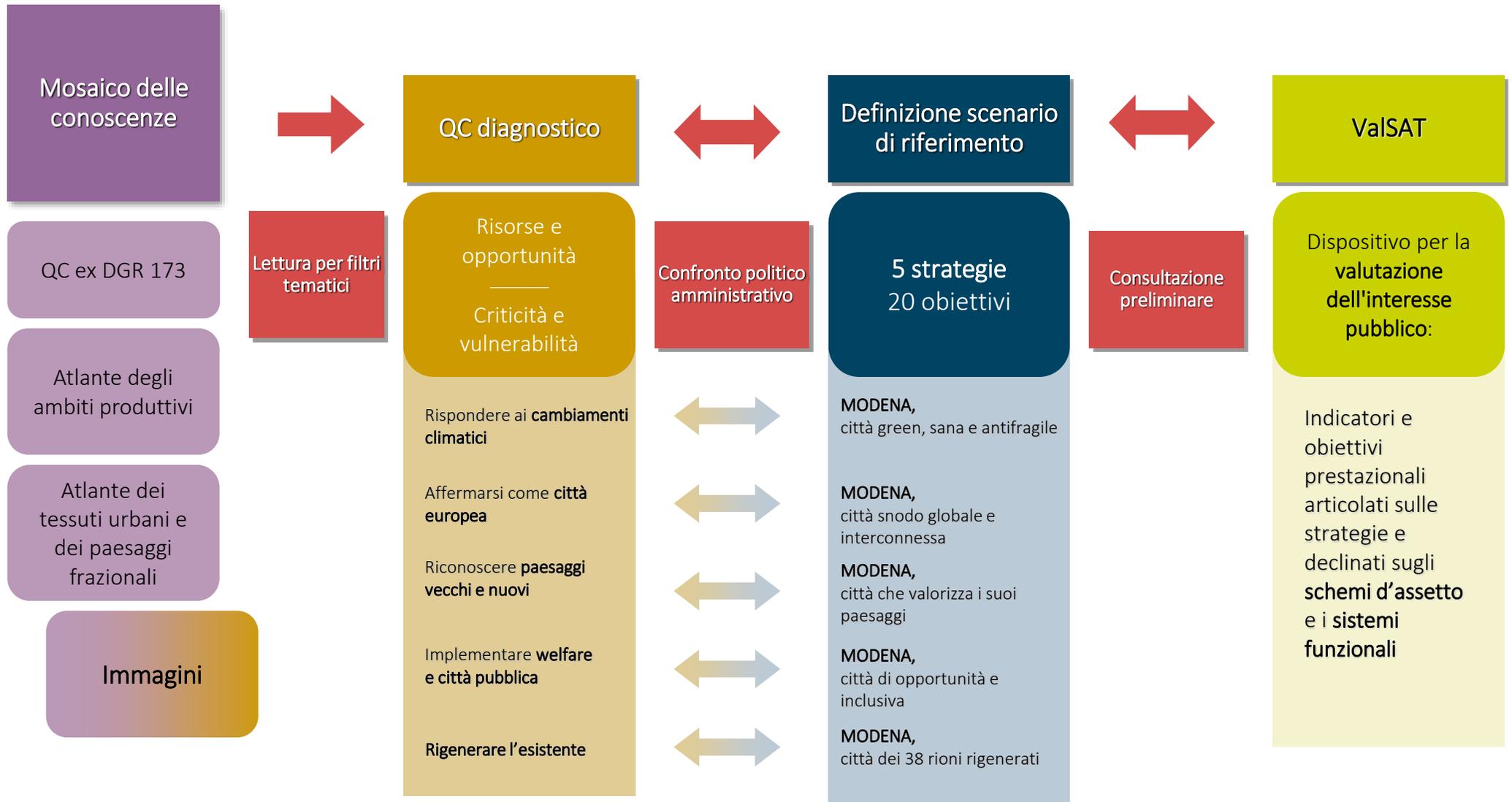


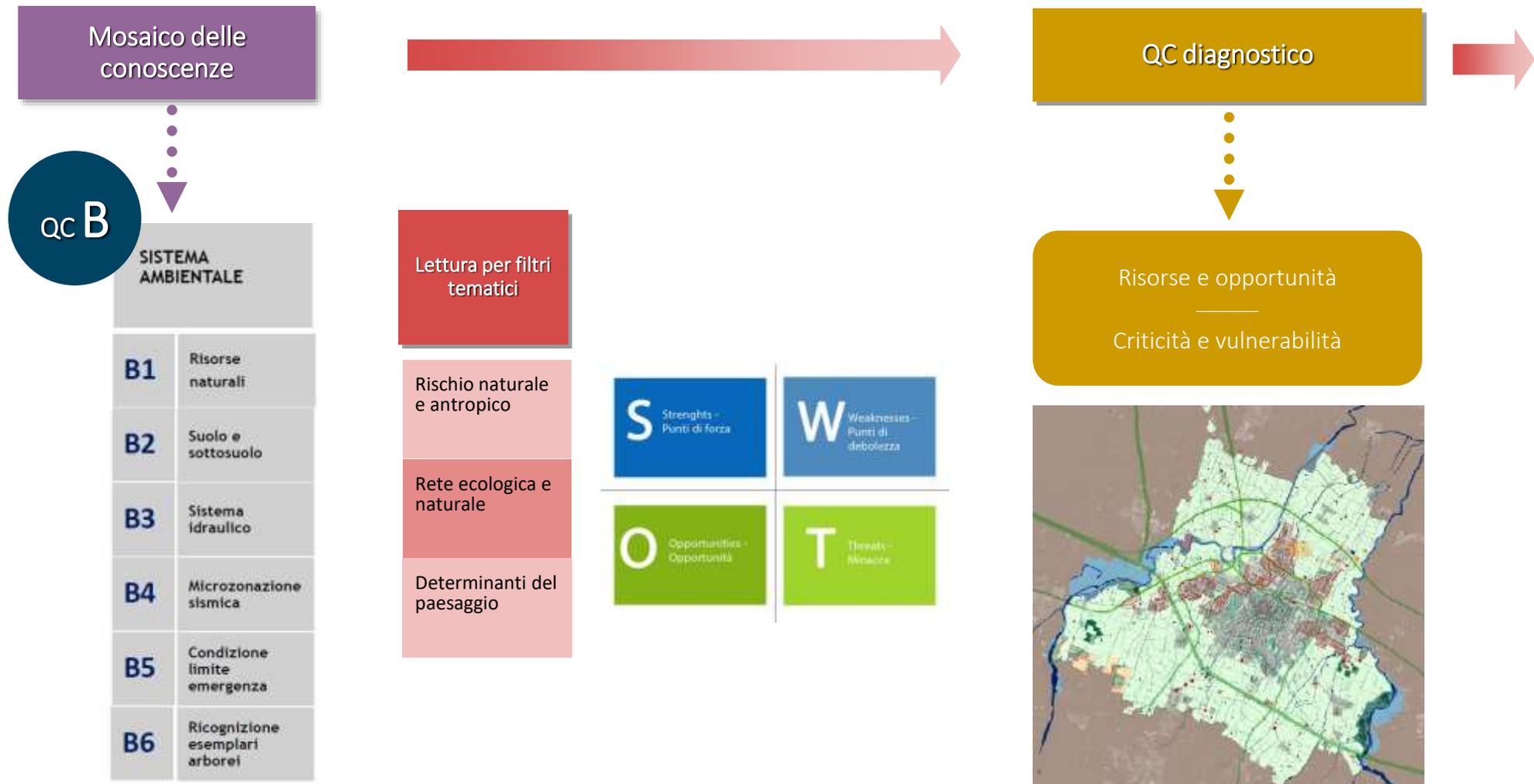
## ValSAT

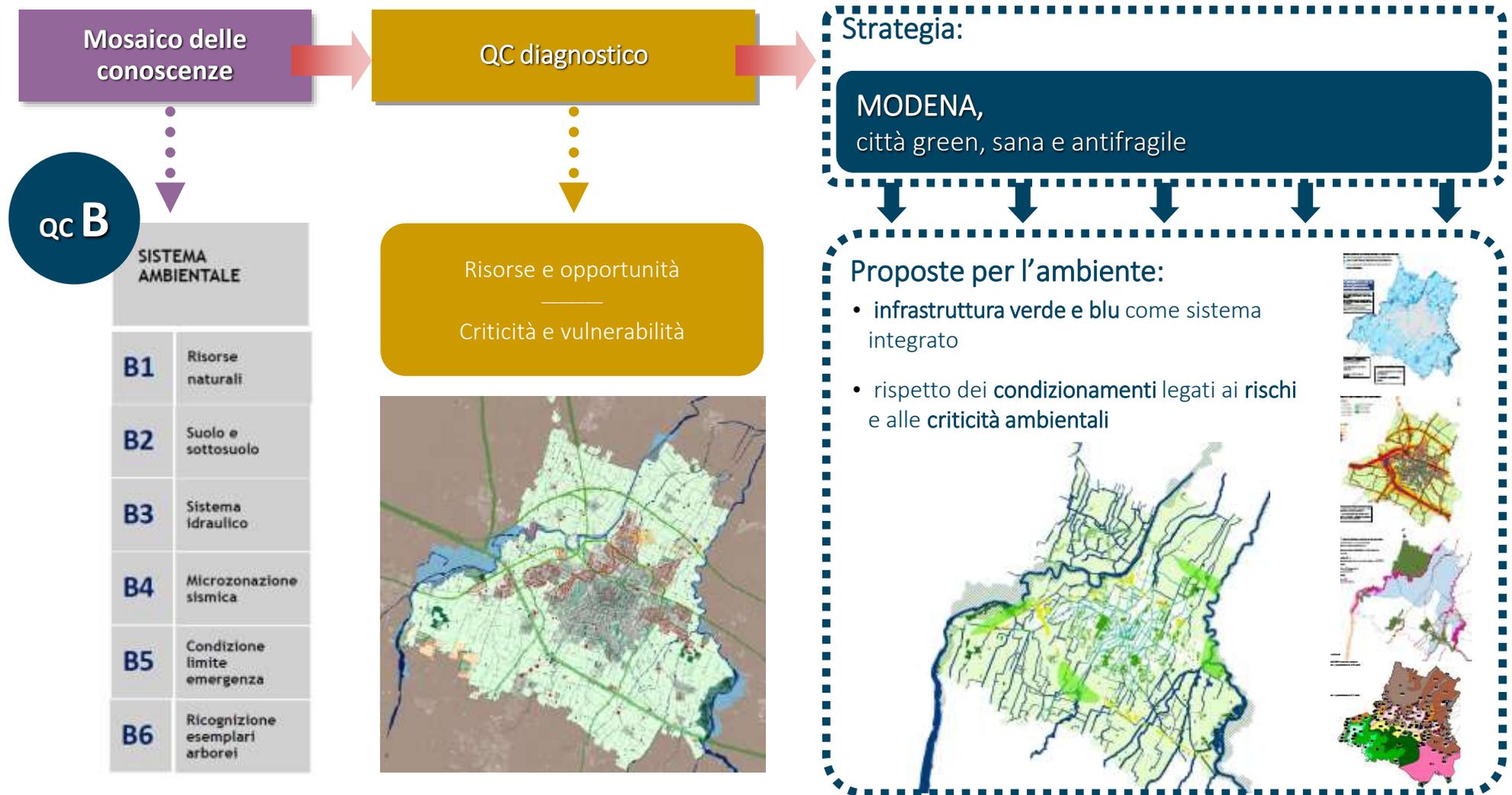
Analisi e valutazione di stato:  
sistemi, relazioni, funzioni

Supporto alla definizione  
della strategia del piano  
Valutazione di coerenza  
degli obiettivi, sia interna  
che esterna = rispetto agli altri  
livelli di pianificazione

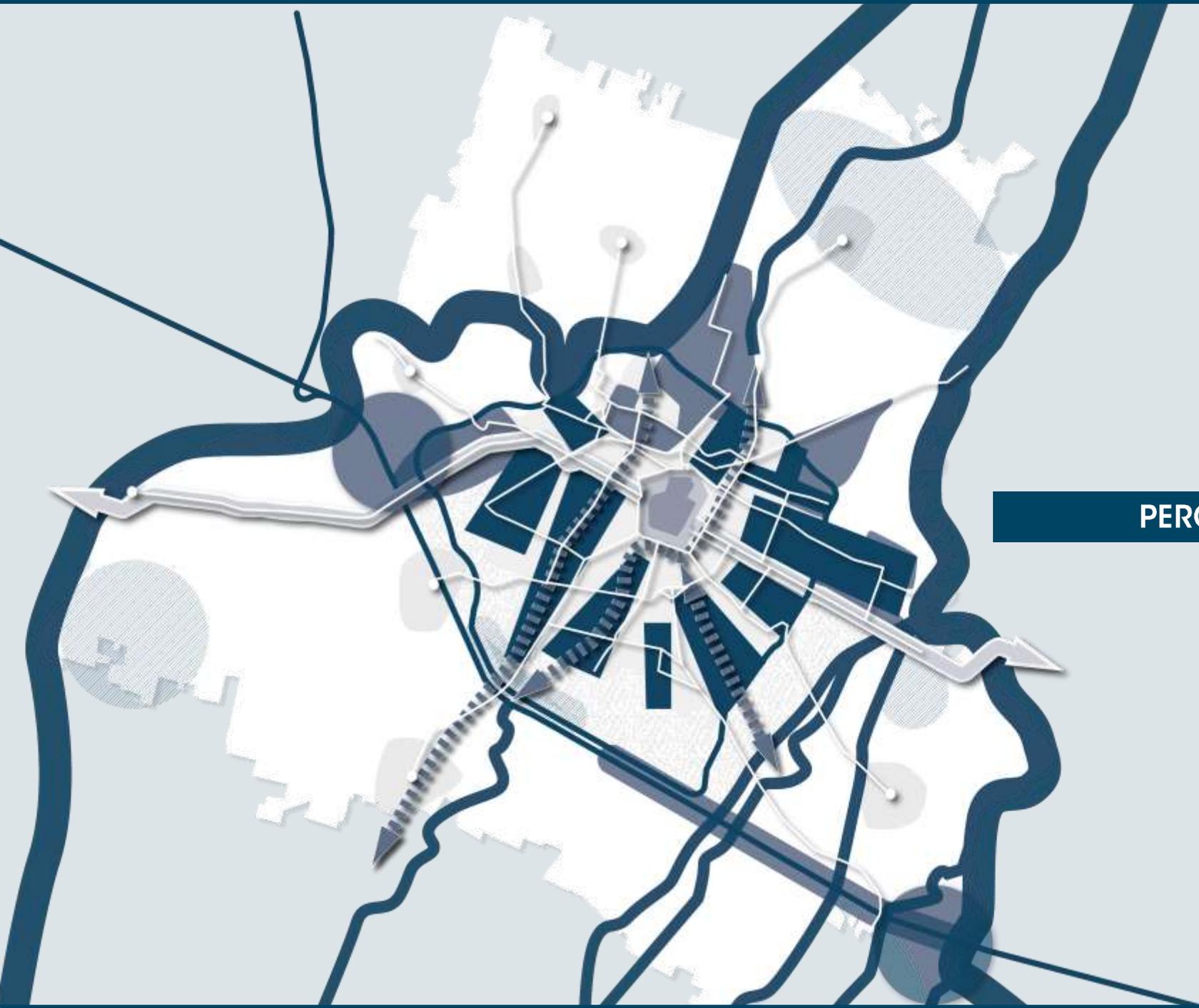
Valutazione delle opzioni  
alternative per l'attuazione  
Effetti e impatti  
Misure di mitigazione e  
compensazione  
Monitoraggio



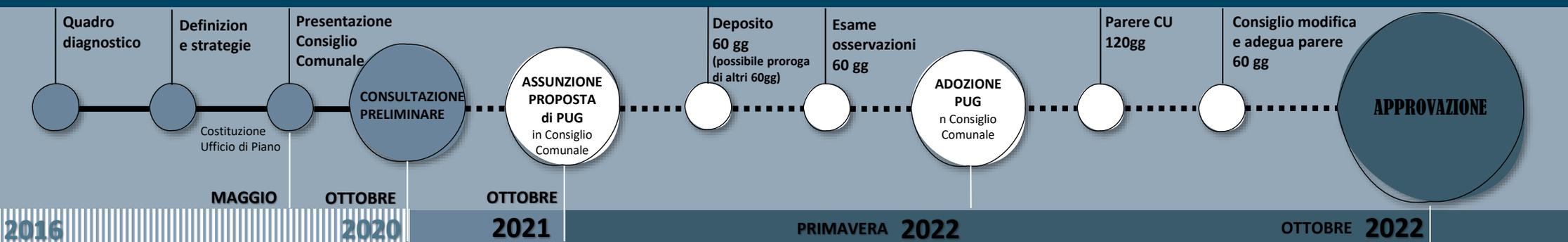








**PERCORSO E PROSSIME TAPPE**



## VERSO LA CONSULTAZIONE PRELIMINARE

46 incontri

- 12 Incontri nei Quartieri
- 1 Illustrazione del percorso al Tavolo comunale per Modena competitiva, sostenibile, solidale.
- 1 Informativa del sindaco in consiglio Comunale
- 1 Illustrazione ai Consiglieri di Quartiere
- 7 Sedute per la CONSULTAZIONE PRELIMINARE
- 11 Incontri con rappresentanze del territorio
- 8 Incontri con gli enti
- 5 Incontri intersettoriali

## INCONTRI post CONSULTAZIONE PRELIMINARE

21 incontri

- 7 Incontri intersettoriali
- 5 Incontri con gli enti
- 4 Incontri Quartieri
- 5 Incontri con rappresentanze del territorio

## VERSO L'ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

- Incontri intersettoriali
- Incontri con gli enti
- Incontri Quartieri
- Incontri con rappresentanze del territorio