

The background of the slide is a light gray gradient, decorated with numerous realistic water droplets of various sizes. Some droplets are large and prominent, while others are small and scattered. They are rendered with soft shadows and highlights, giving them a three-dimensional appearance.

LA DISMISSIONE DELLA FERROVIA: OCCASIONE PER ATTUARE LE POLITICHE AMBIENTALI E LA RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

SEMINARIO 11 NOVEMBRE 2024

DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

DIRITTO URBANISTICO E DELL'AMBIENTE

DOCENTE: **PROF. SSA MARIA CRISTINA SANTINI**

CULTRICE MATERIA: **AVV. ANNA MARIA VANDELLI**

IMPULSO ALL'OCCUPAZIONE – **INNOVAZIONE NELLA PIANIFICAZIONE**

ANNI 50/60 PRENDONO AVVIO , ANCHE SENZA RIFERIMENTI NORMATIVI, I PRIMI PIP E PEEP. AREE DATE AI LICENZIATI O AGLI OPERAI PER COSTRUIRSI UN PICCOLO LABORATORIO/CASA (CASA/BOTTEGA) O UN PEZZO DI TERRA PER COSTRUIRSI LA CASA.

A MODENA NEGLI ANNI 50 E 60 NASCONO DUE IMPORTANTI VILLAGGI ARTIGIANI E DIVERSE INIZIATIVE DI EDILIZIA POPOLARE GIÀ AVVIATA ALL'INIZIO DEL 900 E CON EDILIZIA PER L'ACQUISTO O (AUTO)REALIZZAZIONE DELL'APPARTAMENTO A PREZZI CONTENUTI.

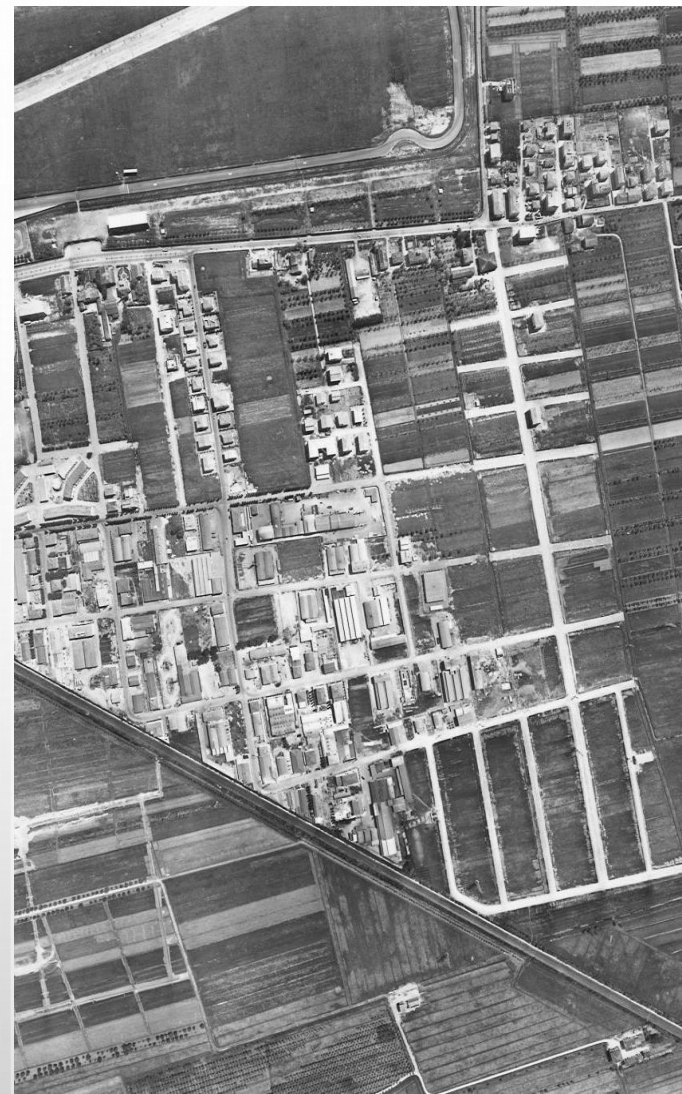
INIZIA UNA RICOSTRUZIONE CHE VEDE NELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON UN SEMPLICE REGOLATORE (PIANO DI FABBRICAZIONE) MA UN PROTAGONISTA ATTIVO, ATTRAVERSO L'ACQUISIZIONE DI AREE E ASSEGNAZIONE A OPERAI (LICENZIATI, QUALIFICATI)A PREZZO SIMBOLICO.

PRENDE AVVIO UNA IMPORTANTE FASE DI SVILUPPO DEL SETTORE ECONOMICO DELL'ARTIGIANATO, DI FILIERE CHE HANNO RESO POSSIBILE L'ATTUALE MOTOR VALLEY; QUESTO SETTORE È ANCORA OGGI (SEPPURE CON DIVERSE DIFFICOLTÀ) STRATEGICO PER IL SETTORE INDUSTRIALE LEADER NEI MERCATI INTERNAZIONALI

EMBLEMA DI QUESTA FASE STORICA: LA STORIA DEL CAVALLINO ROSSO, LA CASA AUTOMOBILISTICA FERRARI

[HTTPS://RIVOLUZIONI.MODENA900.IT/LUOGHI/VILLAGGIO-ARTIGIANO-MODENA-OVEST/](https://rivoluzioni.modena900.it/luoghi/villaggio-artigiano-modena-ovest/)

UNA RISPOSTA STRAORDINARIA E INNOVATIVA, IN PARALLELO UN PIANO INDUSTRIALE E UN PIANO DI OPERE PUBBLICHE NAZIONALE, CHE HA CAMBIATO RADICALMENTE L'ITALIA. DAGLI ANNI 50 INIZIA IL PERIODO BABY BOOM. CRESCITA DELLA POPOLAZIONE, OGGI LA POPOLAZIONE DEI OVER 50/60 ANNI



LA DISMISSIONE DELLA FERROVIA

<https://www.fsitaliane.it/content/dam/fsitaliane/Documents/impegno/per-lambiente/progetti/Atlante%20delle%20linee%20ferroviarie%20dismesse.pdf>

Il tratto dismesso Modena-Rubiera, che ricade completamente nel comune di Modena, si estende per circa 8 km ed era parte della linea Bologna-Milano, inaugurata nell'anno 1859. A seguito all'apertura della "Rilocata", nel novembre del 2014, la variante di tracciato Modena - Rubiera, realizzata per liberare alcuni quartieri di Modena dalla ferrovia, venne definitivamente soppressa.

La dismissione della ferrovia è stata una grande occasione per Modena avendo liberato un grande canale di comunicazione tra il centro storico, la zona Madonnina e Cittanova.

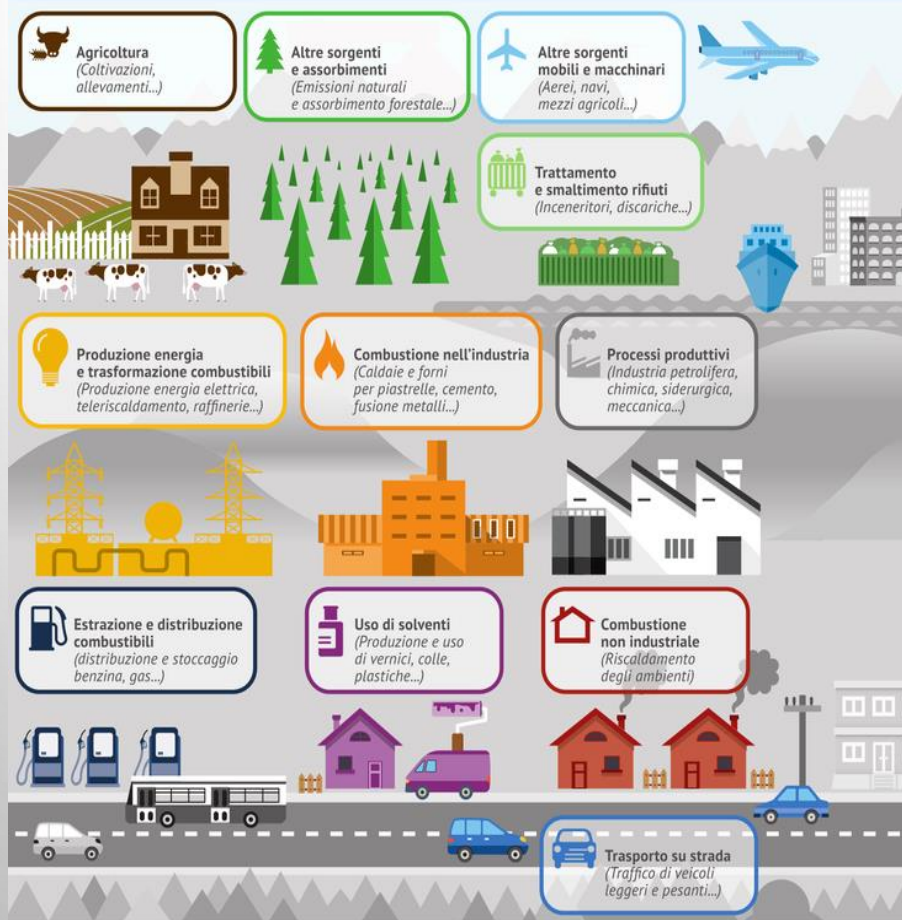
Con Accordo Procedimentale, nel 1997, è stato definito l'impegno a promuovere per individuare le modalità per il trasferimento di proprietà del sedime dismesso della linea ferroviaria Bologna-Piacenza nella tratta Modena-Cittanova, tenuto conto del vincolo di uso per pubblico interesse.

Sarà inoltre garantito il passaggio Est-Ovest dei veicoli con punti di connessione che interferiranno il meno possibile con il percorso protetto prioritariamente dedicato a pedoni, ciclisti e mezzi pubblici. Attualmente l'armamento è stato già rimosso e si segnala la presenza lungo il tracciato di quattro fabbricati viaggiatori.

MASA
Modena Automotive Smart Area



LE FONTI DI EMISSIONE DI INQUINANTI



PROGETTAZIONE : CENTRALE IL TEMA AMBIENTALE

- EMISSIONI CO2
- CONSUMO DI SUOLO
- URBANIZZAZIONI: STRADE... (NON SOLO LE COSTRUZIONI DI CASE MA CIÒ CHE È ANNESSO ...MA ANCHE UN PARCO RIDUCE VALORE ECOLOGICO AMBIENTALE)

NUOVI MODELLI URBANI

- CITTÀ Densa E VERTICALE, SI OPERA IN ALTEZZA E COSÌ SI RIDUCE LA IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO, DESIGILLAZIONE
- COSTRUZIONI SENZA EMISSIONI E AUTOSUFFICIENTI ENERGETICAMENTE NZEB, RECUPERO H2O,
- CITTÀ DELLE PROSSIMITÀ E SMART: SISTEMI DI MOBILITÀ PUBBLICI ACCESSIBILI E VELOCI CHE CONSENTANO DI RIDURRE GLI SPOSTAMENTI CON L'AUTO PRIVATA, SISTEMA DELLA MOBILITÀ CICLABILE E PEDONALE SERVIZI DI PRIMA NECESSITÀ (FARMACIA, NEGOZI, MEDICO ...) A PORTATA DI PEDONE, DOMOTICA PER L'ASSISTENZA SANITARIA CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLE PERSONE FRAGILI



PROGETTAZIONE DELL'AREA DI SEDIME DELLA FERROVIA E LA NUOVA FASE DELL'URBANISTICA

ALCUNI OBIETTIVI PER L'URBANISTICA INDICATI NELLE FONTI INTERNAZIONALI E RECEPITI DALLA DISCIPLINA REGIONALE:

RIDUZIONE DEL CONSUMO SUOLO: GIUNGERE AL SALDO ZERO: LE URBANIZZAZIONI E LE COSTRUZIONI COME PRIMA CAUSA DELL'INQUINAMENTO E DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI.

LA CASA PRODUCE UN TERZO DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO. IL TRANSITO DELLE AUTO E MEZZI PESANTI PORTANO A OLTRE IL 60% DELLE ATTUALI EMISSIONI. RIQUALIFICARE LE CASE E RIDURRE IL TRAFFICO DEI MEZZI È FONDAMENTALE.

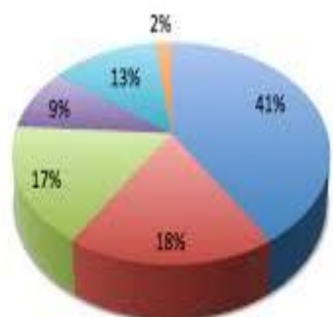
RIDUZIONE DEL NUMERO DELLE AUTO PORTEREBBE A UNA DESIGILLAZIONE DI PARTI DI CITTÀ OGGI DESTINATE A PARCHEGGI.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: CHE RIGUARDA LA REVISIONE DELLA CITTÀ COSTRUITA, PREVEDENDO AZIONI CHE MINIMIZZINO L'ATTUALE IMPATTO AMBIENTALE E PRODUZIONE GAS SERRA FAVORENDO LA DECARBONIZZAZIONE (RIDUZIONE E PREVENZIONE), RISPONDANO AL TEMA DELL'ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI (RESILIENZA), ATTRAVERSO INFRASTRUTTURE SICURE, FLESSIBILI E MULTIFUNZIONALI (UN'AREA DEL PARCO PUÒ DIVENTARE, IN CASO DI «EVENTI ESTREMI», VASCA DI LAMINAZIONE...)

QUALITÀ DELLA VITA , EQUITÀ E INCLUSIONE SOCIALE: MIGLIORARE LA QUALITÀ DELLA VITA DEGLI ABITANTI, CREANDO SPAZI PUBBLICI ACCESSIBILI E SICURI E ACCOGLIENTI, RIVEDENDO QUELLI ESISTENTI SULLA BASE DELL'ESPERIENZA E DELLE MIGLIORI PRATICHE. UNA REVISIONE CHE VADA A I RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE SOCIALI ED ECONOMICHE, GARANTENDO L'ACCESSO AGLI SPAZI PUBBLICI E A OPPORTUNITÀ ABITATIVE PER TUTTE LE FASCE DELLA POPOLAZIONE.

L'origine del PM10 in Italia

■ Riscaldamento ■ Industria ■ Trasporto su strada
■ Trasporto (altri) ■ Agricoltura ■ Altro



Il manuale della Fondazione Veronesi

**INQUINAMENTO E SALUTE
COME L'AMBIENTE INFLUENZA
IL RISCHIO DI AMMALARSI
DI TUMORE**

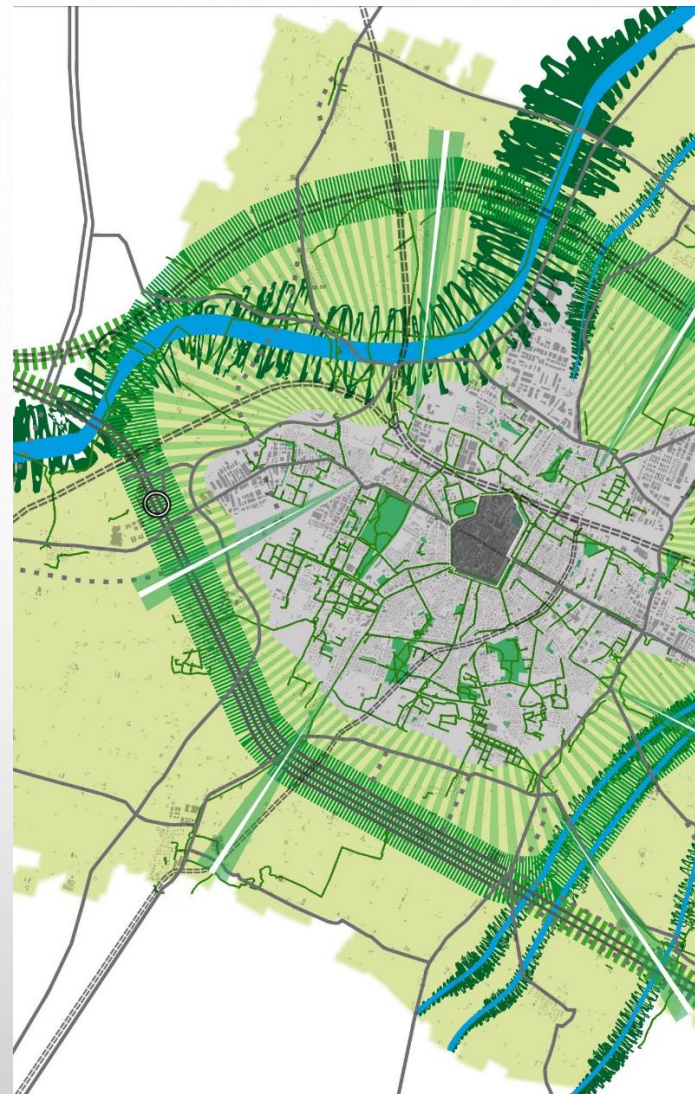
SCARICA

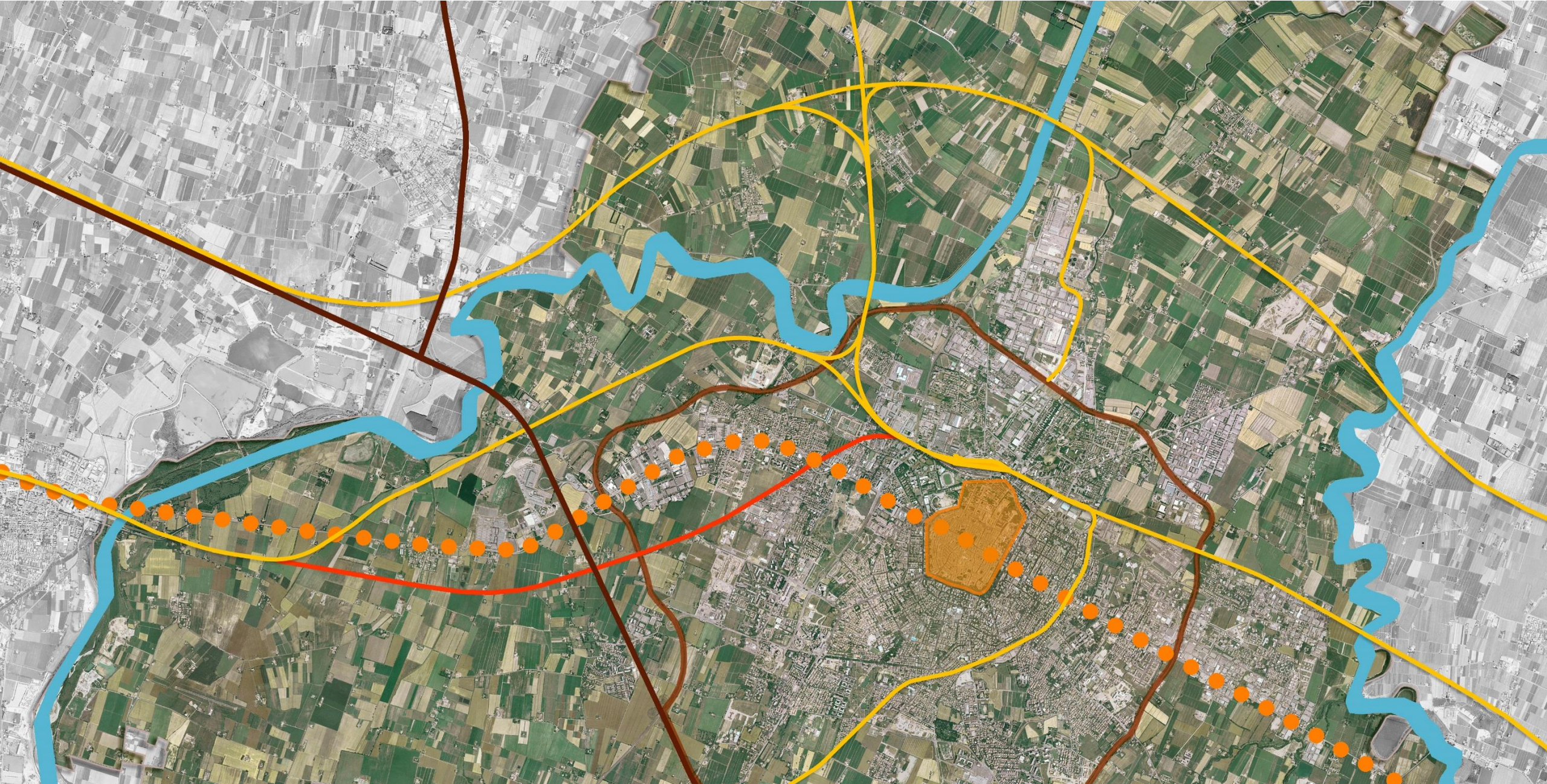
SVILUPPO PROGETTO 2015

ERA VIGENTE IL PSC POC RUE
APPROVATO NEL 2003

NEL 2014 SI ERA DATO AVVIO ALLA
ELABORAZIONE DEL NUOVO PIANO
REGOLATORE

NEL 2017 VIENE APPROVATA LA
NUOVA LEGGE URBANISTICA
LR 24/2017



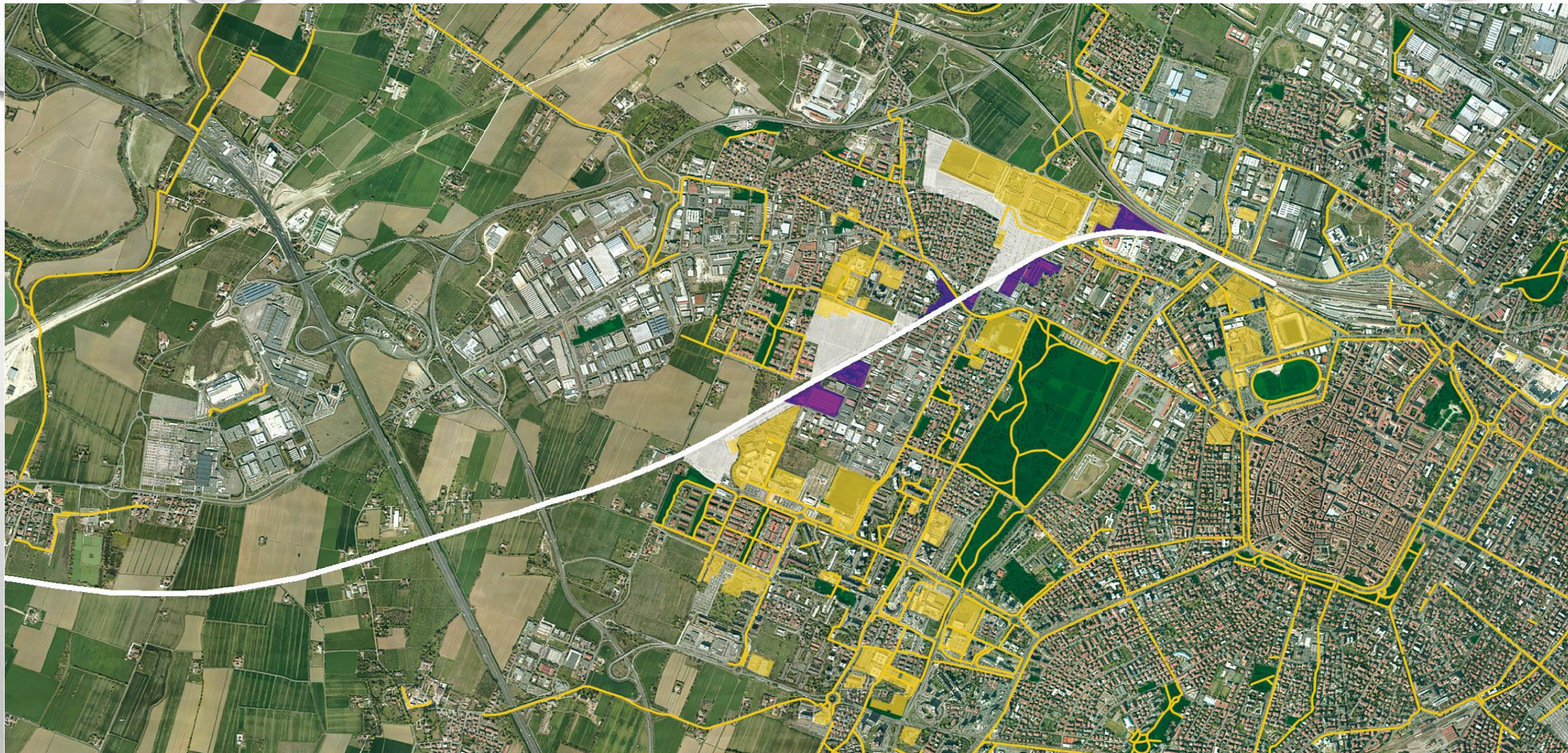




EX FERROVIA: DUE TRATTI



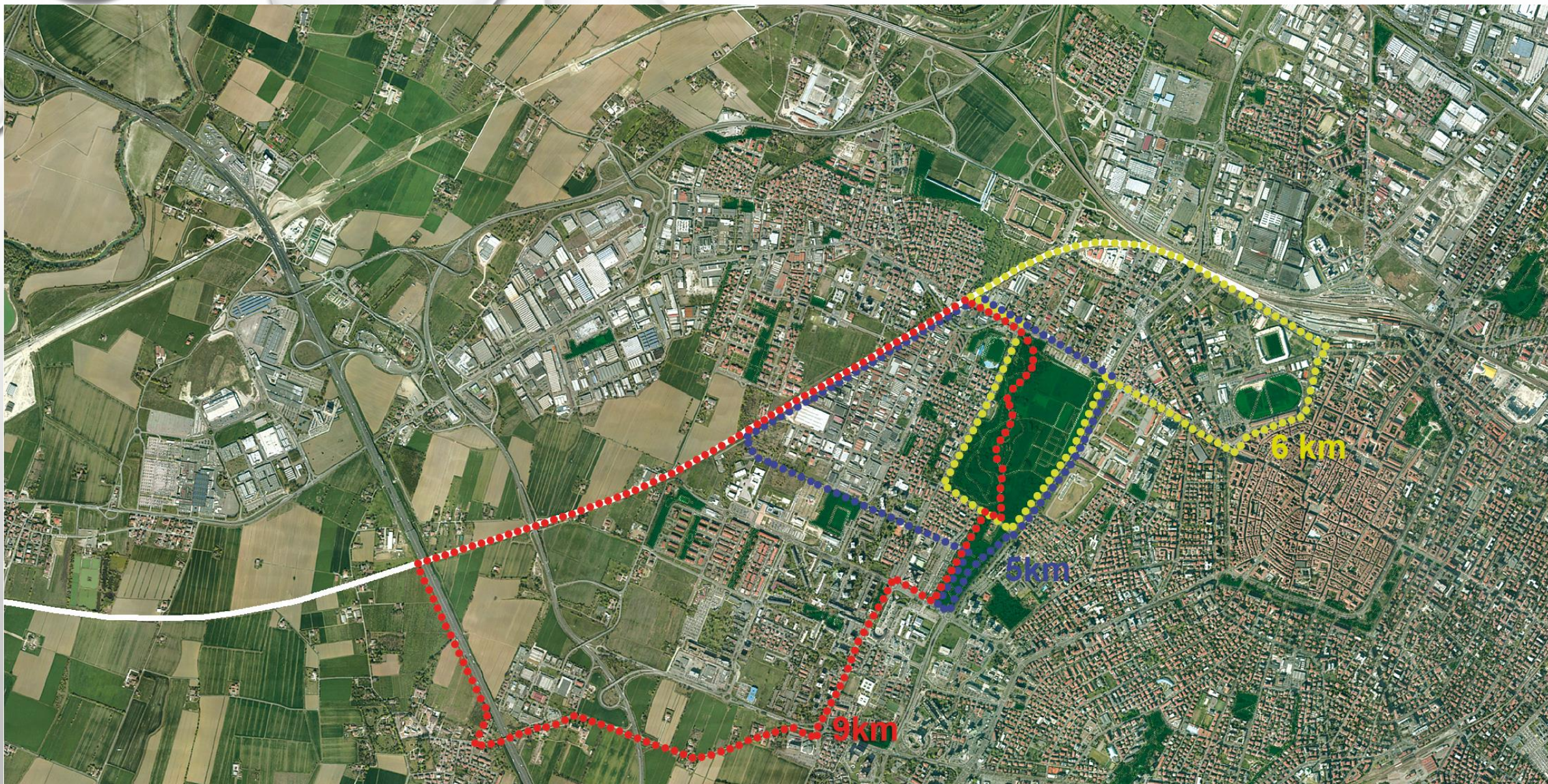
EVIDENZIATE LE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE



IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E I PRINCIPALI COMPARTI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE (VIOLA)



LE PRINCIPALI POLARITA'



Prime proposte per la Diagonale – fitness e tempo libero. Percorsi ad anello

16 febbraio 2015

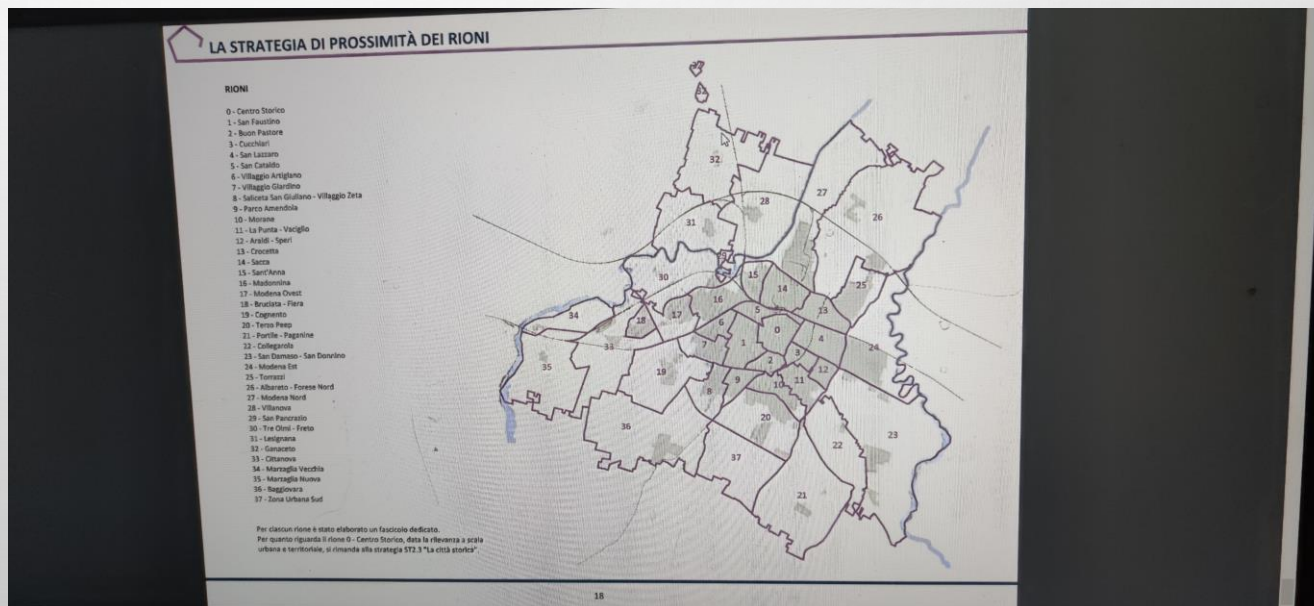
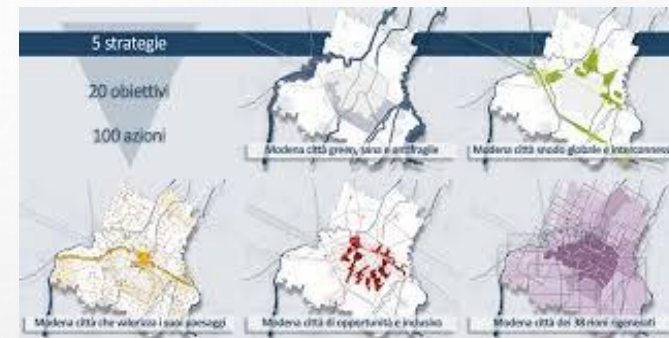
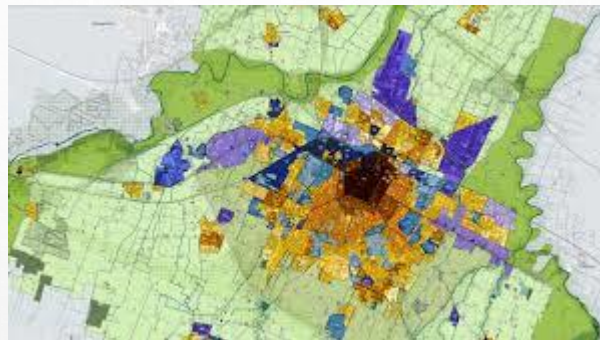


Prime proposte per la Diagonale – un collegamento con trasporto pubblico in sede riservata tra Stazione dei treni e autocorriere, Polo Leonardo, Cittanova





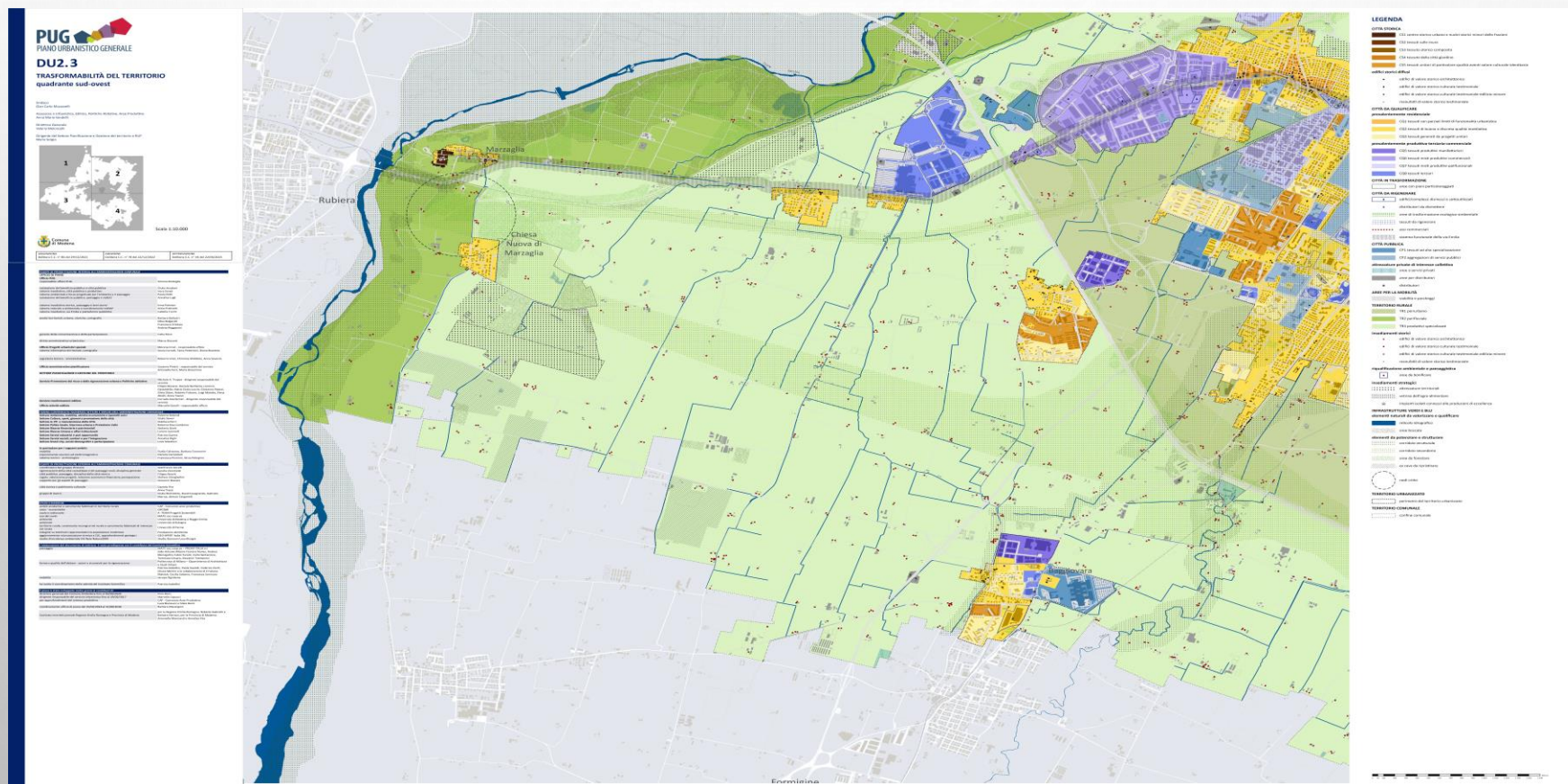


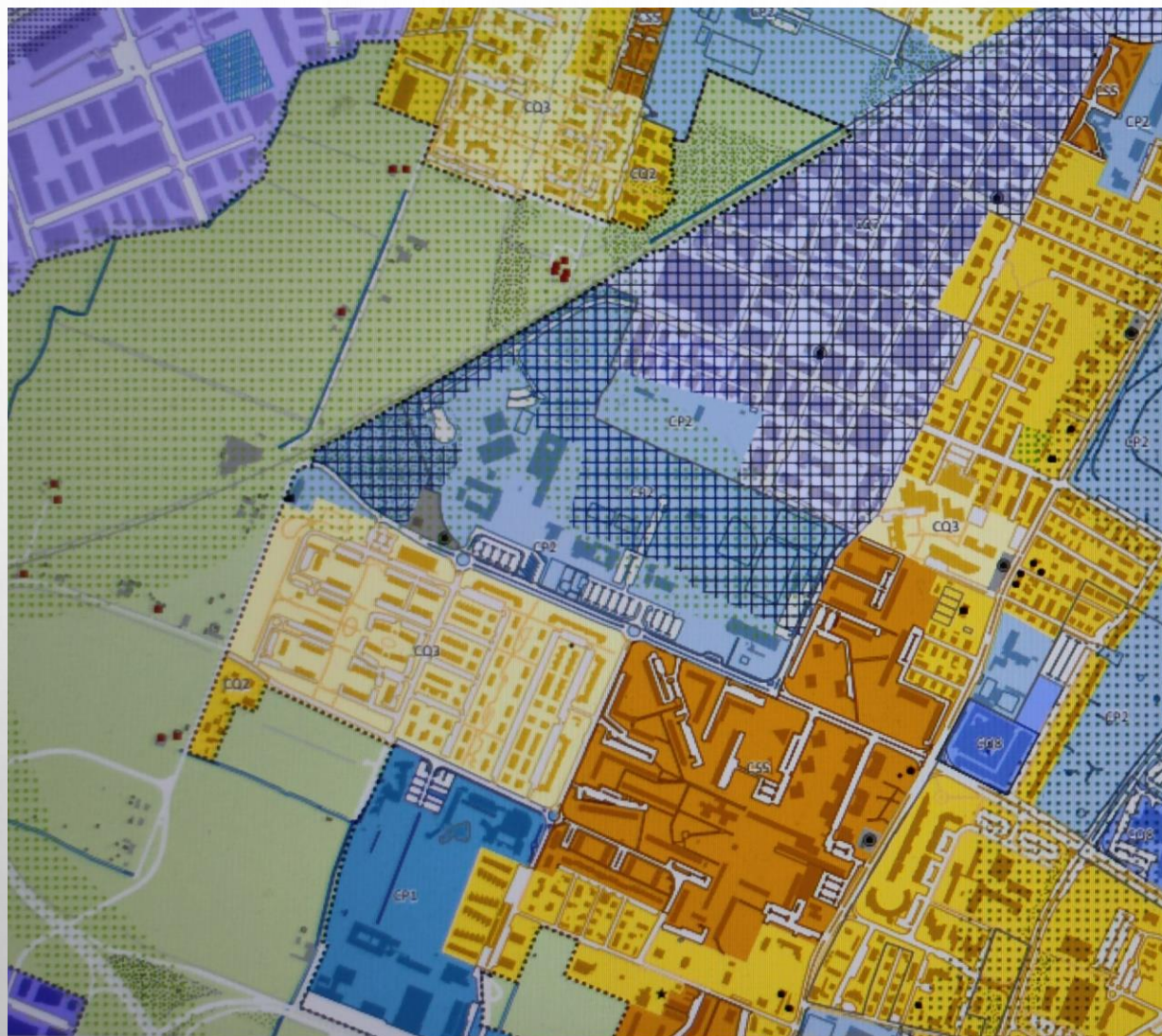


PUG DI MODENA

territorio suddiviso in tessuti (non più zonizzazione)

https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du2_3_trasformabilita_sudovest_apprrcc46-2023.jpg/@@display-file/file





CITTÀ DA QUALITÀ

prevalentemente residenziale

- CQ1 tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica
- CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa
- CQ3 tessuti generati da progetti unitari

prevalentemente produttiva-terziaria-commerciale

- CQ5 tessuti produttivi manifatturieri
- CQ6 tessuti misti produttivi-commerciali
- CQ7 tessuti misti produttivi-polifunzionali
- CQ8 tessuti terziari

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

- aree con piani particolareggiati

CITTÀ DA RIGENERARE

- ↓ edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
- ↓ distributori da dismettere
- aree di trasformazione ecologico-ambientale
- tessuti da rigenerare
- assi commerciali
- sistema funzionale della via Emilia

CITTÀ PUBBLICA

- CP1 tessuti ad alta specializzazione
- CP2 aggregazioni di servizi pubblici

attrezzature private di interesse collettivo

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**.

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.**

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.

RIONE VILLAGGIO ARTIGIANO

Dalla lettura delle condizioni potenziali riferite alla città pubblica si evince che è necessario non sottovalutare l'occasione di intervenire sul riordino degli spazi di vecchio e nuovo impianto, all'interno del rione. Si individuano tre temi strategici:

- la carenza delle dotazioni all'interno del tessuto manifatturiero e produttivo del Villaggio Artigiano;
- il riassetto dei sub ambiti comprendenti l'area del cavalcavia ferroviario e le aree pertinenziali al tracciato dell'arteria ferroviaria dismessa;
- la sospensione della realizzazione della linearità di servizi e dotazioni lungo viale Leonardo da Vinci.

La prima condizione appare di complessa risoluzione vista la forte caratterizzazione dell'ambito artigiano, da leggersi peraltro quale invariante guida nelle future azioni di riqualificazione; va ribadito che le strade rappresentano gli unici spazi di proprietà pubblica e meriterebbero interventi di riqualificazione della sezione, finalizzati al riordino, oltre che tesi a favorirne la percorrenza ciclopedonale.

Il secondo tema, per la collocazione strategica che ha assunto l'area di sedime del tracciato ferroviario dismesso, offre ampi margini di manovra alla pianificazione e programmazione urbanistica, che a seconda della trasformazione del tracciato stesso determinerà scenari differenti. Alcune suggestioni: l'intersezione con la via Emilia nel punto di accesso Ovest alla città, l'affaccio su ampie spazialità non edificate presenti oltre il margine Ovest del rione e la progettazione della maglia infrastrutturale di collegamento Est-Ovest, infine l'innescio dell'asse attrezzato sull'asse della Diagonale e la acquistata forte direzionalità, aumentano le potenzialità strategiche di questa linearità complessa, anche letta in un contesto più ampio che va oltre l'impianto rionale.

Il terzo aspetto concernente la vocazione di asse ad attrezzature e dotazioni di via Leonardo da Vinci, enfatizza la condizione di non completezza di questa parte di città pubblica nelle aree di filtro e di passaggio verso Ovest e anche di collegamento da queste ai tessuti artigianali adiacenti più a Nord.

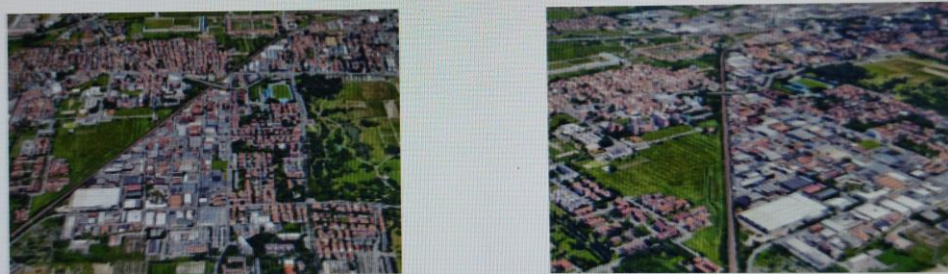
In riferimento alle condizioni della città privata, si evidenzia come i tessuti artigianali vertano spesso in condizioni di degrado fisico e comunque necessitano di interventi di miglioramento e rinnovamento soprattutto sotto il profilo ambientale e architettonico. Risulta inoltre opportuno richiamare lo strumento urbanistico denominato "POC-MOW", finalizzato a disciplinare e orientare il recupero e la riqualificazione dei tessuti produttivi-artigianali, nel rispetto della loro vocazione originaria. Tra le criticità che appaiono limitare il recupero del villaggio si evidenziano la non determinatezza delle sorti della trasformazione della diagonale, la forte parcellizzazione della proprietà privata e la difficoltà a sostenere economicamente eventuali trasformazioni per i singoli lotti.

Per quanto riguarda i tessuti residenziali a Ovest, essi vertono in una condizione di criticità strettamente edilizia dettata prevalentemente dalla vetustà degli edifici.

Artigiano_ X + v

file:///C:/Users/AnnaMaria/Desktop/CARTELLA%20OPERATIVA%202024/LEZIONI%20UNIVERSITA/LEZIONE%20201124/5

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



RIONI

- 0 - Centro Storico
- 1 - San Faustino
- 2 - San Faustino
- 3 - Cucchiari
- 4 - San Lazzaro
- 5 - San Carlo
- 6 - Villaggio Artigiano
- 7 - Villaggio Giardini
- 8 - Salotto San Giuliano - Villaggio Zeta
- 9 - Parco Amendola
- 10 - Mosche
- 11 - La Punta - Vacile
- 12 - Araldi - Spel
- 13 - Crocetta
- 14 - Sesto
- 15 - San'Anna
- 16 - Madonna
- 17 - Madonna Ovest
- 18 - Madonna - Pira
- 19 - Capanto
- 20 - Torno Peep
- 21 - Pirella - Paganini
- 22 - Collegio
- 23 - San Donato - San Donato
- 24 - Madonna Est
- 25 - Torrazzi
- 26 - Villaggio - Pirella Nord
- 27 - Madonna Nord
- 28 - Villanova
- 29 - San Donato
- 30 - Tre Oci - Pirella
- 31 - Leiggrata
- 32 - Giarat
- 33 - Cinesse
- 34 - Marzaglia Vecchia
- 35 - Marzaglia Nuova
- 36 - Ragionieri
- 37 - Zona Urbana Sud

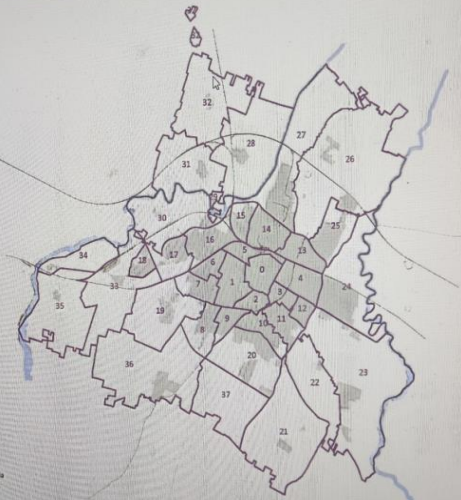
Per ciascun rione è stato elaborato un fascicolo dedicato.
Per quanto riguarda il rione 0 - Centro Storico, data la rilevanza a scala urbana e territoriale, si rimanda alla strategia 07.3 "La città storica".

18

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

RIONI

- 1- Centro Storico
- 2- Buon Pastore
- 3- Cuccini
- 4- San Lazzaro
- 5- San Carlo
- 6- Villaggio Giardino
- 7- Villaggio Giardino
- 8- Sottosia San Giuliano - Villaggio Zita
- 9- Pavia Annunziata
- 10- Mirasole
- 11- La Punta - Virgilio
- 12- Invidia - Igeli
- 13- Cuccini
- 14- Sarcia
- 15- Sant'Anna
- 16- Madonna
- 17- Madonna Ovest
- 18- Madonna - Pavia
- 19- Capriccio
- 20- Terra Pesa
- 21- Pavia - Pignone
- 22- Cuccini
- 23- San Lazzaro - San Desiderio
- 24- Madonna Est
- 25- Tornati
- 26- Albano - Forno Nord
- 27- Madonna Nord
- 28- Villanova
- 29- San Francesco
- 30- Tre Oci - Forno
- 31- Leginone
- 32- Sarcia
- 33- Cuccini
- 34- Madonna Virgilio
- 35- Madonna Nord
- 36- Ragnone
- 37- Sottosia Sud



Per ciascun rione è stato elaborato un fascicolo dedicato.
Per quanto riguarda il rione 0 - Centro Storico, data la rilevanza a scala urbana e territoriale, si rimanda alla strategia 07 "La città antica".

10

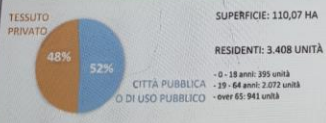
LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

06 VILLAGGIO ARTIGIANO



Il fascicolo della strategia di prossimità del rione è così strutturato: analisi dello stato di fatto, tra cui la lettura della carta pubblica, sistema del verde pubblico e privato, sistema delle connessioni e stato funzionale. Segue la carta della trasformabilità e la strategia locale, che definisce obiettivi e strumenti per la città pubblica. Nella mappa e nei testi successivi si descrivono e contestualizzano quelle situazioni ed elementi che si ritiene debbano giocare un ruolo nell'incremento della qualità della città di prossimità, ma anche quali opportunità per ripensare il sistema complessivo di Modena. Il fascicolo si conclude con una proposta di piano, riassuntiva e non esaustiva delle potenziali riqualificazioni possibili.

La PIAUSTRINE PIAUSTRINE e i Rioni costituiscono il riferimento per le trasformazioni di rione e quartiere del territorio. I rioni costituiscono l'ambito territoriale e strategico di riferimento per ogni proposta di intervento, ciascuna trasformabile in particolare quelle al margine del perimetro comunale. I rioni sono definiti in base al tipo di intervento e non anche quelli funzionali. Le PIAUSTRINE PIAUSTRINE e le loro strategie costituiscono un ulteriore riferimento per gli interventi con ricadute ad ampia scala o che agiscono all'interno o in prossimità delle PIAUSTRINE stesse.



Il rione Villaggio Artigiano è localizzato nella porzione Ovest della città e si sviluppa tangenzialmente al vecchio tracciato dismesso della linea ferroviaria, che ne costituisce il margine occidentale. La quasi totalità del rione è storicamente legata ad uno dei due villaggi artigiani cittadini realizzati negli anni '50 per supportare lo sviluppo industriale allora in piena evoluzione. In esso sono presenti anche importanti poli pubblici quali la Polisportha Censis e il complesso sportivo del Campo scuola di atletica leggera, rispettivamente a Sud ed a Nord del comparto. A Nord la variante alla via Emilia rimane uno dei contesti strategici urbani ancora da riqualificare.

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI



Dalla lettura delle condizioni potenziali riferite alla città pubblica si evince che è necessario non sottovalutare l'occasione di intervento sul corridoio degli spazi di vecchio e nuovo impianto, all'interno del rione. Si individuano tre temi strategici:

- la carenza delle dotazioni all'interno del tessuto manifatturiero e produttivo del Villaggio Artigiano;
- il riassetto del sub-ambito comprendenti l'area del cavale ferroviario e le aree periferiche al tracciato dell'arteria ferroviaria dismessa;
- la sospensione della realizzazione della linea di servizi e dotazioni lungo viale Leonardo da Vinci.

La prima condizione appare di complessa risoluzione vista la forte caratterizzazione dell'ambiente artigiano, da leggere però quale importante guida nelle future azioni di riqualificazione, va ribadito che le strade rappresentano gli unici spazi di proprietà pubblica e preterrebbero interventi di riqualificazione della sezione, finalizzati al riordino, oltre che tesi a favorire la permeabilità collettiva.

Il secondo tema, per la collocazione strategica che ha assunto l'area di sedime del tracciato ferroviario dismesso, offre ampi margini di manovra alla pianificazione e programmazione urbanistica, che a seconda della trasformazione del tracciato stesso determinerà scenari differenti. Alcune suggestioni: l'intersezione con la via Emilia nel punto di accesso Ovest alla città, l'affaccio su ampie spaziature non edificare presenti oltre il margine Ovest del rione e la progettazione della maglia infrastrutturale di collegamento Est-Ovest. Infine l'innescare dell'asse attrezzato sull'asse della Diagonale e la acquisizione forte direzionalità, aumentano le potenzialità strategiche di qualità ambientale complessiva, anche letta in un contesto più ampio che va oltre l'impianto rionale.



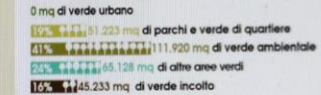
Il terzo aspetto concernente la vocazione di asse ad attrezzare e dotazioni di via Leonardo da Vinci, enfatizza la condizione di non completezza di questa parte di città pubblica nelle aree di filtro e di passaggio verso Ovest e anche di collegamento da queste ai tessuti artigianali adiacenti più a Nord.

In riferimento alle condizioni della città privata, si evidenzia come i tessuti artigianali vengano spesso in condizioni di degrado fisico e comunque necessitano di interventi di miglioramento e rinnovamento soprattutto sotto il profilo ambientale e architettonico. Risulta inoltre opportuno richiamare lo strumento urbanistico denominato "POC-MQW", finalizzato a disciplinare e orientare il recupero e la riqualificazione dei tessuti produttivi artigianali, nel rispetto della loro vocazione originaria. Tra le criticità che appaiono limitare il recupero del villaggio si evidenziano la non determinatezza delle sorti della trasformazione della diagonale, la forte parcellizzazione delle proprietà private e la difficoltà a sostenere economicamente eventuali trasformazioni per i singoli loti.

Per quanto riguarda i tessuti residenziali a Ovest, essi versano in una condizione di criticità strettamente legata alla dotazione prevalentemente dalla vetustà degli edifici.

SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Assente la dotazione di verde urbano all'interno del rione, che gode comunque della vicinanza con il Parco Ferrari, e modesta la presenza del verde di quartiere ubicato prevalentemente lungo l'asse attrezzato a Sud e articolato in una sequenza di strette fasce attrezzate parallelamente a via Formigina in direzione Sud-Nord (tra questi si registra la presenza di un orto urbano per anziani in viale Leonardo da Vinci). Questi spazi offrono la possibilità, se messi a sistema tra loro e con l'impianto verde del rione Villaggio Giardino, della creazione di un corridoio verde di qualità interno al tessuto residenziale.



Spazi verdi di fruizione

- verde urbano
- verde di quartiere
- verde verde

Comfort ecologico ambientale

- dotazione ecologica ambientale
- spazi verdi pubblici
- altri spazi permeabili
- spazi verdi
- spazi verdi

Da rilevare gli ampi spazi a verde incolto nella porzione meridionale del rione, in prossimità della sede dell'ex tracciato ferroviario. Non rilevante la presenza del verde privato, infatti nel tessuto prevalentemente produttivo artigianale i suoli sono quasi totalmente impermeabili.

LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI

CITTÀ STORICA

- 01 centro storico urbano e nuclei storici storici della frazione
- 02 tessuti storici storici
- 03 tessuti storici storici
- 04 tessuti storici storici
- 05 tessuti storici storici
- 06 tessuti storici storici
- 07 tessuti storici storici
- 08 tessuti storici storici
- 09 tessuti storici storici
- 10 tessuti storici storici
- 11 tessuti storici storici
- 12 tessuti storici storici
- 13 tessuti storici storici
- 14 tessuti storici storici
- 15 tessuti storici storici
- 16 tessuti storici storici
- 17 tessuti storici storici
- 18 tessuti storici storici
- 19 tessuti storici storici
- 20 tessuti storici storici
- 21 tessuti storici storici
- 22 tessuti storici storici
- 23 tessuti storici storici
- 24 tessuti storici storici
- 25 tessuti storici storici
- 26 tessuti storici storici
- 27 tessuti storici storici
- 28 tessuti storici storici
- 29 tessuti storici storici
- 30 tessuti storici storici
- 31 tessuti storici storici
- 32 tessuti storici storici
- 33 tessuti storici storici
- 34 tessuti storici storici
- 35 tessuti storici storici
- 36 tessuti storici storici
- 37 tessuti storici storici

CITTÀ DA QUALIFICARE

- 01 tessuti storici storici
- 02 tessuti storici storici
- 03 tessuti storici storici
- 04 tessuti storici storici
- 05 tessuti storici storici
- 06 tessuti storici storici
- 07 tessuti storici storici
- 08 tessuti storici storici
- 09 tessuti storici storici
- 10 tessuti storici storici
- 11 tessuti storici storici
- 12 tessuti storici storici
- 13 tessuti storici storici
- 14 tessuti storici storici
- 15 tessuti storici storici
- 16 tessuti storici storici
- 17 tessuti storici storici
- 18 tessuti storici storici
- 19 tessuti storici storici
- 20 tessuti storici storici
- 21 tessuti storici storici
- 22 tessuti storici storici
- 23 tessuti storici storici
- 24 tessuti storici storici
- 25 tessuti storici storici
- 26 tessuti storici storici
- 27 tessuti storici storici
- 28 tessuti storici storici
- 29 tessuti storici storici
- 30 tessuti storici storici
- 31 tessuti storici storici
- 32 tessuti storici storici
- 33 tessuti storici storici
- 34 tessuti storici storici
- 35 tessuti storici storici
- 36 tessuti storici storici
- 37 tessuti storici storici

CITTÀ DA TRASFORMARE

- 01 tessuti storici storici
- 02 tessuti storici storici
- 03 tessuti storici storici
- 04 tessuti storici storici
- 05 tessuti storici storici
- 06 tessuti storici storici
- 07 tessuti storici storici
- 08 tessuti storici storici
- 09 tessuti storici storici
- 10 tessuti storici storici
- 11 tessuti storici storici
- 12 tessuti storici storici
- 13 tessuti storici storici
- 14 tessuti storici storici
- 15 tessuti storici storici
- 16 tessuti storici storici
- 17 tessuti storici storici
- 18 tessuti storici storici
- 19 tessuti storici storici
- 20 tessuti storici storici
- 21 tessuti storici storici
- 22 tessuti storici storici
- 23 tessuti storici storici
- 24 tessuti storici storici
- 25 tessuti storici storici
- 26 tessuti storici storici
- 27 tessuti storici storici
- 28 tessuti storici storici
- 29 tessuti storici storici
- 30 tessuti storici storici
- 31 tessuti storici storici
- 32 tessuti storici storici
- 33 tessuti storici storici
- 34 tessuti storici storici
- 35 tessuti storici storici
- 36 tessuti storici storici
- 37 tessuti storici storici

CITTÀ DA RINNOVARE

- 01 tessuti storici storici
- 02 tessuti storici storici
- 03 tessuti storici storici
- 04 tessuti storici storici
- 05 tessuti storici storici
- 06 tessuti storici storici
- 07 tessuti storici storici
- 08 tessuti storici storici
- 09 tessuti storici storici
- 10 tessuti storici storici
- 11 tessuti storici storici
- 12 tessuti storici storici
- 13 tessuti storici storici
- 14 tessuti storici storici
- 15 tessuti storici storici
- 16 tessuti storici storici
- 17 tessuti storici storici
- 18 tessuti storici storici
- 19 tessuti storici storici
- 20 tessuti storici storici
- 21 tessuti storici storici
- 22 tessuti storici storici
- 23 tessuti storici storici
- 24 tessuti storici storici
- 25 tessuti storici storici
- 26 tessuti storici storici
- 27 tessuti storici storici
- 28 tessuti storici storici
- 29 tessuti storici storici
- 30 tessuti storici storici
- 31 tessuti storici storici
- 32 tessuti storici storici
- 33 tessuti storici storici
- 34 tessuti storici storici
- 35 tessuti storici storici
- 36 tessuti storici storici
- 37 tessuti storici storici

NORME VIGENTI

PRIMA FONTE LA LU 1150/ 1942, ANTECEDENTE ALLA COSTITUZIONE.

I CONDIZIONAMENTI ALLA PROPRIETÀ, IN FASE DI **PROGETTAZIONE URBANISTICA**, GENERALE ED ATTUATIVA, SONO DETTATI DAL DM 1444/1968.

LE DUE CITATE FONTI NON HANNO AVUTO AD OGGI MODIFICHE, MA LEGGI (IN MATERIA DI EDILIZIA) HANNO PREVISTO LA DISAPPLICAZIONE.

IN PARTICOLARE IL DM DEL 1968 DEFINISCE: LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (DALLA A ALLA F, CLASSIFICAZIONE SUPERATA DA MOLTE LEGGI REGIONALI) E LE DOTAZIONI MINIME PER LA FORMAZIONE DEI PIANI E LA PROGETTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.

DOTAZIONI: OSSIA PREVEDE CHE UNA PARTE DELL'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE SIA CEDUTA GRATUITAMENTE AI COMUNI PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE U1 E SECONDARIE U2. LE AREE VENGONO CEDUTE O IN ALCUNI CASI MONETIZZATE. IL SOGGETTO ATTUATORE PUÒ REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE A SCOMPUTO ONERI DI U1. VIENE INVECE CORRISPOSTO UN CONTRIBUTO PER LE U2.

REGIME DIVERSO PER IL PRODUTTIVO. LE CESSIONI E GLI ONERI SONO INFERIORI RISPETTO AL RESIDENZIALE O AL DIREZIONALE. COSÌ, AD ES, IN CASO DI TRASFORMAZIONE DA PRODUTTIVO A RESIDENZIALE DOVRANNO ESSERE REPERITE LE DOTAZIONI MANCANTI (CD DIFFERENZIALE).

LEGGE STATALE

*Art. 3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765 del 1967, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - **la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.***

*Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato: a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) **mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.)** ed altre; c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.*

La regione Emilia Romagna approva la prima legge regionale nel 1978 (LR 47/78) e amplia le dotazioni MINIME. Molti Piani ampliano le dotazioni (non tutti i Comuni: vi sono piani che hanno recepito le dotazioni minime...), certamente l'Amministrazione comunale di Modena amplia le aree pubbliche. **Oltre il 50% del territorio comunale di Modena appartiene ad enti pubblici.**

NB alcune dotazioni sono cedute al Comune ma destinate a funzioni di soggetti diversi (ospedali, università); una peculiarità: oggi alcune funzioni sono afferenti a settori privatizzati o semi privatizzati (poste, energia...).

LEGGE STATALE: DM 1968

PUG MODENA.

La perequazione: le aree di cessioni per interventi pubblici (servizi scolastici – sanitari – culturali..., infrastrutture ecologiche, spazi per la socialità, edilizia sociale ...

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 aree (art. 26 LR 24/17).

6. Negli interventi complessi per nuovi insediamenti realizzati in **aree permeabili non infrastrutturate**, le aree da cedere al Comune sono così quantificate:

a 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;

b 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;**

7. 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.**

LA DISCIPLINA URBANISTICA: LE DOTAZIONI PER GLI INTERVENTI DIRETTI

https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du1_norme_apprcc46-2023.pdf/@@display-file/file

Trova nella pagina

dotazioni

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
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	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	-
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.	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	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)	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	-
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 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			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						-
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		2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 4 mq di St	-
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

LA LR 24/2017 ESCLUDE CHE IL PUG ATTRIBUISCA CAPACITÀ EDIFICATORIE. SOLO GLI STRUMENTI ATTUATIVI «CONFORMANO» LA PROPRIETÀ.

NON ESISTE QUINDI UNA CAPACITÀ PREDEFINITA, MA LA TRASFORMAZIONE (PRIVATO HA DIRITTO A CONSERVARE GLI USI LEGITTIMATI) È CONDIZIONATA DALLA RISPONDENZA DELLA TRASFORMAZIONE ALL'INTERESSE PUBBLICO (FINALITÀ RICONOSCIUTA DALLA COSTITUZIONE)

[HTTPS://WWW.COMUNE.MODENA.IT/PLONE/PRESENTAZIONI/20240314_ERS-DOCUMENTOLINEEGUIDA.PDF](https://www.comune.modena.it/plone/presentazioni/20240314_ERS-DOCUMENTOLINEEGUIDA.PDF)

[HTTPS://WWW.COMUNE.MODENA.IT/ARGOMENTI/PUG](https://www.comune.modena.it/argomenti/pug)

[HTTPS://WWW.COMUNE.MODENA.IT/ARGOMENTI/PUG/ELABORATI-2023/ST-STRATEGIA-PER-LA-QUALITA-URBANA-ED-ECOLOGICO-AMBIENTALE](https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/st-strategia-per-la-qualita-urbana-ed-ecologico-ambientale)

[HTTPS://WWW.COMUNE.MODENA.IT/ARGOMENTI/PUG/ELABORATI-2023/DU-DISCIPLINA/DU1_NORME_APPRCC46-2023.PDF/](https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du1_norme_apprcc46-2023.pdf/)

[HTTPS://WWW.COMUNE.MODENA.IT/ARGOMENTI/PUG/ELABORATI-2023/ST-STRATEGIA-PER-LA-QUALITA-URBANA-ED-ECOLOGICO-AMBIENTALE/ST2_7_STRATEGIA-PROSSIMITA-RIONI/ST2_7_STRATEGIAPROSSIMITA_APPRCC46-2023.PDF/@@DISPLAY-FILE/FILE](https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/st-strategia-per-la-qualita-urbana-ed-ecologico-ambientale/st2_7_strategia-prossimita-roni/st2_7_strategiaprossimita_apprcc46-2023.pdf/@@DISPLAY-FILE/FILE)

PUG MODENA

Il PUG innova, definisce una relazione tra **la Strategia del piano e la disciplina**, un modello operativo di assoluta novità fondato sulla **perequazione territoriale** e la **valutazione del beneficio pubblico** e la definizione dei parametri urbanistici, e **condizionamenti ambientali e sociali** per giungere all'assenso alla trasformazione.

Il PUG di Modena riconosce un «indice» ma per definire la capacità effettiva l'Accordo operativo deve passare due fasi che verificano:

1. **Fase di coerenza** con le strategie sulla base degli elementi della VBP. Superata positivamente viene agganciata la capacità edificatoria base.
2. **Fase di valutazione di sostenibilità** nella quale si riscontra il contributo alle strategie mediante la Valutazione del Beneficio Pubblico VBP

NUOVI PARADIGMI URBANISTICI: LR 24/2017



NELLA PIANIFICAZIONE «TRADIZIONALE» DELL'ESPANSIONE, LA ATTRIBUZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA (ZONIZZAZIONE) RAPPRESENTAVA «IN RE IPSA» L'INTERESSE PUBBLICO. IL RESTO DEL TERRITORIO ERA POCO INDAGATO E IN MASSIMA PARTE SOGGETTA ALLA CD DISCIPLINA CONFERMATIVA.

OGGI LA SFIDA È LA RIGENERAZIONE / RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO GIÀ URBANIZZATO.

LR 24/2017: LA TRASFORMAZIONE DEVE CONCORRERE ALL'INCREMENTO QUANTITATIVO E QUALITATIVO DELLA CITTÀ PUBBLICA, ALLA RIPROGETTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO.

La LR 24/2017 esclude che il PUG attribuisca capacità edificatorie. Solo gli strumenti attuativi «conformano» la proprietà.

Non esiste quindi una capacità predefinita, ma la trasformazione (privato ha diritto a conservare gli usi legittimati) è condizionata dalla rispondenza della trasformazione all'interesse pubblico (finalità riconosciuta dalla Costituzione)

https://www.comune.modena.it/Plone/presentazioni/20240314_ers-documentolineguida.pdf

<https://www.comune.modena.it/argomenti/pug>

<https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/st-strategia-per-la-qualita-urbana-ed-ecologico-ambientale>

https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du1_norme_apprcc46-2023.pdf/

https://www.comune.modena.it/argomenti/pug/elaborati-2023/st-strategia-per-la-qualita-urbana-ed-ecologico-ambientale/st2_7_strategia-prossimita-rioni/st2_7_strategiaprossimita_apprcc46-2023.pdf/@display-file/file

Il PUG innova, definisce una relazione tra **la Strategia del piano e la disciplina**, un modello operativo di assoluta novità fondato sulla **perequazione territoriale** e la **valutazione del beneficio pubblico** e la definizione dei parametri urbanistici, e **condizionamenti ambientali e sociali** per giungere all'assenso alla trasformazione.

Il PUG di Modena riconosce un «indice» ma per definire la capacità effettiva l'Accordo operativo deve passare due fasi che verificano:

1. **Fase di coerenza** con le strategie sulla base degli elementi della VBP. Superata positivamente viene agganciata la capacità edificatoria base.
2. **Fase di valutazione di sostenibilità** nella quale si riscontra il contributo alle strategie mediante la Valutazione del Beneficio Pubblico VBP

PUG MODENA

LA QUALITA' DEL PROGETTO E IL CONTRIBUTO ALLA CITTA' PUBBLICA: NUOVI RIFERIMENTI PER ATTRIBUIRE LA CAPACITA' EDIFICATORIA (TAB A E TAB B2)

(pag 26 e seguenti delle DU)

Art. 2.4.2 A - Valutazione di coerenza

REGOLE

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.

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.

LR 24/2017

Art. 7 Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana

(...) 2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione, secondo quanto stabilito dal presente capo. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a **elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica** e si pongono l'obiettivo: di conseguire una significativa **riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico**. I Comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata di cui all'articolo 17.

La disciplina del PUG (analisi coerenza e sostenibilità definiscono (trasparenza e conoscibilità delle regole da parte del privato – espressione dello stato di diritto) e analizzano, quindi valutano , gli aspetti definiti nell'art. 7 della LR 24/2017

4. Ai fini della presente legge, **costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana** le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

a) gli interventi di **"qualificazione edilizia"**, diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, **nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità**. Ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico, artistico e testimoniale di cui all'articolo 32, commi 5, 6, 7 e 8, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG;

b) gli interventi di **"ristrutturazione urbanistica"**, come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (prossima slide) (...);

c) gli interventi di **"addensamento o sostituzione urbana"**, consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38.

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

STRATEGIE

1. Sono **trasformazioni diffuse** gli interventi di **qualificazione edilizia (LR 24/2017 art. 7 comma 4 lett. a)** nei tessuti urbani e nel territorio rurale, che si attuano con **intervento edilizio diretto**. (permesso di costruire, scia, cila)

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. 3.1 2.4; 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 ecologicoambientale 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.

LA DISCIPLIANA DEGLI INTERVENTI DIRETTI è CONTENUTA NELLA LR 15/2013 IN COERENZA COL DPR 380/2001

INTERVENTO DIRETTO: tutte le regole sono predefinite negli strumenti urbanistici.

INTERVENTO COMPLESSO: presuppone acquisizione di opere pubbliche e la loro definizione è rimessa alla valutazione tecnico amministrativa (discrezionalità tecnica) che trova radici normative nella disciplina urbanistica (nello specifico nelle strategie del PUG)

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

REGOLE

1. I lotti ineditati, 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 ≥ 2.000 mq c soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 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 ≥ 2.000 mq; c soggetti ad AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 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.

QUALI INTERVENTI NEL VILLAGGIO: OGGI

"Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico**. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria: a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) e dell'art. 142 del medesimo decreto legislativo n. 42 del 2004; 2 b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storicoarchitettonico o culturale e testimoniale

"INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

La ristrutturazione urbanistica si attua con Permesso di costruire convenzionato a prescindere dalla dimensione del lotto

NEL VILLAGGIO ARTIGIANO, IL MASTERPLAN È NECESSARIO PER DEFINIRE IL RIASSETTO , LA LOCALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI , COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI , PER UN'OTTIMALE PEREQUAZIONE ED EFFICIENTE CESSIONE DELLE AREE

IN ATTESA DELLA REDAZIONE DEL MASTERPLAN , SONO AMMESSI INTERVENTI DIRETTI DI TIPO CONSERVATIVO (SENZA AUMENTO DI SUPERFICIE E SENZA DEMOLIZIONE TOTALE)

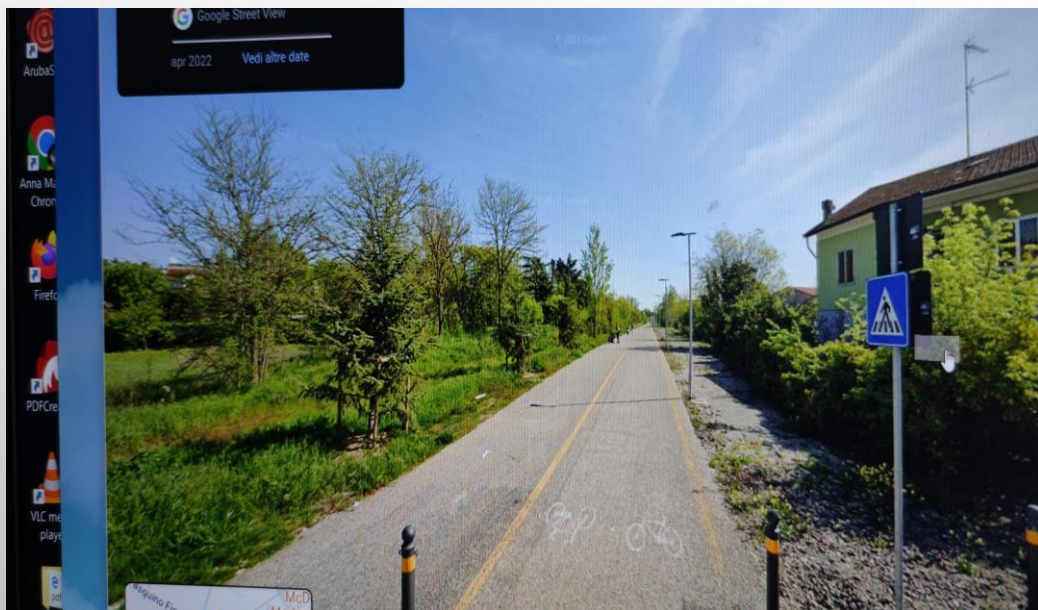
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 15 F) E' SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO

SONO INTERVENTI RIVOLTI A TRASFORMARE GLI ORGANISMI EDILIZI MEDIANTE UN INSIEME SISTEMATICO DI OPERE CHE POSSONO PORTARE AD UN ORGANISMO EDILIZIO IN TUTTO OD IN PARTE DIVERSO DAL PRECEDENTE.

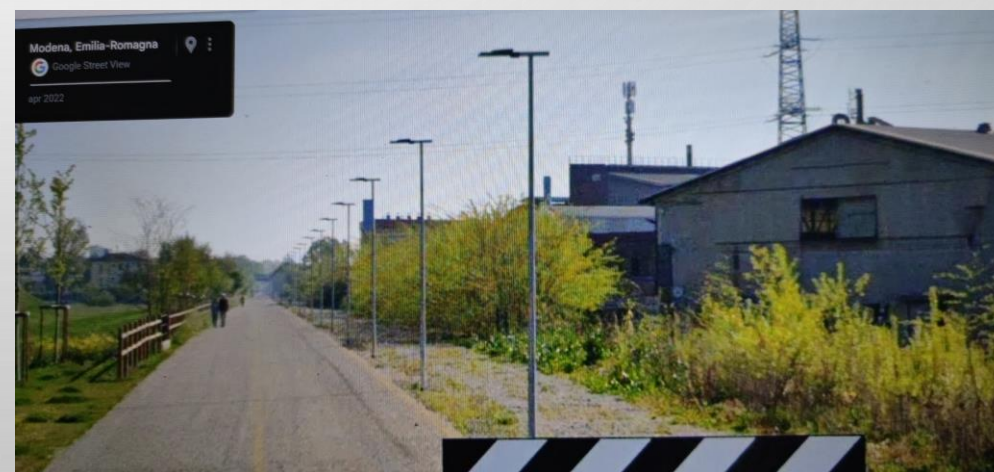
TALI INTERVENTI COMPRENDONO: IL RIPRISTINO O LA SOSTITUZIONE DI ALCUNI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO, L'ELIMINAZIONE, LA MODIFICA E L'INSERIMENTO DI NUOVI ELEMENTI ED IMPIANTI, NONCHÉ LA REALIZZAZIONE DI VOLUMI TECNICI NECESSARI PER L'INSTALLAZIONE O LA REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI (RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA)

LA DIAGONALE VERDE

INFRASTRUTTURA PER LA **MOBILITA' CICLABILE** E **CORRIDOIO VERDE**



ANCORA MOLTO DA FARE: I RETRI DELLE CASE
POSSONO (DEVONO) ESSERE RIPROGETTATI
PER CREARE CONNESSIONI CON L'ALTRA PARTE
(MADONNINA VS VILLAGGIO) SINO AD OGGI
SEPARATE DA MURI E CONNESSE DA ALCUNI
PASSAGGI A LIVELLO



Abbiamo trattato alcuni temi che meritano di essere ulteriormente approfonditi.

Le città hanno bisogno di nuove progettazioni e nuovi protagonisti, imprese, amministrazioni e professionisti preparati e capaci di capire la indefettibilità delle **sfide** da affrontare per affrontare la crisi climatica ed ecologica ambientale, la crisi sociale (crescita povertà, guerre e desertificazione), senza dimenticare quella economica (presente anche in Europa)

Le slide contenute in questa presentazione non hanno alcuna pretesa, non potevano affrontare in modo organico i tanti profili

Spero di avervi incuriosito e stimolato a guardare in modo più attento, consapevole e da protagonisti la

Avv. Anna Maria Vandelli

am.vandelli@gmail.com

**Ps \le immagini sono state prese dal web per uso divulgativo (lezione).
Non possono essere divulgate o pubblicate.**

FINE PRESENTAZIONE