



PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

1
Prima fase

ATTRAVERSARE I RIONI PER RIPENSARE LA CITTÀ

PARTE 1

1

Prima fase

L'EREDITÀ DEL PIANO

1

Prima fase

2003 - 2015

4194 HA (+238 circa +6%)

1981 - 2003

3956 HA (+1017 HA circa+ 35%)

1961 - 1981

2939 HA (+ 1546 HA circa+111%)

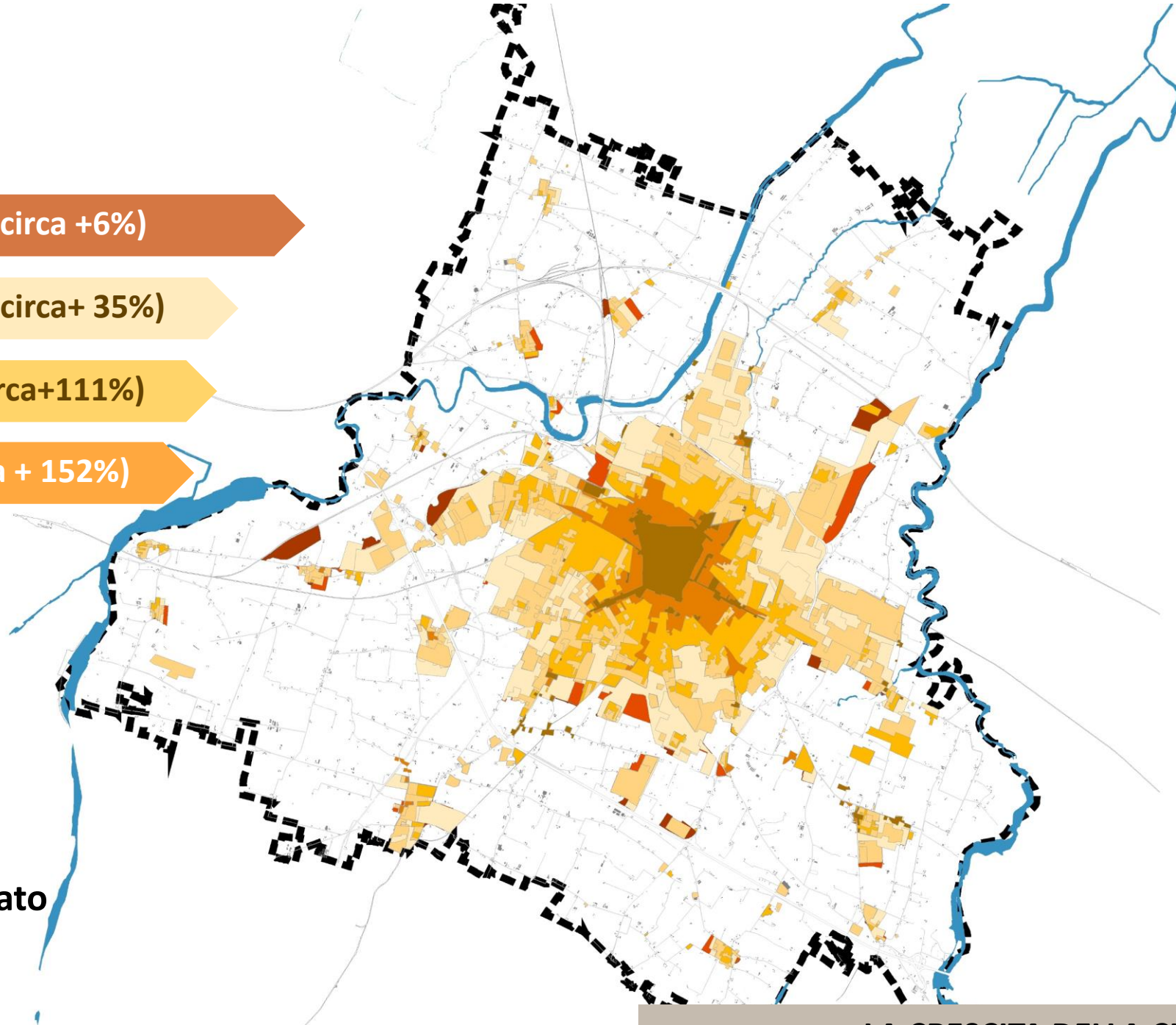
1941 - 1961

1393 HA (+840 HA circa + 152%)

1940

553 HA

Il territorio comunale
è di **18.349** ha
77% territorio rurale
23% territorio urbanizzato



1

Prima fase

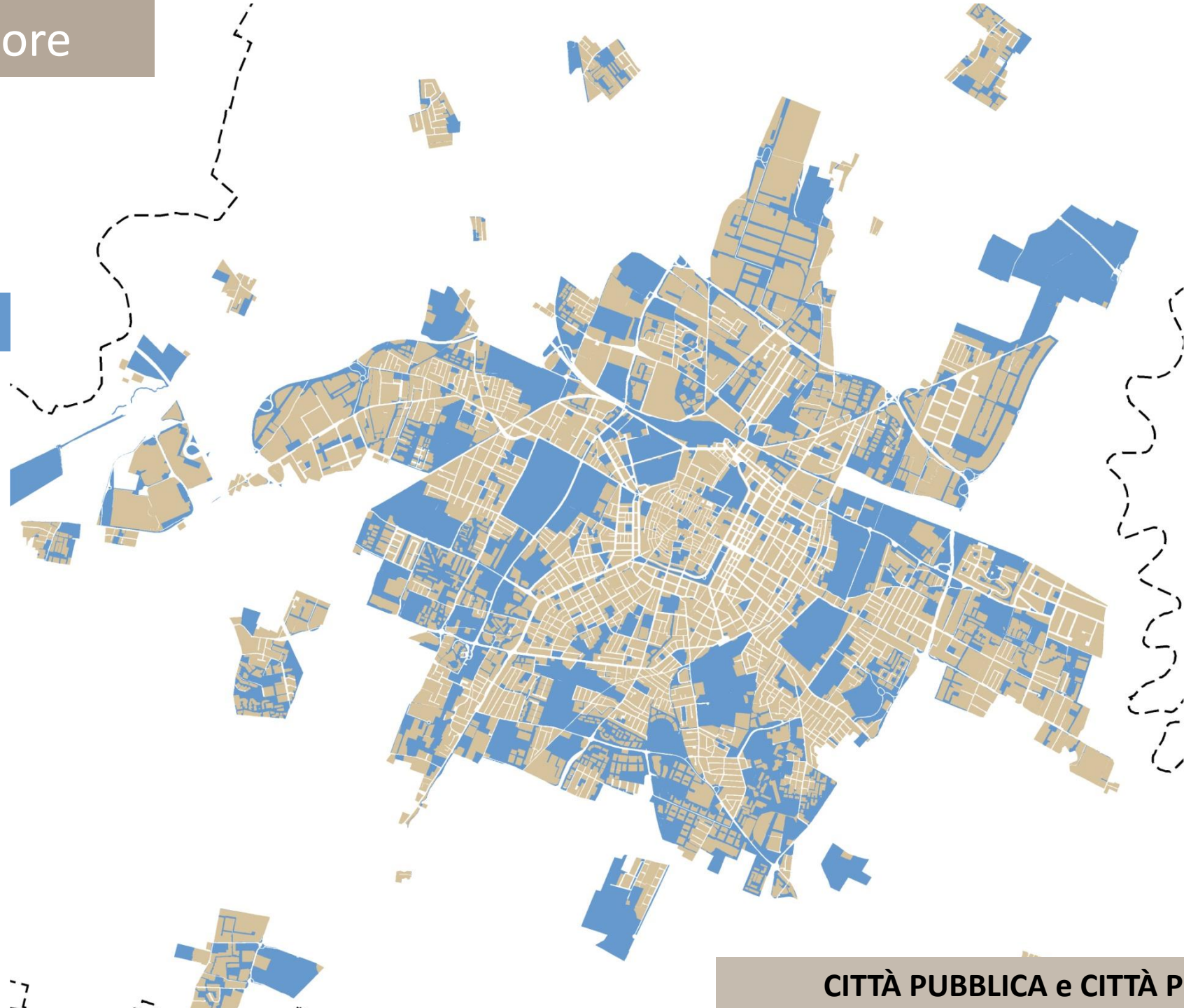
Aspetti di valore

CITTÀ PUBBLICA: 2413 HA

**52% del territorio
urbanizzato**

CITTÀ PRIVATA: 2251 HA

**48% del territorio
urbanizzato**



CITTÀ PUBBLICA e CITTÀ PRIVATA

1

Prima fase

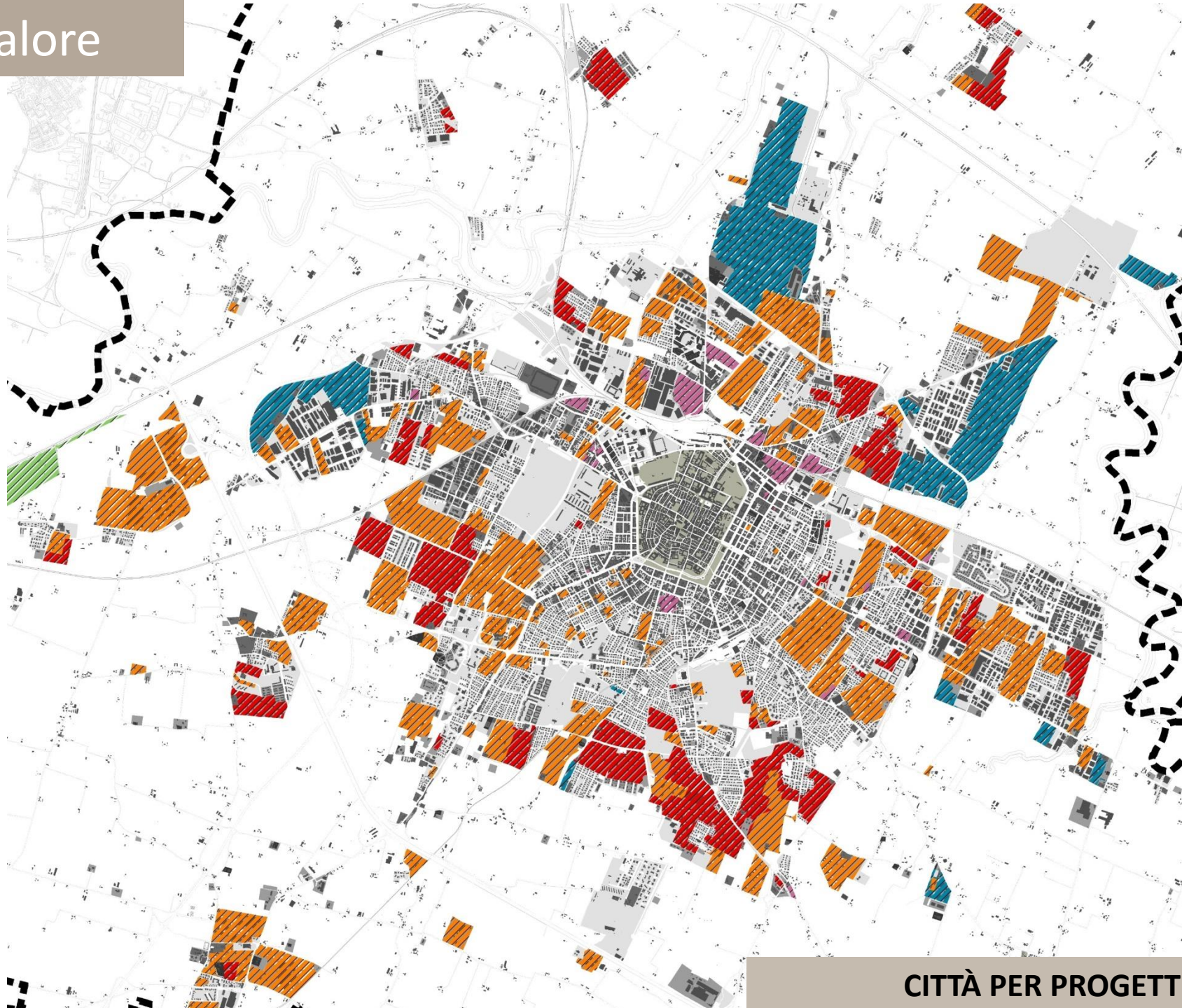
Aspetti di valore

352
PROGETTI UNITARI

1777 HA

38% del costruito

- PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- PIANI DI RECUPERO
- PIANI PARTICOLAREGGIATI
- VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE



1

Prima fase

Aspetti di valore

L'estensione dei luoghi della produzione occupano **1326 ha**

sui 4664 ha del costruito

28,4%

I 4 PRINCIPALI AMBITI, ciascuno superiore a 150 ha, hanno una superficie di 773,14 ha

Comprendono il 65% delle aree produttive totali

1

Prima fase

Aspetti di valore

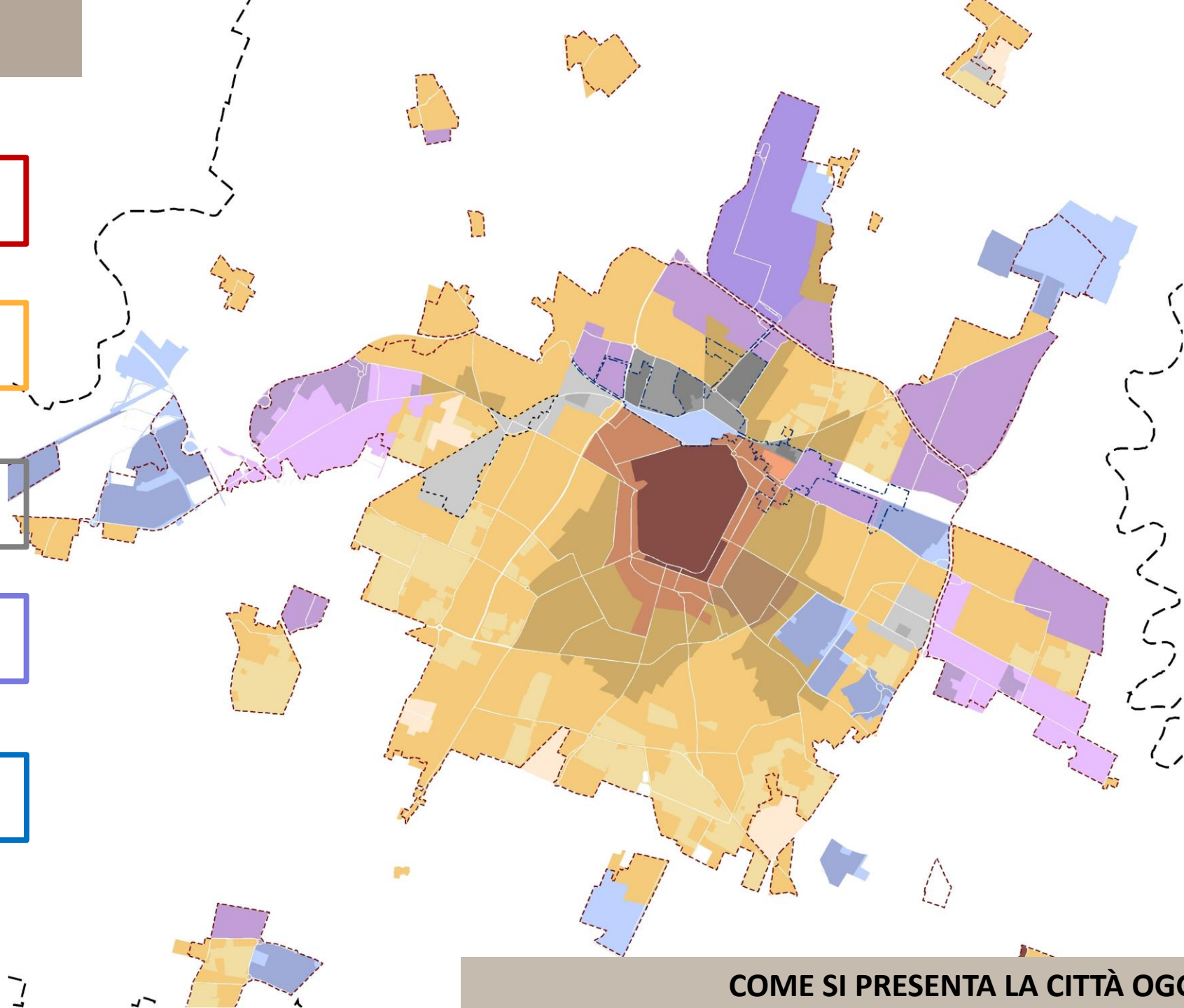
Centri Storici
130 ha

Tessuti urbani consolidati
2638 ha

Aree da riqualificare
176 ha

Aree produttive
826 ha

Aree per funzioni complesse
601 ha



1

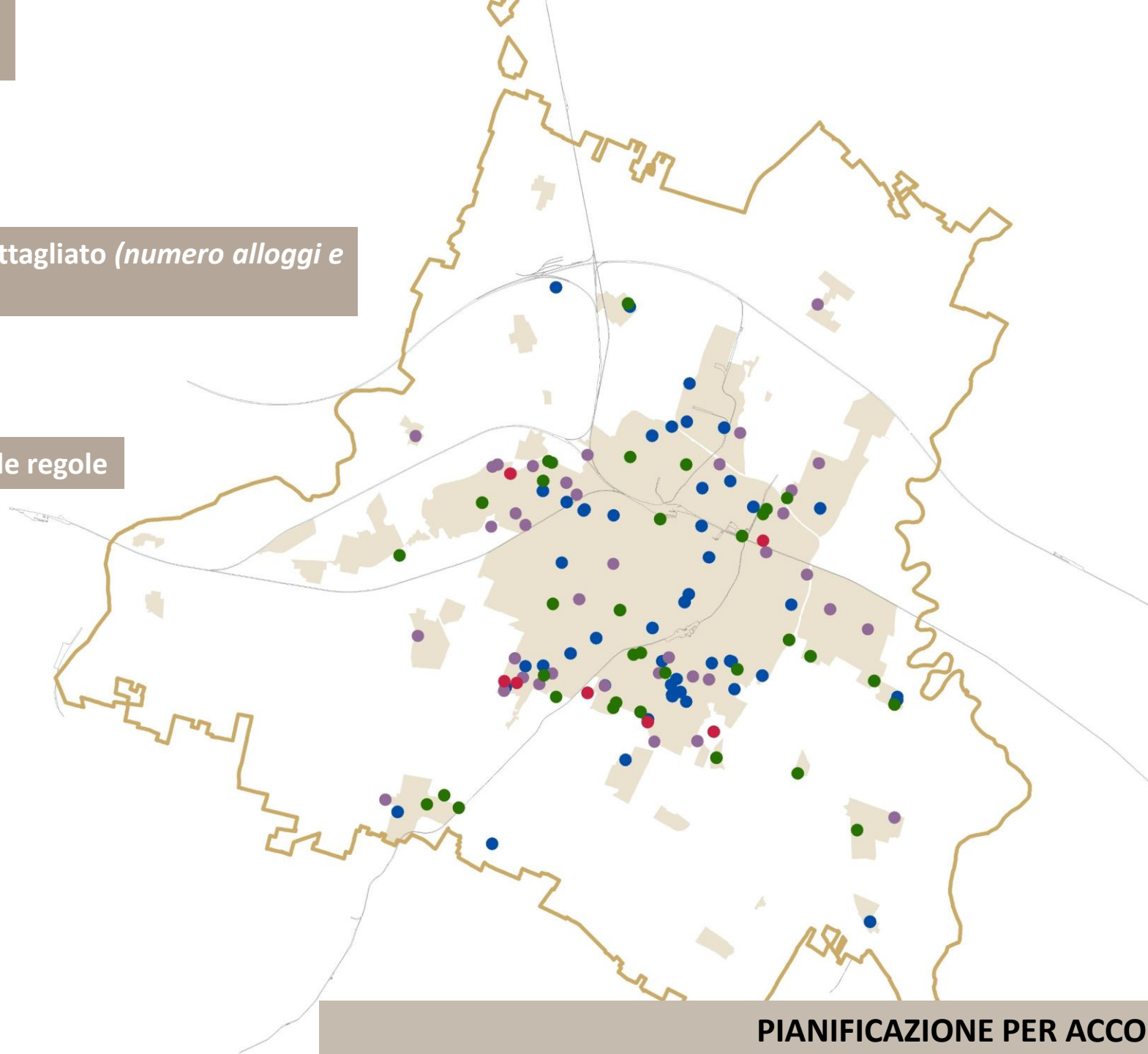
Prima fase

Criticità

- PRG prescrittivo/conformativo/dettagliato (*numero alloggi e usi catastali*)



- Necessità di rivedere il quadro delle regole

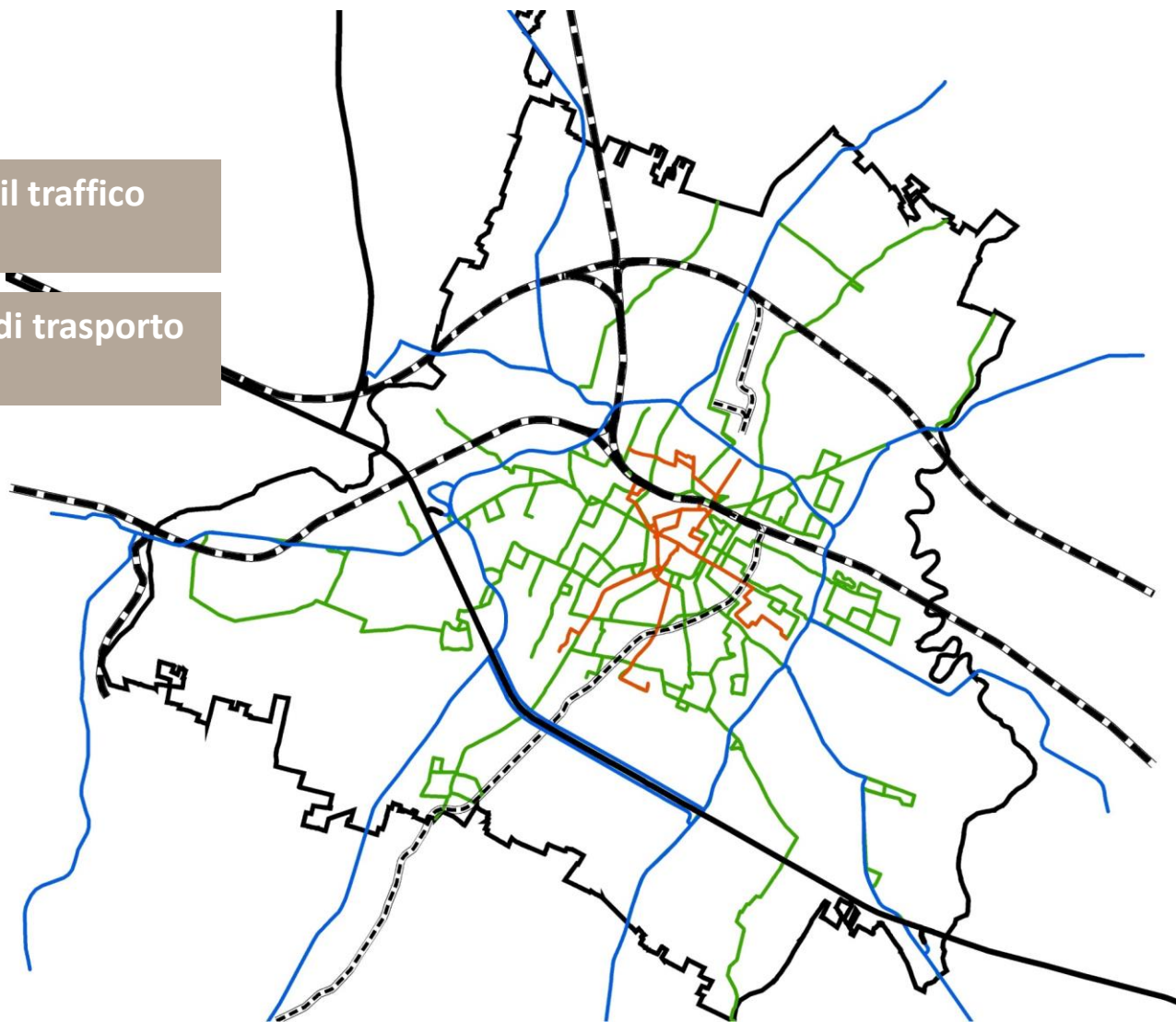


1

Prima fase

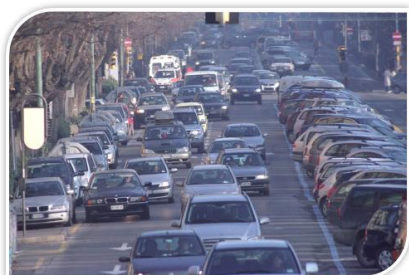
Criticità

- Fondato su una mobilità su gomma che incentiva il traffico veicolare sulle arterie di attraversamento urbane
 - Necessario aggiornamento rispetto alle politiche di trasporto pubblico locale e mobilità lenta
- ↓
- Necessità di rivedere il sistema della mobilità sostenibile attraverso un nuovo piano



PUMS

Piano Urbano
Mobilità Sostenibile
Modena

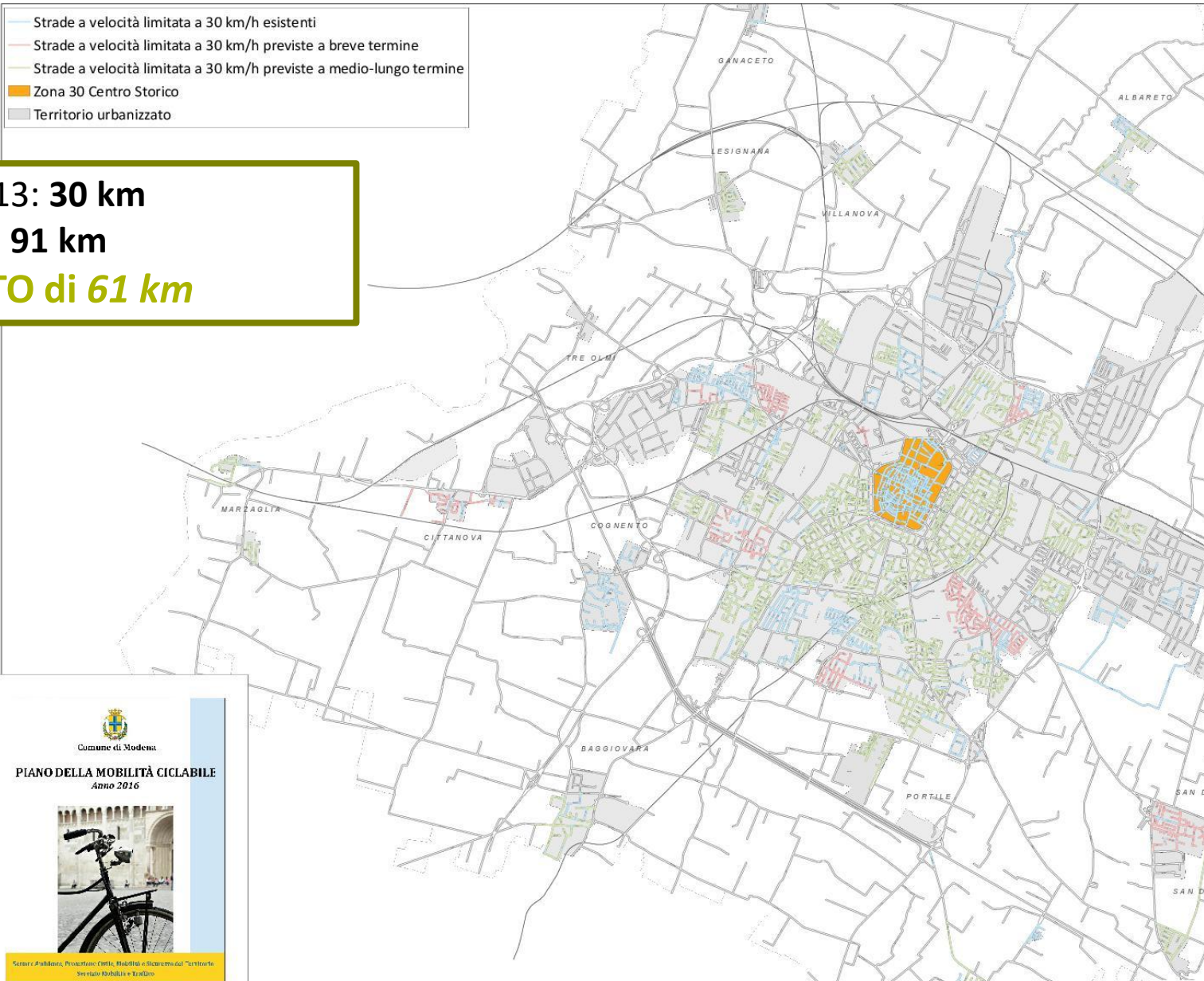


1

Prima fase

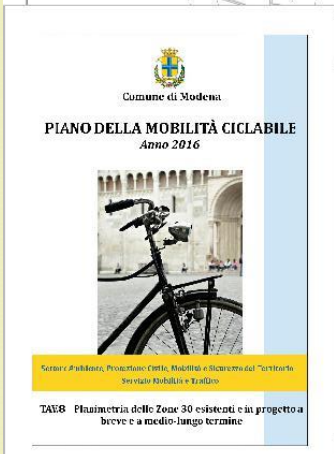
PUMS

- Strade a velocità limitata a 30 km/h esistenti
- Strade a velocità limitata a 30 km/h previste a breve termine
- Strade a velocità limitata a 30 km/h previste a medio-lungo termine
- Zona 30 Centro Storico
- Territorio urbanizzato



Dicembre 2013: **30 km**
 Giugno 2018: **91 km**
INCREMENTO di 61 km

Previsione medio/lungo termine:
 ulteriori **151 km (+176%)**
 di strade a velocità limitata,
 specialmente in contesti urbani
 residenziali (strade classificate F)
10 km già in cantiere e/o finanziati



PUMS
 Piano Urbano
 Mobilità Sostenibile
 Modena



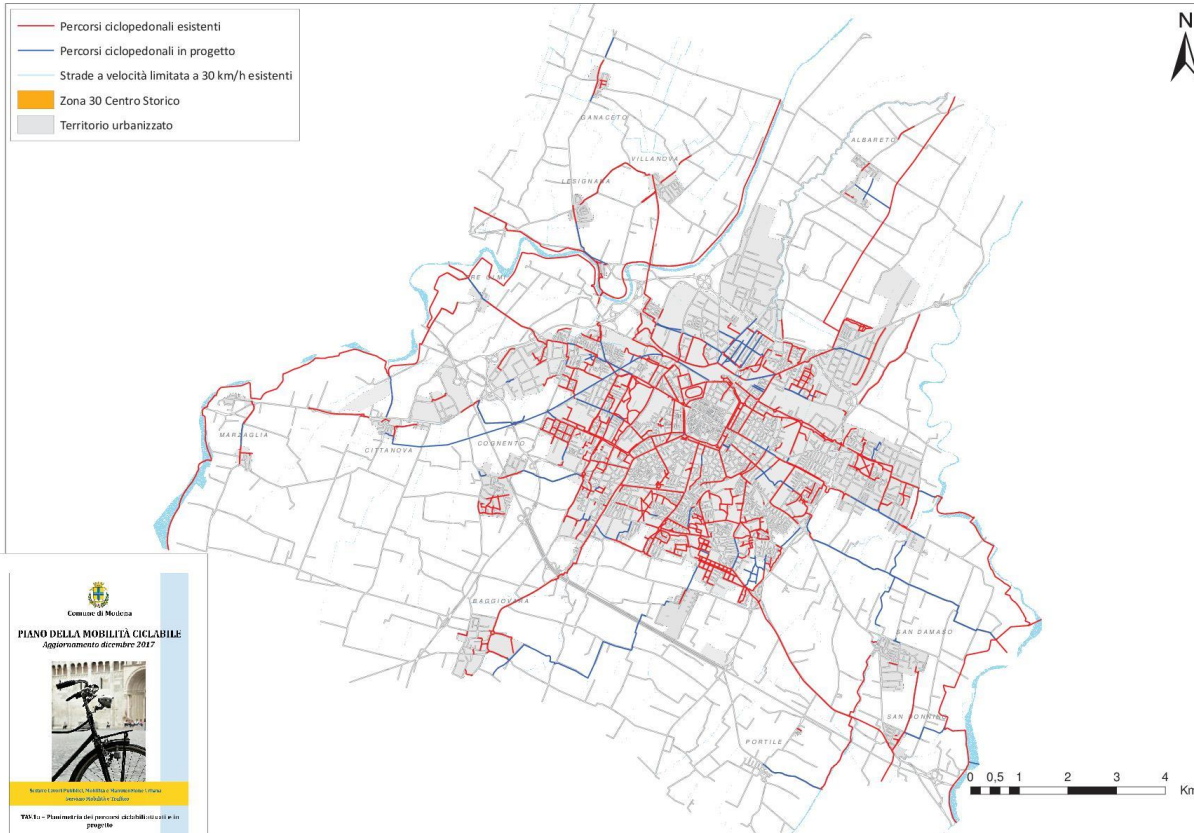
MOBILITÀ - STRADE A VELOCITÀ LIMITATA (Zone 30)

1 PUMS

Prima fase

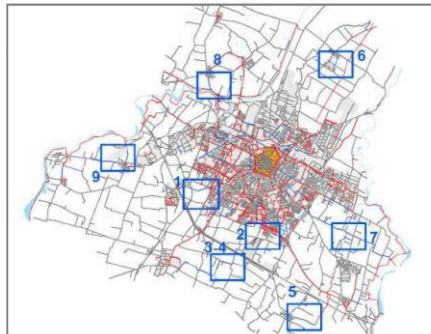


PUMS
Piano Urbano
Mobilità Sostenibile
Modena

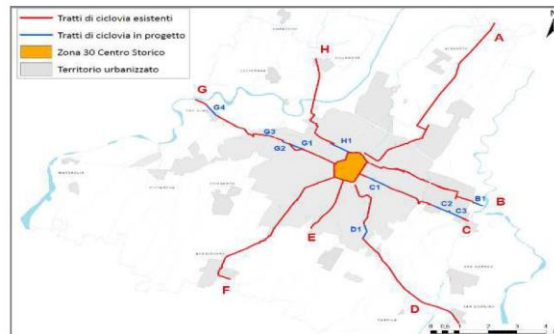


Dicembre 2013: **213 km**
 Giugno 2018: **223 km**
INCREMENTO di 10 km

Previsione medio/lungo termine:
 ulteriori **55 km**
6 km già in cantiere e/o finanziati



Connessioni con le frazioni



Completamento Ciclovie



Revisione Sensi unici in centro Storico per migliorare connessioni ciclabili



Ciclabili in carreggiata



MOBILITA' – ITINERARI CICLABILI

- Strutturato su un modello di crescita della città e non sulla rigenerazione dell'esistente
- Trasformazioni non regolate da parametri ecologico-ambientali: mancano indici di permeabilità, indici di piantumazione di alberi e arbusti
- Aspetti ambientali assumono un ruolo sempre più importante nelle decisioni



- Necessità di introdurre criteri, condizioni e limiti alle trasformazioni per garantire la sostenibilità ambientale degli interventi



1

Prima fase

COSA È STATO FATTO DAL 2014 AD OGGI

1

Prima fase

All'interno della città esistente:

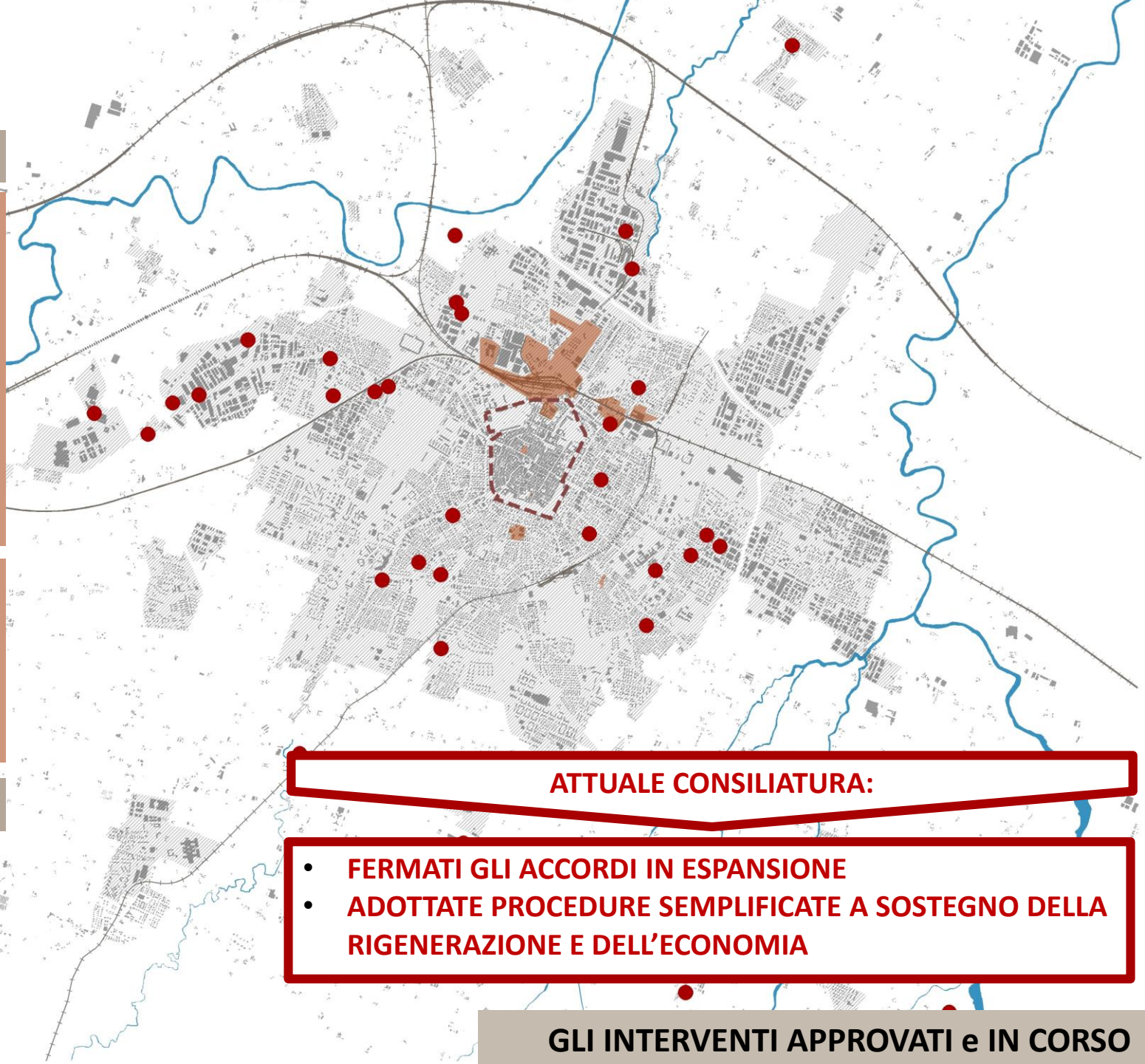
Interventi complessi:

- Bando delle Periferie;
- Ex AMCM ;
- Restauro Liceo Sigonio;
- Recupero e riqualificazione Villa Ombrosa;
- Riqualificazione Piazza Mazzini;
- Sant'Agostino;
- Estense;
- Piazza Matteotti;
-

Interventi diffusi:

36 Sblocca Modena, permessi in deroga e procedimenti speciali articolo 14bis LR 20/2000

In espansione: 0,7 ha di PRODUTTIVO



ATTUALE CONSILIATURA:

- **FERMATI GLI ACCORDI IN ESPANSIONE**
- **ADOTTATE PROCEDURE SEMPLIFICATE A SOSTEGNO DELLA RIGENERAZIONE E DELL'ECONOMIA**

GLI INTERVENTI APPROVATI e IN CORSO

1

Prima fase

DAL PRG AL PUG: fase transitoria e ricognizione

1

Prima fase

LA NUOVA LEGGE E IL PUG

Il 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale che disciplina la tutela e l'uso del territorio.

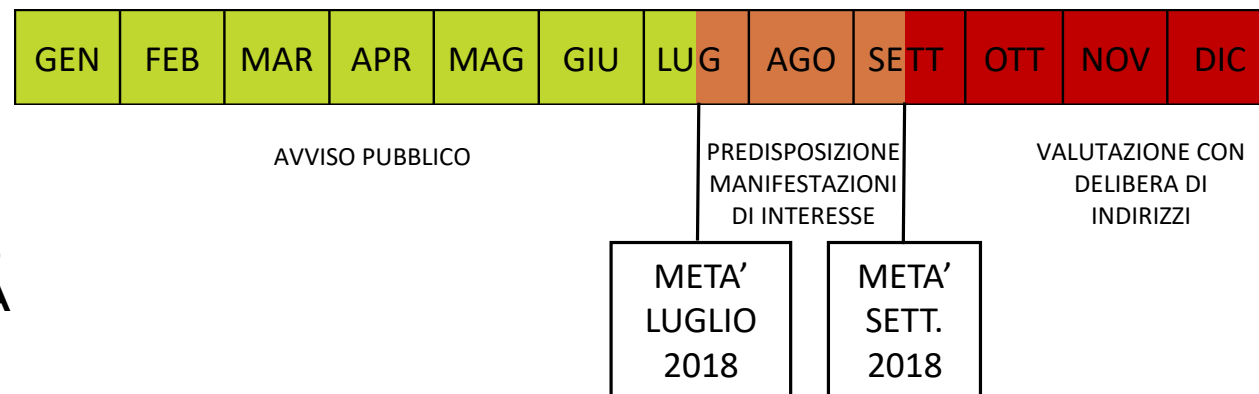
Per i Comuni si prevede l'elaborazione e l'approvazione **ENTRO 5 ANNI** di un nuovo strumento urbanistico denominato
PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

PER GESTIRE LA FASE DI PASSAGGIO DAL PIANO VIGENTE AL NUOVO PIANO IL COMUNE PUO' PROGRAMMARE GLI INTERVENTI DEL PIANO VIGENTE CON L'IMPEGNO PER L'ATTUAZIONE IN 5 ANNI

I Comuni deliberano un **AVVISO PUBBLICO** per raccogliere le manifestazioni di interesse

Selezionano le proposte sulla base di criteri di **valutazione**

Coordinano le proposte per definire un quadro coerente di obiettivi per la città in una **DELIBERA DI INDIRIZZI**



DOCUMENTAZIONE:

http://urbanistica.comune.modena.it/new/index_trasparenza.html

<http://albopretorio.comune.modena.it/>

1

Prima fase

La legge chiede di fissare il limite della città esistente al 31/12/2017



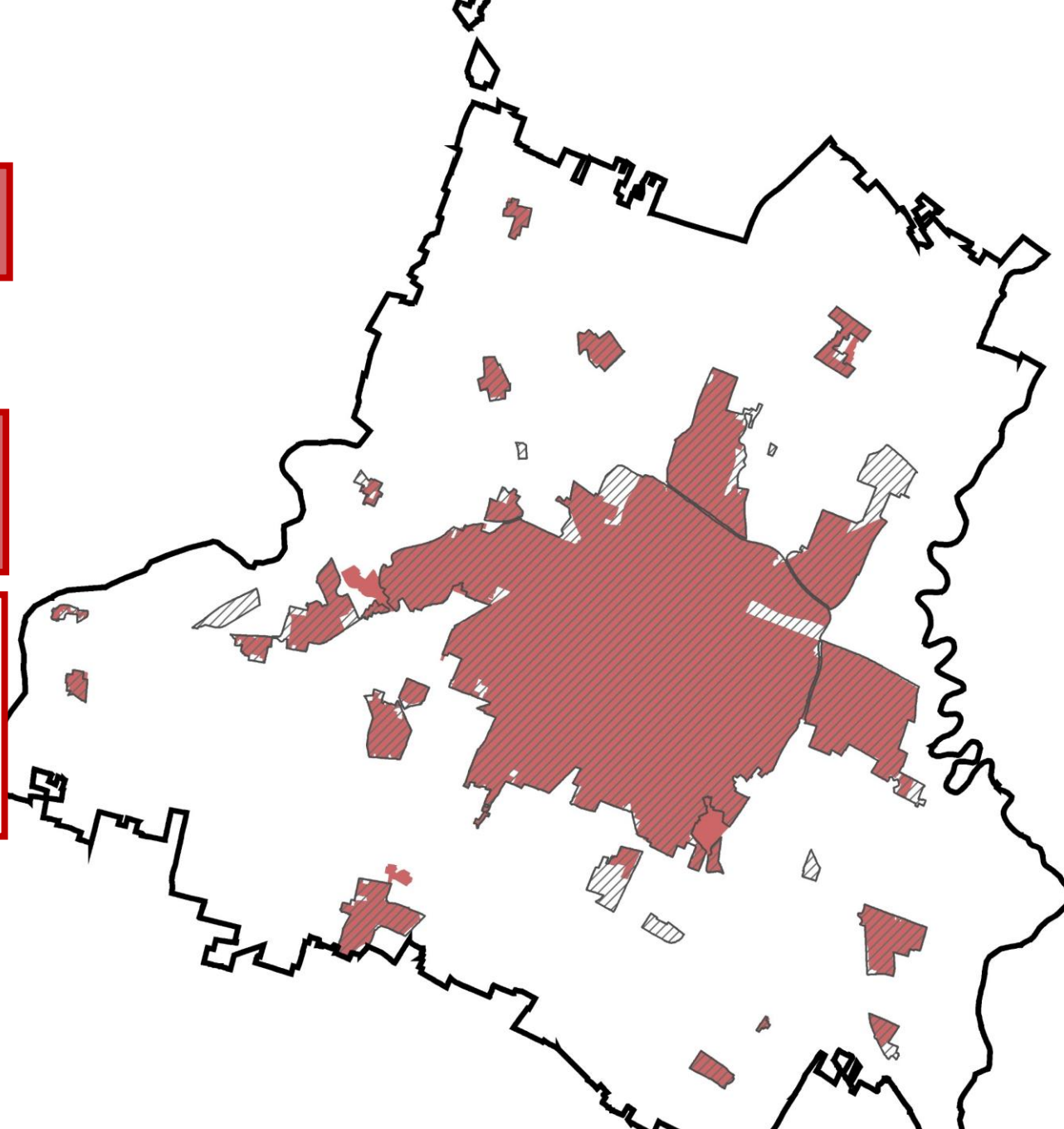
Obiettivo di legge:
CONSUMO DI SUOLO fino al 2050
3%

Non da computare nel consumo di suolo:

- *Le opere pubbliche di rilievo sovracomunale;*
- *Gli insediamenti produttivi di interesse strategico regionale;*
- *Gli ampliamenti delle aziende già insediate;*
- *L'edilizia residenziale sociale.*



circa 120 ha



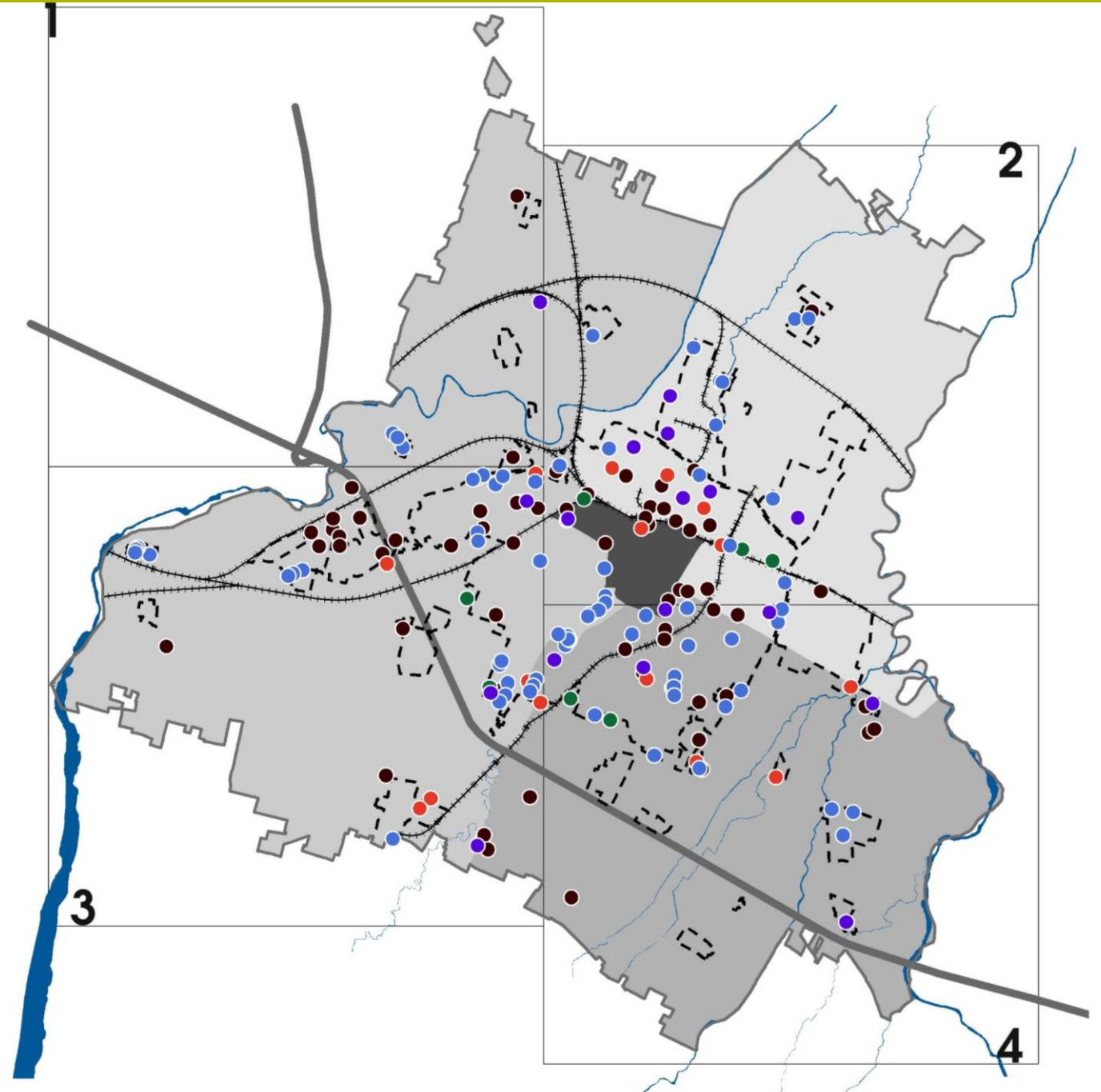
IL LIMITE DELLA CITTÀ ESISTENTE E IN CORSO

1

Prima fase

178 aree

- Accordi art. 14.1
- Accordi 16.7bis e aree F normate da 16.7bis
- Accordi art. 16.10 e aree G normate da 16.10
- Accordi art. 18 L.R. 20/2000
- PUA approvati e non convenzionati e aree da attuarsi tramite PUA



Per ogni area è stata elaborata una scheda di dettaglio composta da due parti: la prima attinente contenuti urbanistici, la seconda relativa a temi di tutele e vincoli ambientali, paesaggistici, tecnologico-infrastrutturali e storici.

ANALISI URBANISTICA

Tipologia area | Localizzazione | Riferimenti catastali e dimensionali

Stato avanzamento (iter, approvazione variante, stipula accordo, assolvimento obblighi)

Contenuti e obiettivi del procedimento o della previsione

PIANO URBANISTICO



STRADA ALBARETO - LOCALITA' ALBARETO

P8



Estratto cartografico della zona elementare (piano vigente)

Parametri urbanistici di trasformazione (capacità insediativa | superfici | altezze)

Modalità di attuazione dell'area

Acquisizioni (aree | contributi) a favore del Comune

Sintesi norma di area del piano vigente

Programmata da attuarsi con Piano di Recupero

Località in Strada Albareto - Località Albareto
 Identificata catastalmente al fg. 31 mpp.i 395, 300, 73, 298, 299, 71, 291, 325
 Superficie area : 19.580 mq.

Stato avanzamento:

Iter	Intervento pianificato NON attuato	
Approvazione iter	NO	/
Approvazione Variante	NO	/
Stipula accordo	NO	/
Assolvimento obblighi	NO	/
Assolvimento obblighi contrattuali	NO	/

Contenuti/Obiettivi:

Il comparto da attuarsi tramite Piano di Recupero è classificato quale parte di Ambito urbano consolidato, più precisamente identificato tra le aree di consolidamento di zone residenziali e miste, al suo interno sono presenti sub aree soggette a disciplina confermativa attestata lungo strada Albareto.
 La pianificazione prevede l'attuazione di 67 alloggi su aree ad oggi ancora parzialmente libere in territorio urbanizzabile su cui tuttavia gravano diversi vincoli di inedificabilità tra cui l'appartenenza in parte alla fascia di rispetto cimiteriale dell'attiguo cimitero locale.

Parametri urbanistici di trasformazione dell'area:

Superficie utile massima per Residenza	5.000 mq
Capacità insediativa per Residenza	n. 67 abitaz.
Altezza max per Residenza	4p+pt
Superficie Fondiaria minima Servizi Int. Coll.	5.000 mq
Altezza max Servizi Interesse Collettivo	2p+pt

Attuazione:

STRUMENTO ATTUATIVO: PIANO DI RECUPERO

Valorizzazione:

COMPENSAZIONE ECONOMICA

Sintesi norma di area vigente:

II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO b - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

Area 2 disciplinata dal POC
 L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di recupero.
 La capacità insediativa per residenza è di 35 abitazioni.
 Aggiuntivamente alle 47 abitazioni, possono essere realizzate ulteriori 20 abitazioni in sensi degli artt. 7 e 8 legge n. 10/1977 e s.m., da destinare alla locazione a termine.
 Il prezzo di locazione, la durata e le tipologie degli abitazioni.
 La superficie utile complessiva massima per residenza è di mq 5000.
 Destinazioni ammesse:
 A/D B/5 B/6 E/3 E/7 E/9 G/1 G/4 G/6
 Altezza Massima per Residenza : 4 p+pt
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt
 Capacità insediativa per Residenza : 67 abitazioni
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 5.000 mq

NOTE

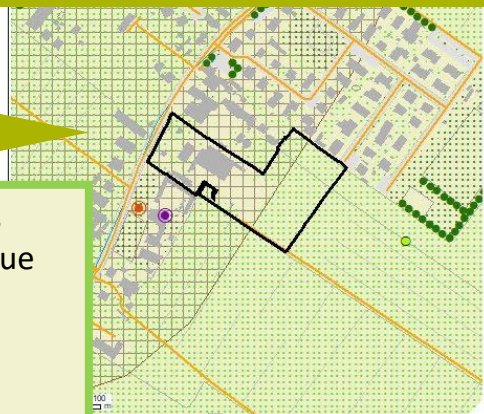
Per ogni area è stata elaborata una scheda di dettaglio composta da due parti: la prima attinente contenuti urbanistici, la seconda relativa a temi di tutele e vincoli ambientali, paesaggistici, tecnologico-infrastrutturali e storici.

P8

ANALISI INTEGRATA DELLE TUTELE E DEI RISCHI

AMBIENTE E PAESAGGIO

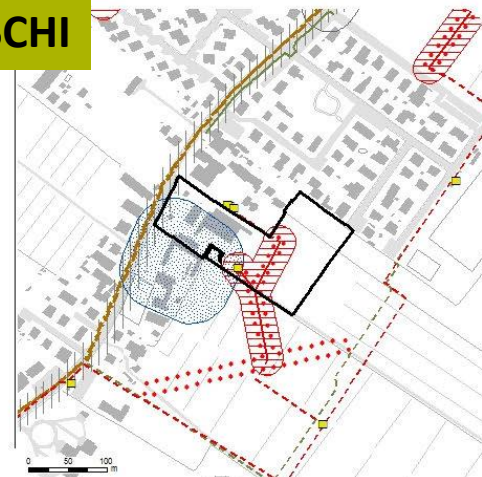
Analisi integrata di valori, tutele, rischi e rispetti connessi alle acque superficiali e sotterranee, agli elementi di valore dei paesaggi identitari, alla rete ecologica provinciale (PTCP), alla microzonazione sismica e alla permeabilità dei suoli (aree sigillate e non).



AMBIENTE e PAESAGGIO

to intorno dell'area in oggetto si evidenzia la presenza di:
- paesaggio identitario a memoria della storia locale (rovi caduti della prima e della seconda guerra mondiale e artigiano);
- sito paesaggistico identitario di tipo religioso (torre cattedrale) e un albero isolato;
- mobilità dolce (uno dei quali al margine sud dell'area) - canali e fossi.

L'area si trova all'interno del perimetro:



RETE TECNOLOGICO - INFRASTRUTTURALE

L'area, nella frazione di Albaroto, è **parzialmente edificata**.
E' interessata o limitrofa a:
- **rispetto al cimitero** di Albaroto
- **linee elettriche aeree** a media tensione, con relativi rispetti individuati da piano vigente e ridotti dalle DPA - distanze di prima approssimazione comunicate dall'ente gestore
- **cabine di trasformazione** da MT a BT
- un **asse stradale** il cui **rispetto** da piano vigente interessa l'area
- elementi del reticolo di scolo delle acque miste (rete fognaria).

Nell'intorno dell'area si rileva inoltre la presenza di:
- linee elettriche interrate esistenti
- tratti della rete idrica esistente e di progetto.

L'area rientra interamente nella classe di **carico idraulico 1** - deflusso ottimo, che definisce un bacino e relativo tronco di chiusura caratterizzato dalla possibilità di ricevere apporti idrici considerevoli.

VALORI e CRITICITÀ:

L'area ai margini del contesto urbano di Albaroto, interagisce con un territorio che presenta valori storico-testimoni di un ridosso del territorio rurale ad alta vocazione agricola. I rispetti tecnologico-infrastrutturali e il rischio elettromagnetico ed una certa criticità idraulica sono aspetti da segnalare. Rispetto alla microzonazione sismica, va inoltre segnalata la parziale appartenenza a zone di attenzione per instabilità.

RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Il metodo adottato al fine della "identificazione dei contesti analizzati", verte sulla evidenziazione dei **luoghi** nel rapporto sinergico fra **struttura territoriale storica della città** (leggibile, attraverso tracce e persistenze sia della cultura architettonica e sia storico-archeologica) e la **morfologia dei tessuti** (spazi costruiti e spazi aperti): cogliendo di ogni luogo il valore storico, culturale-identitario nel paesaggio urbano, e nel paesaggio rurale contemporaneo in una logica di potenzialità relazionali.



RISORSE STORICHE e ARCHEOLOGICHE

L'area è all'interno del tessuto urbano consolidato nel **centro storico** di Albaroto: di tipo prevalentemente residenziale, tale tessuto è strutturato lungo la **dorsale storica di strada Albaroto**, tra la **strada Muraletta** e strada Battaglia. All'interno dell'area, che si affaccia su Albaroto, vi è un vilino gentilizio settecentesco (recupero tutelato da **vincolo architettonico conservativo** dovuto a **tipologico, storico-testimoniale** che riveste (Art.13.22 RUE-P).

Ai margini dell'area in oggetto, si riscontrano:
- il **"margine ovest"** interseca **strada Albaroto, direttrice storica** individuata dal PTCP (Art.44A) come **elemento di interesse storico-testimoniale** e tutelata dal PSC (Art. 13.16, Art.13.17 RUE);
- mentre il **"margine nord-est"** si affaccia sul casagliaio **"margine sud-ovest"** è in aderenza al complesso parrocchiale Chiesa dei Santi Nazzario e Celso (con annesso cimitero) Decreto della Soprintendenza (SD98; Legge 1089/1939);
- il **"margine est"** si affaccia al territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

La Carta della potenzialità archeologica del Comune è in elaborazione.

RETE TECNOLOGICO - INFRASTRUTTURALE

Analisi e valutazione delle **reti tecnologico - infrastrutturali** (elettriche, stradali, ferroviarie, di scolo e valutazione del carico idraulico) e **condizionamenti e limitazioni** ad esse connessi

SINTESI VALORI E CRITICITA'

1

Prima fase

DAL PRG AL PUG

Avviso pubblico e criteri di valutazione delle proposte

AVVISO PUBBLICO

Serve per definire **la programmazione del periodo transitorio** (i prossimi 5 anni)

L'obiettivo è CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO E FAVORIRE RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE

Le scelte già compiute con la delibera :

- Le **aree F e G non** possono essere candidate per realizzare nuova **residenza in espansione** ma solo servizi;
- possono essere avanzate richieste per **uscire dall'attuale programmazione** (allineando i valori IMU);
- tutte le altre richieste saranno selezionate in base alla **coerenza** con gli **obiettivi** fissati dall'amministrazione e con i **criteri di natura ambientale**;
- Tutte gli interventi dovranno dimostrare la **fattibilità economica finanziaria in tempi certi** e con adeguate garanzie.

1

Prima fase

CENTRO
STORICO

CASERME

VILLAGGI
ARTIGIANIFASCIA
FERROVIARIAPIANI di
RECUPERO

DIAGONALE

CRITERI SPECIFICI DI VALUTAZIONE

- La riqualificazione urbana di aree già urbanizzate ed insediate dismesse o in via di dismissione;
- L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale;
- La mobilità sostenibile;
- La permeabilità dei suoli;
- Livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti.;
- L'efficienza energetica e il contenimento dell'emissione di gas-serra;
- Livelli minimi di inquinamento acustico;
- Idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche.



1

Prima fase

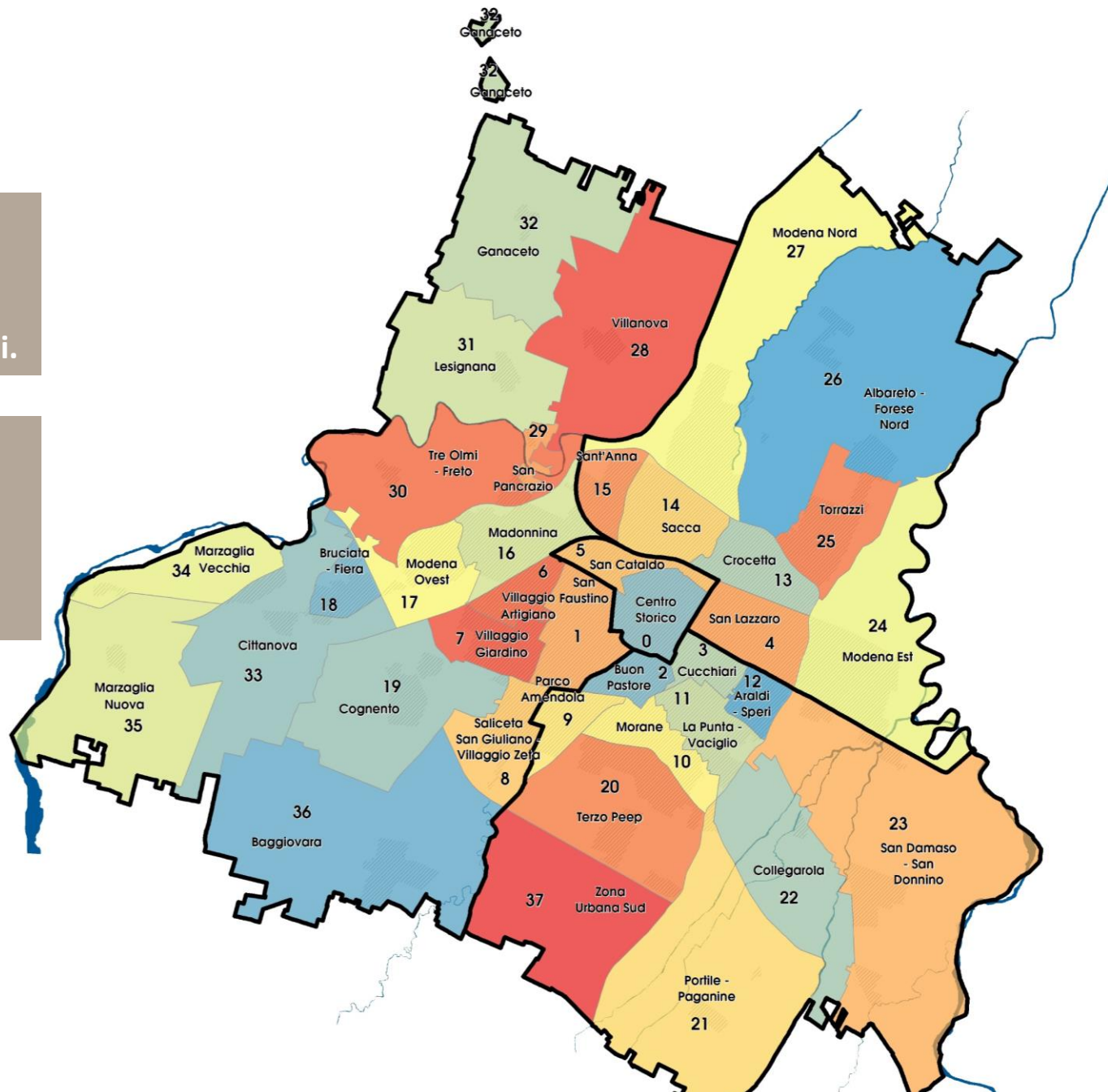
L'ATLANTE DEI TESSUTI URBANI

1

Prima fase

Il territorio comunale è suddiviso in 2290 sezioni di censimento, ossia porzioni di territorio su cui sono effettuate le rilevazioni dell'Istituto nazionale di statistica in occasione dei censimenti.

A partire dalle sezioni di censimento sono ricostruibili, per somma, le entità geografiche ed amministrative di livello superiore: i RIONI (località abitate, aree sub-comunali, collegi elettorali ed altre).



GLI APPROFONDIMENTI SULLA CITTA' ESISTENTE NEI RIONI