



Comune
di Modena

La struttura del nuovo PUG di Modena: strategie, regole e prestazioni relative al riuso e alla rigenerazione urbana.

Qualificazione della modalità attuativa: interventi diretti e interventi complessi



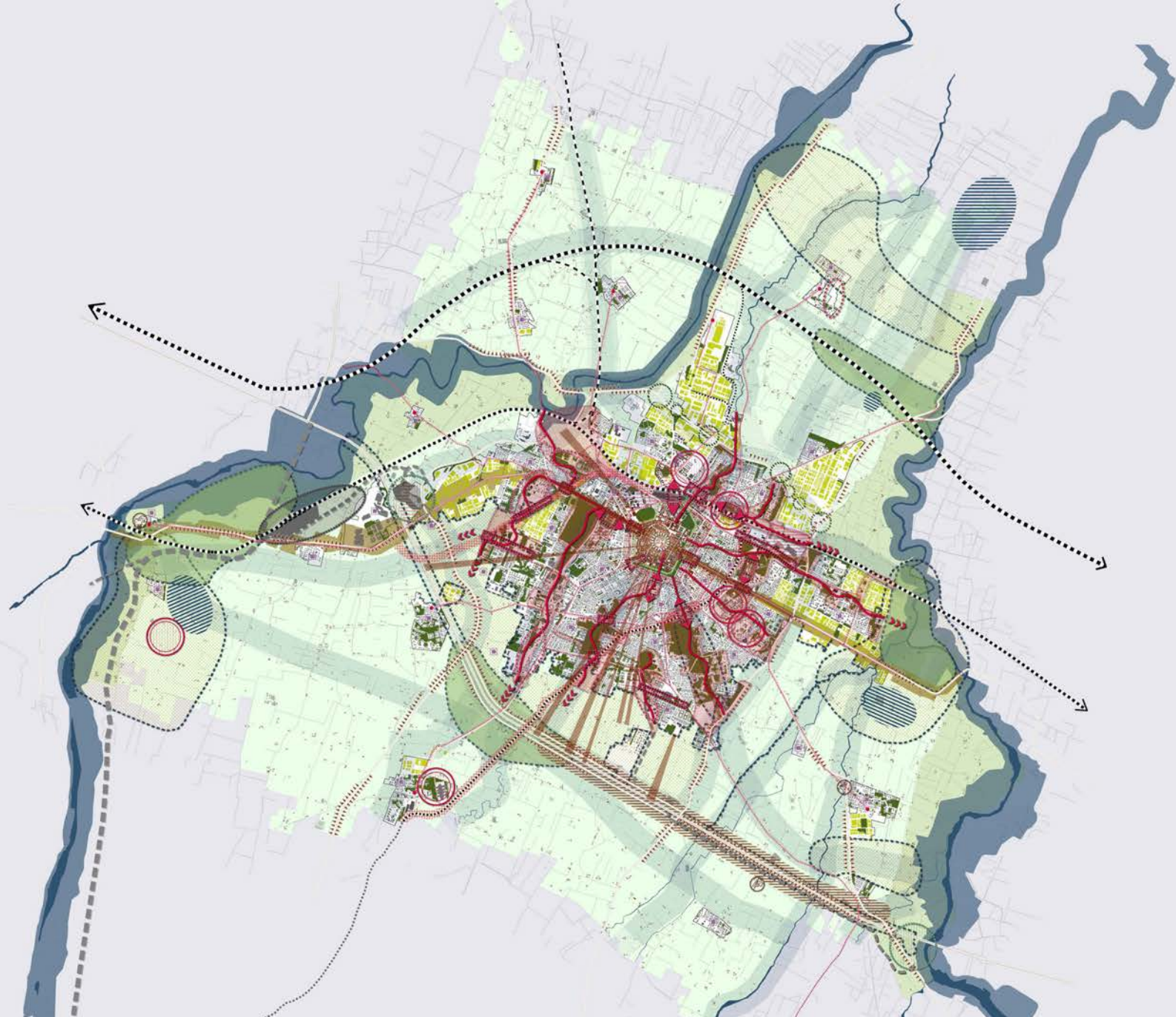
Il nuovo PUG di Modena e il governo delle trasformazioni complesse e diffuse

FORMAZIONE ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI | 27 settembre 2023

L.R. 24/2017 – Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio

Art. 1 – Principi e obiettivi generali

- a) contenere il consumo di suolo;
- b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- d) tutelare e valorizzare i territori agricoli;
- e) contribuire alla tutela e alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
- f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali;
- g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente.



Rispondere ai cambiamenti climatici



1

MODENA
città green, sana e
antifragile

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

Affermarsi come città europea



2

MODENA
città snodo globale
e interconnessa

1. Valorizzare la corona nord dei **distretti produttivi**
2. Rafforzare il **sistema infrastrutturale** a scala territoriale nel medio e lungo periodo
3. Favorire **innovazione e transizione digitale**
4. Implementare le tecnologie a servizio della **Smart City**

Riconoscere paesaggi vecchi e nuovi



3

MODENA
città che valorizza i
suoi paesaggi

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

Implementare Welfare e città pubblica



4

MODENA
città di opportunità
e inclusiva

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

Rigenerare l'esistente



5

MODENA
città dei 38 rioni
rigenerati

1. Limitare, **comprimere l'espansione**, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare (limite del Territorio Urbanizzato)
2. **Concentrare l'offerta** all'interno delle parti in grande trasformazione
3. Sensibilizzare ed incentivare la **rigenerazione urbana ed edilizia**
4. Riconoscere i **luoghi da densificare**

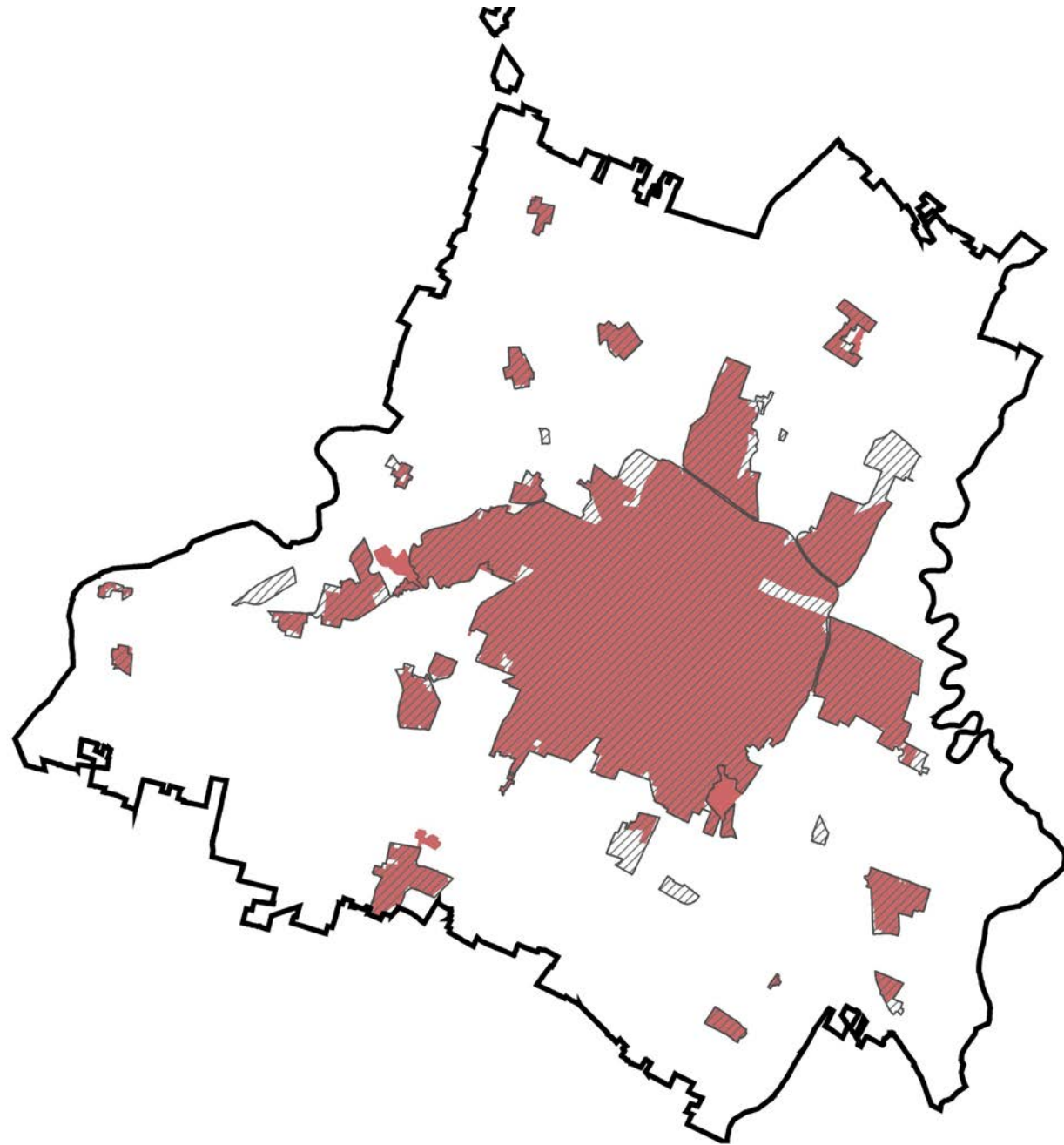
limite della città esistente al
31/12/2017



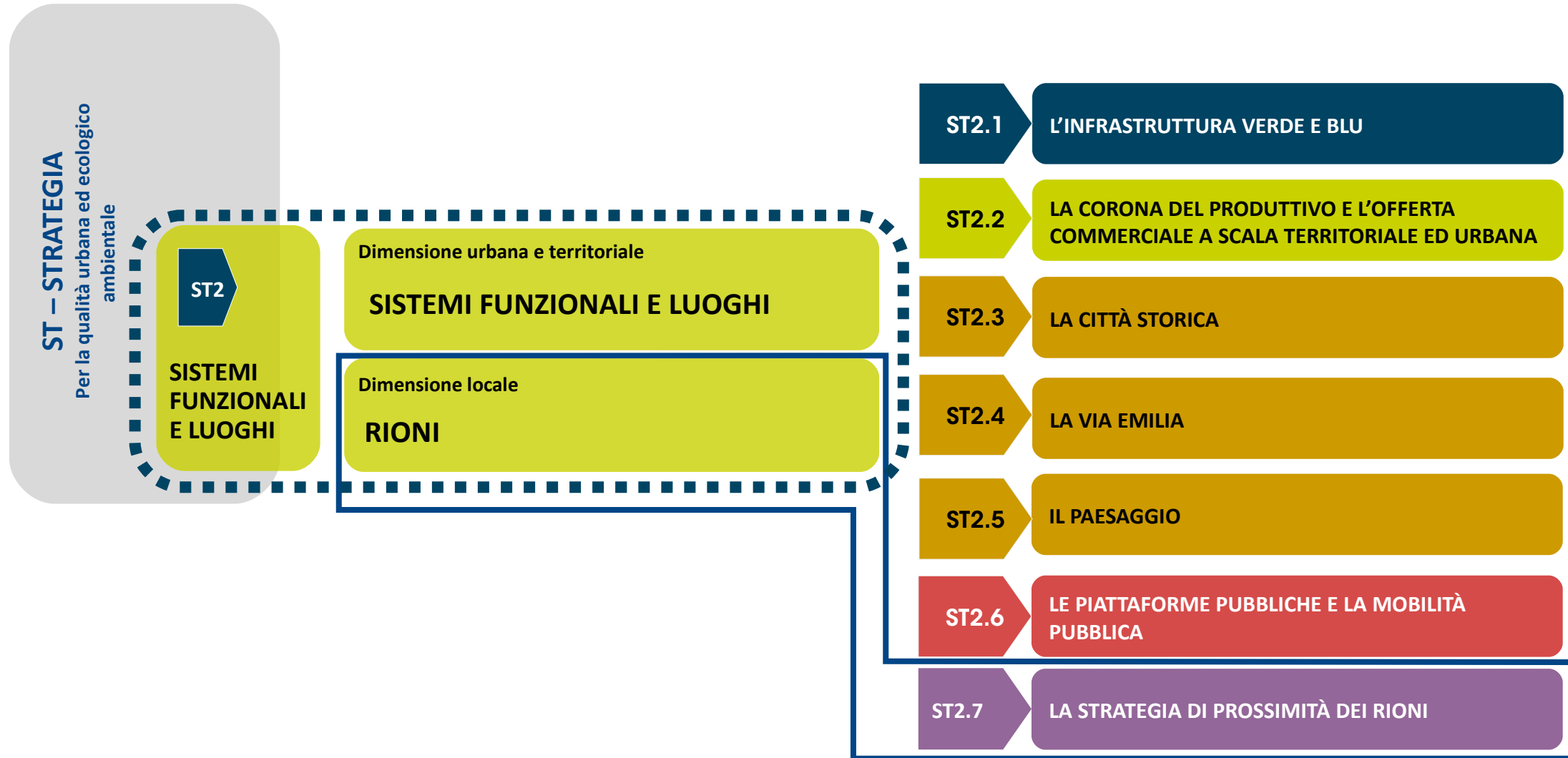
Obiettivo:
CONSUMO DI SUOLO fino al 2050
3%



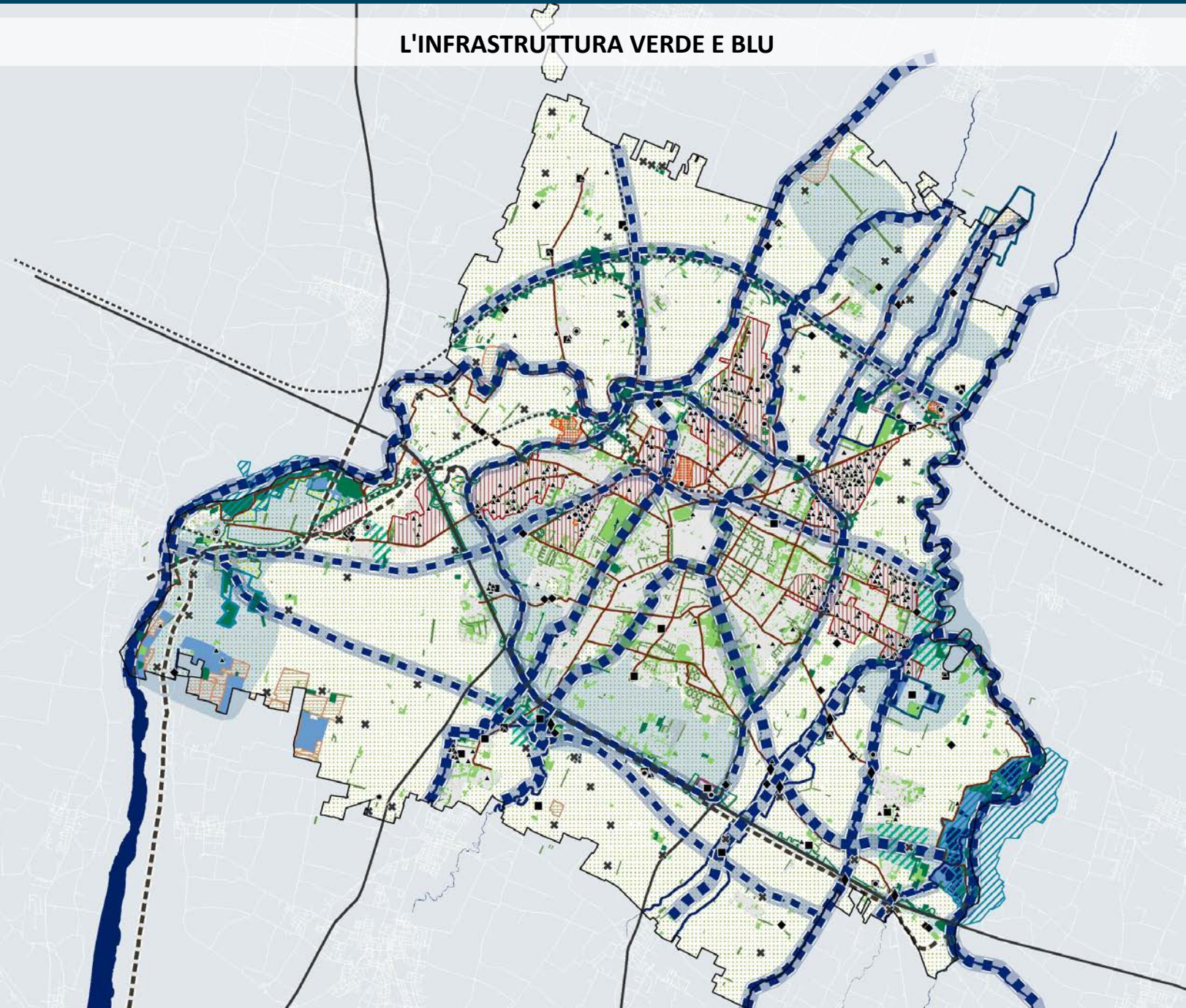
sono stati “tagliati” negli ultimi anni
210 ha
di aree potenzialmente urbanizzabili
in territorio agricolo



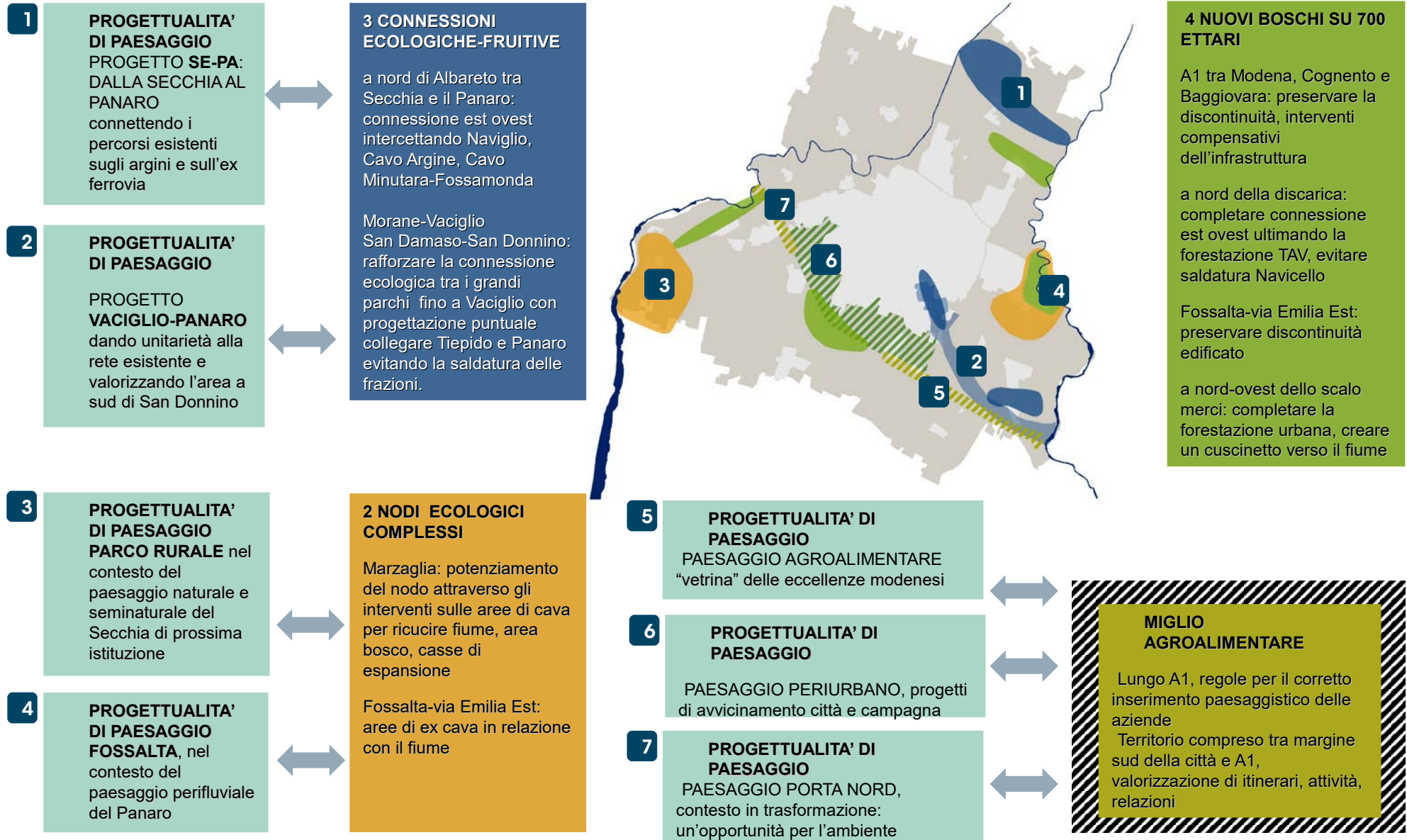
SISTEMI FUNZIONALI E LUOGHI



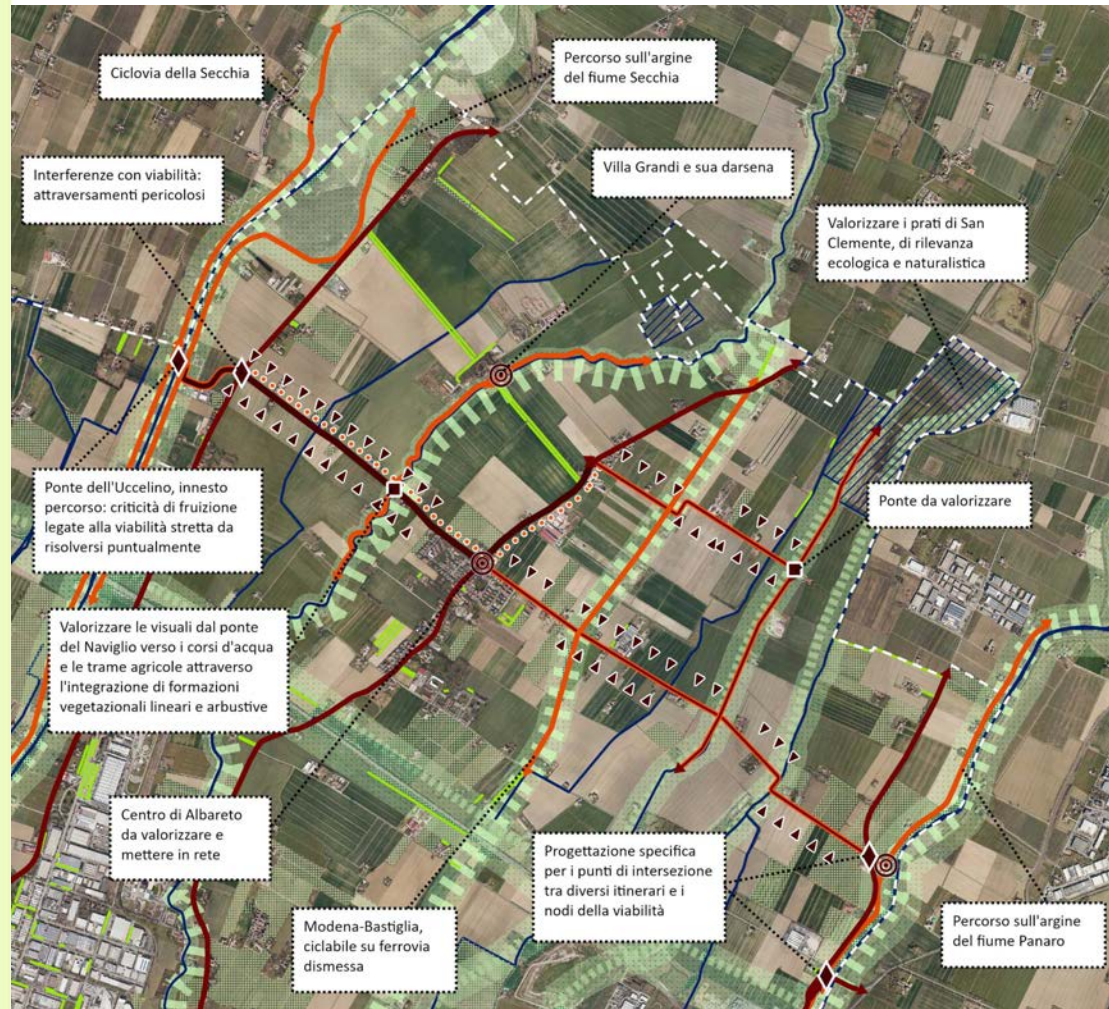
L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



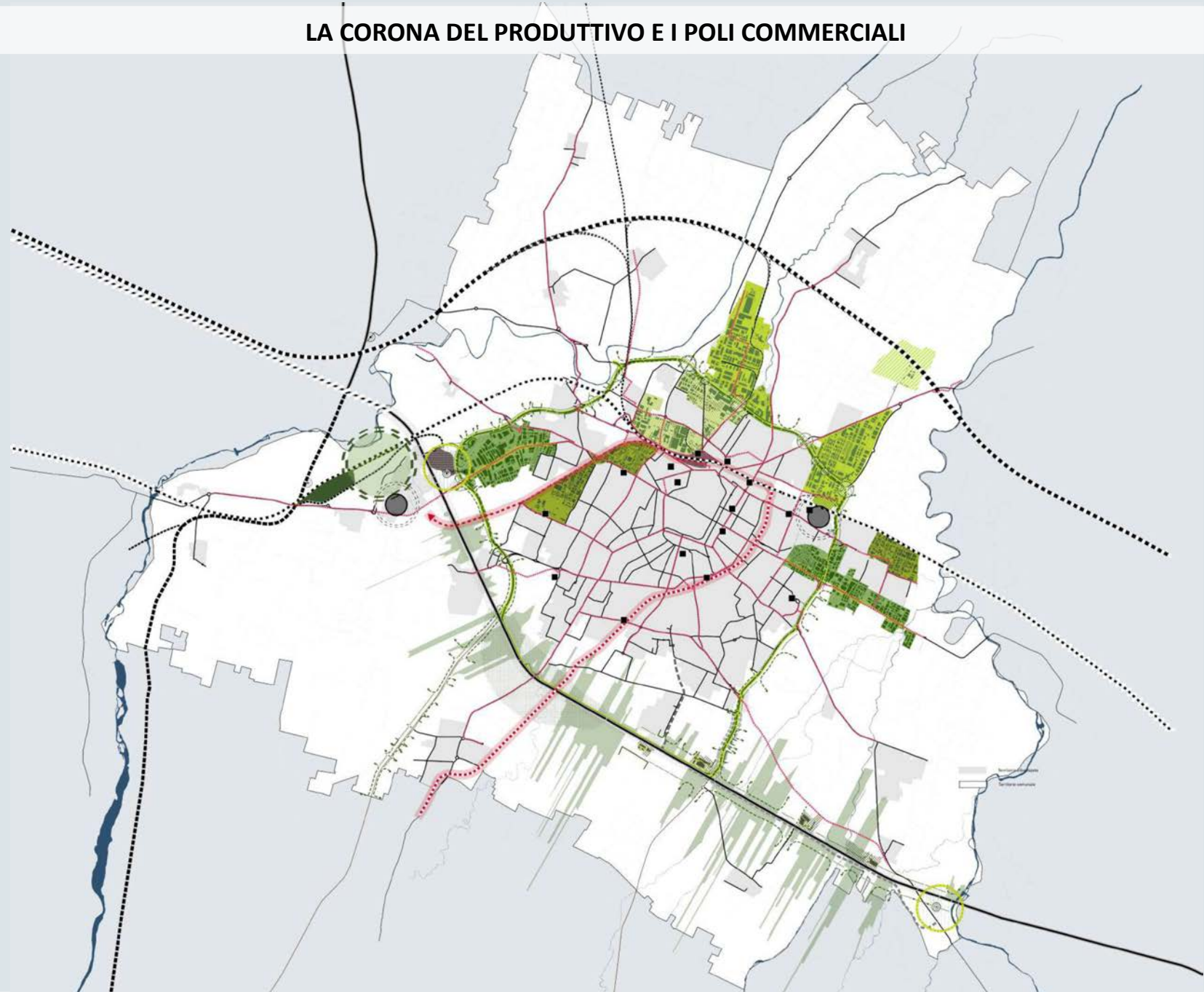
L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU: PROGETTUALITÀ STRATEGICHE



L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU: PROGETTUALITÀ STRATEGICHE



LA CORONA DEL PRODUTTIVO E I POLI COMMERCIALI

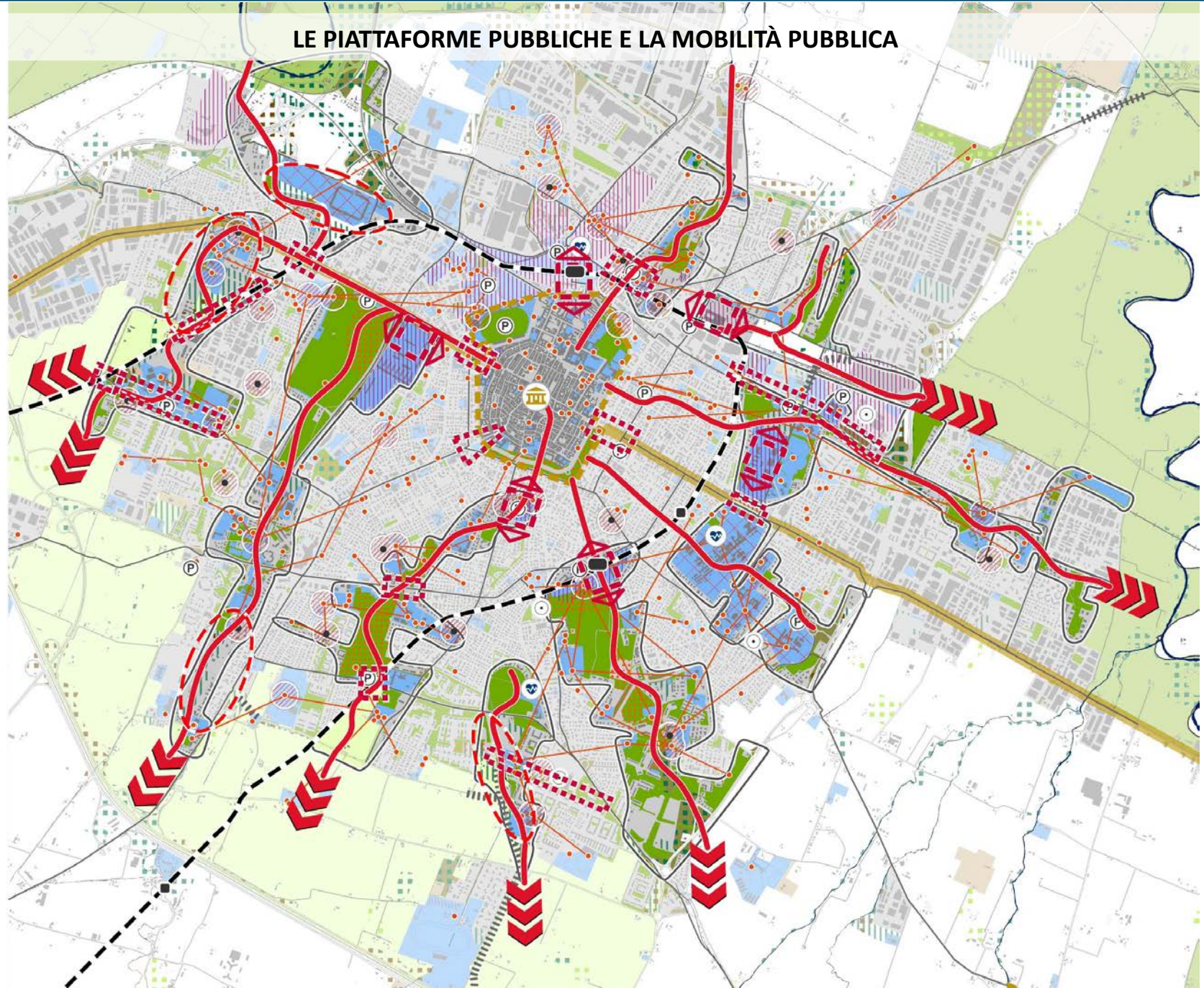


LA CORONA DEL PRODUTTIVO E I POLI COMMERCIALI

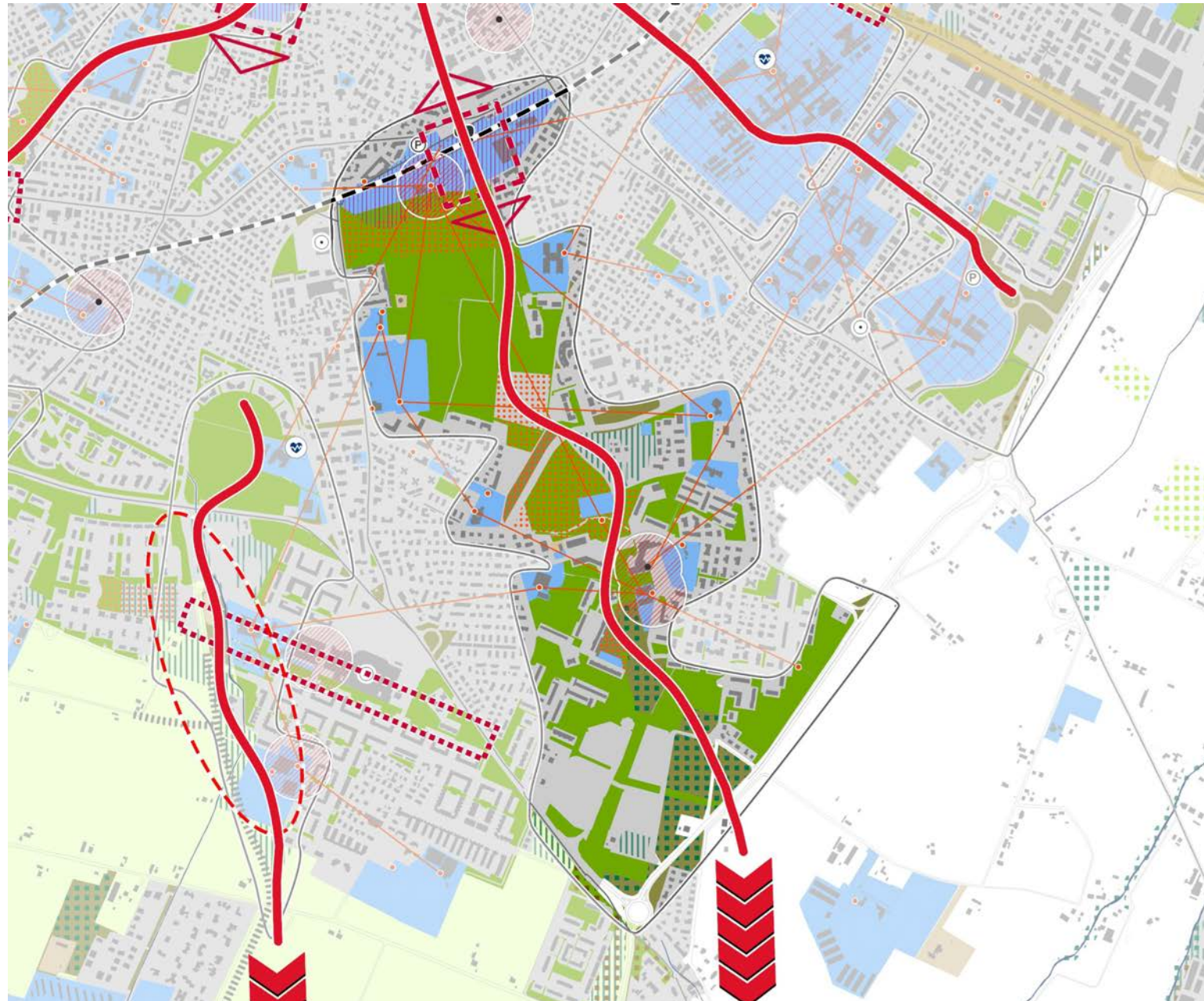
3. L'AMBITO PRODUTTIVO E COMMERCIALE DI VIA EMILIA OVEST: VIA EMILIA ELEMENTO ORDINATORE E QUALIFICAZIONE DEL MARGINE CITTÀ CAMPAGNA



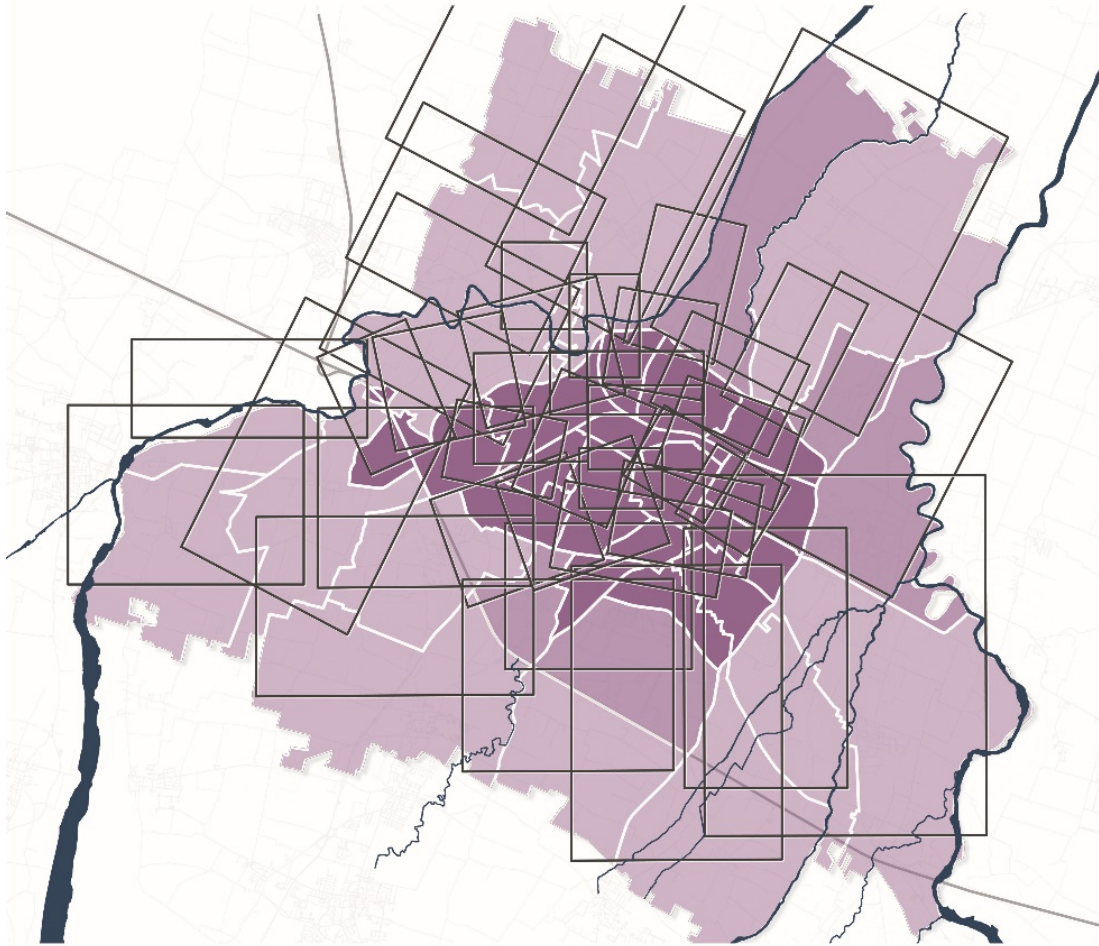
LE PIATTAFORME PUBBLICHE E LA MOBILITÀ PUBBLICA



LE PIATTAFORME PUBBLICHE E LA MOBILITÀ PUBBLICA



LA DIMENSIONE LOCALE: I 38 RIONI





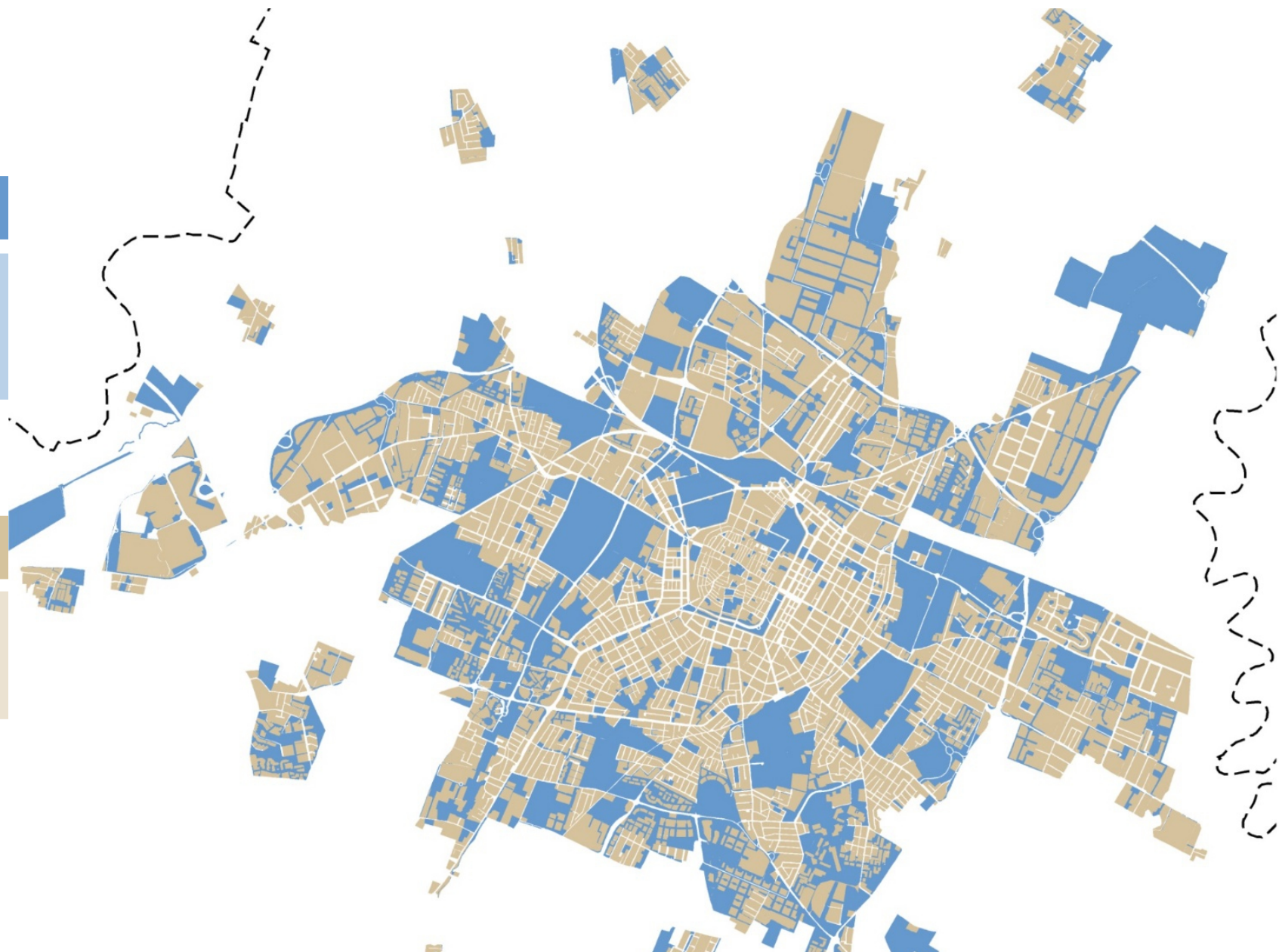


CITTÀ PUBBLICA

51% del territorio
urbanizzato

CITTÀ PRIVATA

49% del territorio
urbanizzato



norme strutturate in 8 Parti:

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI
PARTE II	STRUMENTI
PARTE III	TRASFORMABILITA'
PARTE IV	LA CITTA' PUBBLICA
PARTE V	TERRITORIO RURALE
PARTE VI	INFRASTRUTTURE VERDI E BLU
PARTE VII	NORME TRANSITORIE
PARTE VIII	AGGIORNAMENTI DEL PUG

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

struttura e obiettivi del PUG, rapporto tra strategie e regole, elaborati costitutivi del piano

PARTE II

STRUMENTI

che il PUG definisce per regolare in modo trasparente ed equo particolari trasformazioni

PARTE III

TRASFORMABILITA'

che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbano e nella città da urbanizzare.

PARTE IV

LA CITTA' PUBBLICA

la città pubblica è riferimento per tutte le trasformazioni, diffuse e complesse, per tutti i tessuti e il territorio rurale

PARTE V

TERRITORIO RURALE

il territorio rurale disciplina gli interventi relativi alle aziende agricole, ma anche le attività presenti nel territorio rurale non connesse all'agricoltura

PARTE VI

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

le infrastrutture verdi e blu sono riferite a tutto il territorio

PARTE VII

NORME TRANSITORIE

PARTE VIII

AGGIORNAMENTI DEL PUG

INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

L.R. 24/2017**Art. 7 – Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana**

c. 4. [...] costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche nei tessuti urbani esistenti:

- a) gli interventi di “qualificazione edilizia” [...];
- b) gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” [...];
- c) gli interventi di “addensamento e sostituzione urbana” [...].

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.

MASTERPLAN COME STRUMENTO DI GOVERNANCE

a.20 Masterplan

Progetto urbano che, in attuazione della Strategia, guida le trasformazioni complesse, esplicita e coordina le azioni di indirizzo strategico per la rigenerazione di un'area in relazione al contesto di riferimento e in particolare definisce: il planivolumetrico complessivo per le trasformazioni con particolare riferimento all'assetto tra spazio pubblico e spazio privato; le modalità attuative, indicando quelle che potranno attuarsi con interventi diretti e quelle che dovranno ricorrere a permessi di costruire convenzionati; i soggetti interessati; le possibili fonti di finanziamento (pubbliche e private); le azioni necessarie alla sua attuazione; i processi partecipati che opportunamente dovranno essere attivati. È approvato dal Consiglio Comunale.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUG

1. Interventi diretti;
2. PdC convenzionati;
3. Accordi Operativi (AO) e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP);
4. Procedimento unico art. 53 (LR24/2017) e Accordi di Programma;
- (5. procedimenti speciali disciplinati da norme di settore – VIA, PAS, ...)

STRUMENTI DI ATTUAZIONE 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 $\geq$ 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.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUG

RESIDENZIALE E ALTRE FUNZIONI NEL TU			
Intervento		Titolo	VBP
qualificazione edilizia (senza modifica del lotto di intervento e indipendentemente dalla dimensione della Ster)	RE conservativa	SCIA	no
	RE di dem. e ricostr. Con aumento di St $\leq 20\%$ e senza incremento numero di alloggi	SCIA	no
	NC con aumento di St $> 20\%$	PDC/PDC conv	no
ristrutturazione urbanistica (che coinvolge più lotti o creazione di nuovi lotti, LR15/2013 lett. h)	Ster ≤ 2.000 mq	PDC conv	no
	$2.000 \text{ mq} < \text{Ster} \leq 6.000 \text{ mq}$	PDC conv	si
	Ster > 6.000 mq	AO	si
addensamento e sostituzione urbana	Ster ≤ 2.000 mq	PDC conv	no
	$2.000 \text{ mq} < \text{Ster} \leq 6.000 \text{ mq}$	PDC conv	si
	Ster > 6.000 mq	AO	si

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUG

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.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUG

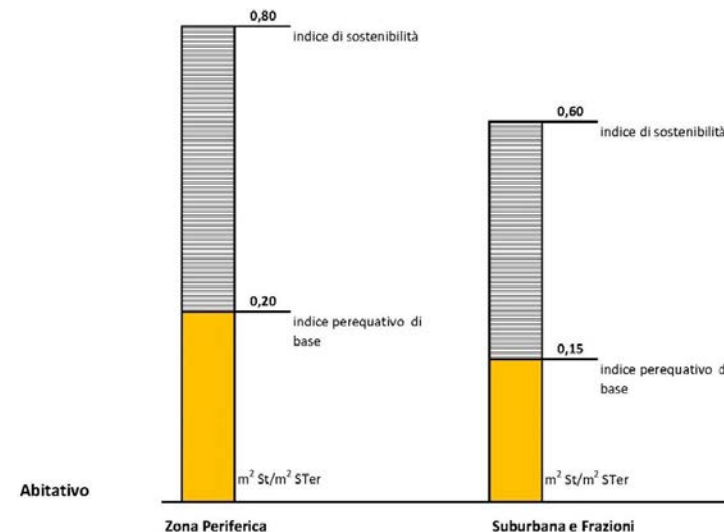
PRODUTTIVO NEL TU			
RE conservativa → attuabile indipendentemente dalla dimensione della Ster			
Incremento superfici	Dimensione Ster	Titolo	VBP
increment. St < 20%	Ster < 6.000 mq	PDC	no
	Ster > 6.000 mq	PDC conv	no
20% ≤ increment. St ≤ 50%	Ster < 6.000 mq	PDC	no
	Ster > 6.000 mq	PDC conv	si
increment. St > 50%	Ster < 6.000 mq	PDC conv	si
	Ster > 6.000 mq	Art. 53	si
fuori dal TU	increment. Ster ≤ 20%	Art. 53	si
	increment. Ster > 20%	AO	si



TRASFORMAZIONI COMPLESSE DI CUI ALL'ART. 2.3.1

ART. 2.4 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

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.



DU1 – NORME

VT

VA1 –
Documento di
ValSAT

ST - STRATEGIE

RE -
REGOLAMENTO
EDILIZIO

TRASFORMAZIONI
DIFFUSE

Regole della
Trasformabilità

Limiti e condizioni
alla trasformazione

Limitazioni alle
trasformazioni

Strategia rionale

Disciplina edilizia
+
Disciplina di RIE

Procedimenti
autorizzativi

TRASFORMAZIONI
COMPLESSE

Regole della
Trasformabilità

Limiti e condizioni
alla trasformazione

Limitazioni alle
trasformazioni

Indicatori di
contributo al
contesto

Schema d'assetto

Strategia rionale

Azioni

Disciplina edilizia
+
Disciplina di RIE

Procedimenti
autorizzativi

Valutazione del Beneficio Pubblico