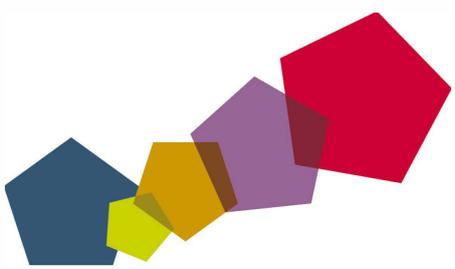


PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

PUG | Approvazione | DU | Norme

Sindaco
Gian Carlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP
Maria Sergio

DU1

NORME

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023



**Comune
di Modena**

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

responsabile ufficio PUG Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica Giulia Ansaloni

sistema insediativo, città pubblica e produttivo Vera Dondi

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

valutazione del beneficio pubblico, paesaggio e ValSAT Annalisa Lugli

sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici Irma Palmieri

sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT Anna Pratisoli

sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche Isabella Turchi

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

garante della comunicazione e della partecipazione Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico Marco Bisconti

Ufficio Progetti urbanistici speciali

Morena Croci - responsabile ufficio

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

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

Ufficio amministrativo pianificazione

Susanna Pivetti - responsabile del servizio

Antonella Ferri, Maria Ginestrino

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative**

Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio

Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello,
Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton,
Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni

Servizio trasformazioni edilizie

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

Ufficio attività edilizia

Marcella Garulli - responsabile ufficio

HANNO CONTRIBUTITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici Roberto Bolondi

Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città Giulia Severi

Settore LL.PP. e manutenzione della città Gianluca Perri

Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile Roberto Riva Cambrino

Settore Risorse finanziarie e patrimoniali Stefania Storti

Settore Risorse Umane e affari istituzionali Lorena Leonardi

Settore Servizi educativi e pari opportunità Patrizia Guerra

Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione Annalisa Righi

Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione Luca Salvatore

in particolare per i seguenti ambiti:

mobilità Guido Calvarese, Barbara Cremonini

inquinamento acustico ed elettromagnetico Daniela Campolieti

sistema storico - archeologico Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

coordinatore del gruppo di lavoro Gianfranco Gorelli

rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale Sandra Vecchiatti

città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica Filippo Boschi

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

supporto per gli aspetti di paesaggio Giovanni Bazzani

città storica e patrimonio culturale Daniele Pini

Anna Trazzi

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

Alessio Tanganelli

STUDI E RICERCHE

ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale	CAP - Consorzio aree produttive
socio - economiche	CRESME
suolo e sottosuolo	A -TEAM Progetti Sostenibili
uso del suolo	MATE soc.coop.va
ambiente	Università di Modena e Reggio Emilia
ambiente	Università di Bologna
territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale	Università di Parma
indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese	Fondazione del Monte
aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici	GEO-XPRT Italia SRL
studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	Studio Giovanni Luca Bisogni

L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del Comitato Scientifico

paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunoli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro
mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:

direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020	Pino Dieci
dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017	Marcello Capucci
per approfondimenti del sistema produttivo	CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni
coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella Manicardi e Annalisa Vita

SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
TITOLO I	OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG	9
ART. 1.1	OBIETTIVI.....	9
ART. 1.2	OGGETTI.....	9
ART. 1.3	STRATEGIE E REGOLE	10
ART. 1.4	ELABORATI COSTITUTIVI.....	10
PARTE II	STRUMENTI.....	11
ART. 2.1	PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	11
Art. 2.1.1	Definizione di perequazione urbanistica.....	11
Art. 2.1.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione	11
Art. 2.1.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale	12
	Tabella 1 – Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi	12
	Mappa 1 - Classificazione dei suoli in base alle fasce OMI (aggiornata periodicamente - art. 8.1)	13
	Figura 1 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti abitativi.....	14
	Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti produttivi.....	14
	Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti terziari/turistici.....	15
	Figura 4 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti commerciali.....	15
	Figura 5 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Aree di trasformazione ecologico-ambientale nel TU	16
Art. 2.1.4	Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie.....	16
Art. 2.1.5	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.	16
Art. 2.1.6	Trasferimento di attività produttive e commerciali in attività dal territorio rurale.....	17
Art. 2.1.7	Ulteriori possibilità di incremento delle capacità edificatorie	17
	Tabella 2 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano	18
	Tabella 3 – Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: Edifici dismessi o in corso di dismissione.....	19
	Tabella 4 - Calcolo dell’incentivo al trasferimento per le attività produttive incompatibili esistenti e in attività nel territorio rurale	20
ART. 2.2	TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE	21
Art. 2.2.1	Criteri e modalità di attuazione	21
	Mappa 2 – Mappa dei valori immobiliari di Modena (aggiornata periodicamente - art. 8.1)	22
Art. 2.2.2	Monitoraggio delle quantità edificatorie	22
	Matrice 1 - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti (aggiornata periodicamente - art. 8.1) - funzione abitativa	23

ART. 2.3	STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG	24
Art. 2.3.1	Trasformazioni diffuse e interventi complessi.....	24
Art. 2.3.2	Accordi Operativi.....	24
Art. 2.3.3	Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)	24
Art. 2.3.4	Procedimento unico LR 24/2017, art. 53	24
Art. 2.3.5	Permessi di costruire convenzionati.....	25
Art. 2.3.6	Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi.....	25
Art. 2.3.7	Concorsi di progettazione e processi partecipati	25
ART. 2.4	VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI	25
Art. 2.4.1	Criteri e metodi	25
Art. 2.4.2	A - Valutazione di coerenza	26
	Tabella A - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di coerenza.....	27
	Grafico 1 - Esito della valutazione di coerenza	30
Art. 2.4.3	B - Valutazione di sostenibilità	31
	Tabella B1 - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di sostenibilità: punteggio negativo	31
	Tabella B2 - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di sostenibilità: punteggio positivo.....	33
	Grafico 2 - Esito della valutazione di sostenibilità	37
	Grafico 3 - Esito della valutazione di sostenibilità – Diagramma per il calcolo degli indici	38
PARTE III	TRASFORMABILITA'	39
TITOLO I	MACROSTRATEGIE	39
ART. 3.1	SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI	39
Art. 3.1.1	Contenimento del consumo di suolo	39
Art. 3.1.2	Rigenerazione urbana	39
Art. 3.1.3	Cinque strategie, venti obiettivi, cento azioni, sette sistemi funzionali e luoghi	40
Art. 3.1.4	Articolazione del territorio.....	40
TITOLO II	DISPOSIZIONI COMUNI.....	41
ART. 3.2	OBIETTIVI GENERALI	41
ART. 3.3	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI	41
Art. 3.3.1	Disciplina degli interventi edilizi.....	41
Art. 3.3.2	Lotti minimi e aree di intervento per funzioni abitative, turistico ricettivo, direzionali e commerciali	43
Art. 3.3.3	Lotti minimi e aree di intervento per funzioni produttive (categorie funzionali: c3, c4, c5, c6, c7)...	43
Art. 3.3.4	Distanze.....	43
Art. 3.3.5	Permeabilità dei suoli.....	44
Art. 3.3.6	Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti.....	45

ART. 3.4	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI.....	45
Art. 3.4.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa	45
Art. 3.4.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva.....	46
Art. 3.4.3	Microaree familiari.....	47
Art. 3.4.4	Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata	47
Art. 3.4.5	Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale pubblica.....	48
Art. 3.4.6	Edifici a prevalente funzione e commerciale	48
Art. 3.4.7	Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali	49
Art. 3.4.8	Sale da gioco	49
Art. 3.4.9	Edifici a prevalente funzione c produttiva.....	49
Art. 3.4.10	Attività a rischio di incidente rilevante.....	50
Art. 3.4.11	Impianti di distribuzione di carburanti.....	50
Art. 3.4.12	Aree da bonificare.....	50
TITOLO III	TESSUTI	51
ART. 3.5	ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI	51
TITOLO IV	CITTA' STORICA (CS).....	52
ART. 3.6	SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA	52
Art. 3.6.1	Centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni (CS1).....	53
Art. 3.6.2	Tessuti sulle mura (CS2)	53
Art. 3.6.3	Tessuto storico composito (CS3)	54
Art. 3.6.4	Tessuto della città giardino (CS4)	54
Art. 3.6.5	Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5).....	55
Art. 3.6.6	Edifici storici diffusi in ambito urbano	56
TITOLO V	CITTA' DA QUALIFICARE (CQ)	57
ART. 3.7	OBIETTIVI GENERALI	57
ART. 3.8	TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA	57
Art. 3.8.1	Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1).....	58
Art. 3.8.2	Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)	59
Art. 3.8.3	Tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)	59
ART. 3.9	TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI PRIVATI	60
Art. 3.9.1	Tessuti produttivi manifatturieri (CQ5)	61
Art. 3.9.2	Tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6).....	62
Art. 3.9.3	Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7).....	63
Art. 3.9.4	Tessuti terziari (CQ8)	64
Art. 3.9.5	Tessuti ad alta specializzazione (CP1).....	64
Art. 3.9.6	Aggregazione di servizi pubblici (CP2).....	65

TITOLO VI	CITTÀ DA RIGENERARE	66
ART. 3.10	CITTÀ DA RIGENERARE	66
Art. 3.10.1	Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati	66
Art. 3.10.2	Sistema funzionale della via Emilia	66
Art. 3.10.3	Aree di trasformazione ecologico-ambientale	67
TITOLO VII	CITTÀ IN TRASFORMAZIONE.....	68
ART.3.11	AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE	68
TITOLO VIII	CITTA' DA URBANIZZARE	69
Art. 3.12.1	Individuazione delle nuove urbanizzazioni	69
Art. 3.12.2	Condizioni di intervento.....	69
Art. 3.12.3	Funzioni ammesse	69
Art. 3.12.4	Criteri per la localizzazione dei nuovi insediamenti.....	70
Art. 3.12.5	Strumenti di attuazione	71
PARTE IV	LA CITTA' PUBBLICA.....	72
TITOLO I	IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA	72
ART. 4.1	OBIETTIVI.....	72
ART. 4.2	IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	72
ART. 4.3	ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	72
Art. 4.3.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	72
Art. 4.3.2	Attrezzature e spazi collettivi	74
Art. 4.3.3	Dotazioni ecologico e ambientali	74
Art. 4.3.4	Dotazioni multi-prestazionali	75
Art. 4.3.5	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento.....	75
ART. 4.4	USI	76
Art. 4.4.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali	76
	Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali.....	76
Art. 4.4.2	Usi temporanei.....	78
ART. 4.5	PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI.....	78
Art. 4.5.1	Parcheggi requisiti dimensionali	79
Art. 4.5.2	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1).....	79
Art. 4.5.3	Mobilità sostenibile.....	80
Art. 4.5.4	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione.....	81
	Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali.....	83
TITOLO II	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	86
ART. 4.6	CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA	86
PARTE V	TERRITORIO RURALE	88

TITOLO I	ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	88
ART. 5.1	OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE	88
ART. 5.2	AMBITI DI PAESAGGIO RURALI	89
Art. 5.2.1	Paesaggi periurbani (TR1)	89
Art. 5.2.2	Paesaggi perifluviali (TR2)	90
Art. 5.2.3	Paesaggi della produzione agricola (TR3)	90
TITOLO II	CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO	92
ART. 5.3	INTERVENTI EDILIZI	92
Art. 5.3.1	Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale.....	92
ART. 5.4	FUNZIONI AMMESSE	92
Art. 5.4.1	Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all'azienda agricola	92
Art. 5.4.2	Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	93
Art. 5.4.3	Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica	95
Art. 5.4.4	Altre funzioni ammesse nel territorio rurale	95
ART. 5.5	INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA	95
Art. 5.5.1	Nuovi interventi edilizi relativi all'azienda agricola	95
Art. 5.5.2	Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	96
Art. 5.5.3	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo	97
Art. 5.5.4	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola	97
Art. 5.5.5	Interventi di riqualificazione del comparto zootecnico.....	99
Art. 5.5.6	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	99
Art. 5.5.7	Interventi per attività agrituristiche	99
Art. 5.5.8	Serre permanenti per attività floro-vivaistica	100
Art. 5.5.9	Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola	100
ART. 5.6	RECUPERO DI EDIFICI PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL'AZIENDA AGRICOLA	101
Art. 5.6.1	Edifici con originaria funzione abitativa	101
Art. 5.6.2	Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola	101
Art. 5.6.3	Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche	102
Art. 5.6.4	Strutture ricettive all'aria aperta	102
Art. 5.6.5	Maneggi	102
Art. 5.6.6	Ricovero, cura ed addestramento animali	102
ART. 5.7	ATTREZZATURE TERRITORIALI	103
ART. 5.8	ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE	103
Art. 5.8.1	La "vetrina agro-alimentare" esistente	103
Art. 5.8.2	Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza.....	104

Art. 5.8.3	Altri edifici con funzione produttiva e commerciale in essere	104
ART. 5.9	ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI	104
ART. 5.10	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	105
TITOLO III	VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.....	106
ART. 5.11	EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE.....	106
Art. 5.11.1	Funzioni ammesse	106
Art. 5.11.2	Interventi edilizi ammessi	107
ART. 5.12	ELIMINAZIONE DI EDIFICI DISMESSI	108
PARTE VI	INFRASTRUTTURE VERDI E BLU	109
ART. 6.1	OBIETTIVI E STRATEGIE	109
ART. 6.2	INFRASTRUTTURE VERDI.....	109
ART. 6.3	INFRASTRUTTURE BLU	109
ART. 6.4	OBIETTIVI E AZIONI	109
ART. 6.5	FORESTAZIONE URBANA E TERRITORIALE	110
Art. 6.5.1	Disciplina delle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità	110
Art. 6.5.2	Modalità di realizzazione	110
ART. 6.6	AREE BOSCADE.....	110
PARTE VII	NORME TRANSITORIE.....	112
ART. 7.1	SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ASSUNZIONE DEL PUG.....	112
ART. 7.2	SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PUG.....	112
ART. 7.3	SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PUG	113
PARTE VIII	AGGIORNAMENTI DEL PUG	115
ART. 8.1	AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI.....	115

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG

ART. 1.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianti strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
2. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, prestazioni e disposizioni normative per il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti. Persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
 - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
 - tutelare e valorizzare gli elementi storici e culturali del territorio;
 - 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;
 - promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.
3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione generale e settoriale che recepiscono e specificano quanto di competenza.

ART. 1.2 OGGETTI

STRATEGIE

1. Il PUG, a partire dal Quadro Conoscitivo diagnostico stabilisce i vincoli e le invarianti strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017; individua il perimetro del territorio urbanizzato, disciplina le trasformazioni nella città storica e negli altri tessuti urbani; definisce le regole per la localizzazione dei nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, in coerenza con lo schema di assetto territoriale e urbano definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017, che Modena articola in 5 strategie, 20 obiettivi, 7 sistemi funzionali e 100 azioni.

ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
 - a strategie, che indicano gli obiettivi e i criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, sintetizzando e assumendo valore di prescrizione, a quanto indicato nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG, costituiscono l'elemento di raccordo tra le Norme e la Strategia; non sono esaustive ma hanno soprattutto l'obiettivo di fare comprendere il processo logico che ha portato alla definizione delle successive regole. Ciò non esime dalla lettura e applicazione della Strategia con riferimento allo specifico contesto;
 - b regole, che definiscono le prestazioni e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.
2. Le norme sono strutturate in 7 Parti che trattano:
 - le disposizioni generali;
 - gli strumenti che il PUG definisce per regolare in modo trasparente ed equo particolari trasformazioni;
 - la trasformabilità che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbano e nella città da urbanizzare. È costituita dal Titolo I disposizioni comuni che si riferiscono a tutti i tessuti, mentre nei singoli tessuti sono indicate le disposizioni specifiche per ciascuno;
 - la città pubblica è riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, per tutti i tessuti e il territorio rurale;
 - il territorio rurale disciplina gli interventi relativi alle aziende agricole, ma anche le attività presenti nel territorio rurale non connesse all'agricoltura
 - le infrastrutture verdi e blu sono riferite a tutto il territorio;
 - oltre alle disposizioni transitorie e quelle relative agli aggiornamenti del PUG.

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PUG si compone dei seguenti "grandi" capitoli:
 - ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
 - DU - Disciplina
 - VT - Vincoli e tutele
 - VA - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
 - QC - Quadro ConoscitivoOgni capitolo si compone di elaborati grafici e testuali elencati nell'elaborato "PUG MODENA – ELENCO ELABORATI".

PARTE II STRUMENTI

ART. 2.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 2.1.1 Definizione di perequazione urbanistica

STRATEGIE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
3. Tutti gli interventi complessi attuano la perequazione che, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicura un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree¹.

Art. 2.1.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, coerentemente con gli obiettivi e le azioni indicate nella Strategia, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
 - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare a dotazioni territoriali;
 - la realizzazione di opere pubbliche;
 - la realizzazione e riqualificazione di Edilizia Residenziale Sociale;
 - la qualificazione e valorizzazione della Città storica;
 - la rigenerazione dei tessuti urbani;
 - la qualificazione ecologica degli insediamenti produttivi;
 - l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismici o energetici e di abbattimento delle barriere architettoniche.

REGOLE

2. Pertanto sono soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:
 - a i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
 - b le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;
 - c gli interventi di rigenerazione nel territorio consolidato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;
 - d gli interventi di ampliamento di imprese.
3. Gli interventi del comma precedente sono attuati tramite Accordi Operativi, il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PAIP e titoli abilitativi convenzionati, finalizzati alla realizzazione dei contenuti dello Schema di assetto urbano e di prossimità.
4. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia, definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

¹ LR 24/2017 art. 26.

- l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibili per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

Le aree oggetto di trasformazione potranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale comunque da non superare l'Indice di sostenibilità.

- Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.
- Negli interventi complessi per nuovi insediamenti realizzati in aree permeabili non infrastrutturate, le aree da cedere al Comune sono così quantificate:
 - insediamenti abitativi, terziari e turistici, è ceduto al Comune almeno il 50% della STer, che include le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per la realizzazione di ERP;
 - per tutti gli altri interventi, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune;
- Negli interventi di rigenerazione complessi sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria; fatto salvo quanto eventualmente diversamente indicato nei rispettivi tessuti, sono quantificate le opere di urbanizzazione secondaria nella quota almeno del 20% della STer.

Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

- Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come indicato nella successiva Tabella.

Tabella 1 – Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici perequativi

	Nuovi insediamenti abitativi		Nuovi insediamenti produttivi		Terziari/turistici		Commerciali		Aree di trasformazione ecologico-ambientale nel TU	
	Indice perequativo m ² St/m ² Ster	Indice di sostenibilità m ² St/m ² Ster	Indice perequativo m ² St/m ² Ster	Indice di sostenibilità m ² St/m ² Ster	Indice perequativo m ² St/m ² Ster	Indice di sostenibilità m ² St/m ² Ster	Indice perequativo m ² St/m ² Ster	Indice di sostenibilità m ² St/m ² Ster	Indice perequativo m ² St/m ² Ster	Indice di sostenibilità m ² St/m ² Ster
Centrale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Semicentrale	-	-	-	-	-	-	0,15	0,50	0,075	0,15
Periferica	0,20	0,80	0,15	0,30	0,20	0,35	0,15	0,50	0,075	0,15
Suburbana e frazioni	0,15	0,60	0,15	0,30	0,15	0,25	-	-	-	-

Mapa 1 - Classificazione dei suoli in base alle fasce OMI (aggiornata periodicamente - art. 8.1)

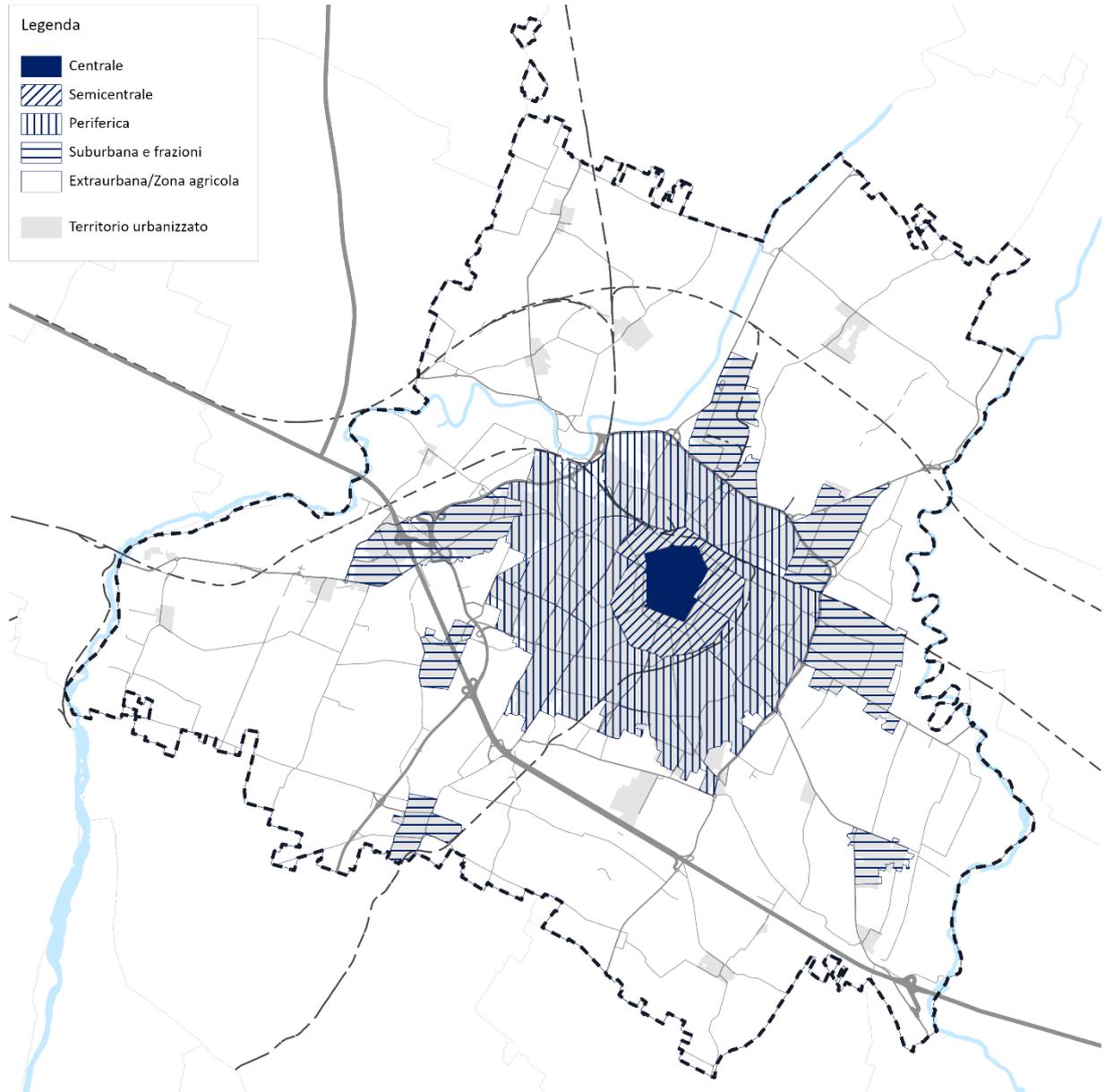


Figura 1 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti abitativi

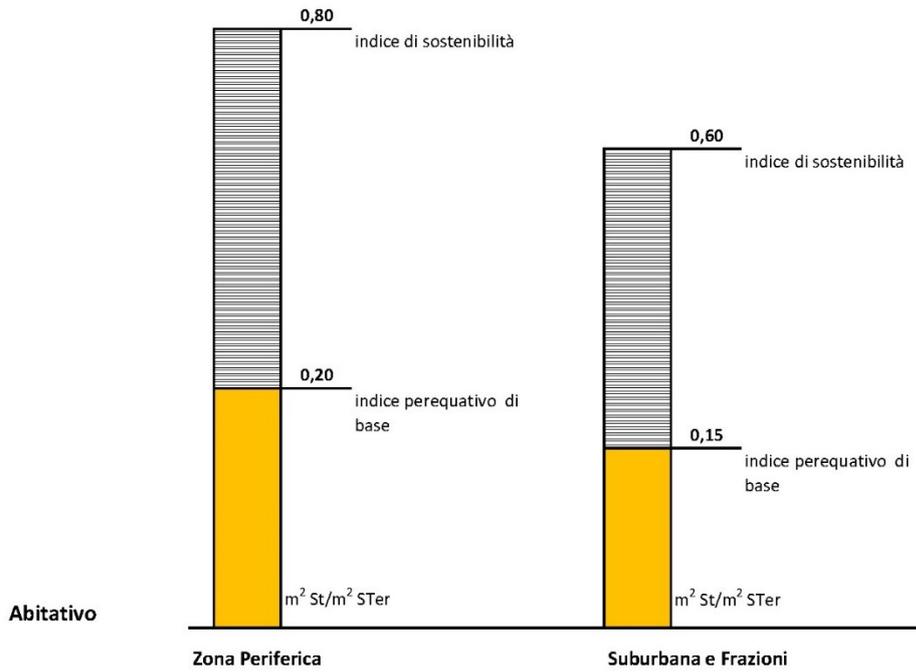


Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti produttivi

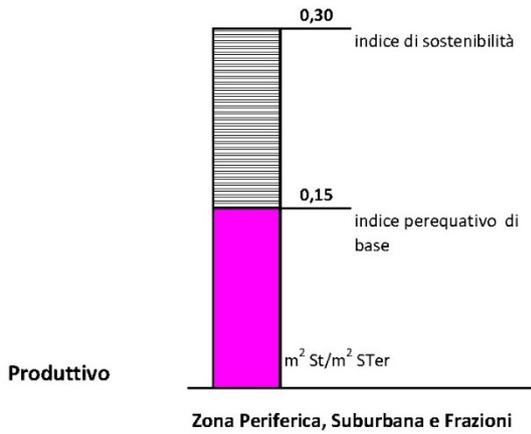


Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti terziari/turistici

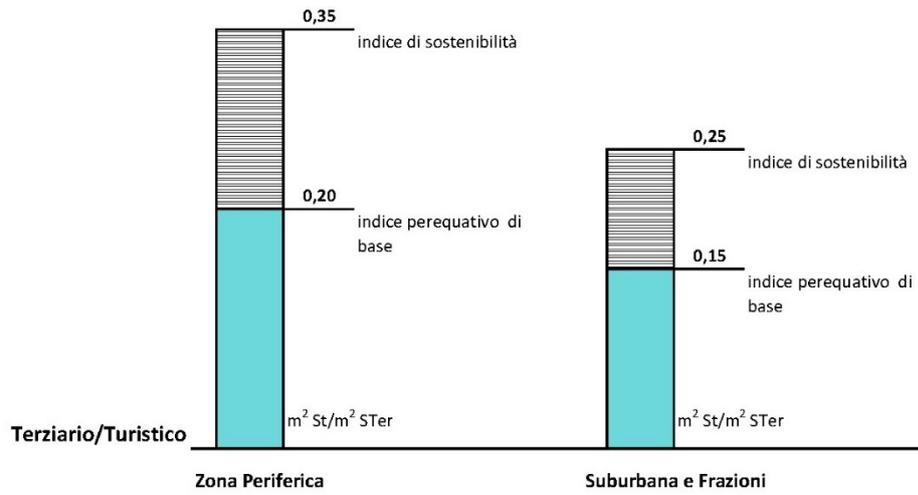


Figura 4 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Insediamenti commerciali

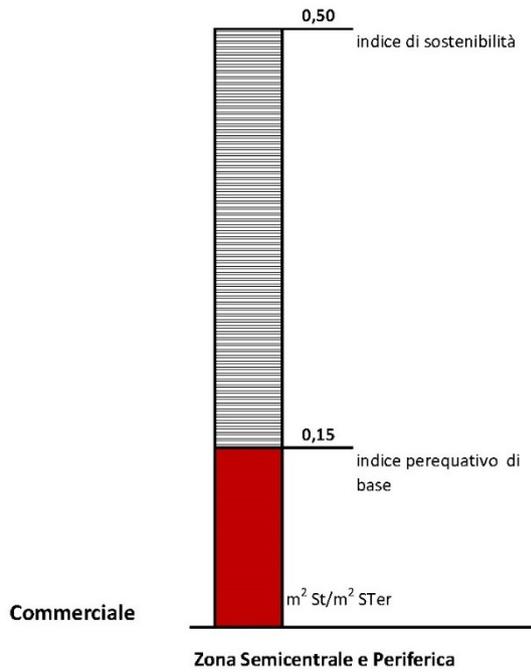
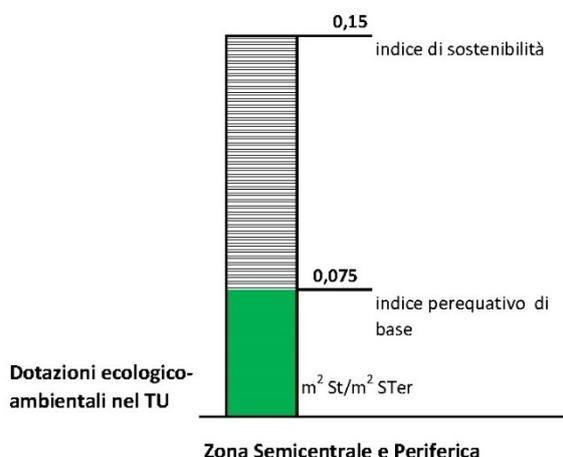


Figura 5 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Aree di trasformazione ecologico-ambientale nel TU



2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
 - a ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione del modello di Valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art. 2.3;
 - b crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
 - c nel caso di interventi di rigenerazione, quantità edificatorie derivanti dal riconoscimento dell'edificato esistente;
 - d il PUG può riconoscere ulteriori quantità edificatorie per interventi di trasformazione che non hanno completato l'attuazione delle parti private ma hanno già ceduto aree o dotazioni pubbliche in forza di accordi di pianificazione per i quali non siano decorsi dieci anni dall'approvazione della variante urbanistica di recepimento degli stessi.
3. Nei tessuti produttivi per l'ampliamento di attività produttive all'indice di sostenibilità, derivante dalla Valutazione del beneficio pubblico, si somma la St esistente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

Art. 2.1.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie.

REGOLE

1. Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, la St da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.
Nella Tabella 2 è indicato il modello di calcolo da utilizzare nella determinazione delle quantità edificatorie negli interventi complessi di rigenerazione all'interno del territorio urbano, qualora non diversamente specificato in particolari tessuti.

Art. 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelli ad essa connessi, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di

edifici produttivi dismessi nel territorio rurale. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e) non possono comunque superare il 20% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.

2. Le quantità edificatorie di cui al precedente comma 1 possono essere realizzate in loco o trasferite. Se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alle funzioni esplicitamente indicate nella tabella riportata all'art. 5.4.3 per gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato.

Se trasferite in aree di nuovo insediamento o in aree di rigenerazione potranno essere convertite in residenza libera, l'intervento si attua con Accordo Operativo o PAIP. Il trasferimento in aree per nuovi insediamenti realizzati in aree permeabili non infrastrutturate, si attua inoltre, con la periodica raccolta di manifestazione di interesse attraverso avvisi pubblici.

Art. 2.1.6 Trasferimento di attività produttive e commerciali in attività dal territorio rurale

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive presenti nel territorio rurale, di cui all'art 5.8.3, l'incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 4.

Art. 2.1.7 Ulteriori possibilità di incremento delle capacità edificatorie

REGOLE

1. In caso di speciali proposte che interessano importanti trasformazioni dei tessuti esistenti e coinvolgono tematiche ambientali, sociali ed economiche, non rilevabili al momento della definizione del quadro diagnostico in ragione delle dimensioni del contesto interessato o di dinamiche evolutive rilevate se comunque coerenti con la strategia generale e di prossimità del PUG è possibile proporre quote di capacità edificatorie oltre i limiti massimi stabiliti all'articolo 2.1.3. L'intervento è soggetto ad AO, accompagnato da aggiornamento del QC, sottoposto a VALSAT e a valutazione del CUAV oltre che a Valutazione del beneficio pubblico.

Tabella 2 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano

Descrizione			Area di intervento			Edifici esistenti oggetto di demolizione		
Località	Catasto		Superficie Territoriale	Indice perequativo di progetto	Quantità edificatorie da terreni	Sup. a piano	n. piani	St esistente
	foglio	part.						
			a (mq)	b (mq/mq)	c=a*b (mq/St)	d (mq/St)	e	f=d*e (mq/St)

Coefficienti di ragguaglio						Quantità edificatorie					
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione	incentivo al trasferimento	Bonifiche		quantità edificatorie da edifici esistenti	TOTALI	da realizzare in loco	da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
uso	coefficiente g	condizione	coefficiente (e) h	tipologia		% STer	coefficiente (d) l				

Coefficienti di ragguaglio:

Uso attuale	
Residenziale	0,70
Commerciale	0,70
Direzionale	0,70
Turistico-ricettivo	0,60
Produttivo	0,50
Magazzino	0,40
Serra, tettoia	0,30

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0,00
attività senza impianti	0,20
attività con impianti	0,25
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	0,30
famiglia residente proprietaria	0,15

Stato conservativo		
buono	0,80	■
discreto	0,60	■
scadente	0,40	■
peissimo	0,20	■

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,20
fino al 50% della superficie del lotto	0,10
nessuna bonifica	0,00

Tabella 3 – Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: Edifici dismessi o in corso di dismissione

Descrizione			Superficie coperta esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche	
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare (mq)	coefficiente	$S = (a \cdot b \cdot c) + (a \cdot d) + (a \cdot e)$
			a (mq)		b		c			d		e	(mq)

Premialità per la funzione futura	
Incentivo accoglienza	
strutture accoglienza	Strutture complementari
f	g

2,00	1,50
------	------

Quantità edificatorie		
St da realizzare in loco per		
strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli)	strutture per attività complementari all'agricoltura	da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone di conversione per zone
$S_1 = S \cdot f$ (mq)	$S_2 = S \cdot g$ (mq)	

--	--	--

Coefficienti di ragguaglio:

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10
tettoia	0,05
produttivo dismesso	0,10

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10

Stato conservativo		
discreto	0,50	■
scadente	0,10	■

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Tabella 4 - Calcolo dell'incentivo al trasferimento per le attività produttive incompatibili esistenti e in attività nel territorio rurale

Descrizione			Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguglio)											
Località	Catasto		St esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento		Bonifiche		Desigillazioni		Totale St
	foglio	particella	a (mq)	descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	superficie da desigillare	coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(e*f)+(g*h) (mq)

Quantità edificatorie		
St da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone		
quantità edificatorie zona origine	coefficiente di ragguglio	quantità edificatorie zona atterraggio
S_1 (mq)	f	$S_2 = S_1 * f$ (mq)
0,00	1,00	0,00

Coefficienti di ragguglio:

Tipologia	
capannone industriale-commerciale	0,30
fabbricato di servizio	0,15
tettoia	0,05
piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05

Stato conservativo	
ottimo	0,90
buono	0,80
discreto	0,70
scadente	0,60

Incentivo al trasferimento	
attività in essere senza impianti	10%
attività in essere con impianti	20%

Bonifiche	
nessuna	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

Desigillazioni	
fino a 500 mq	0,05
da 500 a 1500 mq	0,10
oltre 1500 mq	0,15

ART. 2.2 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo articolo.

Art. 2.2.1 Criteri e modalità di attuazione

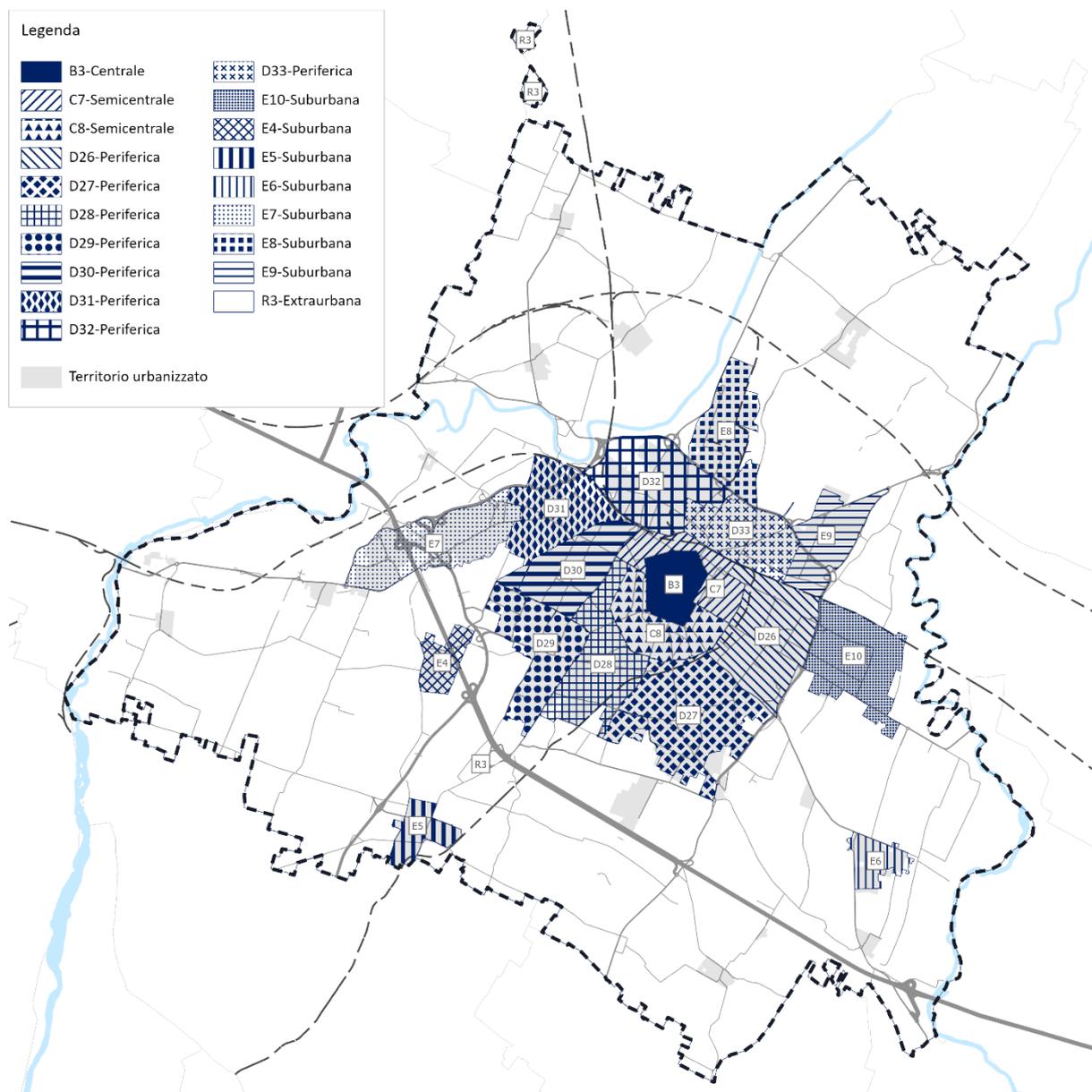
STRATEGIE

1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono individuati negli strumenti di attuazione indicati nel successivo comma 2.
I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.
2. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Mappa 1) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguaglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra (Matrice 1). La matrice è compilata con riferimento ai valori OMI relativi al secondo semestre 2021, dovrà essere periodicamente aggiornata.

REGOLE

3. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso i seguenti strumenti attuativi:
 - a Accordi Operativi;
 - b PAIP;
 - c accordi di programma di cui agli artt. 59 e 60 della LR 24/2017;
 - d PdC convenzionato nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto del territorio urbanizzato, con contestuale realizzazione dell'intervento.
4. Nei casi di cui al precedente comma è sempre indicato il suolo generatore e quello ricettore: non sono ammesse quantità edificatorie "in volo", pertanto, scaduti i termini indicati nella convenzione che definisce il trasferimento, le quantità edificatorie in tutto o in parte non realizzate decadono. In tutti i casi la decadenza non determina alcun risarcimento a qualsiasi titolo al privato.
5. I valori indicati per le zone OMI, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).
6. I trasferimenti di quote di edificabilità sono esplicitati nella cartografia e nella normativa degli strumenti attuativi e nelle relative convenzioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.
7. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate, pena la loro decadenza, mediante il rilascio del titolo edilizio, entro il termine perentorio di tre anni dall'approvazione dello strumento attuativo.
8. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1, del Codice Civile.

Mapa 2 – Mapa dei valori immobiliari di Modena (aggiornata periodicamente - art. 8.1)



Art. 2.2.2 Monitoraggio delle quantità edificatorie

REGOLE

1. Gli uffici del Comune di Modena, effettueranno il monitoraggio delle quantità edificatorie derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG, per verificarne lo stato di attuazione.

Matrice 1 - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti (aggiornata periodicamente - art. 8.1) - funzione abitativa²

			Zona di atterraggio										Zona di atterraggio									
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B3	C7	C8	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	R3	
			Coefficienti di conversione										Coefficienti di conversione									
		stato conservativo normale (€/mq)	2.500	2.000	2.100	2.100	2.100	2.000	2.150	1.950	1.700	1.750	1.700	1.900	1.950	1.850	1.600	1.650	1.600	1.800	1.700	
Zona di origine	B3	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	2.500	1,00	1,25	1,19	1,19	1,25	1,16	1,28	1,47	1,43	1,47	1,32	1,28	1,35	1,56	1,52	1,56	1,39	1,47	
	C7	Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	2.000	0,80	1,00	0,95	0,95	1,00	0,93	1,03	1,18	1,14	1,18	1,05	1,03	1,08	1,25	1,21	1,25	1,11	1,18	
	C8	Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	2.100	0,84	1,05	1,00	1,00	1,05	0,98	1,08	1,24	1,20	1,24	1,11	1,08	1,14	1,31	1,27	1,31	1,17	1,24	
	D26	Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	2.100	0,84	1,05	1,00	1,00	1,05	0,98	1,08	1,24	1,20	1,24	1,11	1,08	1,14	1,31	1,27	1,31	1,17	1,24	
	D27	Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	2.100	0,84	1,05	1,00	1,00	1,05	0,98	1,08	1,24	1,20	1,24	1,11	1,08	1,14	1,31	1,27	1,31	1,17	1,24	
	D28	Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	2.000	0,80	1,00	0,95	0,95	1,00	0,93	1,03	1,18	1,14	1,18	1,05	1,03	1,08	1,25	1,21	1,25	1,11	1,18	
	D29	Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	2.150	0,86	1,08	1,02	1,02	1,02	1,08	1,00	1,10	1,26	1,23	1,26	1,13	1,10	1,16	1,34	1,30	1,34	1,19	1,26
	D30	Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	1.950	0,78	0,98	0,93	0,93	0,93	0,98	0,91	1,00	1,15	1,11	1,15	1,03	1,00	1,05	1,22	1,18	1,22	1,08	1,15
	D31	Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	1.700	0,68	0,85	0,81	0,81	0,81	0,85	0,79	0,87	1,00	0,97	1,00	0,89	0,87	0,92	1,06	1,03	1,06	0,94	1,00
	D32	Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	1.750	0,70	0,88	0,83	0,83	0,83	0,88	0,81	0,90	1,03	1,00	1,03	0,92	0,90	0,95	1,09	1,06	1,09	0,97	1,03
	D33	Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	1.700	0,68	0,85	0,81	0,81	0,81	0,85	0,79	0,87	1,00	0,97	1,00	0,89	0,87	0,92	1,06	1,03	1,06	0,94	1,00
	E4	Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO	1.900	0,76	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	0,88	0,97	1,12	1,09	1,12	1,00	0,97	1,03	1,19	1,15	1,19	1,06	1,12
	E5	Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOVARA	1.950	0,78	0,98	0,93	0,93	0,93	0,98	0,91	1,00	1,15	1,11	1,15	1,03	1,00	1,05	1,22	1,18	1,22	1,08	1,15
	E6	Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO	1.850	0,74	0,93	0,88	0,88	0,88	0,93	0,86	0,95	1,09	1,06	1,09	0,97	0,95	1,00	1,16	1,12	1,16	1,03	1,09
	E7	Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA	1.600	0,64	0,80	0,76	0,76	0,76	0,80	0,74	0,82	0,94	0,91	0,94	0,84	0,82	0,86	1,00	0,97	1,00	0,89	0,94
	E8	Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	1.650	0,66	0,83	0,79	0,79	0,79	0,83	0,77	0,85	0,97	0,94	0,97	0,87	0,85	0,89	1,03	1,00	1,03	0,92	0,97
	E9	Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI	1.600	0,64	0,80	0,76	0,76	0,76	0,80	0,74	0,82	0,94	0,91	0,94	0,84	0,82	0,86	1,00	0,97	1,00	0,89	0,94
	E10	Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	1.800	0,72	0,90	0,86	0,86	0,86	0,90	0,84	0,92	1,06	1,03	1,06	0,95	0,92	0,97	1,13	1,09	1,13	1,00	1,06
	R3	Extraurbana/ZONA AGRICOLA	1.700	0,68	0,85	0,81	0,81	0,81	0,85	0,79	0,87	1,00	0,97	1,00	0,89	0,87	0,92	1,06	1,03	1,06	0,94	1,00

Fonte: OMI - Agenzia del Territorio - seconda semestre 2021

ESEMPIO APPLICATIVO

Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100	mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,85		
Quantità edificatorie trasferite nella zona D1	100 x 0,85 =		85 mq

² Per gli aggiornamenti dei valori immobiliari, dei coefficienti di conversione si rinvia al Regolamento Edilizio, sia per la funzione residenziale che per le altre funzioni.

ART. 2.3 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

STRATEGIE

1. Sono **trasformazioni diffuse** gli interventi di qualificazione edilizia³ nei tessuti urbani e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Sono **trasformazioni complesse**, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
 - a sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggette a strumenti attuativi;
 - b possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
 - c sono proposte nella Città da urbanizzare, e localizzate secondo i criteri indicati nella ValSAT e all'art. 3.12.4;si attuano con AO, PAIP, art. 53, PdC convenzionati.
3. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati, che non sono perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
4. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Art. 2.3.2 Accordi Operativi

REGOLE

1. Gli Accordi Operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
2. La stipula dell'accordo operativo deve avvenire entro sei mesi dalla sua approvazione ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017.
3. Si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)

REGOLE

1. L'Amministrazione comunale promuove i PAIP in tutto il territorio comunale.
2. Il PAIP si compone degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.4 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53

REGOLE

1. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53. Sono indicati nel Regolamento Edilizio.

³ LR 24/2017 art. 7 comma 4 lett. a).

Art. 2.3.5 Permessi di costruire convenzionati

REGOLE

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono degli elaborati minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.6 Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi

REGOLE

1. Il RE definirà il procedimento che i privati potranno attivare, mediante conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990, ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione.

Art. 2.3.7 Concorsi di progettazione e processi partecipati

STRATEGIE

1. Negli interventi complessi di rigenerazione e di nuovo insediamento, al fine di promuovere una maggiore qualità insediativa e un migliore inserimento del progetto nel contesto sociale ed economico, potranno essere promossi concorsi di progettazione o concorsi di idee. La procedura concorsuale è altresì promossa dalla Pubblica Amministrazione, nella predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica di cui al comma 17 dell'art. 38 della LR 24/2017.
2. Per dare attuazione a particolari interventi complessi di rigenerazione urbana, quali ad esempio quelli riguardanti immobili abitati, ma anche interventi di qualificazione di tessuti, quali ad esempio quelli tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA, ecc., è opportuno avviare processi partecipati con i soggetti coinvolti per definire e concordare le modalità attuative. Per promuovere la rigenerazione di edifici abitati possono essere previsti, tramite appositi bandi, interventi a rotazione a partire da un edificio non utilizzato, anche attraverso la costruzione e successiva demolizione.

ART. 2.4 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 2.4.1 Criteri e metodi

REGOLE

1. Per gli interventi complessi la Strategia e la ValSAT stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 6. Sono definite inoltre le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi Operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.
2. Il modello di valutazione è articolato in due step:
 - **A - Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,
 - **B - Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.
3. La valutazione di cui al presente articolo si applica agli interventi complessi di estensione superiore a 2.000 mq di STer. La stessa valutazione non è richiesta per gli interventi che ricadono all'interno del tessuto CS1 di cui all'art. 3.6.1.

Art. 2.4.2 A - Valutazione di coerenza

REGOLE

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, considerata articolata in tre ambiti di valutazione:

1. **l'area urbanistico-territoriale;**
2. **l'area ecologico-ambientale;**
3. **l'area economico-sociale.**

Per ciascuna di esse sono esplicitate le azioni che compongono la **strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

Per ogni area tematica è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

Un punteggio minimo è fissato anche per l'intera scala territoriale.

Tabella A - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di coerenza

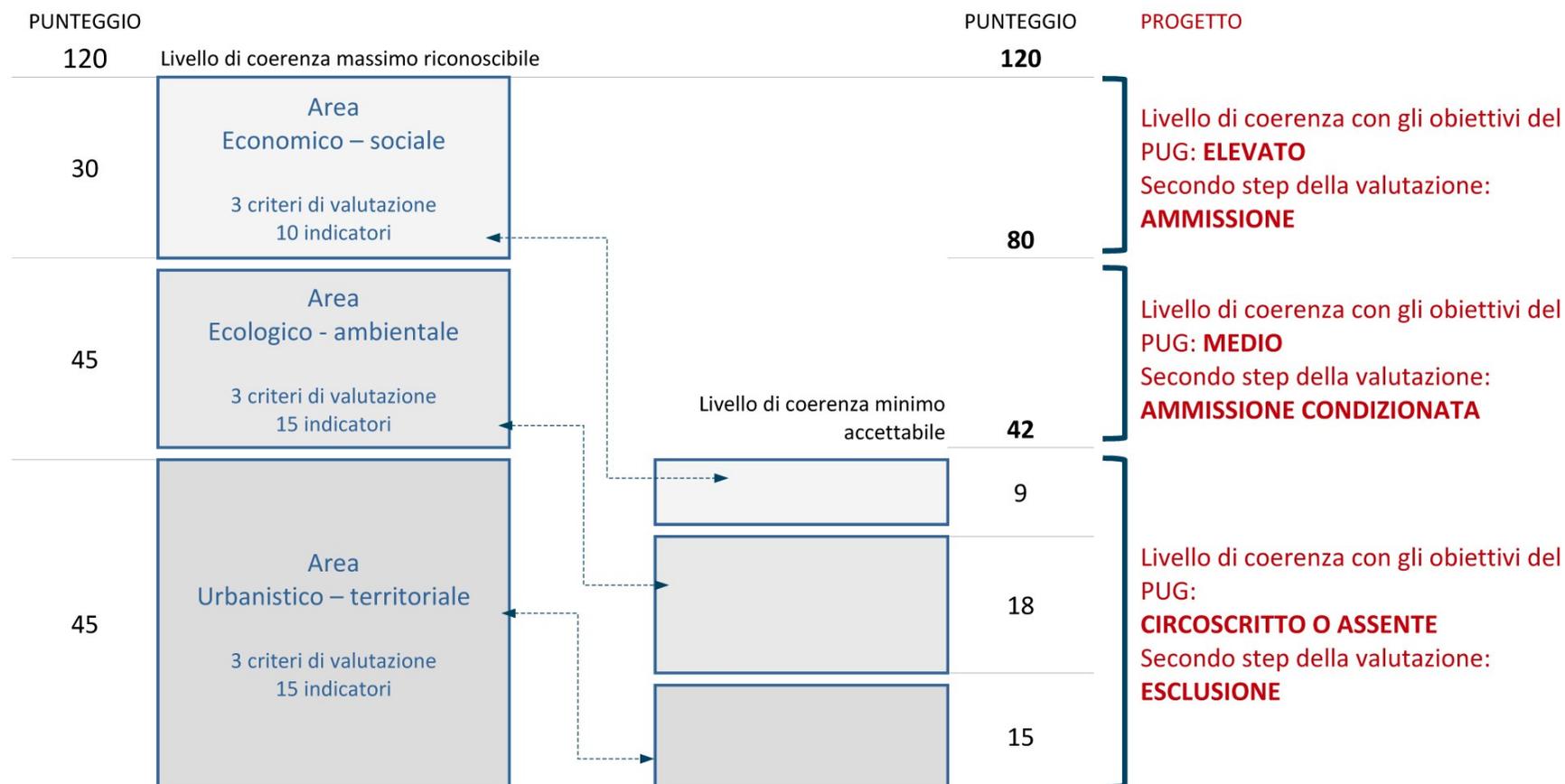
LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DEI PROGETTI La Valutazione di Coerenza									
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Coerenza con la Strategia del PUG		Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	
			STRATEGIE	OBIETTIVI					
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	1. Modena città green sana e antifragile	1.d garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali	45	15	1	Potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche	Riferimento: ST2.7 La strategia di prossimità dei rioni Esempi: – azioni diffuse di “alleggerimento” della pressione sul sistema fognario, incentivando il ricorso al desealing, al miglioramento della permeabilità dei suoli, al ricorso a prestazioni ambientali degli standard pubblici (rain gardens, bacini allagabili, ...) e agli interventi NBS; – azioni puntuali sul sistema fognario, promuovendo la separazione della rete delle acque bianche e nere, con la modifica dei collettori esistenti, con la realizzazione di vasche di prima pioggia e con accumulo e riuso delle acque meteoriche.
			2. Modena città snodo globale e interconnessa	2.b rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo			2	Realizzazione di dotazioni carenti nel contesto con particolare riferimento alle indicazioni di priorità definite nei rioni	
			4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.a aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi			3	Realizzazione di dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto da normativa	
			5. Modena città dei 38 rioni rigenerati	5.b concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione 5.c sensibilizzare e incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia 5.d riconoscere i luoghi da densificare			4	Migliorare il sistema fognario e di depurazione	
							5	Attuare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e degli spazi pertinenziali	
							1	Interventi nelle aree della città da rigenerare come da trasformabilità del territorio	
		A1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	3. Modena città che valorizza i suoi paesaggi	3.a implementare l'attrattività della “città storica” attraverso azioni di tutela attiva 3.d sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro	15	15	2	Interventi ricompresi nelle piattaforme pubbliche	Riferimenti: DU2 Trasformabilità del territorio e DU1 Norme, titolo V
	4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.d recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali	3	Rigenerare i luoghi cardine delle piattaforme pubbliche			Riferimento: ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica		
	5. Modena città dei 38 rioni rigenerati	5.b concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione 5.d riconoscere i luoghi da densificare	4	Qualificazione della via Emilia			Riferimento: ST2.4 La via Emilia		
			5	Tutelare e preservare le visuali paesaggistiche			Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale		
			1	Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30					
		A1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità	1. Modena città green sana e antifragile	1.c adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano			15	15	2
2. Modena città snodo globale e interconnessa	2.b rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo	3	Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica						
4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.a. aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi 4.c accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo dei nodi intermodali	4	Realizzazione di parcheggi in struttura e/o parcheggi scambiatori						
		5	Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità						

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Coerenza con la Strategia del PUG		Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione					
			STRATEGIE	OBIETTIVI									
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A.2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	1. Modena città green sana e antifrangile	1.a promuovere la conoscenza e cultura ambientale 1.b riconoscere e progettare la rete ecologica 1.c. adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano 1.d garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali	45	18	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu			
								2	Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque			
								3	Interventi che contribuiscono alla regimazione delle acque superficiali e di falda e al miglioramento del drenaggio urbano (ad esempio bacini di laminazione, trincee infiltranti, rain garden, consistenti desigillazioni)	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque			
								4	Interventi che contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque			
								5	Interventi che contribuiscono al miglioramento del clima acustico del territorio	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque			
								6	Interventi che contribuiscono al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque			
	A.2.2 Creazione di spazi pubblici e privati resilienti	3. Modena città che valorizza i suoi paesaggi	1.a promuovere la conoscenza e cultura ambientale 1.c. adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano 3.c creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Corretta progettazione delle aree verdi	Riferimento ST1 Modena 2050, azione 1.c.2: – compatte ed estese, non frammentate; – connesse il più possibile alla rete degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nel contesto; – utili per la regolazione del microclima locale, il sostegno alla biodiversità e la riduzione degli inquinanti nell'atmosfera.					
						2	Interventi di desigillazione	Rispetto al totale di aree impermeabili presenti, il bilancio a seguito dell'intervento volge a favore della permeabilità dei suoli.					
						3	Progettazione di percorsi microclimatici (greenways) e spazi pubblici non frammentati, in continuità e relazionati con il contesto circostante, che presentino una buona copertura di verde e ottimali condizioni di ombreggiamento						
						4	Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nel TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, orti urbani, fruttorti, eccetera)	Si intendono forme di produzione urbana e periurbana e di accrescimento culturale, realizzazione di laboratori didattici e luoghi di diffusione della cultura ambientale, realizzazione di agricoltura urbana, all'interno del territorio urbanizzato e rurale.					
						A.2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	3. Modena città che valorizza i suoi paesaggi	1.a promuovere la conoscenza e cultura ambientale 1.b riconoscere e progettare la rete ecologica 3.b strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le ciclovie europee 3.d sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro e/o realizzazione o potenziamento itinerari di connessione	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu
											2	Rinaturazione e/o forestazione con particolare attenzione alle cave dismesse	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu
A.2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.a aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi 4.c accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo dei nodi intermodali			3	Valorizzazione e messa in rete delle risorse storico culturali	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale						
					4	Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della fruizione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale						
						5	Connessione o contributo alla realizzazione di ciclovie regionali ed europee						

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Coerenza con la Strategia del PUG		Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	
			STRATEGIE	OBIETTIVI					
A.3 Economico sociale	Territoriale	A.3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	2. Modena città snodo globale e interconnessa	2.c favorire innovazione e transizione digitale	30	12	1	Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori	
			4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.b caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione			2	Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (circoli ricreativi, case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il benessere e welfare dei lavoratori	
			5. Modena città dei 38 rioni rigenerati	5.c sensibilizzare e incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia			3	Realizzazione di comunità energetiche	
		A.3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ERS	4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.b caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Incidenza di ERS superiore alla minima richiesta da normativa e comunque proporzionata alla residenza ordinaria	Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tesse a rafforzare l'attrattività dei tessuti urbani.
							2	Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza	
							3	Quota di alloggi ERS destinata a bilocali (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi.	
A.3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni	1. Modena città green sana e antifrangile	1.c. adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Promozione delle eccellenze del territorio	Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.		
					2. Modena città snodo globale e interconnessa	2.a valorizzare la corona Nord dei distretti produttivi			
					3. Modena città che valorizza i suoi paesaggi	3.a implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva 3.b strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le ciclovie europee 3.d sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro		2	Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto
					4. Modena città di opportunità e inclusiva	4.c accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo dei nodi intermodali			
					5. Modena città dei 38 rioni rigenerati	5.c sensibilizzare e incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia		3	Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto

Grafico 1 - Esito della valutazione di coerenza

Esito della Valutazione di Coerenza



Art. 2.4.3 B - Valutazione di sostenibilità

1. La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.
 - La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;
 - La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

Tabella B1 - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di sostenibilità: punteggio negativo

Indicatore di impatto		Punteggio attribuito
1	Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza	
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 80 punti)	
1.2	Livello di coerenza medio (da 60 a 80 punti)	5
1.3	Livello di coerenza minimo (da 42 a 60 punti)	10
2	Consumo di suolo (in termini di Superficie Territoriale)	
2.1	inferiore a 5.000 mq di STer	
2.2	da 5.000 a 10.000 mq di STer	5
2.3	oltre 10.000 mq di STer	10
3	Areale di intervento	
3.1	Intervento di rigenerazione	
3.2	Ampliamento	5
3.3	Nuova urbanizzazione	10
4	Funzione prevalente	
4.1	Funzione abitativa	
4.2	Funzione turistico ricettiva	5
4.3	Funzione direzionale	10
4.4	Funzione produttiva	10
4.5	Funzione commerciale	15
PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE		45

2. Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:
 - l'azzeramento degli impatti (compensazione)
 - l'**acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premierità)
3. Per l'Amministrazione comunale gli obiettivi da conseguire sono:
 - l'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualificate;
 - l'innalzamento del livello di qualità urbana;
 - il miglioramento della qualità dell'ambiente.

In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG con riferimento alle Piattaforme e alle Dotazioni di prossimità dei 38 Rioni.

4. La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare, a gradini o dicotomica.
5. Il modello valutativo della Sostenibilità è declinato in due alternative:
 - la prima si applica agli interventi a destinazione residenziale;
 - la seconda agli interventi a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, turistica.

Tabella B2 - La Valutazione del beneficio pubblico dei progetti – La valutazione di sostenibilità: punteggio positivo

LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DEI PROGETTI La Valutazione di Sostenibilità							
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Forma della funzione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti
			34				
B.1 Urbanistico territoriale	Urbana	B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici	9	lineare	quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	Min: ≤ 10% dell'investimento complessivo Max: ≥ 30% dell'investimento complessivo	Per la definizione della quota del costo delle opere pubbliche si considera valida una stima preliminare rispetto agli interventi previsti considerati per la compilazione della presente Valutazione del Beneficio Pubblico.
		B.1.2 Multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature urbane	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 1 requisito (1 punto) Medio: 2 requisiti (3 punti) Medio: 3 requisiti (6 punti) Medio: 4 requisiti (8 punti) Max: ≥ 5 requisiti (10 punti)	Requisiti: a. presenza sistemi di fitodepurazione delle acque; b. presenza di vasche di laminazione; c. presenza di rain garden, anche a bordo strada; d. presenza di aree verdi complete di zone per lo sport e il tempo libero, svago, socializzazione e aree giochi; e. presenza di aree verdi dotate di aree sgambamento cani f. presenza di orti o giardini botanici; g. presenza di aree, nei parchi, dedicate all'allestimento di strutture temporanee legate ad iniziative di natura didattico/ricreativa; h. integrazione della vegetazione ripariale dei canali e/o valorizzazione e qualificazione delle reti e risorse idriche urbane; i. realizzazione di aree verdi che presentano alternanza di aree a bosco, prati, radure, filari, siepi e corsi d'acqua.
		B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopedonali)	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 1 requisito (1 punto) Medio: 2 requisiti (3 punti) Medio: 3 requisiti (6 punti) Medio: 4 requisiti (8 punti) Max: ≥ 5 requisiti (10 punti)	Requisiti: a. lunghezza delle piste ciclopedonali ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante (per interventi residenziali); b. realizzazione dei percorsi ciclopedonali necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; c. estesa manutenzione di percorsi ciclopedonali esistenti nel contesto necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; d. realizzazione di percorsi previsti nella strategia di prossimità dei rioni (comprese le dorsali) non collegati all'area di intervento in quantità equivalente a quella richiesta al punto a) oppure di percorsi non previsti nella strategia di prossimità dei rioni in quantità pari al doppio di quella richiesta nel punto a); e. realizzazione o qualificazione dei percorsi ciclopedonali attraverso la separazione dei tracciati per le diverse tipologie di utenti e la messa a dimora di alberature o vegetazione arbustiva a fini ombreggianti, contrasto all'isola di calore e miglioramento della qualità ecologico-ambientale; f. realizzazione di velostazioni; g. risoluzione di criticità puntuali quali incroci e attraversamenti pericolosi come identificati da PUMS; h. realizzazione o incremento di arredo ed attrezzature dedicate alla fruibilità de percorsi (stazioni di riparazione meccanica, rastrelliere, punti di ricarica veicoli elettrici, ecc.).
		B.1.4 Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata B.1.5 Intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o immobili comunali disponibili al riuso	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	Nella Relazione illustrativa di progetto andrà fornita adeguata documentazione di programma, struttura, esiti e cronoprogramma del processo di partecipazione.
			2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Forma della funzione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti
			24,5				
B.2 Ecologico ambientale		B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana	12	lineare	quota di superficie interessata	Min: nessun requisito (0 punti) Max: presenza di uno o più requisiti (12 punti)	Requisiti: a. superficie boscata o destinata alla forestazione pari alla superficie fondiaria dell'intervento; b. superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico (corridoi faunistici, fasce tampone, aree boscate, zone umide, prati stabili ecc.) pari alla superficie fondiaria dell'intervento.
	Urbana	B.2.2 Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili	5	gradini	tipologia di iniziativa	Min: assenza della condizione (0 punti) Medio: iniziative di autoconsumo collettivo (3 punti) Max: comunità energetiche rinnovabili (5 punti)	Definizioni ("Le comunità energetiche in Italia", GECO Green Energy Community, 2020): Autoconsumo: possibilità di consumare in loco l'energia elettrica prodotta da un impianto di generazione locale per far fronte ai propri fabbisogni energetici, attuato in forma collettiva all'interno di condomini o comunità energetiche locali. L'autoconsumo collettivo è fatto da una pluralità di consumatori ubicati all'interno di un edificio in cui è presente uno o più impianti alimentati esclusivamente da fonti rinnovabili. Comunità energetica rinnovabile: coalizione di utenti che, tramite la volontaria adesione a un contratto, collaborano con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia attraverso un impianto locale alimentato da energia rinnovabile. Per condividere l'energia prodotta, gli utenti possono utilizzare le reti di distribuzione già esistenti e utilizzare forme di autoconsumo virtuale.
	Edilizia	B.2.3 Riduzione dell'impatto edilizio	5	lineare	valore del RIE	Min: valore Minimo da normativa (0 punti) Max: doppio del valore Minimo da normativa (5 punti)	Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglionamenti di almeno 0,5.
		B.2.4 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili	2,5	lineare	quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER	Min: valore Minimo da normativa (0 punti) Max: 100% del fabbisogno soddisfatto da FER (2,5 punti)	Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglionamenti di almeno 0,5.

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Forma della funzione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti
			41,5				
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Corretto inserimento nel contesto	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	L'intervento deve valutare il rapporto edifico – ambiente: considerare il contesto in cui si inserisce l'intervento ed integrarlo rispetto ad esso valorizzando i rapporti spaziali e visivi con l'intorno, con riferimento ai caratteri funzionali, morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali, all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta, alla presenza di valori paesaggistici e allo skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali; va inoltre considerata la presenza di preesistenze e l'ombra generata dall'intervento.
		B.3.2 Accessibilità universale	2,5	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Max: presenza di uno o più requisiti (2,5 punti)	Requisiti: - abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto con una estensione consistente finalizzata a collegare i principali poli del rione con il sistema del trasporto locale; - accessibilità di percorsi, spazi, edifici pubblici o aperti al pubblico con caratteristiche superiori rispetto ai requisiti minimi da normativa vigente (esempio: realizzazione di sistemi automatizzati per l'apertura di porte e/o illuminazione, percorsi tattili e sistemi wayfinding per persone non vedenti, ecc.).
	Edilizia	B.3.3 Inserimento e gestione di funzioni qualificanti	5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza di funzioni qualificanti (0 punti) Max: presenza di una o più funzioni qualificanti (5 punti)	Funzioni qualificanti: - centri di formazione o di offerta pre – scolastica; - servizi a sostegno delle famiglie; - servizi sociali e assistenziali per anziani e persone fragili; - servizi e attività a favore dell'intergenerazionalità; - luoghi per l'aggregazione giovanile; - incubatori di imprese, start-up, fab-lab. Si richiede che l'inserimento di tali funzioni sia basato su concreti studi di necessità e visione futura del contesto e che oltre alla realizzazione sia previsto un piano di finanziamento e gestione per un periodo di tempo concordato con l'Amministrazione.
	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale	14	lineare	incidenza percentuale di ERS sulla territoriale	Min: valore Minimo da normativa (0 punti) Max: 100% dell'edilizia residenziale di progetto (14 punti)	Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori Minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	
	B.3.5 Soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	L'intervento considera: a) benessere e comfort degli ambienti e degli occupanti; b) guadagno solare e apporto positivo dell'illuminazione naturale; c) orientamento; d) disposizione degli ambienti per il massimo comfort; e) utilizzo di materiali naturali, riciclati e riciclabili, inseriti in un ciclo produttivo sostenibile, per la salubrità degli ambienti e degli occupanti; f) presenza di schermi solari; g) sistemi di climatizzazione passiva; h) utilizzo di materiali e tecniche locali e considerando la distanza di approvvigionamento; e) concepire edifici flessibili.	
RESIDENZIALE							
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.6 Realizzazione di eco-quartieri	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 3 requisiti (5 punti) Medio: 5 requisiti (7,5 punti) Max: 6 requisiti (10 punti)	Requisiti: a) utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione allo scopo di mitigare il clima, purificare l'aria, orientare visivamente e garantire benessere, massima riduzione possibile del consumo di suolo e contrasto all'effetto isola di calore; b) sia per gli spazi aperti che per gli edifici: utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante il principio di consumare poco e consumare rinnovabile, installazione di fotovoltaico sulla copertura di edifici e manufatti che eviti l'occupazione di suolo, illuminazione a led, valutazione dell'apporto positivo della ventilazione naturale, valutazione dell'apporto del sole per lo studio di orientamento degli edifici ed ombreggiamento degli spazi di socializzazione; c) quartiere gas free: non servito dalla rete del gas; d) implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico, soluzioni viabilistiche a favore della mobilità sostenibile e quartieri car free con uso dell'auto limitato solo ai margini dell'edificato oppure riduzione delle emissioni e dell'inquinamento acustico con percorsi carrabili a velocità ridotta di 30 km/h e strade chiuse per non stimolare il traffico di passaggio, percorsi ciclopedonali non intersecati a quelli delle auto e comunque con precedenza a ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade; e) riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero e riuso dell'acqua piovana e smaltimento naturale; f) creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti, commistione di funzioni abitative e lavorative, realizzazione di servizi per la cittadinanza.
		Edilizia	B.3.7 Diversificazione delle tipologie degli alloggi	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)
	B.3.8 Permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)		

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Forma della funzione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti
			41,5				
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1 Corretto inserimento nel contesto	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	L'intervento deve valutare il rapporto edificio – ambiente: considerare il contesto in cui si inserisce l'intervento ed integrarlo rispetto ad esso valorizzando i rapporti spaziali e visivi con l'intorno, con riferimento ai caratteri funzionali, morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali, all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta, alla presenza di valori paesaggistici e allo skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali; va inoltre considerata la presenza di preesistenze e l'ombra generata dall'intervento.
		B.3.2 Accessibilità universale	2,5	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Max: presenza di uno o più requisiti (2,5 punti)	Requisiti: - abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto con una estensione consistente finalizzata a collegare i principali poli del rione con il sistema del trasporto locale; - accessibilità di percorsi, spazi, edifici pubblici o aperti al pubblico con caratteristiche superiori rispetto ai requisiti minimi da normativa vigente (esempio: realizzazione di sistemi automatizzati per l'apertura di porte e/o illuminazione, percorsi tattili e sistemi wayfinding per persone non vedenti, ecc.).
	Edilizia	B.3.3 Inserimento e gestione di funzioni qualificanti	5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza di funzioni qualificanti (0 punti) Max: presenza di una o più funzioni qualificanti (5 punti)	Funzioni qualificanti: - centri di formazione o di offerta pre – scolastica; - servizi a sostegno delle famiglie; - servizi sociali e assistenziali per anziani e persone fragili; - servizi e attività a favore dell'intergenerazionalità; - luoghi per l'aggregazione giovanile; - incubatori di imprese, start-up, fab-lab. Si richiede che l'inserimento di tali funzioni sia basato su concreti studi di necessità e visione futura del contesto e che oltre alla realizzazione sia previsto un piano di finanziamento e gestione per un periodo di tempo concordato con l'Amministrazione.
	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale	14	lineare	incidenza percentuale di ERS sulla territoriale	Min: valore Minimo da normativa (0 punti) Max: 100% dell'edilizia residenziale di progetto (14 punti)	Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori Minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	
	B.3.5 Soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	L'intervento considera: a) benessere e comfort degli ambienti e degli occupanti; b) guadagno solare e apporto positivo dell'illuminazione naturale; c) orientamento; d) disposizione degli ambienti per il massimo comfort; e) utilizzo di materiali naturali, riciclati e riciclabili, inseriti in un ciclo produttivo sostenibile, per la salubrità degli ambienti e degli occupanti; f) presenza di schermi solari; g) sistemi di climatizzazione passiva; h) utilizzo di materiali e tecniche locali e considerando la distanza di approvvigionamento; e) concepire edifici flessibili.	
PRODUTTIVO – COMMERCIALE – TERZIARIO – TURISTICO							
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.9 Realizzazione di eco-quartieri	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 4 requisiti (5 punti) Medio: 5 requisiti (7,5 punti) Max: 7 requisiti (10 punti)	Requisiti: a. utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione allo scopo di mitigare il clima, purificare l'aria, orientare visivamente e garantire benessere, massima riduzione possibile del consumo di suolo e contrasto all'effetto isola di calore; b. sia per gli spazi aperti che per gli edifici: utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante il principio di consumare poco e consumare rinnovabile, installazione di fotovoltaico sulla copertura di edifici e manufatti che eviti l'occupazione di suolo, illuminazione a led, valutazione dell'apporto positivo della ventilazione naturale, valutazione dell'apporto del sole per lo studio di orientamento degli edifici ed ombreggiamento degli spazi di socializzazione; c. garantire l'efficienza della rete stradale interessata dai flussi generati e attratti, favorire la mobilità sostenibile delle persone e delle merci creando percorsi ciclopedonali con precedenza a ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade, implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico; d. compensazione delle emissioni di CO2 equivalente; e. controllo e riduzione della produzione di scarti e rifiuti o razionalizzazione dell'approvvigionamento di risorse nel campo dell'economia circolare; f. riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero e riuso dell'acqua piovana e smaltimento naturale; g. rispetto di tutti i requisiti APEA.
		B.3.10 Innovazione digitale e posti di lavoro	2,5	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Max: presenza di entrambi i requisiti (2,5 punti)	Requisiti: a. innovazione e digitalizzazione del processo produttivo e del sistema di logistica; b. creazione di nuovi posti di lavoro in quantità ≥ 20
		B.3.11 Integrazione e connessione con il contesto	2,5	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Max: presenza di almeno uno dei due requisiti (2,5 punti)	Requisiti: a. qualificazione dell'immagine aziendale con attenzione all'ambiente e all'identità dei luoghi (realizzazione sistema di wayfinding per orientamento e comunicazione, innalzamento qualità della città pubblica); b. conversione verso attività leggere nei tessuti misti o contigui a tessuti residenziali (applicabile solo in specifici contesti da discutere con l'Amministrazione)

Grafico 2 - Esito della valutazione di sostenibilità

Esito della Valutazione di Sostenibilità

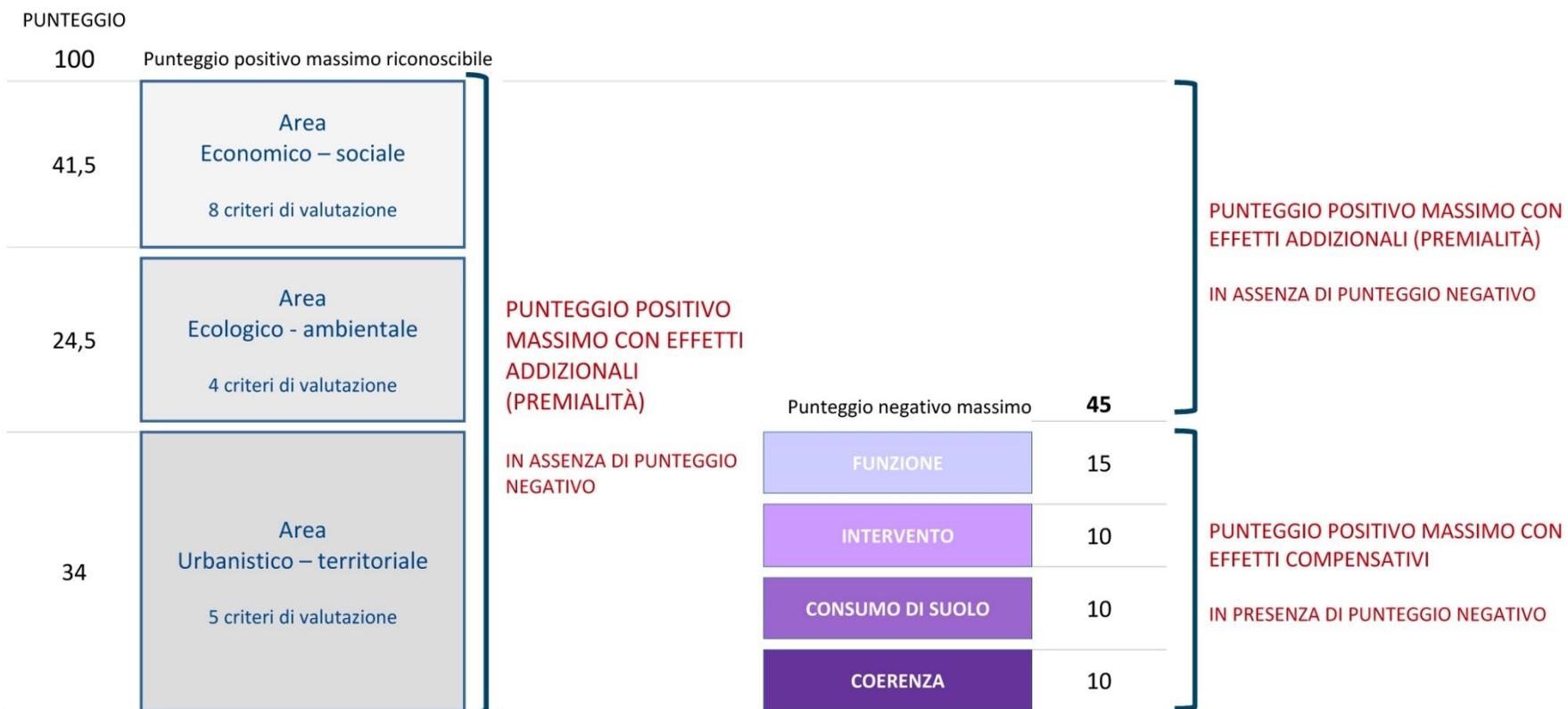
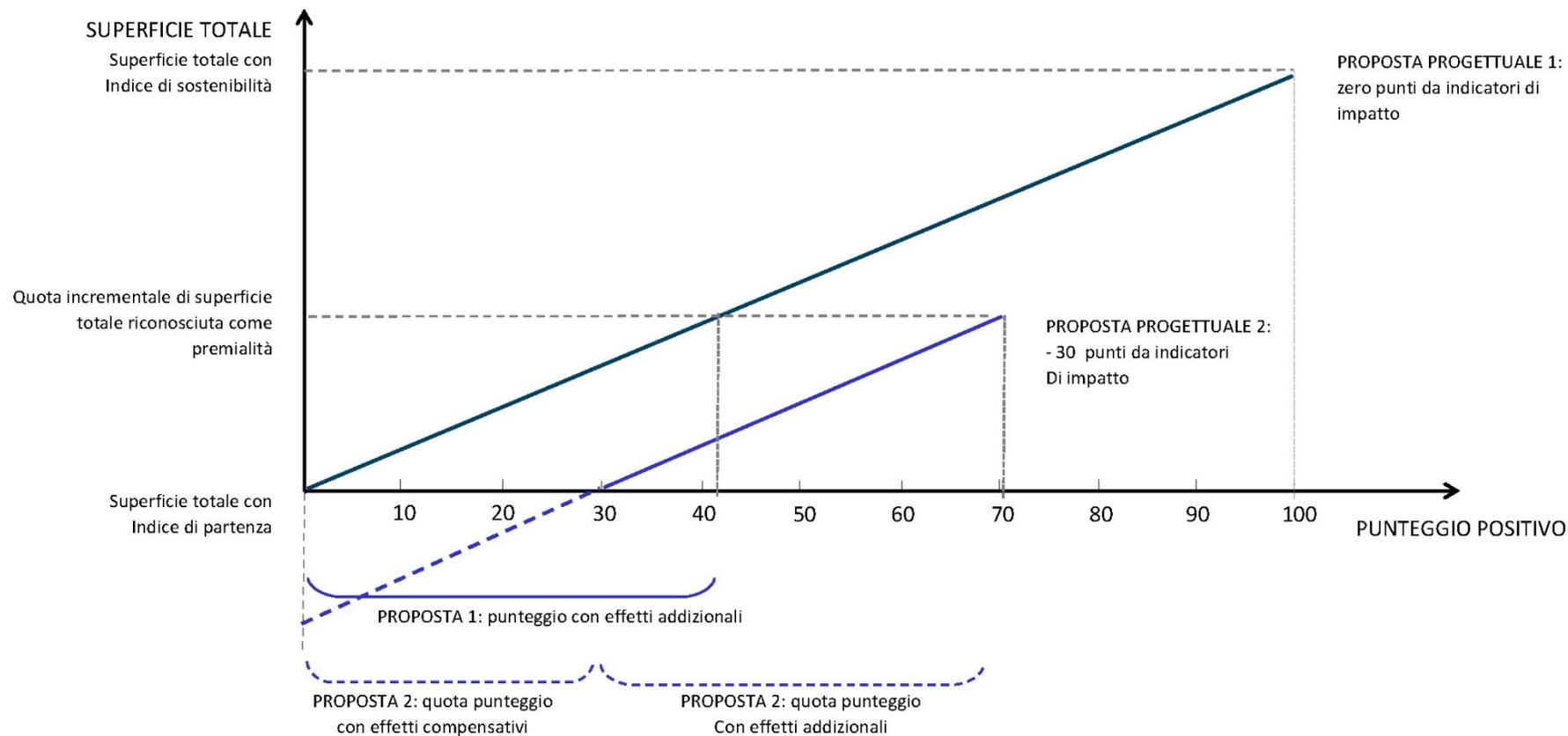


Grafico 3 - Esito della valutazione di sostenibilità – Diagramma per il calcolo degli indici

Esito della Valutazione di Sostenibilita



PARTE III TRASFORMABILITA'

TITOLO I MACROSTRATEGIE

ART. 3.1 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, individua le seguenti macrostrategie:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, anche attraverso interventi di densificazione;
 - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali paesaggistiche e storiche.

Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo

STRATEGIE

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) come suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

REGOLE

3. Le aree edificate nel Comune di Modena che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in **3.884** ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **117** ha di superficie territoriale.
4. La suddetta quota può essere utilizzata nei seguenti casi:
 - a per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
 - b per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale;
 - c per localizzare nuovi insediamenti produttivi.Tutti gli interventi che consumano suolo (3%) si attuano con la periodica raccolta di manifestazione di interesse attraverso la pubblicazione di avvisi pubblici. Gli interventi di cui alla lettera c possono essere valutati attraverso PAIP.

Art. 3.1.2 Rigenerazione urbana

STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
 - a interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati, nonché gli interventi conservativi; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;

- b interventi di ristrutturazione urbanistica h), diretti a promuovere la rigenerazione edilizia e una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;
- c interventi complessi di addensamento o sostituzione urbana diretti a promuovere significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

REGOLE

2. Attuazione degli interventi:

- gli interventi di cui al comma 1 lettera a si attuano con interventi edilizi diretti;
- quelli relativi al comma 1 lettera b con PdC convenzionati;
- quelli del comma 1 lettera c con Accordi Operativi o PAIP o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento. Tali strumenti definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Art. 3.1.3 Cinque strategie, venti obiettivi, cento azioni, sette sistemi funzionali e luoghi

STRATEGIE

1. Il PUG nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sviluppata negli elaborati contrassegnati dalle lettere "ST", definisce il quadro di riferimento, prescrittivo, per le trasformazioni urbane e territoriali.

Art. 3.1.4 Articolazione del territorio

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi.
2. I **tessuti urbani** definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti, ma anche al ruolo individuato dalla Strategia per ciascuno, fanno riferimento a sei Città:
 - Città storica
 - Città da qualificare
 - Città da rigenerare
 - Città in trasformazione
 - Città pubblica
 - Città da urbanizzare
3. Il **sistema paesaggistico ambientale**, nel quale le dotazioni territoriali, costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale, è articolato in:
 - Territorio rurale
 - Infrastrutture verdi e blu

TITOLO II DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 3.2 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. Il PUG articola il territorio urbano in tessuti e, con riferimento all'evoluzione individuata nella Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.
2. In ogni tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni "diffuse" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso, nonché "interventi complessi" di rigenerazione urbana relativi a specifici tessuti con manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto.
3. Il PUG definisce inoltre le trasformazioni relative al territorio rurale orientate al contenimento della diffusione insediativa e alla qualificazione e valorizzazione del paesaggio.

REGOLE

4. Interventi diversi da quelli specificatamente indicati per le trasformazioni diffuse (di cui al TITOLO IV e TITOLO V della PARTE III), comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi Operativi, PAIP, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi. Con i medesimi strumenti potranno essere proposti interventi complessi nei tessuti da qualificare. Sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità.
5. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di Accordi Operativi, di PAIP o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.
6. Tutti gli interventi concorrono alla crescita/qualificazione della città pubblica con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana (Piattaforme) e di prossimità (Rioni): la prima inserisce Modena nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nei rioni, alla loro accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità e rappresentate nella Tavola ST1.1 Schema di assetto strategico, nel Fascicolo ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica e nel Fascicolo ST2.7 Rioni. Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del progetto della città pubblica che è il riferimento non solo per gli interventi complessi ma anche per quelli diffusi. Le quantità minime delle dotazioni sono indicate nella Parte IV delle presenti Norme.

ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 3.3.1 Disciplina degli interventi edilizi

REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbano sono differenziati per Tessuti. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla LR15/2013 (Allegato):
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro scientifico
 - d) restauro e risanamento conservativo
 - f) ristrutturazione edilizia:
 - "conservativa"

- “demolitiva”
 - “ricostruttiva”
- g) nuova costruzione
- h) ristrutturazione urbanistica
- i) demolizione senza ricostruzione
- l) recupero e risanamento delle aree libere

con le limitazioni e regole definite in relazione:

- alle dimensioni del lotto;
- alle distanze;
- alla permeabilità;
- al tessuto;
- alle funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie).

Le premialità previste da disposizioni normative nazionali che consentono, per incrementi del volume dell'edificio esistente, di intervenire con la ristrutturazione edilizia, si attuano nel rispetto dei parametri dimensionali del PUG.

2. Le condizioni di intervento sono da intendersi riferite alla funzione prevalente finale dell'edificio, pertanto nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso i vari parametri sono da riferirsi alla funzione di progetto⁴.
3. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.
4. Recupero a fini abitativi dei sottotetti:
 - a nei tessuti urbani, con esclusione della città storica, negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998: è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di m 1,00), della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, anche in deroga alle altezze massime e alle distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel tessuto.
 - b nei Centri storici, nei Nuclei storici e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, diffusi in ambito urbano, il recupero dei sottotetti avviene, senza modifica dei volumi esistenti.
 - c Gli interventi di cui alle precedenti lettere a, b devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza interna media \geq m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione
 - altezza interna media \geq m 2.20 per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni bagni e ripostigli
 - se in falda, rapporto illuminante \geq 1/16
5. L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici entro il perimetro del Sito Unesco. Nei centri storici è ammessa sulle falde che non affacciano su spazi pubblici⁵.
6. Aree di pertinenza del lotto:

Le aree verdi nei tessuti prevalentemente residenziali oggetto di atti di concessione stipulati prima dell'assunzione del PUG, possono essere alienate e sono qualificate come pertinenza dell'edificio residenziale.

⁴ Ad esempio nella demolizione e ricostruzione di un edificio direzionale con cambio d'uso in abitativo, l'altezza massima sarà riferita a quella prevista nel tessuto per la funzione abitativa anche se l'altezza dell'edificio esistente è maggiore.

⁵ Fatto salvo quanto meglio precisato nel RE.

Art. 3.3.2 Lotti minimi e aree di intervento per funzioni abitative, turistico ricettivo, direzionali e commerciali

REGOLE

1. I lotti inediti, presenti nei tessuti urbani alla data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione g):
 - a con PdC qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
 - lotto minimo per le funzioni a abitative: ≥ 500 mq
 - lotto minimo per le altre funzioni ≥ 1.000 mq
 - b con PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia $\geq a 2.000$ mq
 - c soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia $\geq a 6.000$ mq
2. Nei tessuti edificati gli interventi di riuso e rigenerazione dell'esistente possono essere oggetto di:
 - a interventi diffusi di qualificazione edilizia⁶, indipendentemente dalla dimensione del lotto si attuano con intervento diretto. Il lotto di intervento coincide con quello esistente alla data di assunzione del PUG e non si applica la Valutazione del beneficio pubblico;
 - b con PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia $\geq a 2.000$ mq;
 - c soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia $\geq a 6.000$ mq.
3. Qualora l'area di intervento dei commi precedenti sia stata oggetto di frazionamento dopo l'assunzione del PUG, gli interventi sono soggetti ad AO o PAIP.
4. Agli interventi complessi prevalentemente residenziali oggetto di PdC convenzionato con incremento di St residenziale fino al 20 % dell'esistente, senza cambio d'uso né incremento del numero di alloggi, non si applica la valutazione del beneficio pubblico.

Art. 3.3.3 Lotti minimi e aree di intervento per funzioni produttive (categorie funzionali: c3, c4, c5, c6, c7)

1. Funzioni produttive nel TU. Interventi di qualificazione con incremento di St $\leq 50\%$ dell'esistente.
 - a interventi di nuova costruzione g) soggetti a PdC qualora l'area di intervento sia $\leq a 6.000$ mq (non sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico)
 - b interventi di nuova costruzione g) soggetti a PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia $\geq a 6.000$ mq. Non si applica la Valutazione del beneficio pubblico se l'incremento della St è $\leq 20\%$. per incrementi superiori l'intervento è soggetto alla Valutazione del beneficio pubblico.
2. Funzioni produttive nel TU. Interventi di qualificazione con incremento di St $\geq 50\%$.
 - a interventi di nuova costruzione g) soggetti a PdC convenzionato qualora di intervento sia $\leq a 6.000$ mq ed è soggetto alla Valutazione del beneficio pubblico
 - b interventi di nuova costruzione g) soggetti ad art. 53 qualora l'area di intervento sia $\geq a 6.000$ mq. è soggetto alla Valutazione del beneficio pubblico.
3. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, se l'ampliamento interessa aree al di fuori del TU per una quota inferiore al 20% della Superficie territoriale esistente sono soggetti ad art 53 e Valutazione del beneficio pubblico. Ulteriori successivi incrementi che interessino superficie al di fuori del TU, incrementi maggiori al 20% o nuovi insediamenti della superficie territoriale sono soggetti ad AO.

Art. 3.3.4 Distanze

REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione g) e di ristrutturazione edilizia f) sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:

⁶ LR 24/2017 art. 7 comma 4 lett. a).

- **Dcs** (distanze dalle strade) nei centri abitati $\geq 5,00$ m sono fatti salvi particolari corpi tecnici quali scale di sicurezza esterne ed ascensori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, comunque nel rispetto del Codice della strada, al netto delle eventuali aree di cessione prospicienti, salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. Nel caso di edilizia aggregata è ammesso l'allineamento prevalente dell'edificio lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
- **Dcs** (distanze dalle strade) fuori dei centri abitati: $\geq 10,00$, e comunque nel rispetto del Codice della strada.
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 5,00$ m, è inoltre consentita l'edificazione in aderenza, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 7,00$ relativamente al lato/i del lotto adiacente ad aree qualificate come attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologico-ambientali.
- **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) $\geq 10,00$ m (DM 1444/1968 art. 9).
- **IVL** (indice di visuale libera), per tutte le funzioni $\geq 0,5$:

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi in deroga agli art. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, secondo quanto indicato all'art. 10 della LR 24/2017 qualora ammessi dalle norme del PUG e nel caso in cui, per particolari e comprovate esigenze, non sia possibile adeguarsi alle norme.

3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
 - a parcheggi pubblici e parcheggi di uso pubblico anche in struttura:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate $\geq 1,50$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate $\geq 1,50$ m
 - b posti auto pertinenziali e locali a servizio per la funzione abitativa, se realizzati interrati, sotto la sagoma del fabbricato, non rientrano nel calcolo della Superficie totale;
 - c posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura; se realizzati in interrato, sotto la sagoma del fabbricato o in struttura multipiano indipendente, non rientrano nel calcolo della Superficie totale.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 5,00$ m

Art. 3.3.5 Permeabilità dei suoli

STRATEGIE

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE).

REGOLE

2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
 - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
 - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
 - la piantumazione e il rinverdimento pensile.

Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio.

L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE definiti per i vari tessuti, le funzioni e gli interventi: il RIE 2 è sempre maggiore del RIE 1.

Il mancato rispetto del RIE si qualifica come il venir meno della condizione di legittimità dell'intervento edilizio e pertanto si qualifica come danno ecologico-ambientale ed è soggetto al ripristino e all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti e nel Regolamento Edilizio.

3. Il RIE non si applica agli interventi edilizi relativi alle funzioni abitative e di servizio alla produzione agricola, nei quali sono eventualmente richiesti interventi di mitigazione e/o di manutenzione di particolari elementi quali scoline, ecc.
4. Il RIE non si applica inoltre nel tessuto CS1 (art.3.6.1).
5. Il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio dove potranno essere ulteriormente precisati e articolati parametri e valori.

Art. 3.3.6 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

1. In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c** produttiva **d** direzionali ed **e** commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere:
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
 - la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.
2. Negli interventi edilizi diretti fino al PdC, inerenti edifici esistenti o aree di pertinenza degli stessi, dovrà essere garantito il mantenimento delle alberature esistenti; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti all'interno dell'area di intervento o eventualmente compensati secondo quanto disposto nel Regolamento Edilizio.

ART. 3.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

REGOLE

1. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente. Sono fatte salve eventuali specificazioni indicate nei tessuti.
2. La funzione in essere è quella prevalente risultante dal titolo abilitativo.

Art. 3.4.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **a** abitativa si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
 - **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:
 - 1-2 piani fuori terra: H massima $\leq 6,70$ m
 - 3 piani fuori terra: H massima $\leq 10,00$ m
 - 4 piani fuori terra: H massima $\leq 13,30$ m
 - per altezze maggiori l'incremento è di 3,20 m a piano.

Tali altezze sono incrementate: di 0,50 m qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato o laboratori artigianali di servizio alla persona, previa produzione di apposita documentazione; di 1,10 m nel caso di copertura piana praticabile.

Gli edifici eccedenti l'altezza massima indicata nel tessuto, qualora soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione, è consentita una maggiore altezza rispetto all'edificio esistente dovuta all'aumento dello spessore dei solai ciascuno dei quale potrà raggiungere 40 cm.

Nei tessuti in cui la ristrutturazione edilizia f non è limitata a quella conservativa, i villini mono bi-familiari non soggetti a tutela possono sopraelevare di un piano anche con incremento delle unità immobiliari.

- **Pendenza delle falde** $\leq 35\%$; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura, per vano scala, tipo “velux” di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.
- **Dimensione degli alloggi**⁷. Negli interventi di nuova costruzione g), di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere:
 - < a 50 mq di St nelle strade commerciali della Città storica e nei rioni 2-Buon Pastore, 3-Cucchiari, 5-San Cataldo, 11-La Punta Vaciglio, 12-Araldi Speri, 14-Sacca;
 - < a 60 mq di St nel restante territorio;

Il Regolamento Edilizio indica il rapporto tra la superficie dell'alloggio e gli spazi minimi a servizio dello stesso in rapporto alle varie tipologie.

Le dimensioni minime precedentemente indicate non si applicano all'ERS qualora l'edificio disponga di vari spazi comuni.

- I **locali a piano terra** nei tessuti residenziali, potranno:
 - essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
 - essere utilizzati da associazioni no profit o del terzo settore.

Tali locali sono qualificati come spazi integrativi per i quali non sono dovuti i posti auto pertinenziali e le dotazioni territoriali.

- **RIE** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia f) conservativa RIE 2 > RIE 1
 - ristrutturazione edilizia f) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
 - nuova costruzione g) RIE ≥ 4

Art. 3.4.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **b1** (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio):
 - $\leq 23,50$ m nei tessuti produttivi e commerciali
 - \leq quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia f) conservativa RIE 2 > RIE 1
 - ristrutturazione edilizia f) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
 - nuova costruzione g) RIE ≥ 4
2. Gli interventi per le funzioni **b2** (spazi congressuali ed espositivi) e **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio)
 - $\leq 23,50$ m nei tessuti specializzati di servizio e commerciali
 - \leq a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa del tessuto in cui si colloca l'intervento
 - **RIE**: per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia f) conservativa RIE 2 > RIE 1
 - ristrutturazione edilizia f) demolitiva o ricostruttiva RIE $\geq 2,5$
 - nuova costruzione g) RIE ≥ 4

⁷ Considerata la definizione di alloggio “unità immobiliare destinata ad abitazione”, la St è data dalla sua superficie, incluse le murature; sono pertanto esclusi i posti auto pertinenziali, le cantine e i servizi comuni.

3. Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 4,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **RIE**: in tutti gli interventi edilizi:
 - **RIE 2** $>$ RIE 1
4. Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:
 - tramite il recupero di edifici esistenti:
 - **H** (altezza dell'edificio) = quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** $>$ RIE 1
 - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,50$ m
 - negli interventi di qualificazione paesaggistica del territorio
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 6,70$ m
 - **RIE** ≥ 4
5. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618 ed inoltre:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,50$ m
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.

Art. 3.4.3 Microaree familiari

1. Gli interventi per le soluzioni abitative di cui alla LR 11/2015 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti" si attuano nel rispetto di criteri e requisiti di cui alla citata LR 11/2015 e relative delibere attuative e nonché di quanto di seguito indicato:
 - le microaree familiari possono essere realizzate sia nel territorio urbano che rurale con esclusione:
 - delle aree soggette a dissesto idrogeologico e pericolosità idraulica;
 - nelle zone di rispetto interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; nei tessuti produttivi, negli insediamenti strategici e nelle aree ecologicamente attrezzate.
 - $S_{ter} \leq 2.000$ mq
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,50$ m
 - la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto.
2. L'intervento si attua con PdC convenzionato.

Art. 3.4.4 Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d2, d3** direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
 - **RIE** ≥ 4
2. Gli interventi per la funzione **d4** parcheggi privati si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

- in tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
- **H** (altezza dell'edificio) \leq quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
- **RIE** \geq 4

Art. 3.4.5 Edifici e strutture a prevalente funzione d direzionale pubblica

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d3** direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti
 - **RIE** \geq 5
 - **RIE** \geq 4,5 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.);
 - negli impianti sportivi comunali dati in concessione o diritto di superficie, oltre agli usi ordinari potranno essere insediati, tramite la presentazione di un masterplan: pubblici esercizi, residenze collettive, residenze sociali, abitazione del custode e altre funzioni compatibili; secondo le modalità indicate dal Regolamento Edilizio.
2. Al fine di condividere un corretto uso del terziario, il Comune di Modena promuove protocolli con altri soggetti deputati alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Art. 3.4.6 Edifici a prevalente funzione e commerciale

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **e** commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
 - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **RIE** \geq 4
2. Nella Città da qualificare, nei tessuti a prevalente funzione abitativa (art. 3.8), la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di dimensione inferiore a 600 mq di SV è soggetta a PdC convenzionato e deve essere garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi a servizio della clientela e pubblici. In tutti gli altri tessuti (art. 3.9) la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di dimensione inferiore a 600 mq di SV è soggetta ad Accordo Operativo.
3. In tutti i tessuti della Città da qualificare, la localizzazione di medie strutture di vendita è soggetta ad Accordo Operativo e potranno essere valutate previa raccolta di manifestazione di interesse attraverso un avviso pubblico.
4. L'insediamento di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, di centri commerciali di vicinato o di aree commerciale integrata sono soggetti ad Accordo Operativo e potranno essere valutati previa raccolta di manifestazione di interesse attraverso un avviso pubblico.
5. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è ammessa esclusivamente in ampliamento dei due poli esistenti dei Portali e di Cittanova ed è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore e si attua con Accordo Operativo.
6. I posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato e1 e dei pubblici esercizi e5, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura.
7. Le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 sono soggette alla corresponsione del contributo straordinario.
8. Per quanto riguarda le tipologie delle strutture di vendita si fa riferimento alla LR 14/1999 e alla DGR 1253/1999.

Art. 3.4.7 Funzioni ammesse ai piani terra degli edifici abitativi e terziari e lungo gli assi commerciali

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è favorire l'uso dei piani terra degli edifici quale azione per contrastare il degrado connesso al non utilizzo e promuoverne la frequentazione. Allo scopo viene favorito il passaggio tra attività, che pur appartenendo a gruppi funzionali diversi risultano coerenti e compatibili con edifici residenziali e terziari. È favorito inoltre il mantenimento delle attività commerciali lungo gli "Assi commerciali" individuati nelle Carte della Trasformabilità DU2. Nel Centro storico urbano, le attività lungo a tali assi sono soggette a specifica disciplina.

REGOLE

2. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e1, e2 medio piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, studi professionali d1, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative d2, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private d3 è ammesso nella maggior parte dei tessuti al piano terra degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra l'attività potrà essere estesa al piano superiore. Ai piani terra degli edifici in aderenza agli spazi pubblici la residenza è ammessa esclusivamente come collegamento all'unità abitativa al piano superiore e in assenza di accessi diretti sullo stesso spazio pubblico.
3. Ai piani terra degli edifici prospicienti gli Assi commerciali individuati nelle Carte della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove.
A tal fine possono essere individuati specifici incentivi fiscali.
Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.
4. Nel Centro storico urbano, ai piani terra degli edifici non sono ammesse nuove unità abitative indipendenti, con esclusione delle corti interne.

Art. 3.4.8 Sale da gioco

REGOLE

1. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931 (VLT, SLOT, sale bingo, sale scommesse, sale aperte al pubblico finalizzate al gioco d'azzardo e scommesse di qualunque tipo) sono ammessi esclusivamente negli immobili ubicati nei tessuti produttivi, con l'esclusione dei tessuti di "via Emilia Ovest" e dei "Torrazzi" e degli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013. Le relative dotazioni territoriali sono quelle relative alle funzioni commerciali e2.

Art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **Dcs** (distanze dalle strade) $\geq 5,00$ m
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 5,00$ m
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali, subordinati alla presentazione di un piano aziendale e alla procedura dell'art. 53 della LR 24/2017 nel caso di ampliamento di impresa insediata; ad AO nel caso di nuova impresa
 - **RIE** per interventi di:
 - nuova costruzione g) $RIE \geq 1,5$
 - **RIE** in tutti gli altri interventi edilizi:

Art. 3.4.10 Attività a rischio di incidente rilevante

REGOLE

1. Nella Tavola VT3.3 sono localizzate le attività a rischio di incidente rilevante. Ad esse si applicano le disposizioni riportate nell'elaborato VT3.3.1 "Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti – E-RIR. Verifica della compatibilità territoriale per gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti: Scheda RIR SCAM SpA".

Art. 3.4.11 Impianti di distribuzione di carburanti

REGOLE

1. Nel quadro della legislazione vigente, nuovi impianti di distribuzione di carburanti sono ammessi nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria privata, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto; gli impianti esistenti sono disciplinati nel tessuto di appartenenza.
2. Le attività integrative degli impianti per le quali sia necessaria la realizzazione di edifici (quali punti di ristoro, ecc.) ma anche di attrezzature (quali ad esempio strutture per il lavaggio dei veicoli) si attuano con PdC convenzionato esternamente alla fascia di rispetto.
3. L'inserimento di impianti per il lavaggio dei veicoli nelle aree per distributori di carburanti, all'interno del territorio urbanizzato, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. È sempre vietata l'installazione di nuovi impianti di autolavaggio laddove la distanza da edifici con destinazione residenziale di qualsiasi tipo sia inferiore a 50 metri.
4. Le aree interessate da distributori dismessi nel territorio urbanizzato sono soggette alla disciplina dell'art. 2.1.4. Le quantità edificatorie generate dall'applicazione della Tabella 2 possono essere utilizzate per nuova edificazione in loco per le funzioni ammesse nel relativo tessuto con PdC convenzionato, o trasferite con accordo operativo in aree di nuova urbanizzazione.
Le aree interessate da distributori dismessi nel territorio rurale sono soggette alla disciplina dell'art. 2.1.4. Le quantità edificatorie generate dall'applicazione della Tabella 4 sono trasferite, con accordo operativo, in aree di nuova urbanizzazione.

Art. 3.4.12 Aree da bonificare

REGOLE

1. Le aree da bonificare sono soggette ad accordo operativo che ne definisce limiti e condizioni di intervento e sono soggette alla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4.

TITOLO III TESSUTI

ART. 3.5 ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI

STRATEGIE

1. Il PUG articola le cinque città del territorio urbano in tessuti, a cui si aggiunge la Città da urbanizzare, che non è perimetrata dal PUG.
 1. **Città Storica (CS)**
 - centro storico urbano e Nuclei storici minori delle frazioni (CS1)
 - tessuti sulle mura (CS2)
 - tessuto storico composito (CS3)
 - tessuto della città giardino (CS4)
 - tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)
 - edifici storici diffusi in ambito urbano
 - edifici di valore storico architettonico
 - edifici di valore storico, culturale e testimoniale
 - edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore
 - manufatti di valore storico testimoniale
 2. **Città da Qualificare (CQ)**
 - tessuti prevalentemente residenziali
 - con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)
 - di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)
 - generati da progetti unitari (CQ3)
 - in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)
 - tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali
 - produttivi manifatturieri (CQ5)
 - misti produttivi-commerciali (CQ6)
 - misti produttivi-polifunzionali (CQ7)
 - terziari (CQ8)
 3. **Città da Rigenerare**
 - tessuti da rigenerare
 - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
 - assi commerciali
 - sistema funzionale della via Emilia
 4. **Città in trasformazione**
 - ambiti con piani attuativi scaduti non completati
 5. **Città da Urbanizzare**
 6. **Città Pubblica (CP)**
2. Le disposizioni relative ai tessuti sono riportate nei successivi articoli.

TITOLO IV CITTA' STORICA (CS)

ART. 3.6 SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA

STRATEGIE

1. La città storica si configura come un contesto di paesaggio diffuso: si tutela e valorizza allargando lo sguardo al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprende anche gli ampliamenti urbani del primo Novecento quali la "città giardino", i nuclei storici minori delle frazioni 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 in quanto motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea.

Gli obiettivi per la Città storica sono sviluppati all'interno della Strategia "Modena città che valorizza i suoi paesaggi":

- a implementare l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva;
 - b creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte;
 - c confermare e potenziare la residenzialità, anche per famiglie nel centro storico;
 - d recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali;
 - e qualificare gli spazi aperti pubblici del centro storico e i nodi urbani di accesso al centro storico, rendendo maggiormente compatibile il traffico veicolare con i movimenti pedonali e con la qualità dei luoghi.
2. La città storica è costituita da:
 - centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)
 - tessuti sulle mura (CS2)
 - tessuto storico composito (CS3)
 - tessuto della città giardino (CS4)
 - tessuti unitari di particolare qualità, aventi valore culturale-identitario (CS5)
 - edifici storici diffusi in ambito urbano
 - edifici di valore storico architettonico
 - edifici di valore storico, culturale e testimoniale
 - edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore
 - manufatti di valore storico testimoniale
 3. Il Sito UNESCO. Il PUG propone l'allargamento della "zona di rispetto" del sito UNESCO ricomprendendo strade e spazi centrali che formano l'ossatura del nucleo centrale della città storica. Il fine è quello di aumentare, tra gli operatori e i cittadini, la consapevolezza del valore e dell'importanza culturale e storica di Modena, oltre a costituire un ulteriore fattore di richiamo turistico.
 4. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 affittacamere
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc. (limitatamente al Centro storico)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi
c	funzioni produttive
	c2 artigianato di servizio

d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone
	2 con affluenza superiore alle 100 persone
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)

Art. 3.6.1 Centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)

REGOLE

1. All'interno del Centro storico:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
- non sono ammessi incrementi di volume degli edifici;
- sono presenti contenitori e spazi dismessi da recuperare e rifunzionalizzare, individuati nell'elaborato DU3.1 e DU3.2.

Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati, eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati con Accordi Operativi o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 2.4. Tra questi rientrano i contenitori e gli spazi dismessi.

2. Il PUG, lungo gli Assi commerciali del Centro Storico individuati nelle carte del Centro Storico e centri storici frazionali DU3.1 DU3.2, favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, medio piccole strutture di vendita e2, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, funzioni di servizio d3, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie destinata all'attività potrà essere estesa al piano superiore o nell'interrato.

A tal fine possono essere individuati specifici incentivi fiscali.

Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.

- #### 3. Interventi edilizi ammessi: sono definiti nella Tavola DU3.1 "Centro storico e centri storici frazionali disciplina particolareggiata per i tessuti", con riferimento al valore storico indicato nella Tavola DU3.2 "Centro storico e centri storici frazionali disciplina particolareggiata per i tessuti storici – valori".
- #### 4. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4 nel rispetto della tipologia dell'edificio.

Art. 3.6.2 Tessuti sulle mura (CS2)

STRATEGIE

- #### 1. Individua tessuti realizzati sul sedime di parti della cinta muraria a partire dagli inizi del 1900 caratterizzato da edifici residenziali e specialistici di importante consistenza edilizia. Il loro ruolo di cerniera tra il centro storico e i limitrofi tessuti urbani impone particolare attenzione agli usi insediabili.

Va ricercato l'incremento dello spazio pubblico, la tutela e valorizzazione dei corridoi visuali stradali, il mantenimento delle aree verdi e delle alberature, la permeabilità dei suoli, la fruibilità, in particolare per sostenere la creazione della passeggiata delle mura.

Deve inoltre essere rispettata la suddivisione dei lotti e il rapporto fra edificio e spazio aperto, ad esclusione delle "eccezioni ai tessuti ed elementi fuori scala" come individuati nella ST2.3.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4.
3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1

Art. 3.6.3 Tessuto storico composito (CS3)

STRATEGIE

1. Comprende un tessuto realizzato a partire dagli inizi del 1900 che presenta una notevole disomogeneità tipologica degli edifici e di spazi aperti. Sono da tutelare e valorizzare gli spazi pubblici e quelli aperti ad uso collettivo, i fronti edilizi lungo gli assi stradali principali e le alberature.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4.
3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - RIE 2 > RIE 1
 2. **per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - RIE 2 > RIE 1

Art. 3.6.4 Tessuto della città giardino (CS4)

STRATEGIE

1. Comprende il tessuto dei primi del Novecento caratterizzato da bassa densità edilizia, costituito principalmente da villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti con una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili di buona qualità. Le strade sono principalmente alberate e conferiscono al tessuto l'immagine di una qualità insediativa apprezzabile. Deve essere mantenuta la maglia della città giardino e devono essere rispettate la suddivisione dei lotti e il rapporto fra edificio e spazio aperto privato e pubblico, ad esclusione delle "eccezioni ai tessuti ed elementi fuori scala" come individuati nella ST2.3.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4.
3. Sono ammessi gli interventi edilizi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) “conservativa” per i “villini” come definiti nel Regolamento Edilizio
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) per gli altri edifici
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
 - 2. per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
4. Non devono essere modificata la struttura viaria e gli spazi pubblici.
5. Per gli edifici dismessi o in corso di dismissione:
 - interventi di rigenerazione ai sensi dell’art. 2.1.4 da attuarsi con PdC convenzionato o Accordo Operativo secondo quanto indicato all’art. 3.3.2.

Art. 3.6.5 Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)

STRATEGIE

1. Corrispondono ai tessuti dei quartieri INA casa, a brani di città frutto di progettazione unitaria di particolare qualità aventi valore culturale-identitario e ai primi PEEP realizzati attorno agli anni '50 e '60 del secolo scorso. Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell’obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

Devono essere rispettate le caratteristiche morfo-tipologiche originarie ed eventuali modifiche di volume e/o di sagoma possono avvenire solo attraverso una progettazione unitaria degli interventi riferita anche a singoli isolati.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4.
3. Sono ammessi gli interventi edilizi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) “conservativa”
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) “demolitiva” estesa a tutta l’area di intervento con PdC convenzionato con:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione
 - 2. per gli edifici ad altre funzioni:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
 - **H** (altezza dell’edificio) \leq quella dell’edificio esistente
 - **RIE 2** > RIE 1
4. Non deve essere modificata la trama viaria e devono essere conservate le relazioni esistenti tra spazi privati, collettivi e pubblici.

Art. 3.6.6 Edifici storici diffusi in ambito urbano

REGOLE

1. Gli edifici storici all'interno del territorio urbanizzato sono individuati con specifica simbologia nelle carte DU2 Trasformabilità e nell'Elaborato VT6.5.
2. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 4, nel rispetto della tipologia dell'immobile.
3. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici sono attribuiti rispetto al valore indicato nelle rispettive schede contenute nell'Elaborato VT6.5 e sono i seguenti:
 - a Edifici di valore Storico- architettonico: restauro scientifico c);
 - b Edifici di valore Storico, culturale, testimoniale: restauro e risanamento conservativo d);
 - c Edifici di valore Storico culturale testimoniale - Edilizia del produttivo e specialistica del Novecento: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie;
 - d Edifici di valore Storico Culturale Testimoniale del Secondo Novecento: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie;
 - e Edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore: la ristrutturazione edilizia f) "conservativa", con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie;
 - f Manufatti di valore storico-testimoniale, quali pilastrini, maestà, edicole, ecc.: restauro e risanamento conservativo d);
 - g Edifici o manufatti privi di valore: ristrutturazione edilizia f).

TITOLO V CITTA' DA QUALIFICARE (CQ)

ART. 3.7 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. La città da qualificare comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti 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.
3. Il PUG promuove inoltre:
 - le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
 - la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
 - l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
 - usi ibridi e usi temporanei.

ART. 3.8 TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA

STRATEGIE

1. Il PUG favorisce 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;
 - la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
 - la formazione di spazi collettivi negli edifici;
 - la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;
 - la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.
2. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
 - tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)
 - tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)
 - tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)
 - tessuti residenziali in corso di formazione sulla base di PUA convenzionati (CQ4)

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 residenze brevi, affittacamere
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	b2 spazi congressuali ed espositivi
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

	b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq
	c2	artigianato di servizio
	c4	magazzini e depositi
	c10	attività di ricerca
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
		1 con affluenza fino a 100 persone
		2 con affluenza superiore alle 100 persone
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati
e	funzioni commerciali	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato
	e2	medie strutture di vendita:
		1 medio piccole strutture di vendita
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari
		3 medio grandi strutture di vendita alimentari
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
	e6	impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili)
f	funzioni rurali	
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

4. Gli edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale o d direzionale privata, dismessi o sottoutilizzati, attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa, di cui alla Tabella 2 art. 2.1.4.

Art. 3.8.1 Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1)

1. Sono tessuti residenziali densi costituiti prevalentemente da palazzine di 3-5 piani che insistono in lotti di ridotte dimensioni o edifici in linea di 4-5 piani e a blocco allineati sul margine della pubblica via. Le superfici permeabili sono particolarmente ridotte, gli edifici nella maggior parte sono scarsamente dotati di posti auto pertinenziali.
2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f)

Art. 3.8.2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)

1. Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da case bifamiliari di 2-3 piani e da palazzine di 3-4 piani realizzate prevalentemente al centro del lotto non tutti gli edifici sono dotati di posti auto pertinenziali.
2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq 19,70 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

Art. 3.8.3 Tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)

STRATEGIE

1. Corrispondono ai tessuti dei quartieri PEEP realizzati a partire dagli anni '70 del secolo scorso e altri tessuti generati da PUA.

Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell'obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 3 limitatamente alle funzioni a, c2, d, e1, e5.
3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f):
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione
 2. **per gli edifici abitativi mono/bi-familiari**
 - interventi di nuova costruzione g):
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente incrementata di un piano
 3. **per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 4. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 3.3.4
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 5. **negli eventuali lotti liberi** non originariamente qualificati come verdi condominiali o dotazioni territoriali è ammessa la nuova edificazione con PdC convenzionato secondo le regole del PUG.

ART. 3.9 TESSUTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI PRIVATI

STRATEGIE

1. 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”.
Il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l’insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali l’automotive. Persegue una maggiore qualità dell’insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali, con attenzione anche alle sedi stradali che andranno rese più permeabili ed eventualmente alberate.
2. I tessuti a prevalente funzione produttiva, terziarie e commerciale sono articolati come segue:
 - produttivi manifatturieri (CQ5)
 - misti produttivi-commerciali (CQ6)
 - misti produttivi-polifunzionali (CQ7)
 - terziari (CQ8)
 - tessuti ad alta specializzazione (Città pubblica esistente) (CP1)
 - aggregazione di servizi pubblici (CP2)

REGOLE

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria privata, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti)
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS per city users
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, motel
	b2 spazi congressuali ed espositivi
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq
	c2 artigianato di servizio
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l’ambiente
	c4 attività commerciali all’ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi
	c5 attività di deposito a cielo aperto
	c6 insediamento di tipo agro-industriale
	c7 attività connesse all’autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale
	c10 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: 1 con affluenza fino a 100 persone

	2 con affluenza superiore alle 100 persone
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati
	d5 rimessaggio camper
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato
	e2 medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari
	e3 grandi strutture di vendita, esclusivamente a Cittanova e Portali
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore esistenti:
	1 alimentari
	2 non alimentari
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
	e6 impianti di distribuzione carburanti

Art. 3.9.1 Tessuti produttivi manifatturieri (CQ5)

STRATEGIE

1. Sono costituiti dai due distretti produttivi specializzati di Modena Nord e Torrazzi che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili. Sono inoltre presenti alcuni edifici residenziali.
Tra i nuclei produttivi delle frazioni figurano quelli di Lesignana, Ganaceto, Baggiovara, Cognento e La Bottega.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere 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, reti tecnologiche, ecc.
 - di realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
 - di de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni
 - di qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 15,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) conservativa con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) \leq 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore).

5. nei lotti liberi:

- mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e5:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m
5. Nel distretto dei Torrazzi l'elaborato ST.2.2 individua aree qualificate come "disponibili per attività produttive già insediate, servizi locali e verde attrezzato". Al fine di concorrere alle azioni progettuali di qualificazione e valorizzazione del distretto, fino ad un massimo del 30% delle stesse aree possono essere disponibili in risposta ad esigenza di potenziamento e razionalizzazione del processo produttivo di aziende già insediate nel distretto a condizione che sia fornito un contributo alle azioni indicate dal PUG per strategia locale e rappresentate nello stesso elaborato.

Art. 3.9.2 Tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti che pur vedendo la compresenza sia di funzioni produttive che commerciali sono diversamente caratterizzati:
 - i tessuti della via Emilia ovest ed est dove le attività produttive con affaccio diretto lungo la strada storica sono state progressivamente sostituite da attività commerciali, e in particolare di quelle che necessitano di ampi spazi espositivi;
 - il nucleo produttivo della frazione di San Damaso nasce come insediamento misto.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 1, il PUG promuove interventi differenziati per questi tessuti:
 - gli ambiti produttivi e commerciali della via Emilia, sono da caratterizzare come aree di ingresso alla città in cui operare anche un riordino spaziale lungo l'asse stradale storico;
 - per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 2. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 4. per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 5. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:

- H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

6. nei lotti liberi:

- mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
- interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e5:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m
- interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 15,00 m

Art. 3.9.3 Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti che vedono la compresenza di una pluralità di funzioni associata a quella produttiva. Ne sono significativi esempi il villaggio artigiano est e ovest, l'ambito tra la ferrovia e la tangenziale, La Marmora e le ex Fonderie.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 1, il PUG promuove interventi differenziati per questi tessuti:
 - il villaggio artigiano est, ancora attivo, è da valorizzare quale contesto di valore identitario per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare;
 - per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine che parte dalla qualificazione delle sedi stradali.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 15,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 2. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 4. per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 5. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 6. nei lotti liberi:**
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e5:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 15,00 m

Art. 3.9.4 Tessuti terziari (CQ8)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti con funzioni prevalentemente terziarie pubbliche e private (Fiera, Grandemilia, la Rotonda, i Portali, ecc.) in parte dismesse con la presenza anche di alcune attività commerciali.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 1, il PUG promuove al successivo Titolo VI la rigenerazione dei tessuti dismessi.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e3.
4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici esistenti a prevalente funzione e2 e e3, rispettivamente medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) senza incremento di superficie con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 3. **per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 4. **nei lotti liberi:**
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e5
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m

Art. 3.9.5 Tessuti ad alta specializzazione (CP1)

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto prevalentemente recente composti da edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione.
2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 1, il PUG promuove la qualificazione della Porta Nord, presso il casello autostradale.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.
4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 1. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. **per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:

- H (altezza dell'edificio) ≤ 16,00 m
- 3. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
- interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 4. nei lotti liberi:**
- mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e3, e5.
 - H (altezza dell'edificio) ≤ 10,00 m.

Art. 3.9.6 Aggregazione di servizi pubblici (CP2)

STRATEGIE

1. Comprende aggregazioni di edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a1, a3, b, d, e1, e5.
3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:
 - 1. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ m 16,00
 - 3. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:**
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - 4. nei lotti liberi:**
 - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali
 - interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a3, b, d, e1, e5
 - H (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00

TITOLO VI CITTÀ DA RIGENERARE

ART. 3.10 CITTÀ DA RIGENERARE

STRATEGIE

1. La città da rigenerare riguarda tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati.
Riguarda alcuni tessuti produttivi, come il Villaggio Artigiano Ovest; terziari o aree ferroviarie e militari; e altre.
2. La città da rigenerare comprende le parti di città che presentano fenomeni di degrado edilizio o sottoutilizzo tali da richiedere interventi complessi di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio, intervengono anche sulla struttura urbana.
Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complesse, che producono anche una significativa crescita e di qualificazione della città pubblica.
3. La Città da rigenerare è articolata in:
 - tessuti da rigenerare
 - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
 - assi commerciali
 - sistema funzionale della via Emilia
 - spazi pubblici.

Art. 3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

REGOLE

1. Funzioni ammesse: nei tessuti da rigenerare e negli edifici dismessi o sottoutilizzati sono ammesse le funzioni indicate per il tessuto di appartenenza.
2. Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017.
Nei tessuti da rigenerare, nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un masterplan viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, potranno essere ammessi PdC convenzionati. Nelle more della definizione del masterplan sono ammesse le manutenzioni ordinaria a) e straordinaria b) nonché la ristrutturazione “conservativa” f).
Nel caso di interventi di rigenerazione relativi ad edifici inseriti nella città da qualificare, l’intervento è soggetto a PdC convenzionato o AO con riferimento alla dimensione dell’area di intervento.
3. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte II Strumenti delle presenti Norme.
4. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 3.10.2 Sistema funzionale della via Emilia

REGOLE

1. Il PUG promuove la valorizzazione della via Emilia storicamente congiuntamente alle attività che vi si affacciano. In particolare, gli interventi che interessano i due tessuti misti produttivi e commerciali posti uno ad ovest l’altro ad est del centro di Modena dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nella Strategia (elaborato ST2.4 La via Emilia). In particolare le attività produttive che vi si affacciano potranno, con PdC convenzionato, modificare gli usi in funzioni commerciali limitatamente agli “ingombranti”.

Art. 3.10.3 Aree di trasformazione ecologico-ambientale

REGOLE

1. Nella città da qualificare sono presenti alcune aree di trasformazione ecologico-ambientale (indentificate nell'elaborato DU2) strategiche per incrementare le dotazioni di alcuni rioni.
2. Funzioni ammesse: a1.
3. Le aree di trasformazione ecologico-ambientale possono realizzare in loco le quantità edificatorie generate dall'applicazione dell'indice di sostenibilità di cui all'art. 2.1.3 a fronte della cessione del 75% dell'area, in alternativa le quantità edificatorie possono essere trasferite.

Se realizzate in loco sono attuate con PdC convenzionato senza la Valutazione del beneficio pubblico, se trasferite in altra area oggetto di trasformazione sono attuate con AO. Può essere riconosciuta una premialità aggiuntiva di capacità edificatoria, fino ad un massimo del 15%, legata alla qualità progettuale ed energetica dell'intervento e un ulteriore incremento del 15% in relazione a oneri connessi alla manutenzione permanente delle aree cedute.

TITOLO VII CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

ART.3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata (cfr. Tavola DU4 Dotazioni territoriali e città in trasformazione), comunque riconducibile alle seguenti tipologie:
 - a Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Gli interventi residenziali potranno incrementare del 20% le quantità edificatorie definite nel Piano qualora tale quota sia destinata alla realizzazione di ERS, secondo i parametri indicati dal PUG; l'intervento si attua con PdC convenzionato.
 - b Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del Piano scaduto, con PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di assunzione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole dello stesso PUG;
 - c Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali;

Gli interventi di cui alle lettere b, c, decorsi i termini indicati potranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.
2. Le aree con Piani scaduti e non attuati che non hanno realizzato le opere di urbanizzazione alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
 - delle aree agricole limitrofe;
 - di dotazione ecologico-ambientale.
3. I piani in corso di attuazione potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento adeguandolo alla strategia e alle disposizioni del PUG attraverso PdC convenzionato.

TITOLO VIII CITTA' DA URBANIZZARE

Art. 3.12.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

STRATEGIE

1. Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella ValSAT e nel successivo art. 3.12.4 sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere localizzate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050. Sarà compito dell'Accordo Operativo perimetrare, secondo i criteri indicati e coerentemente con gli obiettivi e le azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

REGOLE

3. L'intervento è soggetto a Valutazione del beneficio pubblico e a VAS/ValSAT.

Art. 3.12.2 Condizioni di intervento

STRATEGIE

1. La Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla Strategia con riferimento alle Piattaforme e i Rioni;
 - b le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale con tempi di percorrenza inferiori ai 15 minuti nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
 - c i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
 - d le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali (rif. ValSAT), le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
2. Le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione indicati nella Parte IV delle presenti Norme. Gli interventi applicano la perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 2.1, dove è anche indicata la quota dei terreni oggetto di trasformazione che, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 4.3 delle presenti Norme.

Art. 3.12.3 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione, esclusivamente con gli strumenti attuativi indicati al successivo art. 3.12.5, sono definite le funzioni per gli interventi di cui ai successivi commi
2. Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%⁸:
 - a le opere pubbliche;
 - b le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
 - c gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
 - d i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;

⁸ LR 24/2017 art. 5

- e gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%⁹:
- a le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
 - b gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
 - c i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
 - d i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/2015, art. 7 (e DPR 194/2016);
 - e i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
 - f i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
 - g interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

Art. 3.12.4 Criteri per la localizzazione dei nuovi insediamenti

1. Le nuove urbanizzazioni che modificano il perimetro del Territorio Urbanizzato, così come rappresentato negli elaborati cartografici di DU e ST, sono dal PUG fortemente limitati.
Sono oggetto di Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art 2.4 e devono essere localizzate nel rispetto dei criteri di seguito elencati.

CRITERI ESCLUDENTI

- a **presenza di condizioni preclusive di natura ambientale o antropica.** Con riferimento alle cartografie relative a vincoli e tutele e relative norme (elaborati VT del PUG), l'area di intervento non deve collocarsi in presenza di fattori escludenti derivanti da vincoli e tutele;
- b **presenza di interferenze con nodi e corridoi della rete ecologica:** l'area di intervento se interessata dalla rete ecologica di progetto del piano (VT2.2 Vincoli, rispetti e tutele relativi al sistema naturale e ST2.1 L'infrastruttura verde e blu) non dovrà necessariamente interromperne la continuità della rete ecologica;
- c **non adiacenza al tessuto consolidato:** la porzione di territorio consumato si deve necessariamente trovare in adiacenza rispetto al perimetro del Territorio Urbanizzato, per non accrescere la dispersione insediativa (principio di compattezza e non frammentazione);

Oltre ai criteri escludenti si individuano i seguenti criteri preferenziali

CRITERI DI COERENZA

- d **prossimità alle principali connessioni infrastrutturali (accessibilità):** le aree interessate dall'intervento devono essere accessibili poiché direttamente collegate alle direttrici strategiche della mobilità su gomma, lenta e del trasporto pubblico (principio di spinalità), così come definite e rappresentate nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali, che individua le principali direttrici su gomma e su ferro e alla strategia ST2.6 Le piattaforme e la mobilità pubblica e la ST2.7 La Strategia di prossimità dei rioni che definiscono il telaio del trasporto pubblico locale e del sistema per la mobilità ciclabile;
- e **adiacenza ai poli produttivi strategici:** in caso di proposte di interventi produttivi, le aree interessate dall'intervento si configurano in adiacenza dei tessuti e dei poli produttivi di eccellenza così come qualificati nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali;
- f **prossimità ai servizi:** l'area di intervento si colloca in adiacenza a contesti dove le dotazioni territoriali esistenti, così come rappresentato nella strategia ST2.6 Le piattaforme e la mobilità pubblica e in particolare nella ST2.7 La Strategia di prossimità dei rioni, siano in termini quantitativi ampiamente soddisfatte e presenti nelle diverse tipologie. Le aree oggetto dell'intervento non devono generare nuova domanda in espansione, per cui è fondamentale che le dotazioni territoriali esistenti

⁹ LR 24/2017 art. 6

nell'intorno e quelle previste dal progetto assorbano completamente la domanda generata dall'intervento;

CRITERI DI PRESTAZIONE

Oltre alla rispondenza ai criteri di carattere qualitativo della Valutazione del beneficio pubblico si indicano i seguenti criteri preferenziali legati alla prestazione della proposta:

- g **equilibrata densità insediativa:** le opere in espansione non possono avere una densità troppo bassa perché l'intaccare una risorsa così preziosa come il suolo deve essere controbilanciato da un significativo interesse per la città (in termini di funzioni e alloggi);
- h miglioramento **complessivo della qualità urbanistico-edilizia del contesto** con riferimento alle condizioni di criticità, di dismissione o sottoutilizzo rilevate nella carta DU2- Carta della trasformabilità, nei luoghi individuati nella strategia ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica e nella ST2.7 La strategia di prossimità dei rioni;
- i **i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti**, con particolare attenzione al raggiungimento della neutralità energetica;
- j **i livelli di qualità ambientale delle proposte** a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio;
- k **potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione:** il conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;
- l **la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali** eventualmente presenti o relazionate all'ambito oggetto della proposta.

Art. 3.12.5 Strumenti di attuazione

REGOLE

1. Gli interventi del precedente articolo sono soggetti a:
 - Accordo Operativo (AO)
 - Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)
 - Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017
 - PdC convenzionato
 - Accordo di programma (AP)
2. Gli interventi del precedente comma che determinano consumo di suolo (3%) sono attuati secondo le modalità definite all'art. 3.1.1.

PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA

TITOLO I IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTÀ PUBBLICA

ART. 4.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nelle Carte DU4 "Dotazioni territoriali e città in trasformazione" sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nella Tavola ST2.6.1, nel Fascicolo ST2.6 e nel Fascicolo dei Rioni ST2.7 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle due dimensioni territoriale/urbana, le Piattaforme, e di prossimità, i Rioni, nelle sue principali componenti che trovano, nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale la declinazione in 5 strategie, 20 obiettivi, 100 azioni, 7 sistemi funzionali.

ART. 4.2 IL CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

REGOLE

1. Tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata al successivo art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse secondo la metodologia indicata all'art.2.4. L'incremento per multi-funzione costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), ed è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione negli strumenti di attuazione.
3. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.
4. Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni con riferimento ai valori OMI.

ART. 4.3 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

STRATEGIE

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - Attrezzature e spazi collettivi;
 - Dotazioni ecologico e ambientali
 - Dotazioni multi-prestazionali
 - Politiche per la casa (ERP e ERS)

Art. 4.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

- b la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- e gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- g i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano (P2) e da quelli pertinenziali (Pr1) come quantificati nella tabella 6;
- h impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

REGOLE

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
 - a allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
 - b allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
 - c spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
 - d accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - e spazi di parcheggio pubblico (P1);
 - f allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
 - g in fase attuativa gli Accordi Operativi hanno l'obbligo di verificare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento.
4. Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:
 - ristrutturazione edilizia demolitiva
 - nuova edificazione
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;
 l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere sopra indicate.
5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione;
 - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;
 devono essere garantite:
 - l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
 - l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
 - la rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi urbani e di prossimità riguardano in particolare:
 - a strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole elementari e medie);
 - b strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, scuole materne, strutture per anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento);
 - c strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d strutture per attività culturali, associative e politiche;
 - e luoghi per il culto;
 - f spazi attrezzati (V) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica, spazi per migliorare il metabolismo, il confort e benessere urbano;
 - g altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h parcheggi pubblici (P2) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (P1) e da quelli pertinenziali (Pr1)
3. Il PUG individua inoltre:
 - a le attrezzature e gli spazi collettivi territoriali;
 - b attrezzature e servizi privati al di fuori del TU disciplinati all'art.5.9.

REGOLE

4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
5. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie e servizi igienici realizzati con tipologie e caratteristiche costruttive indicate nel Regolamento Edilizio.
6. Per l'insieme degli insediamenti residenziali a le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St, di norma, così ripartite:
 - 33 mq di spazi attrezzati (V), parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
 - 12 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
 - 15 mq di altre dotazioni.
7. Per i nuovi insediamenti **b** alberghieri e ricreativi, **d** direzionali, **e** commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi varie.
8. Per i nuovi insediamenti c produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.

Art. 4.3.3 Dotazioni ecologico e ambientali

STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
 - a alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;

- b al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
 - c alla gestione integrata del ciclo idrico;
 - d alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - e al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
 - f alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
 - g alla raccolta differenziata dei rifiuti;
 - h alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di vasche di laminazione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e dei giardini privati.
 3. Le caratteristiche degli spazi verdi pubblici e privati sono indicate nel Regolamento Edilizio.

Art. 4.3.4 Dotazioni multi-prestazionali

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 inserisce tra le dotazioni, prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.
2. L'incremento per multi-prestazioni (MP), è quantificato con riferimento alla superficie che accoglie più funzioni che viene conteggiata in ragione delle dotazioni accolte.

Art. 4.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

REGOLE

1. Tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a nuova costruzione;
 - b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
 - c ampliamento degli edifici;
 - d cambio d'uso che determina aumento del carico urbanistico;
 - e e comunque qualora si verifichi un incremento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite all'art. 4.3.2 commi 5, 6, 7 e all'art. 4.3.5 commi 4, 6 vanno sempre verificate e riferite:
 - a integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - b integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
 - c integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - d integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
4. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di altre dotazioni (AD), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 6. Fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive precedentemente indicate le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nel Rione e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

5. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.
6. Nel caso di interventi complessi di rigenerazione, qualora nel Rione di intervento le dotazioni minime siano abbondantemente soddisfatte, e non si riscontrino particolari criticità, nella relativa convenzione può essere definito un apporto inferiore mediante monetizzazione.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 4.4 USI

Art. 4.4.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere, per il soggetto attuatore; del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della Tabella 6. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali. Negli edifici a funzione residenziale determina altresì incremento di carico urbanistico la divisione o il frazionamento in più unità abitative.

Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 residenze brevi, affittacamere
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
	b2 spazi congressuali ed espositivi
	b3 campeggi e villaggi turistici
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive

	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq
	c2	artigianato di servizio
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente
	c4	attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi
	c5	attività di deposito a cielo aperto
	c6	insediamento di tipo agro-industriale
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo
	c8	impianti zootecnici intensivi
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale
	c10	attività di ricerca
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
		1 con affluenza fino a 100 persone
		2 con affluenza superiore alle 100 persone
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati
	d5	rimessaggio camper
e	funzioni commerciali	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato
	e2	medie strutture di vendita:
		1 medio piccole strutture di vendita
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari
		3 medio grandi strutture di vendita alimentari
	e3	grandi strutture di vendita
	e4	grandi strutture di vendita di livello superiore:
		1 alimentari
		2 non alimentari
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
	e6	impianti di distribuzione carburanti
	e7	logistica commerciale
f	funzioni rurali	
	f1	abitazioni agricole
	f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
		1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari
		2 rimesse per macchine agricole
		3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere
		4 allevamenti aziendali o interaziendali
		5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali
		6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche
		7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
		1 laboratori per la ricerca
		2 foresterie aziendali
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale
	5 agriturismo
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche
	7 fattoria didattica
	8 cantina vinicola, caseificio, acetaia
	f4 colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	f6 attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

4. Caratteristiche e specifiche delle categorie funzionali sono indicate nel Regolamento Edilizio.
5. Allo scopo di attivare l'innovazione, il PUG promuove la realizzazione di spazi ibridi nei quali attività diverse coesistono, quali ad esempio il coworking, attività laboratoriali, somministrazioni di cibi e bevande, altri esercizi commerciali di vicinato, ecc.

Art. 4.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi ammessi, o ad essi compatibili, nei relativi tessuti.

REGOLE

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.
3. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'"Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana", anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
5. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

ART. 4.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI

STRATEGIE

1. I parcheggi sono così definiti:
 - a parcheggi pubblici (**P**), che si distinguono in:
 - di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
 - b parcheggi privati (**Pr**), che si distinguono in:
 - pertinenziali (**Pr1**);
 - ad uso pubblico (**Pr2**).

REGOLE

2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). In tali aree possono essere collocati stalli connessi alla mobilità sostenibile. Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici (P) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate, attraverso convenzione, a soggetti privati.
4. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (P) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nella successiva Tabella 6.
5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle Norme o negli strumenti attuativi, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertenziale con apposita convenzione.
6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati è sempre ammessa ed è esclusa dal calcolo della St.
7. I parcheggi privati ad uso pubblico (Pr2) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. Qualora parte dei posti auto pertinenziali siano destinati ad altri usi, devono essere comunque garantite le quantità minime.

Art. 4.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (P) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallone è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno realizzati in forma di posti auto chiusi. Se realizzati interrati entro la sagoma dell'edificio non concorrono alla determinazione della St, inoltre non concorrono alla determinazione della St i posti auto interrati o sulla copertura degli esercizi commerciali.
3. Negli interventi di nuova costruzione g), la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq al netto degli spazi di manovra. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq più gli spazi di manovra.

Art. 4.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a nuova costruzione;
 - b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
 - c aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
 - d aumento delle unità immobiliari;
 - e cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 6. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.

Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
 - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
 - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
 - integralmente per la superficie della parte ampliata, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento;
 - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
 - integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.
3. Per le funzioni **a** abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - a negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
 - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 140 mq di St;
 - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 140 mq di St;
 - b negli interventi di cui alla lettera d) ed e) del precedente comma 1:
 - 1 posto auto per alloggio, può essere reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.

Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
4. Per le funzioni **b** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuova costruzione g) e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto ogni 4 posti letto o unità abitativa.
5. Per le funzioni **c** produttiva, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in riduzione delle quantità indicate nella successiva Tabella 6. L'intervento si regola attraverso convenzione.
6. Per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuova costruzione g) e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella successiva Tabella 6.
7. Per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
 - negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

Art. 4.5.3 Mobilità sostenibile

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a nuova costruzione;
 - b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
 - c cambio d'uso.

È prevista la seguente dotazione minima di parcheggi per biciclette:

- negli edifici a prevalente funzione **a1, a2, a4** abitativa:
 - 2,0 posti bici ogni alloggio fino a 100 mq di St;
 - 3,0 posti bici da 100 a 150 mq di St;

- 4,0 posti bici ogni alloggio oltre 150 mq di St
 - negli edifici a prevalente funzione **a3** abitativa e **b1** turistico-ricettiva:
 - 1,5 posti bici ogni 5 studenti o ogni 5 posti letto.
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
 - 1,0 posto bici ogni 180 mq di St fino a 1.500 mq;
 - 0,5 posti bici ogni 180 mq di St oltre 1.500 mq e fino a 5.000 mq;
 - 0,1 posti bici ogni 180 mq di St oltre i 5.000 mq per ogni ulteriore 150 mq di St.
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
 - 1,0 posto bici ogni 150 mq di St;
 - negli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica, istruzione:
 - 2,0 posti bici ogni 5 studenti;
 - per la funzione **e1** esercizi di vicinato:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
 - per le altre funzioni **e** commerciali:
 - 1,0 posto bici ogni 100 mq di Sv;
2. Caratteristiche e dotazioni dei parcheggi per biciclette:
- a i posti bici realizzati all'aperto devono essere coperti. I posti bici di pertinenza agli alloggi devono essere realizzati al piano terra in locali comuni;
 - b ogni 20 posti bici realizzati in aree di pertinenza, deve essere predisposta una colonnina per ricarica bici elettrica;
 - c l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco deve essere realizzato nei depositi comuni bici collocati all'interno degli edifici;
 - d i posti bici non connessi agli alloggi residenziali, possono essere in parte destinati al bike sharing, in una quota non maggiore al 30%;
 - e le aree destinate a parcheggi bici, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo.
3. In attuazione dell'art. 4, commi 1-bis e seguenti, del DPR 380/2001, per gli interventi di nuova costruzione g) ad uso diverso da quello residenziale con St superiore a 650 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia f) comportante aumento del carico urbanistico, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione g) e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia f) comportante aumento del carico urbanistico, è necessaria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Relativamente ai soli edifici di nuova costruzione g) con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali dovrà essere prevista l'installazione.
4. L'obbligo di cui al comma precedente è esteso agli edifici di nuova costruzione g) destinati ad usi ricettivi e pubblici esercizi, medie strutture di vendita e centri commerciali indipendentemente dalla superficie.
5. Lungo i principali assi viari, così come individuati dal PUMS, sono ammesse aree attrezzate per servizi esclusivamente a supporto della mobilità elettrica funzionali all'intermodalità e alla mobilità sostenibile. Tali interventi si attuano con PdC convenzionato o Accordo Operativo.

Art. 4.5.4 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq.
2. Nel Centro Storico urbano e nei nuclei storici minori delle frazioni (CS1) le dotazioni territoriali possono essere monetizzate.
3. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Consiglio Comunale che definisce i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a nei tessuti urbani;
 - b nel territorio rurale.

4. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa:
 - a nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia f) o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv (autorizzata alla data di assunzione del PUG), purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
5. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate prioritariamente alla promozione della mobilità sostenibile nonché alla costruzione e al mantenimento di posti auto, nell'ambito del contesto urbano o della frazione, relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
6. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenti in relazione ai gruppi funzionali

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD			
a funzione abitativa							
a1 abitazioni, bed and breakfast	5 mq ogni 100 mq di St	12 mq ogni 100 mq di St	33 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
a2 residenze brevi, affittacamere							
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.							
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)							
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa	-	-	-	-	-	-	
b funzioni turistico-ricettive							
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	60 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-	
b2 spazi congressuali ed espositivi					1 mq ogni 3,3 mq di St		
b3 campeggi e villaggi turistici							
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
b5 strutture di accoglienza g per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.	-	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-	
b7 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	-	
c funzioni produttive							
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 4 mq di St*	-	
c2 artigianato di servizio						-	
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 4 mq di St*	-	
c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-	
c5 attività di deposito a cielo aperto	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-	
c6 insediamento di tipo agro-industriale	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 4 mq di St	-	
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo							
c8 impianti zootecnici intensivi	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 4 mq di St	-	
c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 4 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv	
c10 attività di ricerca	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 4 mq di St	-	

* comprensivo di tutti gli spazi di sosta

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi			altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD	destinati alla clientela		
d funzioni direzionali							
d1 studi professionali	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	35 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative							
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di Ster nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	50 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di Ster nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-	-
1 con affluenza fino a 100 persone							
2 con affluenza superiore alle 100 persone							
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati	-	-	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper							
e funzioni commerciali							
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
e2 medie strutture di vendita:							
1 alimentari:	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	-
- da 250 a 400 mq di Sv							25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv							25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv							25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv							25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:							
- da 250 a 400 mq di Sv							25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv							25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv							25 mq ogni 20 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv							25 mq ogni 16 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita:							
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv							25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:							
1 alimentari	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari							25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) ***	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
e6 impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della Ster	2,5% della Ster	10% della Ster	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
e7 logistica commerciale	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	40 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 4 mq di St****	-	
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone							
*** Parametri da applicare per pubblici esercizi fino a 250 mq di St. Per locali di dimensioni maggiori si applicano i parametri della funzione e2 dove la Sv è da leggersi come St							
**** Comprensivo di tutti gli spazi di sosta e verificato in funzione degli addetti effettivi							

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;						
2 rimesse per macchine agricole						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali						
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:						
1 laboratori per la ricerca	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche	-	-	-	-	-	-
7 fattoria didattica	-	-	-	-	-	-
8 cantina vinicola, caseificio, acetiaia	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f4 colture intensive:						
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f6 attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)	-	2,5% della Ster	2,5% della Ster	10% della Ster	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 4.6 CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

Il PUG favorisce il riequilibrio della mixità sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio.

Il PUG assume il Rione come l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo dell'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.

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Modena è classificato ad alta tensione abitativa:

- a nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% è suddiviso nelle seguenti 3 quote:
 - 20% per le varie forme dell'edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi,
 - 40% per l'edilizia residenziale libera, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi,
 - 20%, per l'edilizia residenziale pubblica;

percentuali diverse potranno essere valutate con le modalità indicate all'art. 2.3

- b nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è richiesta la corresponsione al Comune, di un contributo pari al valore del 10% delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;
- c nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote:
 - 20% per le varie forme dell'edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi,
 - 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera e edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;

per interventi che interessano un'area inferiore ad 1 ha è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni.

3. Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università o centri di formazione professionale.
4. Periodicamente l'Amministrazione pubblica un bando per selezionare le proposte private indicando le tipologie di edilizia residenziale convenzionata più idonee al soddisfacimento della domanda sociale rilevata.
5. Tra le tipologie di ERS sono individuate come tipologie prioritarie:
 - unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
 - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
 - edilizia universitaria convenzionata;
 - altre forme di co-housing;

- residenze condivise con contratti di locazione a termine;
- tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
6. Le dotazioni territoriali non sono dovute per l'ERP e l'edilizia convenzionata nel caso di Studentati.
 7. Attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, il Comune può specificare le tipologie di cui al comma 5 nonché la durata del periodo di affitto. Tra le diverse tipologie di ERS potrà essere indicata anche la vendita agevolata.

PARTE V TERRITORIO RURALE

TITOLO I ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

ART. 5.1 OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE

STRATEGIE

1. 1. Il paesaggio rurale modenese presenta alcune caratteristiche e peculiarità: un sistema insediativo rurale diffuso 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 diffusa, una grande omogeneità del territorio rurale esterno al territorio urbano e periurbano con rada presenza di soprassuoli forestali, un articolato sistema idrografico naturale ed artificiale che scorre da sud a nord, e infine la presenza di importanti aree naturali e seminaturali lungo i due fiumi, Secchia e Panaro.
2. Per il territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di 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 vocazioni tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana¹⁰;
 - la promozione di una filiera agroalimentare sostenibile, migliorando la competitività delle aziende agricole e le loro prestazioni climatico-ambientali;
 - il sostegno e la promozione delle produzioni tipiche quali il parmigiano-reggiano e l'aceto balsamico e delle produzioni biologiche, dop, igp, e altre colture specializzate;
 - il rafforzamento della filiera agro-alimentare, ai diversi livelli della trasformazione delle produzioni (aziende agricole-agroindustria) in un'ottica di sostenibilità degli interventi, riducendo l'impatto ambientale sul sistema dei trasporti;
 - il miglioramento della capacità di stoccaggio delle materie prime, al fine di preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
 - la realizzazione di "parchi agricoli" attraverso l'ammodernamento e l'utilizzo di tetti di edifici ad uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale per la produzione di energia rinnovabile, aumentando così la sostenibilità, la resilienza, la transizione verde e l'efficienza energetica del settore e contribuire al benessere degli animali;
 - la promozione di un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;
 - una 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 edilizia¹¹ e di riqualificazione dei fabbricati aziendali, anche attraverso interventi di demolizione, accorpamento di edifici dismessi e la loro ricostruzione finalizzata ad una qualificazione e migliore inserimento paesaggistico dei centri aziendali;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati soltanto qualora sia 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 esistenti¹²;
 - la promozione della tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e il corretto inserimento nel contesto dei nuovi edifici connessi alla produzione agricola;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati dovrà avvenire all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, rispettando le regole di impianto ed evitando la realizzazione di insediamenti isolati che

¹⁰ LR 24/2017 art. 36 comma 1.

¹¹ LR 24/2017, art. 36 comma 2.

¹² LR 24/2017, art. 36 comma 2.

- frammentano e alterano la struttura consolidata del paesaggio rurale; per migliorare l'inserimento paesaggistico potranno essere individuati interventi di mitigazione;
- la demolizione di edifici, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, con il parziale recupero delle superfici demolite da destinare a strutture di servizio alla fruizione turistica del territorio;
 - il recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale¹³;
 - il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più funzionali alla produzione agricola;
 - il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso la delocalizzazione/ dismissione di attività extragricole incompatibili e il ripristino dello stato dei luoghi;
 - la promozione della mobilità sostenibile e la connessione dei tracciati esistenti con le reti regionali ed europee.
- Tali strategie trovano territorializzazione nei paesaggi rurali indicati nei successivi articoli.

ART. 5.2 AMBITI DI PAESAGGIO RURALI

STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente articolo sviluppando politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato nei seguenti ambiti:
 - Paesaggi periurbani (TR1)
 - Paesaggi perifluviali (TR2)
 - Paesaggi della produzione agricola (TR3)Tali ambiti di paesaggio sono il riferimento per le strategie e la disciplina delle azioni e interventi nel territorio rurale. I caratteri distintivi degli ambiti di paesaggio, descritti nell'elaborato ST2.5 "Paesaggio e territorio rurale" e sintetizzati nei successivi articoli, dovranno essere conservati.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno collocarsi all'interno e/o in prossimità dei centri aziendali e dovranno rispettare le regole d'impianto derivate dalla distribuzione dell'edilizia storica nei rispettivi paesaggi.

Art. 5.2.1 Paesaggi periurbani (TR1)

STRATEGIE

1. I paesaggi periurbani interessano una porzione di territorio posta a sud della città di Modena che si estende fino al corridoio autostradale dell'A1. Sono aree che nel tempo hanno ridotto la loro capacità produttiva poiché collocate a ridosso del territorio più densamente costruito e infrastrutturato, con il quale interagiscono in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali che necessitano di reciproche esigenze di protezione.
Questo ruolo di cerniera tra il paesaggio urbano e rurale è una grande opportunità per questi territori in cui sviluppare progetti di integrazione e avvicinamento attraverso laboratori didattici, agricoltura urbana, attività ricreative, ecc.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi in particolare i seguenti obiettivi:
 - mantenere la conduzione agricola dei fondi ancora produttivi favorendo contestualmente il recupero dei terreni abbandonati e l'incremento delle aree boscate con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
 - promuovere la rilocalizzazione delle attività zootecniche in aree maggiormente idonee;
 - promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo ambientale, culturale e sportivo (in particolare le ciclovie);

¹³ LR 24/2017, comma 4 comma 5.

- promuovere la realizzazione di parchi territoriali e insediare funzioni a sostegno di alcune attività del tempo libero (maneggi), sanitarie (pet therapy), florovivaistiche, ecc.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo periurbano sono favoriti:
- l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
 - l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano;
 - funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
 - l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario;
 - la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;
 - il recupero del patrimonio edilizio diffuso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private.

Art. 5.2.2 Paesaggi perifluviali (TR2)

STRATEGIE

1. Interessano gli ambiti fluviali del Secchia e del Panaro e sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti ambientali, idraulici e relazionali perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
 - costituire aree protette ai sensi della LR 6/2005, ovvero Parchi Regionali, Paesaggi naturali e seminaturali protetti, Riserve naturali, Aree di riequilibrio ecologico;
 - valorizzare i sistemi fluviali di Secchia e Panaro ed i percorsi lungo gli argini, costruendo trame che integrino la città ed i nodi a più alta vocazione ecologica;
 - qualificare le reti ecologiche dei due fiumi e le loro connessioni;
 - promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici;
 - favorire il turismo ambientale;
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo perifluviale sono favoriti:
 - la qualificazione e il potenziamento della rete ecologica;
 - la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio;
 - la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale.

Art. 5.2.3 Paesaggi della produzione agricola (TR3)

STRATEGIE

1. Interessano aree particolarmente idonee, per caratteristiche fisico-morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e per tradizione culturale e socio-economica, alle attività di produzione di beni agro-alimentari ad elevata specializzazione.
2. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio rurale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:
 - di aumentare il livello di efficienza e competitività delle aziende agricole favorendone l'ammodernamento tecnologico, edilizio ed infrastrutturale, secondo criteri di sostenibilità e adeguatezza rispetto ai diversi contesti rurali e attraverso l'uso razionale e sostenibile delle risorse;

- soddisfare la domanda abitativa aziendale residua, prioritariamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - incentivare e sostenere il ruolo multifunzionale e sociale dell'azienda agricola e lo sviluppo di forme integrative dei redditi, ivi compresa la selvicoltura;
 - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso il concorso delle aziende agricole, l'adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale, l'adozione di interventi agroambientali mitigativi e compensativi, la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole incompatibili;
 - favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio storico quale elemento dell'identità culturale del territorio comunale e delle singole realtà locali in grado di supportare la valorizzazione stessa delle produzioni e delle attività aziendali;
 - identificare i rioni quali luoghi privilegiati per la localizzazione di servizi di prossimità a servizio delle aziende agricole.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio ad alta produzione agricola sono favoriti:
- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria;
 - l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie produttive;
 - lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di vendita dei prodotti (kilometro zero), valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali.

TITOLO II CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

ART. 5.3 INTERVENTI EDILIZI

Art. 5.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi nel territorio rurale

REGOLE

1. Se non specificato diversamente negli interventi edilizi, di cui ai successivi commi, i limiti e condizioni degli interventi nel territorio rurale sono i seguenti:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 10,00$ m;
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. È sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, 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 riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.
3. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggette ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione g) e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f), nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate nel Regolamento Edilizio, in conformità a quanto disposto all'art. 26 del DPR 495/1992.
4. Nel caso l'attuazione degli interventi comporti l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di convenzioni con i privati interessati.
5. Gli interventi di nuova costruzione g) e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) dovranno concorrere alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica: specifiche convenzioni potranno essere sottoscritte con i soggetti attuatori degli interventi, per la realizzazione di nuove dotazioni ecologico-ambientali ma anche per la manutenzione di specifici elementi della rete ecologica o di caratterizzazione del paesaggio quali ad esempio scoline, filari, alberi isolati, ecc..
6. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi privi di valore storico (e relativi fabbricati di servizio) localizzati in fasce di espansione inondabili, o all'interno di fasce di rispetto stradali, di elettrodotti o simili, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire, a parità di St, o immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto con PdC convenzionato, ovvero in aree per nuovi insediamenti con Accordo Operativo. In tal caso dovranno essere rispettati i criteri localizzativi di cui all'art. 3.12.4.
Non sono ammessi cambi d'uso.

ART. 5.4 FUNZIONI AMMESSE

Art. 5.4.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi funzionali all'azienda agricola

REGOLE

1. La realizzazione di nuovi interventi edilizi è ammessa per le seguenti destinazioni d'uso:

f	funzioni rurali
f1	abitazioni agricole
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari
	2 rimesse per macchine agricole
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere

	4 allevamenti aziendali o interaziendali
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
	1 laboratori per la ricerca
	2 foresterie aziendali
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale
	5 agriturismo
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche
	7 fattoria didattica
	8 cantina vinicola, caseificio, acetaia
f4	colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali

Art. 5.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

REGOLE

1. Negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie e gli usi originari, le seguenti destinazioni d'uso:

a	Funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast: negli edifici con originaria funzione abitativa
	a2 residenze brevi, affittacamere: negli edifici con originaria funzione abitativa e negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica
	a3 ostelli: negli edifici con originaria funzione abitativa
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa o negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.: se presenti, negli edifici con originaria funzione abitativa negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica
	b7 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive
	c6 insediamento di tipo agro-industriale: se presenti
	c10 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d1 studi professionali: negli edifici con originaria funzione abitativa

	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA): negli edifici con originaria funzione abitativa:
		1 con affluenza fino a 100 persone
e	funzioni commerciali	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.): negli edifici con originaria funzione abitativa fino a 250 mq o se presenti
f	funzioni rurali	
	f1	abitazioni agricole
	f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
		1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari
		2 rimesse per macchine agricole
		3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere
		4 allevamenti aziendali o interaziendali
		5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali
		6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche
		7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
		1 laboratori per la ricerca
		2 foresterie aziendali
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria
		4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale
		5 agriturismo
		6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche
		7 fattoria didattica
		8 cantina vinicola, caseificio, acetaia
	f4	colture intensive:
		1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici
		2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	f6	attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

2. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura per 10 anni;
 - b nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.
3. Le funzioni b turistico-ricettive, d3 funzioni di servizio ed e5 pubblici esercizi oltre 250 mq si attuano con AO o PAIP.

Art. 5.4.3 Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica

REGOLE

1. Usi ammessi negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica in loco:

b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
e	funzioni commerciali
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)

Art. 5.4.4 Altre funzioni ammesse nel territorio rurale

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

a	Funzione abitativa
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
e	funzioni commerciali
	e6 impianti di distribuzione carburanti

ART. 5.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 5.5.1 Nuovi interventi edilizi relativi all'azienda agricola

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi¹⁴ effettuati esclusivamente dai soggetti che possiedono:
 - a titolo di imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile
 - b iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regionalequalora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Per la formazione di nuove unità aziendali, costituite dopo la data di assunzione del PUG e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà.
Fermo restando l'appoderamento minimo sopra indicato, alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere anche i terreni in affitto, di durata almeno decennale, a decorrere dalla data di presentazione del PRA, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. L'intervento è soggetto ad atto unilaterale d'obbligo.

¹⁴ Ai sensi della LR 24/2017 e con le modalità di cui all'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione. Cfr. i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché dei fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

Art. 5.5.2 Interventi assoggettati al Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)¹⁵

STRATEGIE

1. Il PRA rappresenta un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

REGOLE

2. Sono obbligatoriamente assoggettati a PRA gli interventi di nuova costruzione:
 - a di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale che, con riferimento all'articolazione del territorio rurale, sono quantificati come segue:
 - nei paesaggi perifluviali > di mq 600 di St;
 - negli altri paesaggi rurali: > di mq 1.000 di St;
 - b di edifici funzionali all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto le caratteristiche di ruralità, decorsi 10 anni dalla data di trascrizione del vincolo;
3. Si definiscono di rilevante Impatto ambientale o territoriale, ai sensi dell'art. 36, comma 2, LR 24/2017, i seguenti interventi:
 - a realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell'Allegato I della DALR 51/2011 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);
 - b interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'articolo 4 della LR 4/2018 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti)¹⁶;
 - c realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale¹⁷ o nelle strette adiacenze dello stesso);
 - d realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
 1. nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000 di cui alla LR 6/2005;
 2. nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004;
 3. nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10, 17, 19, 20, 21, 23 e 25 del vigente PTPR/PTCP;
 4. nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale;
 5. nelle zone di attenzione per instabilità così come individuate nell'elaborato VT2.5 "Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio sismico"
 - e interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20% della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);
 - f nuovi allevamenti intensivi.

¹⁵ Ai sensi della LR 24/2017 e con le modalità di cui all'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), DGR 623/2019 e DGR 713/2019.

¹⁶ Quindi, il PRA è richiesto per gli interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a VIA, elencati negli Allegati A.1, A.2 e A.3 della LR 4/2018, e a verifica di assoggettabilità (screening), elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3, della stessa legge.

¹⁷ Per centro aziendale si intende la sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente le attività imprenditoriali, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati.

Art. 5.5.3 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 5.5.1 comma 1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo;
 - b sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - c l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 5 ha di SAU e non derivi da frazionamento.
2. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 4.3.2 comma 1. La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i relativi servizi, è la seguente:
 - a per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 5.5.1 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: 80 mq di St per la realizzazione di un edificio abitativo e relativi servizi;
 - b con un minimo di 100 mq.Alla St risultante andrà sottratta quella eventualmente esistente.
3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
 - a siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 5.5.1, comma 1;
 - b siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 6,70$ m o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

Art. 5.5.4 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

REGOLE

1. La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 5.5.1 comma 1 ed in ragione dei seguenti elementi:
 - a sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione.
 - b per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 5.5.1 comma 2.
2. Nel territorio rurale dei paesaggi della produzione agricola e perifluviali le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
 - a per edifici di servizio all'attività zootecnica, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:
 - 1. per allevamenti biologici:**
 - stalle 25 mq di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
 - edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 20 mq di St;
 - 2. per gli altri allevamenti¹⁸:**

¹⁸ Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 500 mq, per i servizi di 400 mq.

- stalle 12 mq di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
 - altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) 15 mq di St;
3. Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata all'articolo A1.14 comma p.9 lettera c del Regolamento Edilizio.
4. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi nei paesaggi periferiali. Nei paesaggi della produzione agricola potranno essere valutati previa presentazione di PRA, redatto in conformità agli atti di coordinamento regionali, che in particolare esplicita la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG e l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo di suolo.
- b per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
1. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - 50 mq di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 2. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - 100 mq di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
- c cantine vinicole, acetarie e caseifici: la realizzazione di cantine da parte delle aziende agricole con centro aziendale nel comune di Modena è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. Nel caso parte dei terreni coltivati a vigneto siano localizzati in comuni limitrofi l'intervento sarà comunicato ai medesimi. Nel caso di caseifici il piano dovrà dimostrare la relazione tra gli allevamenti per la produzione del latte con le superfici del caseificio. L'intervento è soggetto a PRA.
3. Nel territorio rurale dei paesaggi periurbani le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
- a per edifici di servizio all'attività colturale agricola:
 1. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - 30 mq di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
 - 10 mq di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
 2. **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
 - 100 mq di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area del centro aziendale.
5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:
- a strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
 - c l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.
6. Limiti e condizioni degli interventi:
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) $\geq 20,00$ m;
 - **St** massima di ogni edificio: 1.000 mq;
 - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola ≥ 100 m per le stalle;
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 7,50$ m, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.);
 - **Soppalchi**. È ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.
- Superficie totale e altezza dell'edificio potranno, con PRA, superare i limiti indicati.
7. Interventi funzionali alla produzione agricola che eccedono i parametri di cui ai commi precedenti potranno essere valutati attraverso Accordo Operativo.

Art. 5.5.5 Interventi di riqualificazione del comparto zootecnico

REGOLE

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PUG incentiva processi di delocalizzazione degli insediamenti zootecnici presenti nella fascia di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e di ricollocazione in aree idonee.
2. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico si attua tramite PdC convenzionato ed è soggetto a PRA.
3. Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecniche.

Art. 5.5.6 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

REGOLE

1. Gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale devono essere collocati nel centro aziendale esistente, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
2. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
 - a ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
 - b innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** massima: quella indicata al precedente art.5.5.4 comma 2 lettera b, nei limiti di cui ai commi 6 e 7 dello stesso articolo;
 - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola $\geq 20,00$ m
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 9,50$ m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
4. L'intervento è subordinato alla presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati con le superfici dell'edificio per la trasformazione e valuti l'adeguatezza di infrastrutture e reti ed è soggetto a PRA.

Art. 5.5.7 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

1. L'attività agriturbistica comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

REGOLE

2. Possono svolgere attività agriturbistica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agriturbistici ed in possesso della certificazione relativa al rapporto di connessione rilasciato dalla RER. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agriturbistica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.
Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo.
5. Servizi accessori all'attività agrituristica, di cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia f) o nuova costruzione g) possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine, all'impegno alla cessazione dell'attività a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

Art. 5.5.8 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

STRATEGIE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse, unicamente nel territorio rurale periurbano. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a PdC convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
 - St max: 200 mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di 800 mq;
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20,00 m;
 - H (altezza massima): ≤ 6,00 m fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
4. Qualora l'intervento sia promosso da soggetti diversi da imprenditori agricoli si configura come attività produttiva pertanto è soggetto alla stessa disciplina.

Art. 5.5.9 Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola

STRATEGIE

1. Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente articolo 5.5.1. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un art. 53 LR 24/2017 o di un Accordo Operativo.

ART. 5.6 RECUPERO DI EDIFICI PER FUNZIONI NON CONNESSE ALL'AZIENDA AGRICOLA

STRATEGIE

1. Il PUG promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente, contrastando comunque la diffusione di residenze stabili nel territorio rurale.

REGOLE

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola può essere attuato anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici privi di valore storico, all'art. 5.10 sono indicate le regole per le trasformazioni di quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 5.4.2, sulla base della tipologia edilizia.
4. Il riuso di edifici con originaria funzione abitativa è compatibile con le funzioni indicate all'art. 5.4.2.
5. Il riuso di edifici, con originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
6. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Art. 5.6.1 Edifici con originaria funzione abitativa

REGOLE

1. Negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa è consentito il recupero a fini abitativi non agricoli e per l'insediamento delle funzioni ammesse all'art. 5.4.2.
2. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:
 - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq 5,00$ m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq 6,70$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore);
3. Nel caso di edilizia aggregata e/o organizzata all'interno di un'unica corte rurale, dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo. L'intervento è subordinato alla demolizione di eventuali edifici e/o parti incongrue presenti e deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.
4. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a tre unità immobiliari con **St** minima ≥ 150 mq; in presenza di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

Art. 5.6.2 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere accorpato all'edificio principale, dovrà essere realizzato all'interno della corte rurale e mantenere la funzione di servizio alla residenza. L'intervento deve essere coerente con le disposizioni di Inserimento paesaggistico contenute nel Regolamento Edilizio.
2. Limiti e condizioni degli interventi:
 - **St** max quella esistente, e comunque non superiore a 60 mq;
 - **H** (altezza dell'edificio) $\leq 3,30$ m;

- le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima del davanzale di 1,80 m.
3. Per gli edifici con originaria funzione di servizio agricolo sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo; nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i limiti e le condizioni di cui al precedente comma 2.
 4. 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.

Art. 5.6.3 Attrezzature sportive all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. Nel territorio rurale è consentita inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio.

Art. 5.6.4 Strutture ricettive all'aria aperta

REGOLE

1. Le strutture ricettive all'aria aperta comprendono aree attrezzate, nel territorio rurale, per l'accoglienza turistica quali campeggi.
2. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui alla LR 16/2004. Gli interventi di qualificazione dei campeggi esistenti e di quelli di nuova previsione dovranno prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti/edifici. I materiali utilizzati dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico.
3. Nuove strutture ricettive all'aria aperta potranno essere attuate con AO, che dovrà individuarne la localizzazione, l'entità e le caratteristiche delle opere da realizzare, nel rispetto della disciplina regionale in materia. L'intervento è soggetto a ValSAT.

Art. 5.6.5 Maneggi

REGOLE

1. Nel territorio rurale periurbano è consentito l'insediamento di maneggi, centri per ippoterapia o simili, tramite il recupero di edifici esistenti.
2. La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - **St** max 800-1200 mq;
 - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
 - **H** (altezza massima) ≤ 6,00 m.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a PdC convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Art. 5.6.6 Ricovero, cura ed addestramento animali

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da attuarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; tali interventi si attuano con PdC convenzionato e la distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia (LR 5/2005).

ART. 5.7 ATTREZZATURE TERRITORIALI

STRATEGIE

1. Nel territorio rurale sono presenti varie attrezzature territoriali pubbliche, di uso pubblico e private:
 - a autodromo,
 - b scalo merci e polo della logistica,
 - c discarica e altri spazi per la raccolta e smaltimento dei rifiuti,
 - d servizi per la mobilità,
 - e servizi culturali e ricreativi,
 - f cimitero monumentale.

REGOLE

2. Le attività di cui alle precedenti lettere a) b) c) insediate nel territorio rurale, potranno incrementare del 10% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 500 mq con PdC convenzionato, ulteriori interventi edilizi sono soggetti all'art. 53 della LR 24/2017, AO o PAIP.

ART. 5.8 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE

REGOLE

1. Le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale (alla data di assunzione del PUG), potranno incrementare del 10% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato all'interno del lotto di pertinenza. Tali interventi sono esclusi dalla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4.
2. Al di fuori dei casi disciplinati all'art. 5.8.1 e 5.8.2, interventi che superano le soglie di cui al comma precedente o in ampliamento del lotto di pertinenza fino al 20%, potranno essere valutate attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 applicando la Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4 e rispettando i seguenti limiti e condizioni:
 - a non interessare le aree parte del progetto dell'infrastruttura ecologico-ambientale "verde e blu" disciplinata nell'elaborato DU. 2 e comunque esplicitare la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale;
 - b dimostrare l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio in ampliamento, il minor consumo di suolo e le misure compensative e di mitigazione idonee ad attenuare gli impatti determinati;
 - c alla corresponsione del contributo straordinario nel caso di ampliamento del lotto di pertinenza.
3. Ulteriori interventi edilizi sono soggetti ad AO.

Art. 5.8.1 La "vetrina agro-alimentare" esistente

STRATEGIE

1. La "vetrina dell'agro-alimentare" (individuata nella Carta della Trasformabilità DU2) è localizzata nel territorio rurale lungo il tracciato dell'autostrada A1 e costituita da insediamenti industriali di dimensioni importanti che producono beni di eccellenza alimentari o ad essi collegati. Sono realtà industriali dinamiche, strettamente connesse alla struttura produttiva modenese e in particolare a quelle agricole e meccaniche.
2. Le strategie che il PUG mette in campo per queste realtà da tempo insediate coniuga la possibilità di una crescita e specializzazione produttiva congiuntamente alla qualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi della produzione e al miglioramento delle connessioni con la grande viabilità.

REGOLE

3. Le attività insediate alla data di assunzione del PUG potranno, previa presentazione di un Piano industriale, ampliare le proprie strutture utilizzando il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 fino ad un incremento del 50 % dell'esistente nel lotto di pertinenza. Ulteriori incrementi sono soggetti ad AO. Gli interventi dovranno essere coerenti con le Strategie del PUG e attuare le azioni individuate per lo specifico

contesto. L'intervento sarà soggetto alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni indicato all'art. 2.43 e alla corresponsione del contributo straordinario.

4. Nuovi impianti agro-alimentari industriali dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

Art. 5.8.2 Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

STRATEGIE

1. Nel territorio rurale sono localizzati alcuni impianti con produzioni di eccellenza nei settori dell'automotive e del biomedicale, individuati nelle Carte della Trasformabilità DU2, DU2.1, DU2.2, DU2.3, DU2.4.

Sono realtà da tempo insediate per le quali la Strategia coniuga la possibilità di una crescita e specializzazione produttiva congiuntamente alla qualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi della produzione e al miglioramento delle connessioni viarie.

REGOLE

2. Le attività insediate alla data di assunzione del PUG potranno, previa presentazione di un Piano industriale, ampliare le proprie strutture utilizzando il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 fino ad un incremento del 50 % dell'esistente nel lotto di pertinenza. Ulteriori incrementi sono soggetti ad AO. Gli interventi dovranno essere coerenti con le Strategie del PUG e attuare le azioni individuate per lo specifico contesto. L'intervento è soggetto alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni indicato all'art. 2.4, a ValSAT e alla corresponsione del contributo straordinario.
3. Nuovi impianti dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate.

Art. 5.8.3 Altri edifici con funzione produttiva e commerciale in essere

REGOLE

1. Per gli edifici con funzione produttiva in essere non ricompresi al precedente art. 5.8.1 e 5.8.2, regolarmente autorizzati ed insediati alla data di assunzione del PUG, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa f) senza aumento di St e le possibilità di cui all'art. 5.8.
2. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta, gli edifici potranno essere oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto indicato all'art. 5.4.2.
3. Ai fini di promuovere la rilocalizzazione di attività produttive in essere in ambiti produttivi, il PUG definisce incentivi al trasferimento, con la possibilità di ampliare gli edifici utilizzati dall'attività produttiva, da attuarsi tramite Accordo Operativo. L'intervento dovrà prevedere la demolizione degli edifici nel territorio rurale e il ripristino dello stato dei luoghi; l'incentivo al trasferimento è quantificato seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 4 e si sommerà alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di copertura definito per l'insediamento produttivo.
4. Qualora gli edifici dismessi o in corso di dismissione siano localizzati in prossimità di una ciclovia o nel territorio periurbano, le quantità edificatorie generate potranno essere realizzate in loco per strutture a sostegno della fruizione turistica del territorio.

ART. 5.9 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

REGOLE

1. Nel territorio sono presenti attività di servizio insediate alla data di assunzione del PUG e individuate nella tavola della Trasformabilità come "attrezzature private di interesse collettivo" e "aree a servizi privati".
2. Tali attività potranno incrementare fino ad un massimo del 10% la superficie totale già edificata con PdC convenzionato, ulteriori interventi edilizi sono soggetti all'art. 53 LR 24/2017.

ART. 5.10 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti¹⁹.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, ristoranti ecc. potrà essere attuati tramite PdC convenzionato o con procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle specifiche funzioni.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento realizzate secondo quanto indicato nelle Linee guida del Paesaggio Rurale allegate al Regolamento Edilizio.

¹⁹ "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva "carburanti" che definiscono le tipologie degli impianti (DCR 355/2002 e le modifiche introdotte dalla DAL 208/2009). Gli impianti di distribuzione carburanti devono essere dotati di: almeno due colonnine multispense e relativa pensilina di copertura; servizi igienico sanitari per gli utenti, anche in condizione di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici, locale per il ricovero del gestore.

TITOLO III VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

ART. 5.11 EDIFICI STORICI DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza.

Art. 5.11.1 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Negli edifici storici diffusi nel territorio rurale sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio, le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
	a1 abitazioni, bed and breakfast
	a2 residenze stagionali, affittacamere
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
b	funzioni turistico-ricettive
	b1 alberghi, centri benessere: limitatamente agli edifici specialistici e speciali
	b2 spazi congressuali ed espositivi: limitatamente agli edifici specialistici e speciali
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
	b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive
	c2 artigianato di servizio alla persona
	c10 attività di ricerca
d	funzioni direzionali
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: 1 con affluenza fino a 100 persone
e	funzioni commerciali
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
f	funzioni rurali
	f1 abitazioni agricole
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola: 1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari 2 rimesse per macchine agricole 3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici: 1 laboratori per la ricerca 2 foresterie aziendali 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria 4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale

	5 agriturismo
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche
	7 fattoria didattica
	8 cantina vinicola, acetaia
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali

2. In particolare, con riferimento alle tipologie, sono ammesse le funzioni di seguito indicate:
- a nell'edilizia di base abitativa rurale: edificio a porta morta, casa colonica, altre abitazioni rurali, sono ammesse le funzioni del precedente comma 1.
 - b negli edifici residenziali: villino, edificio a blocco, sono ammesse le funzioni del precedente comma 1.
 - c negli edifici di servizio alla produzione agricola: stalla, fienile, granaio, stalla/fienile, stalla/fienile/granaio, barchessa, sono ammesse le funzioni del precedente comma 1.
 - d negli edifici di servizio alla casa rurale: basso comodo, manufatto funzionale, sono ammesse esclusivamente funzioni di servizio alla residenza;
 - e negli edifici speciali: villa, casa padronale, sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni a1, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3-2-3-4-5-7-8;
 - f negli edifici specialistici produttivi; mulino, caseificio, sono ammesse le funzioni del precedente comma 1;
 - g negli edifici specialistici religiosi: chiesa, cappella oratorio, convento, canonica, sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni, a1, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3-2-3-4-5-7;
 - h negli edifici specialistici civili: scuola, sono ammesse le funzioni del precedente comma 1.
 - i negli edifici specialistici militari: torre, sono ammesse, nel rispetto della tipologia dell'edificio esclusivamente le funzioni, a1, b1, b2, b5, c10, d3, e1, e5, f3-2-3-4-5-7-8.
 - j negli edifici connessi alla viabilità: stazione di posta, casa cantoniera, casello ferroviario sono ammesse le funzioni del precedente comma 1.

Art. 5.11.2 Interventi edilizi ammessi

REGOLE

1. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, censiti nelle relative schede contenute nell'Elaborato VT6.6, sono attribuiti con riferimento al valore storico architettonico o storico culturale testimoniale e alla tipologia:
- a Per gli edifici di valore storico architettonico: restauro scientifico c)
 - b Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale: restauro e risanamento conservativo d)
 - c Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale – edilizia minore: ristrutturazione edilizia "conservativa" f)

Agli interventi di cui sopra si applicano le regole di seguito indicate:

1. **edilizia specialistica religiosa.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari, con esclusione delle canoniche nelle quali possono essere ricavate due unità immobiliari.
2. **edilizia specialistica produttiva.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali, con particolare riferimento alle attrezzature molitorie, senza modificare; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto); aperture. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.
3. **edilizia specialistica civile.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali, Sono ammesse due unità immobiliari.
4. **edilizia specialistica militare.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi; la posizione o la quota di strutture

verticali portanti e strutture orizzontali; strutture di copertura. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.

5. **edilizia speciale.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali senza modificare: i sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; la posizione o la quota di strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) e strutture orizzontali (solai piani, volte); strutture di copertura (tetto). È ammessa la realizzazione di nuove aperture sui fronti secondari senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.
6. **edilizia di base abitativa rurale.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. È ammesso il riordino dei collegamenti orizzontali, e la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Sono ammesse al massimo 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq.
7. **edilizia di servizio alla produzione agricola.** Dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Sono ammessi il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, adeguamenti delle altezze interne senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio. È ammessa la realizzazione di nuove aperture senza alterare l'unitarietà dei prospetti. Sono ammesse al massimo 2 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq.
8. negli **edifici residenziali:** dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Nei villini non sono ammessi incrementi di unità immobiliari, negli edifici a blocco sono ammesse al massimo 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq.
9. negli **edifici connessi alla viabilità:** dovranno essere conservati gli aspetti architettonici e i caratteri tipologici originali ancora presenti. Non sono ammessi incrementi di unità immobiliari.

Qualora negli edifici fossero già presenti le unità immobiliari indicate, non sono ammessi ulteriori frazionamenti.

2. Qualora lo stato di conservazione indicato nelle citate Schede indichi “pessimo” o “rudere” l'edificio può essere oggetto di ristrutturazione edilizia “ricostruttiva” f).
3. Il Regolamento Edilizio disciplinerà appositi percorsi procedurali in ordine a possibili allineamenti riguardanti il contenuto delle schede e lo stato effettivo dei medesimi immobili con il coinvolgimento della competente commissione qualità.

ART. 5.12 ELIMINAZIONE DI EDIFICI DISMESSI

STRATEGIE

1. Ai fini di una qualificazione paesaggistica del territorio rurale, il PUG definisce gli immobili non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di dismissione

REGOLE

2. Le trasformazioni ammesse sono quelle indicate all'art. 2.1.5, le quantità edificatorie quelle derivanti dall'applicazione della Tabella 3.
3. Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici dismessi o in corso di dismissione, possono:
 - essere trasferite con AO nel territorio urbanizzato o in aree di nuova urbanizzazione e assumendo le funzioni dell'area di atterraggio;
 - nel caso di edifici localizzati in prossimità di ciclovie possono essere oggetto di demolizione e di successiva ricostruzione in loco delle quantità edificatorie risultanti dall'applicazione della Tabella 3. Le funzioni ammesse sono quelle indicate all'art. 5.4.3.
4. Gli interventi di demolizione cui al comma precedente sono subordinati alla completa rimozione degli edifici e al ripristino dello stato dei luoghi.

PARTE VI INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

ART. 6.1 OBIETTIVI E STRATEGIE

STRATEGIE

1. Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile. In questo contesto le infrastrutture verdi e blu possono svolgere un ruolo fondamentale per una maggiore resilienza urbana e incrementare il benessere. Contestualmente promuove il miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.
Le infrastrutture verdi e blu, inoltre, costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale.
2. Il PUG individua nelle tavole della Trasformabilità DU2 e nella Strategia ST 2.1, oltre agli elementi che costituiscono la rete ecologica provinciale e locale a cui si applicano gli art. v1.3.1 e seguenti, ulteriori corridoi che, per la loro conformazione e localizzazione, potenziano le connessioni tra gli elementi della rete e pertanto contribuiscono al suo rafforzamento dandole maggiore continuità e unitarietà.
3. Di norma, non sono ammessi in queste aree interventi che ne interrompano la continuità o che inficino la loro funzione di permettere e agevolare la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche. Eventuali interventi sono subordinati alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento.

ART. 6.2 INFRASTRUTTURE VERDI

STRATEGIE

1. L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Possono essere di proprietà pubblica o privata: nella maggior parte dei casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario.

ART. 6.3 INFRASTRUTTURE BLU

STRATEGIE

1. Le infrastrutture blu sono rappresentate dal sistema delle acque formato dalle aste fluviali principali (Fiume Secchia e Fiume Panaro), da quelle secondarie (Torrente Tiepido, Torrente Grizzaga, Torrente Gherbella, Torrente Nizzola, Cavo Cerca, Canale Naviglio ecc.) e dal reticolo dei canali minori siano essi naturali o artificiali, a cielo aperto o coperti. Esse imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio e contribuiscono in maniera significativa alla definizione della rete ecologica.

ART. 6.4 OBIETTIVI E AZIONI

1. Nell'ambito della Strategia Modena città green, sana e antifragile, il PUG, oltre a promuovere la conoscenza e la cultura ambientale, persegue nel Sistema funzionale ST2.1 i seguenti obiettivi e azioni:
 - Obiettivo b: Riconoscere e progettare la rete ecologica:
 - 1.b.1 Favorire il potenziamento della infrastruttura verde e blu
 - 1.b.2 Strutturare un nuovo corridoio ecologico tra i due fiumi Secchia e Panaro
 - 1.b.3 Promuovere la realizzazione di reti ecologiche urbane
 - 1.b.4 Realizzare 4 nuovi grandi boschi
 - 1.b.5 Approvare un programma di forestazione urbana volto alla messa a dimora di 200.000 nuovi alberi in 5 anni
 - Obiettivo c: Adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano

- 1.c.1 Ridurre gli impatti che provengono dall'agricoltura e promuovere la produzione di FER integrata
 - 1.c.2 Corretta progettazione delle aree verdi
 - 1.c.3 Incremento della permeabilità negli interventi edilizi
 - 1.c.4 Favorire il de-sealing e qualificare lo spazio pubblico attraverso misure di greening urbano
 - 1.c.5 Favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.
 - 1.c.6 Promuovere sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane
 - 1.c.7 Favorire la realizzazione di bacini di fitodepurazione, fasce tampone a protezione dell'abitato e l'uso razionale della risorsa idrica
 - 1.c.8 Promuovere misure compensative e di mitigazione per gli interventi
2. Nel citato Sistema funzionale ST2.1 sono indicati contesti e focus progettuali.

ART. 6.5 FORESTAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art. 6.5.1 Disciplina delle fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità

1. Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica, di riqualificazione del paesaggio urbano o periurbano, della mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico veicolare, devono essere realizzate fasce di ambientazione che costituiscono i perimetri di forestazione urbana e territoriale. Esse sono destinate ad interventi da realizzarsi sia mediante nuove piantumazioni, attuate con tecniche di tipo forestale, sia mediante vincolo conservativo su impianti, colture e piantate preesistenti.
2. Le fasce di ambientazione devono essere obbligatoriamente realizzate nelle aree contermini a linee ferroviarie, autostrade e strade di categoria B e C e nelle aree individuate nella Tavola ST2.1.1.

Art. 6.5.2 Modalità di realizzazione

1. Gli impianti di forestazione urbana devono essere realizzati con specie arboree ed arbustive autoctone, privilegiando, in funzione della disponibilità di area, la creazione di fasce boschive, filari, barriere vegetali e siepi. Ai fini del contenimento dell'impatto acustico possono essere previsti movimenti di terra, nonché la installazione di barriere fonoassorbenti o fonoisolanti artificiali, da integrare con gli elementi naturali. Può essere altresì ammessa la previsione, adeguatamente coordinata ed integrata alle piantumazioni arboree, delle opere ed installazioni nel sistema delle infrastrutture per la mobilità, degli impianti di distribuzione carburanti e delle linee ferroviarie
2. In particolare, gli spazi di cui sopra destinati agli interventi di forestazione urbana lungo la linea ferroviaria ad alta velocità e alle infrastrutture ad essa correlate sono individuati nelle Tavole ST2.1.1 e VT2.2.
Gli impianti di forestazione urbana di che trattasi avvengono previa approvazione di progetto/progetti esecutivi di opera pubblica e su aree che sono perciò riservate all'espropriazione. La loro realizzazione può tuttavia avvenire da parte dei privati proprietari, conformemente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del progetto esecutivo, mediante apposita convenzione che contenga i patti per la realizzazione, l'uso e la manutenzione del verde.

Nelle parti attuate o da attuare tramite intervento pubblico possono essere ubicate funzioni ricreative e di pubblico interesse, qualora siano compatibili.

L'individuazione cartografica dei perimetri delle aree identificate per impiantarvi sistemi di verde lineare (siepi e filari) è indicativa e potrà essere precisata con i progetti esecutivi.

ART. 6.6 AREE BOScate

1. Il PUG individua nelle tavole della Trasformabilità DU2, oltre alle aree del sistema forestale e boschivo sovraordinato a cui si applica l'art. v1.5.1, le aree boscate che, per la loro conformazione e localizzazione,

contribuiscono al rafforzamento del sistema naturale e all'implementazione della biodiversità con particolare riferimento alla tutela delle specie animali e vegetali.

2. Di norma, non sono ammessi in queste aree tagli di vegetazione o interventi antropici se non quelli di manutenzione ordinaria. Eventuali interventi puntuali sono subordinati alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento.

PARTE VII NORME TRANSITORIE

ART. 7.1 SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ASSUNZIONE DEL PUG

1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG sul BURERT e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente. A quelli presentati successivamente la suddetta data sarà applicata la disciplina della Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).
2. I Permessi di Costruire convenzionati, presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione del PUG sul BURERT e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente. Quelli presentati successivamente la suddetta data che interessano aree di superficie superiore a 2.000 mq di Ster sono soggetti alla doppia conformità, mentre quelli che interessano aree di superficie minore a 2.000 mq di Ster devono essere conformi alle disposizioni del PRG vigente integrate dalla sola normativa relativa alla Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).
3. I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima dell'adozione della delibera di assunzione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni del PRG vigente. I PUA pubblici, adottati prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni del PRG vigente, così come le loro varianti. Successivamente la stessa data non è ammessa la presentazione di PUA all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (di cui all'art 32 della LR24/2017). Sarà possibile promuovere PUA relativi ad interventi di rigenerazione, per quelli presentati dopo l'adozione della delibera di assunzione del PUG e che interessano aree di superficie superiore a 2.000 mq di Ster è richiesta la doppia conformità, mentre, quelli che interessano aree di superficie minore a 2.000 mq di Ster devono essere conformi alle disposizioni del PRG vigente, integrate dalla sola normativa relativa alla Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE). Alle varianti ai PUA già approvati si applicano le medesime disposizioni.
4. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 si applicano le misure di cui ai commi precedenti.
5. I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima dell'adozione della delibera di assunzione del PUG e completi della documentazione necessaria, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente, a quelli presentati successivamente la suddetta data sarà applicata la disciplina della Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE).
La doppia conformità si ha quando l'intervento è conforme alla disciplina del PRG vigente (PSC POC RUE) e ai parametri urbanistico-edilizi definiti con il PUG.

ART. 7.2 SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PUG

1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.
2. I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, PI, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza. Le relative convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate entro tre mesi dalla data della loro approvazione, decorso infruttuosamente il termine gli interventi dovranno adeguarsi alla disciplina del PUG. I PUA pubblici e relative varianti, adottate prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni vigenti al momento dell'adozione dello stesso PUA o relativa variante.
3. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 presentati entro i termini fissati per il transitorio si applicano le misure di cui ai commi precedenti.

4. I procedimenti speciali²⁰, comunque denominati, presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza.
5. A decorrere della data di approvazione del Regolamento Edilizio, per tutti i casi non disciplinati, dai commi precedenti è richiesta la doppia conformità ai sensi dell'art. 27 della LR 27/2024.
6. Al fine di agevolare la transizione dal PRG '89 al nuovo PUG le istanze per il rilascio di titoli abilitativi, PdC convenzionati, Accordi Operativi, e altri strumenti attuativi comunque denominati, presentate nel periodo di salvaguardia di cui al presente articolo, in conformità alla sola disciplina del PUG possono essere istruite sospendendo il rilascio fino alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione dello stesso.

ART. 7.3 SALVAGUARDIA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PUG

1. Ai sensi dell'art. 46 comma 10 della LR 24/2017 il PUG entra in vigore alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano sono abrogati il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Piano Operativo Comunale (POC), nonché tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano, fatte salve le disposizioni che seguono.
2. Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, e si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio per la presentazione di nuove istanze di cui agli artt. 3 e 4 della LR 24/2017.
3. È fatta salva l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati secondo quanto previsto dall'art. 3.11 "Aree con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente".
4. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto:
 - a presentati prima della data di approvazione del PUG e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia;
 - b presentati prima della data di entrata in vigore del PUG e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati se rispettosi e conformi ad entrambe le previsioni degli strumenti urbanistici (PUG e previgenti).
5. I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, PI, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima della data di approvazione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza. Le relative convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate entro tre mesi dalla data della loro approvazione e, in ogni caso, entro e non oltre il 1 gennaio 2024. Decorsi infruttuosamente i suddetti termini gli interventi dovranno adeguarsi alla disciplina del PUG. I PUA pubblici e relative varianti, adottate prima della data di approvazione del PUG, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni vigenti al momento dell'adozione dello stesso PUA o relativa variante.
6. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo DCC n. 92 del 2018 presentati entro i termini fissati per il transitorio si applicano le misure di cui ai commi precedenti.
7. I procedimenti speciali²¹, comunque denominati, presentati prima della data di approvazione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza, per le relative convenzioni si applicano le misure di cui al comma 5.
8. Il mancato rispetto o il decorso dei termini convenzionali per la presentazione dei titoli abilitativi (PdC convenzionati) o dei termini fissati dalla legge o dal Regolamento Edilizio in relazione ai termini di ritiro del

²⁰ A titolo esemplificativo rientrano nei procedimenti speciali: il Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, il PAUR di cui alla LR 4/2018, il Permesso di Costruire in deroga ecc..

²¹ A titolo esemplificativo rientrano nei procedimenti speciali: il Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, il PAUR di cui alla LR 4/2018, il Permesso di Costruire in deroga ecc..

titolo stesso (60 gg) inizio dei lavori (1 anno) e di fine lavori (3 anni) determina l'obbligo per il privato di adeguarsi, relativamente alla parte non attuata, alla disciplina del PUG.

9. Richiamato l'art. 16 comma 2 bis della LR 15/2013, al fine di assicurare continuità nell'esecuzione dei lavori e non gravare gli uffici di adempimenti, per gli interventi assentiti in conformità alla normativa previgente il cui termine di ultimazione dei lavori (3 anni) veniva fissato entro il 1 gennaio 2024 è possibile accordare una proroga della durata massima di un anno.

PARTE VIII AGGIORNAMENTI DEL PUG

ART. 8.1 AGGIORNAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

REGOLE

1. I riferimenti normativi delle presenti norme si intendono al testo vigente comprensivo delle modificazioni e integrazioni intervenute dopo l'approvazione, pertanto le modifiche alle disposizioni normative conseguenti a leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore, ecc. intervenute dopo l'approvazione del PUG sono immediatamente efficaci.
2. Gli aggiornamenti dei valori OMI e delle conseguenti tabelle sul trasferimento delle quantità edificatorie per la funzione residenziale riportati all'art. 2.2 e specificati nell'Appendice al Regolamento Edilizio non costituiscono varianti al PUG. I valori per le altre funzioni sono riportati nel Regolamento Edilizio. Tali allineamenti sono recepiti con apposita delibera di Giunta comunale.
3. Analogamente non costituiscono variante al PUG gli allineamenti apportati alla cartografia del PUG in seguito alla modifica della pianificazione sovraordinata e di settore, alla modifica di tracciati delle reti infrastrutturali, all'attuazione di strumenti attuativi o alla loro decadenza, ecc.
4. Non costituiscono inoltre variante al PUG gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e degli indicatori o target contenuti nella ValsAT conseguenti all'attuazione del PUG o comunque al recepimento dell'evoluzione di fenomeni in atto (ad esempio stato attuazione degli interventi, censimento degli esemplari arborei meritevoli di tutela, ecc). Non costituiscono infine varianti al PUG integrazioni al censimento del patrimonio edilizio diffuso nel rurale per eventuali edifici non censiti.
5. Le variazioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 vengono recepite, con valore ricognitivo, con delibera di Consiglio comunale e comunicate ai competenti uffici di Regione e Provincia.
6. Hanno valore ed effetto di variante al Piano i seguenti procedimenti:
 - a stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 come specificato dall'art. 60 della LR 24/2017;
 - b approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, o comunale mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma a) della LR 24/2017;
 - c approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma b) della LR 24/2017 e dell'art. 8 del DPR 160/2010;
 - d localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente.