

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e sostenibilità urbana e RUP
Maria Sergio

ALL.1

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI COMPLESSE

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

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

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° del / /



**Comune
di Modena**

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

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

Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
---------------------------------	------------------

sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni Barbara Ballestri Nilva Bulgarelli Francesco D'Alesio Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
------------------------------------	----------------

Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

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

Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
--	--

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA

Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - responsabile del servizio Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello, Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton, Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni
---	---

Servizio Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020 Saverio Cioce - responsabile del servizio Marta Guidi, Fabio Alberti
---	--

Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio Antonella Ferri, Maria Ginestrino
---	--

Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio Barbara Cremonini, Alice Pancirolì
--	---

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie' Nabil
Settore Polizia Locale, Sicurezza Urbana e Protezione Civile	Roberto Riva Cambrino
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali	Stefania Storti
Settore Risorse Umane e affari istituzionali	Lorena Leonardi
Settore Servizi educativi	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

STUDI E RICERCHE

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

L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico

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

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:

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

Osservazione n. 003, PG 43450 del 08/02/2022

Richiedente: Consorzio Bonifica Burana

1 – Rischio alluvioni

Si trasmettono le mappe dei sistemi idraulici facenti parte della Bonifica e l'aggiornamento delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni (Piano gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico del Fiume PO - PGRA)

Parzialmente accolta

Si recepisce il materiale inoltrato, tuttavia, si precisa che, per quanto riguarda l'aggiornamento delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni, è stata recepita l'ultima variante al PGRA datata aprile 2022, più aggiornata rispetto alla versione inviata.

Osservazione n. 019, PG 112224 del 31/03/2022

Richiedente: Collegio Provinciale Agrotecnici Della Provincia Di Modena

1 - Commercio

In riferimento alla norma (DU: art. 3.6.1) che prevede per il Centro Storico il mantenimento degli esercizi esistenti, si evidenzia che il commercio in Centro Storico versa in grave difficoltà con molti immobili vuoti (esempio Via Servi), per cui si propone di concentrare il commercio su assi principali quali Via Emilia, Corso Canalchiaro, Corso Duomo, Via Taglio, Corso Vittorio Emanuele, le piazze, mentre per le strade minori, quali Via Selmi (da civ. 1 a civ. 56 e Via Francesco Selmi, si propone di integrare la norma consentendo l'insediamento di altre attività terziarie: uffici, studi professionali, banche, assicurazioni, attività di servizio alla residenza.

Accolta

Si accoglie l'osservazione e, di conseguenza, si perfeziona la cartografia per ciò che concerne alcune strade minori negli assi commerciali, in coerenza con studi ed approfondimenti del Quadro Conoscitivo.

1 – Impianti rifiuti

L'osservazione riguarda l'area in cui sono stati realizzate gli impianti di Herambiente per la gestione dei rifiuti urbani (Fg 52 mappali 161, 173, 432, 433, 156, 461, 459, 475, 409, 410, 86 e Fg 53 mappali 648, 616, 618, 620, 623, 625), nel rispetto della disciplina del Piano Regolatore vigente (TU- ZE 1850 area 02 - 04, area G e area F). Nel nuovo PUG tali terreni e impianti tecnologici per il recupero dei rifiuti urbani, sono stati esclusi dal Territorio Urbanizzato e disciplinati come paesaggi agricoli (TR3), non riconoscendo la localizzazione e la tipologia degli impianti esistenti quali attrezzature territoriali. L'osservazione richiede che l'area sia ricompresa nel territorio urbanizzato, e che sia disciplinata come tessuto CP1 - Tessuti ad alta specializzazione (art. 3.9.5), poiché si dichiara essere un tessuto produttivo.

Parzialmente accolta

Non si accoglie la richiesta di includere l'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, classificandola come tessuto produttivo, poiché la medesima non presenta continuità fisica con esso e, di conseguenza, l'istanza si pone in contrasto con il comma 2 dell'art 32 della Legge Regionale 24/2017, il quale recita:

“Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:

a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti [...].”

Tuttavia, considerata la natura e la valenza dell'impianto, si riconosce allo stesso carattere di interesse pubblico e si propone di qualificarlo tra le “attrezzature territoriali”.

Si perfeziona la cartografia (DU2) ed il testo normativo della disciplina (DU1), inserendo l'art. 5.8, in cui è precisato che eventuali incrementi potranno essere assentiti attraverso PdC convenzionato, fino ad un massimo di 1000 mq entro il 10% la superficie edificata; ulteriori interventi edilizi potranno essere valutati promuovendo procedimenti unici, Accordi Operativi o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.

2 – Poli di eccellenza

Per la componente strategica, l'osservazione richiede che l'area sia qualificata tra i contesti strategici del produttivo (ST2.2), in particolare tra i poli di eccellenza da valorizzare e da rendere più vivibili e accessibili.

Tale modifica viene richiesta e ha una ricaduta anche nei sistemi funzionali relativi a "L'infrastruttura verde e blu" (ST2.1), "Il paesaggio e il territorio rurale"

(ST2.5), "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" (ST2.6) e "La strategia di prossimità dei rioni" (ST2.7)

Parzialmente accolta

Si condivide il rilievo degli impianti in oggetto nella gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti, per cui si mappa l'area, all'interno della strategia ST2.2 "La corona del produttivo ed i poli commerciali", come "polo di ricerca ed innovazione su energie e sviluppo sostenibile". La scelta di assegnare all'area tale rilievo strategico è supportata dall'azione "2.c.3 Favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione" riportata nella più generale strategia ST1 "Modena 2050, il futuro è adesso".

Non si condivide, invece, la necessità di mappare l'area anche nelle strategie "L'infrastruttura verde e blu" (ST2.1), "Il paesaggio e il territorio rurale" (ST2.5), "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" (ST2.6) e "La strategia di prossimità dei rioni" (ST2.7) in quanto non altrettanto rilevante sotto il profilo strategico.

3 – Linee guida

Si rileva la mancanza dell'allegato "linee guida per i paesaggi rurali e delle acque". In ogni caso, tali linee guida dovrebbero approfondire gli aspetti che contribuiscono all'integrazione nel paesaggio dei progetti di edificazione agrarie, pertanto non appaiono pertinenti alla destinazione produttiva del sito di interesse.

Non accolta

L'elaborato costituirà un allegato del Regolamento edilizio e non riguarderà solamente gli aspetti che contribuiscono all'integrazione nel paesaggio dei progetti di edificazione agrarie. L'inserimento di destinazioni produttive nel territorio rurale è, infatti, spesso causa di rilevanti impatti di natura antropica, naturalistica, fisico-territoriale e, soprattutto, paesaggistica (l'insieme delle tre precedenti componenti assieme all'impatto visuale). Le linee guida proporranno soluzioni pratiche per l'inserimento nel contesto, con opportune mitigazioni, degli interventi potenzialmente impattanti da questi punti di vista.

1 - Teleriscaldamento

In riferimento alla richiesta di espressione di parere pervenuta dall'Amministrazione in data 20/01/22 Prot. Hera S.p.A. n. 5082 e Prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 2569, a livello generale Hera S.p.A. E INRETE precisano che le indicazioni circa l'eventuale necessità di potenziamento della rete è rimandata alle successive fasi di pianificazione che l'intento dell'Amministrazione di limitare la possibilità di nuovi insediamenti di espansione, orientando la pianificazione del territorio attraverso politiche volte al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato, così come previsto nella nuova LR n. 24/2017, in linea generale favorisce la sostenibilità anche dal punto di vista dei servizi a rete.

A livello specifico si propone che il PUG preveda nel documento denominato "DU1_Norme", per gli accordi operativi previsti dalla Legge Regionale Urbanistica 27/2017, la prescrizione di dover dimostrare di aver valutato la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento (se rete esistente di potenza e temperatura adeguate e ubicata ad una distanza inferiore a 1000 metri).

Accolta

Si inserisce nella disciplina di piano (art. 4.3.1) l'obbligo, in fase attuativa, di verificare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento. Nel Documento di ValSAT del piano si precisa più approfonditamente che: "In occasione della presentazione di Accordi operativi si dovrà valutare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento se di potenza e temperatura adeguate e ubicata ad una distanza inferiore a 1000 metri. Infatti, in caso di presenza di una rete di teleriscaldamento a meno di 1000 metri dall'area di intervento, il DM MiSE 26/06/2015 e la DGR ER 1715/2016 sull'efficienza energetica degli edifici, in presenza di valutazioni tecnico-economiche favorevoli, rendono obbligatoria la predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche necessarie al collegamento alla rete di teleriscaldamento.

Inoltre, in base al D.Lgs 28/2011 e alla DGR ER 1715/2016, con il collegamento ad una rete di teleriscaldamento, che copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria, si intendono assolti gli obblighi sull'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica dell'edificio."

1 – Quartiere Sacca

Il PUG assunto definisce il Quartiere Sacca all'interno della città da qualificare prevalentemente produttiva - terziaria - commerciale, tessuto CQ7 misto produttivo-polifunzionale.

Tale tessuto viene definito all'art. 3.9.3 dell'elaborato DU1_Norme del PUG come costituito da una pluralità di funzioni associata a quella produttiva.

La richiesta della presente osservazione è di cambiare il tessuto del Quartiere, che risulta a tutti gli effetti residenziale, facendolo rientrare all'interno del CQ2 - città da riqualificare prevalentemente residenziale con buona o discreta qualità insediativa.

Parzialmente accolta

Si accoglie l'istanza relativa alla modifica del profilo urbanistico del tessuto in oggetto, attualmente classificato come misto produttivo-polifunzionale (CQ7). Tuttavia, poiché esso non presenta le caratteristiche proprie della città prevalentemente residenziale con buona o discreta qualità insediativa (CQ2), si ritiene più opportuno assimilarlo al limitrofo tessuto (lato sud) con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1).

2 – Impatti

Infine, nel tessuto CQ7 (art. 3.9.3) si suggerisce di inserire la precisazione suddetta (art. 3.8 comma 3):

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

Per cautelare le porzioni di territorio che, pur trovandosi in un tessuto misto, si ritiene debbano essere cautate

Parzialmente accolta

La richiesta non può essere integralmente accolta in quanto, nei tessuti che hanno una forte componente produttiva, non si ritiene opportuna una limitazione aprioristica, poiché impedirebbe trasformazioni da produttivo ad altre funzioni meno impattanti che, come ogni funzione diversa da quella residenziale, attenuano anche se non annullano interferenze e conflitti con l'esistente. Piuttosto, in occasione di interventi e trasformazioni che potrebbero determinare potenziali impatti sulla residenza (rumorosità, inquinamenti, traffico, ecc...), le condizioni di sostenibilità ambientale devono sempre essere preventivamente accertate secondo quanto previsto dal Codice dell'ambiente (Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152): per quanto riguarda progetti, piani e programmi, attraverso i procedimenti di VIA e VAS/ValSAT, per quanto concerne le specifiche attività, attraverso mirate autorizzazioni ambientali (AIA, AUA, ecc...).

Date queste doverose premesse, in via cautelativa, si propone che le trasformazioni che interessino lotti superiori a 2000 mq, dunque modeste dimensioni, seguano il percorso previsto per le trasformazioni complesse e, dunque, siano sottoposte alla Valutazione del beneficio pubblico. Attraverso la valutazione il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano.

1 – Area per supporto logistico

Si chiede di inserire l'area di proprietà Hera S.p.A. all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come rappresentato nella tavola QC. D1.5, in coerenza con il disposto contenuto nell'art. 32 della L.R. 21/12/2017 N.24 .

Il comparto territoriale circostante ricomprende, infatti, impianti chiave nella gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti. Il tessuto urbano si presenta edificato e con caratteristiche idonee alla funzione produttiva. L'area in oggetto rappresenta, per le proprie caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, una naturale area di supporto logistico ed operativo nell'ottica di una ottimizzazione dei flussi veicolari diretti agli impianti, di cui sopra, con un importante potenziale di miglioramento dell'operatività e funzionalità del sito stesso, potenziando in parallelo l'infrastruttura verde.

Per le considerazioni sopra esposte si richiede, inoltre, l'inserimento dell'area all'interno dei tessuti ad alta specializzazione - CP1 identificati nella tavola DU2.2.

L'area risulta identificata negli elaborati cartografici del PUG (Tavola ST2.1.1 - Tavola ST2.2.1 - Tavola ST2.5.1) all'interno dell'area industriale e del paesaggio produttivo.

Non accolta

Non si accoglie la richiesta di includere l'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, poiché la medesima non presenta le caratteristiche specifiche per poter essere definita tale, così come individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 32 della Legge Regionale 24/2017. Si tratta appunto di un'area permeabile, la quale non costituisce né area per cui siano stati rilasciati titoli edilizi (lettera b), né lotto di completamento (lettera c), né lotto residuo parte di piano urbanistico attuativo (lettera c).

Resta inteso che, ai sensi della stessa legge (art. 6 comma 5), “previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione: a) di opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico; [...]”. A questo proposito, si precisa che l'art. 177, comma 2 del D.lgs 152/06 sancisce che “la gestione dei rifiuti costituisce attività di pubblico interesse” nella cornice del campo di applicazione così come definito ai sensi dello stesso articolo e, in particolare, ai commi 5 e 6.

1 – Villaggio artigiano Modena est

In riferimento al fascicolo: ST2.7.24 “Rione Modena Est” si osserva che il Villaggio Artigiano Mo Est viene rappresentato come Tessuto misto produttivo-polifunzionale, mentre viene sottostimato l'uso residenziale. Si rileva una carenza di analisi puntuale delle ferite e delle potenzialità, in quanto non sono rappresentati alcuni elementi della città esistente, come le residenze e i servizi, quindi le possibili azioni di qualificazione della città pubblica e la connessione con i tessuti circostanti.

Parzialmente accolta

Il Villaggio Artigiano di Modena Est, per la larga presenza di destinazioni d'uso legate all'artigianato e per la natura ibrida del tessuto, luogo di vita e lavoro, non può certo essere assimilato ai tessuti prevalentemente residenziali né ai produttivi manifatturieri, terziari o commerciali: si configura come un tessuto misto, polifunzionale, in cui coesistono realtà diverse. L'uso residenziale non è sottostimato, bensì riconosciuto e legittimato. In particolare, si rimanda agli elaborati:

- DU1 - Norme, contenente la disciplina del piano, in cui, all'articolo 3.9.3, si evidenzia che “il villaggio artigiano est, ancora attivo, è da valorizzare quale contesto di valore identitario per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare”.
- ST2.2 La Corona del Produttivo ed i poli commerciali, in cui è presente un approfondimento sui contesti dei villaggi artigiani di Modena, per cui sono riportati più dettagliatamente obiettivi generali di qualificazione e prospettive per il futuro;

Per quanto riguarda, invece, la criticità riscontrata relativa alla mancanza di un'analisi puntuale rispetto a quelle che sono le ferite e potenzialità del rione e le possibili azioni di qualificazione della città pubblica, si rimanda:

- alla parte del fascicolo in cui si elencano le “emergenze della sintesi” (pagina 12 – ST2.7.24 Modena Est) in cui vengono descritte le principali caratteristiche del rione che determinano fattori di opportunità e criticità;
- alla parte relativa ai “criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica” (pagina 14), per la quale si accoglie l'istanza in oggetto e si dettagliano maggiormente le azioni previste per il rione in rapporto alle opportunità e minacce rilevate;

Si precisa, inoltre, che la strategia di prossimità non vuole essere esaustiva di tutte le possibili azioni configurabili internamente al rione, bensì individua quelle che hanno un più alto grado di priorità, o che potrebbero risultare più efficaci nella qualificazione complessiva della città pubblica: ciò non significa che, in fase attuativa, non possano essere discusse, accolte e messe in campo azioni diverse ma comunque coerenti con gli obiettivi generali del PUG.

2 – Scuola d’infanzia “Saliceto Panaro”

Si richiede il potenziamento della mobilità dolce e degli attraversamenti sicuri in corrispondenza della scuola dell’infanzia “Saliceto Panaro”;

In particolare, occorrerebbe collegare la scuola con il parco della Ghiacciaia, il sottopassaggio pedonale (tra viale Caduti sul Lavoro e strada Montanara), la scuola dell’infanzia di Modena Est (in piazza Liberazione), il comparto Forghieri/primaria Saliceto Panaro (in via Frescobaldi), il Percorso Natura del Panaro, e non da ultime la parrocchia “Regina Pacis” e la Polisportiva Modena Est.

Accolta

Si condivide il rilievo della richiesta in oggetto. Il potenziamento della rete di mobilità dolce per una più sicura e migliore integrazione territoriale della scuola d’infanzia “Saliceto Panaro” si inserisce nella più generale strategia relativa alla qualificazione ecologico-ambientale degli insediamenti produttivi (azione 2.a.2 – ST1 Modena 2050, il futuro è adesso), la quale prevede che nelle zone in oggetto, tra cui i Villaggi, si intervenga sulla sezione stradale, adeguando marciapiedi, attraversamenti, piste ciclabili e mettendo a dimora nuovi alberi. Tale azione, ripresa nel fascicolo della strategia ST2.2 La Corona del Produttivo ed i poli commerciali, non viene maggiormente dettagliata nella strategia rionale in quanto essa si dovrà concretizzare “diffusamente” lungo tutte le sedi viarie dei vari contesti.

In ogni caso, si accoglie positivamente l’istanza di sottolineare maggiormente l’importanza del miglioramento delle connessioni tra plessi scolastici e polarità aggregative del rione: si precisano, dunque, i “criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica” (pagina 14), dettagliando il paragrafo “potenziamento e qualificazione delle polarità aggregative locali”.

3 – Polarità aggregative

Si richiede di migliorare il collegamento ciclo-pedonale tra le polarità aggregative principali del rione (Polisportiva Modena Est, parrocchia “Regina Pacis”, scuole Saliceto Panaro e Forghieri, parco Berlinguer, ...), nonché creare una maggiore e più sicura connessione con gli spazi aggregativi del Villaggio Artigiano (scuola Saliceto Panaro, parco della Ghiacciaia, ...) e l’area di Saliceto Panaro (chiesa di San Vincenzo, campi sportivi e residenze), oltre la ferrovia, che riconosciamo essere una forte cesura all’interno del quartiere.

In particolare, si segnala la totale mancanza di percorsi ciclo-pedonali nel Villaggio Artigiano (via degli Inventori, via dell’Artigianato e via dell’Industria, via della Scienza e via della Tecnica, ultimo tratto di v.le Caduti sul Lavoro), che spesso viene frequentato per spostamenti verso la chiesa di San Vincenzo, oltre la ferrovia.

Accolta

Si rimanda alla controdeduzione precedente, sottolineando l’aggiornamento dei “criteri di lettura della strategia locale per la città pubblica” (pagina 14), dettagliando il paragrafo “potenziamento e qualificazione delle polarità aggregative locali”. Inoltre, si condividono le criticità rilevate relativamente al raggiungimento della Chiesa di San Vincenzo oltre la ferrovia e si integra la strategia di prossimità (fascicolo ST2.7.24 Modena Est – pagina 15) prevedendo un complessivo potenziamento dell’asse di connessione tra la polarità in oggetto e la “zona quiete Sali-

ceto Panaro”, attraverso la ricucitura e qualificazione dei percorsi per la mobilità lenta, gli attraversamenti e, inoltre, la valorizzazione del parco della Ghiacciaia lungo tale asse.

4 – Spazi di aggregazione

Si rileva la diffusa carenza di luoghi di aggregazione informali per studenti e universitari.

Accolta
<p>Si riporta l’azione 5.c.2 (della strategia ST1.1 – Modena 2050): “Potenziare i poli di aggregazione della città”. L’azione è di carattere diffuso, dunque non ha una precisa territorializzazione: ciò significa che, nella valutazione delle trasformazioni complesse che prevedono un concorso alla qualificazione della città pubblica, verrà accolta positivamente la realizzazione di spazi informali per ragazzi, centri di vicinato, biblioteche e tutto ciò che concerne questa area.</p> <p>L’introduzione dell’indicatore, nella Valutazione del Beneficio Pubblico, “B.3.3 Inserimento e gestione di funzioni qualificanti”, nasce proprio dall’esigenza di attribuire un maggior punteggio all’inserimento di tali funzioni.</p>

5 – Aree verdi

Quesiti relativi al parco della Ghiacciaia

- censire il parco;
- messa in sicurezza e la valorizzazione dei resti in pietra della ex-Ghiacciaia di Villa Boni;
- valutare la realizzazione di un marciapiede antistante il parco al fine di limitare l’accesso allo stesso con macchine, scooter o altri mezzi;
- ricomprendere l’area della zona artigianale e del parco della Ghiacciaia, in quanto area di connessione tra la città e la campagna, all’interno della ricucitura della città con le infrastrutture verdi, che sono da mantenere e potenziare;

Parzialmente accolta
<p>Il parco della Ghiacciaia attualmente è già rappresentato nelle mappe della strategia, tuttavia, si accoglie positivamente l’istanza di dare a questo elemento un maggior rilievo: viene riconosciuto in quanto area verde da riqualificare e, di conseguenza, aggiornata la cartografia della Strategia di prossimità (fascicolo ST2.7.24 Modena Est, pagina 15).</p> <p>Per quanto riguarda la zona artigianale, il PUG ne promuove la qualificazione ecologico ambientale attraverso un riordino complessivo delle sezioni stradali, finalizzato ad aumentare la copertura verde minuto in maniera diffusa (motivo per cui l’azione non viene puntualmente graficizzata). Il parco della Ghiacciaia si configura, invece, come un episodio puntuale. Questi due oggetti, dunque, non vengono rappresentato nella più ampia strategia ST2.1 - Infrastrutture verdi e blu, poiché in essa sono individuate solo azioni macroscopiche, mentre le azioni diffuse e quelle di qualificazione minuta non sono rilevanti a questa scala, bensì a quella regionale.</p>

6 – Percorso natura

Nell’ottica di potenziare anche il nodo ecologico Fossalta-via Emilia Est, il Percorso Natura deve essere considerato come elemento strategico per la fruizione universale dell’area; oltre a prevedere con urgenza significativi interventi di manutenzione delle infrastrutture (ponti pedonali, sentieri, ...), diviene importante ripensare i punti di accesso al percorso, quindi attraverso una importante campagna di promozione che coinvolga l’intera città.

Accolta

Si concorda con quanto riportato. La valorizzazione del percorso natura su Panaro (che può tradursi in qualificazione, manutenzione, migliore segnalazione di nodi e percorsi, ecc...) è obiettivo prioritario per questa zona, come sottolineato dall’elaborato strategico ST2.1 – Infrastruttura verde e blu, focus Fossalta - Via Emilia Est, di cui si riporta un estratto: “Da ultimo il progetto prevede un potenziamento della rete fruitiva già pressoché esistente e che ha come direttrici principali il percorso natura sull’argine del Panaro e il suo collegamento ad Ovest verso la città e ad Est verso Nonantola, recentemente completato. L’obiettivo è completare il percorso ciclabile lungo le sponde del Tiepido, dalla via Emilia a San Damaso, che metterebbe in collegamento percorsi oggi già fortemente utilizzati e strutturali dando così unitarietà alla rete. Si prevede, inoltre, una valorizzazione dei nodi significativi rappresentati sia dalle emergenze storico testimoniali e naturali, che dalle intersezioni tra i vari percorsi che devono essere ben riconoscibili favorendo l’orientamento.”

1 – Agri-fotovoltaico

Per quanto riguarda la produzione di energia rinnovabile ed il raggiungimento dell'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero", si ritiene che il PUG possa cogliere l'opportunità di affrontare la questione in modo strategico, proponendo una pianificazione degli interventi coerente con l'assetto generale del territorio. Ciò può avvenire attraverso strumenti programmatici generali, propri della pianificazione ordinaria, oppure attraverso dispositivi specifici come le reti ecologiche comunali. Si propone l'integrazione della Strategia Verde/Blu attraverso l'introduzione di un modello costituito da sistemi integrati e sinergici che coinvolgono agricoltura, produzione di energia rinnovabile (agri-fotovoltaico), forestazione urbana, misure per la resilienza idrica e tutela della biodiversità; vengo per cui proposti areali specifici dove attuare le misure in oggetto.

Oltre all'integrazione della componente strategica dell'infrastruttura verde e blu, si propone di inserire una disciplina specifica nella parte V e parte VI delle norme (DU1) che in particolare descriva il modello, la modalità di integrazione con l'attività agricola e con gli interventi di forestazione urbana e territoriale.

Parzialmente accolta

I sistemi integrati e sinergici, di cui al quesito dell'osservante, si riconducono al tema della multifunzionalità delle dotazioni, introdotta quale innovazione disciplinare dal PUG, che può essere estesa, quale concetto, anche ai diversi sistemi ecologici ambientali e alla stessa agricoltura.

In ordine al rilievo, si condivide l'esigenza di dotarsi di strumenti normativi ed un quadro programmatico, anche a scala locale, per fronteggiare questioni e tematiche che riguardano in particolar modo l'energia, considerati i notevoli mutamenti intercorsi negli ultimi anni ed i recenti sviluppi che interessano il settore.

Il riferimento attuale a cui spetta il governo della materia è il Piano Energetico Regionale al 2030, da poco emanato dalla Regione Emilia-Romagna. La cornice normativa sovraordinata, tuttavia, non è allineata rispetto all'istanza oggetto di osservazione e, ad oggi, il Comune non ha competenza specifiche in ordine al rilievo. Pur evidenziando la necessità di strumenti normativi "operativi" su questo fronte, si riconosce il carattere di priorità della richiesta in oggetto e si procede a perfezionare l'azione 1.c.1 "Ridurre gli impatti che provengono dall'agricoltura e promuovere la produzione di FER integrata" della generale strategia ST1 (Modena 2050, il futuro è adesso), al fine di aprire la strada a diverse esplorazioni per ciò che concerne l'agrisolare e non confinare, a priori, la realizzazione di tali sistemi sui tetti degli edifici.

In tale contesto, l'Amministrazione Comunale si rende disponibile ad avviare accordi, tramite il coinvolgimento degli enti competenti, al fine di esplorare soluzioni innovative da proporre, nei termini di progetti pilota e riferimenti, anche al fine di collaborare attivamente al perfezionamento della normativa sovraordinata.

Osservazione n. 109, PG 178132 del 17/05/2022

Richiedente: Partito della Rifondazione Comunista

La presente osservazione è identica nei contenuti e nella struttura alle osservazioni 116, Modena Volta Pagina (PG 180414 del 18/05/2022) e 233, Gruppo consiliare Sinistra per Modena (PG 182723 del 19/05/2022).

Si controdeduce di seguito:

1 – Centro Storico

La LR 24/2017 prevede che il PUG possa disciplinare, per motivi di interesse pubblico, e in ambiti specificamente determinati, specifici interventi in deroga, mentre il PUG estende questa possibilità indiscriminatamente. È indispensabile che il secondo paragrafo del comma 1 dell'art. 3.6.1 dell'elaborato DU1 - Norme sopra citato sia eliminato, e che il PUG adempia puntualmente a quanto stabilito al primo paragrafo del comma 7 dell'art. 32 della legge regionale 24/2017:

7. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, Il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 6 [...] da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica.

Accolta

Non si condivide l'affermazione "il PUG estende questa possibilità indiscriminatamente" infatti l'art. 3.6.1 dello stesso PUG, riprendendo la citata possibilità ammessa dalla LR 24/2017, stabilisce che interventi non conformi possono essere proposti per motivi di interesse pubblico, attraverso accordi operativi o PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico. Tuttavia, a maggior chiarezza dello spirito della norma, si condivide di riprendere puntualmente il dettato normativo regionale.

Si procedere ad allineare la disciplina del PUG al testo completo della LR 24/2017 comma 7. All'art 3.6.1 "Centro storico di Modena e nuclei storici minore delle frazioni (CS1)" si precisa che eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati "per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati".

1

2 – Città Storica

Pur apprezzando l'allargamento della visione costituito dal riconoscimento di una città storica meritevole di un'attenzione paragonabile - anche se inferiore - a quella riservata al centro storico, le norme del PUG si rilevano eccessivamente indifferenziate tra i vari tessuti e complessivamente poco incisive.

Si propone che il PUG approfondisca e integri le norme degli articoli 3.6.2, 3.6.3, 3.6.4, 3.6.5 dell'elaborato DU1 - Norme, arrivando a una definizione simile a quella dell'art. 3.6.1, accompagnata da tavole con contenuti simili a quelle della disciplina particolareggiata per il centro storico (si vedano, in proposito, le tavole DU3.1 e DU3.2).

Si condivide la necessità di chiarire meglio i caratteri fondativi dei diversi tessuti storici e quindi si provvede all'aggiornamento delle norme relative, specificando meglio gli elementi e gli aspetti che caratterizzano i diversi tessuti, e che sono oggetto di tutela.

In merito alla estensione della disciplina particolareggiata a tutta la città storica, occorre fare alcune precisazioni.

Innanzitutto, va ricordato che una prima proposta di ampliamento del Centro Storico, seppure limitato al perimetro delle mura, era già stato avanzato nel Piano del 1965 (Airaldi - Campos Venuti -Piacentini); ampliamento che poi non si ritrova nel perimetro del vigente PSC ma neppure nel PRG del 1989. Il PUG intende oggi, non solo “recuperare” la dimensione unitaria del Centro Storico di Modena, ma riconoscere ad altri tessuti, che hanno segnato i primi sviluppi della città fuori le mura, una valenza storico-identitaria, che si fonda innanzitutto sull’impianto urbano, oltretutto sui singoli edifici meritevoli di tutela.

Questo riconoscimento di valore non può però portare automaticamente ad una equiparazione al “centro storico” perché sono profondamente diversi: le modalità di formazione, il ruolo, le funzioni e i valori anche simbolici, il significato dello spazio aperto, il livello di integrità e autenticità, le stratificazioni che hanno portato alla costituzione di quello che poi anche la normativa regionale e nazionale riconosce come Centro Storico. Per questo, il centro storico, vigono obbligatoriamente particolari disposizioni – fra cui quelle della disciplina particolareggiata – che non sono tutte confacenti ai tessuti riconosciuti dal Piano come parte della città storica.

La soluzione proposta dal PUG, conformemente alla LR 24/2017, per dare comunque conto di questo valore e applicare una più attenta tutela per i tessuti della città storica, è stata quella di provvedere:

- con appositi elaborati cartografici nella Strategia, a tutelare gli elementi di impianto e le caratteristiche urbanistiche dei tessuti (che trovano un rafforzamento maggiore nelle Norme, come sopradetto);
- provvedere alla tutela dei singoli edifici e relativi spazi aperti di pregio nelle tavole della disciplina.

Tale soluzione appare la maggiormente aderente alle necessità di tutela delle diverse componenti (urbanistiche ed architettoniche) e alla Legge Regionale 24/2017.

3 – Edifici Storici

Si propongono le osservazioni che seguono:

- L’art. 3.6.6 deve essere modificato, in modo da contenere specificazioni differenziate riferite ai vari sottoinsiemi tipologici, in analogia a quanto contenuto nell’art. 5.10.2;
- L’elenco degli immobili di valore storico testimoniale nel territorio urbano (elaborato VT6.5) deve essere modificato inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico.

- Le schede degli immobili di valore storico testimoniale nel territorio urbano (elaborati da VT6.5.1 a VT6.5.14) devono essere modificate inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico.
- L'art. 5.10.2 deve essere modificato, inserendo la categoria d'intervento relativa agli edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore;
- L'elenco degli immobili di valore storico testimoniale nel territorio rurale (elaborato VT6.6) deve essere modificato inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico.
- Le schede degli immobili di valore storico testimoniale nel territorio rurale (elaborati da VT6.6.1 a VT6.6.17) devono essere modificate inserendo per ogni edificio il relativo sottoinsieme tipologico.

Parzialmente accolta

Per quanto concerne l'art. 3.6.6 delle Norme si provvede ad integrare l'articolo con la corrispondenza fra valore dell'edificio e categoria di intervento ammessa, per tutti i casi, ovvero:

- per gli edifici di valore Storico Architettonico: il restauro scientifico
- per gli edifici di valore Storico Culturale Testimoniale, il restauro e risanamento conservativo;
- per gli edifici di valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore, edilizia del produttivo e specialistica del Novecento, edilizia del Secondo Novecento, la ristrutturazione edilizia "conservativa".

Tuttavia, si ritiene pleonastico aggiungere nelle schede degli edifici in ambito urbano una voce di sottoinsieme tipologico, in quanto la scheda riporta già in maniera dettagliata il tipo edilizio che la categoria di intervento è chiamata a rispettare, così come previsto dalla norma statale e regionale.

Per quanto riguarda l'art. 5.10.2 (in adozione 5.12) si accoglie la proposta di riportare, anche qui, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia "conservativa" per gli edifici di valore Storico Culturale Testimoniale - edilizia minore.

Per quanto riguarda il riferimento alla tipologia degli edifici in territorio rurale, al fine di agevolare la corrispondenza fra la tipologia analitica riportata nelle schede del censimento degli edifici di interesse storico, appartenenti al Territorio Rurale, si inserisce una tabella che rende più immediata la corrispondenza fra la tipologia prevista nella scheda e quella riportata nella norma.

4 – Sottotetti

Il comma 4 (lettera b) dell'art. 3.3.1 dell'elaborato DU1 - Norme prevede che, nei centri e nuclei storici e negli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, il recupero dei sottotetti possa avvenire in deroga alle altezze interne, e con un rapporto illuminante non peggiorativo rispetto all'esistente.

Questa formulazione rende teoricamente possibile trasformare un qualunque sottotetto - purché situato in un centro storico, o in un nucleo storico, oppure appartenente a un edificio di interesse - in abitazione.

Si propone che la lettera b del comma 4 dell'art. 3.3.1 Disciplina degli interventi edilizi sia eliminata, per conformarsi alle disposizioni della legge regionale 11/1998.

Accolta

Si integra e modifica le norma (art.3.3.1, comma 4), riferendosi per intero al rispetto della legge regionale 11/1998.

5 – Alloggio minimo

L'art. 3.4.1 dell'elaborato *DU1 - Norme* prevede che - negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi - la dimensione minima non dovrà essere inferiore a 50 mq di St nelle strade commerciali della Città storica e non dovrà essere inferiore a 60 mq di St nel restante territorio.

Non si comprende in base a quali considerazioni per le sole strade commerciali della Città storica sia ammessa una St inferiore.

Ma, soprattutto, non si comprende il motivo di utilizzare la superficie totale, definita nel Regolamento edilizio come: "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio."

Si propone che la dimensione minima degli alloggi non sia differenziata tra parti diverse del territorio, e che si utilizzi il parametro della superficie utile.

4

Parzialmente accolta

La superficie di riferimento per il calcolo consiste nella superficie dell'"Alloggio", ossia "Unità immobiliare destinata ad abitazione" secondo le DTU regionali. Si provvede, perciò, a integrare l'art. 3.4.1 con tale precisazione. Resta inteso che nell'ambito del Regolamento edilizio, saranno precisati requisiti funzionali e prestazionali per la qualità dell'alloggio e degli edifici residenziali.

Dunque, la questione sta esattamente all'opposto, il PUG incrementa l'alloggio minimo ovunque, fissando due soglie in ragione di specifici obiettivi urbanistici da perseguire.

Oggi il PSC fissa, su tutto il territorio, l'alloggio minimo a 40 mq di SU.

Il PUG, invece, prevede un alloggio minimo di 50 mq di ST (che diventano, come riporta l'osservazione, circa 42 mq di SU), in poche e motivate situazioni, e di 60 mq di ST (pari a circa 50 mq di SU) per il resto del territorio.

Quindi in realtà il PUG innalza il minimo di 2 mq lungo alcuni assi del CS e in 3 Rioni su 38, ma di ben 10 mq, ovvero del 25%, nella gran parte del Centro Storico e in 34 Rioni.

Va poi sottolineato che il PUG propone questo innalzamento a fronte di una riduzione negli anni dei componenti il nucleo familiare.

Quindi il PUG innalza i minimi attuali, pur a fronte di una riduzione delle dimensioni dei nuclei familiari, e lo fa per creare condizioni più favorevoli per attrarre famiglie.

Quanto alla differenziazione dell'incremento dell'alloggio minimo, i motivi sono dichiarati nella strategia del Centro Storico: si vuole riconoscere l'esistenza di bisogni diversificati, di nuclei monocomponenti, e si intende anche sostenere la va-

lorizzazione turistica. Perciò si agisce con una discrezionalità attenta a costruire una convivenza fra diverse esigenze: si prevedono alloggi più piccoli (pur sempre innalzando il minimo del PSC) lungo gli assi commerciali e dove maggiore è la vitalità urbana; mentre si alza consistentemente la dimensione minima per la gran parte del centro storico al fine di avere un'offerta di mercato più idonea ad ospitare famiglie più numerose.

Il PUG, quindi, vuole evitare il dilagamento dei monolocali ed innalza lo standard minimo di alloggio che vige da 20 anni a Modena.

6 – Altezze

Il PUG classifica come *Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica CQ1* le parti del territorio urbano edificate negli anni '50 e '60, grosso modo da via Lana a via Amendola, più via Rainusso, i dintorni del Policlinico, la zona dei musicisti, via Gramsci.

In tutta questa parte di città gli interventi di sostituzione e addensamento, di demolizione e nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti, possono raggiungere l'altezza di sedici metri e mezzo, corrispondente a cinque piani fuori terra. Se l'altezza esistente è superiore, può essere confermata.

Prima criticità: la conferma delle altezze esistenti, se superiori a quella di norma, equivale alla programmatica rinuncia a migliorare nel tempo le parti meno felicemente cresciute della nostra città. Se un edificio troppo alto e troppo denso, una volta demolito, viene sostituito da una nuova costruzione con i medesimi vizi, non può esservi miglioramento della qualità urbana, che non è influenzata dai requisiti di risparmio energetico e sicurezza sismica degli edifici.

Seconda criticità: il potenziale incremento di altezza degli edifici inferiori a cinque piani fuori terra non è sostenibile. Dall'analisi delle altezze degli edifici esistenti nel tessuto cq1 risulta che in 3600 casi potrebbero essere aggiunti ulteriori piani a quelli attualmente esistenti: circa 1200 edifici (cioè circa un terzo) potrebbero aggiungere tre piani, altrettanti potrebbero aggiungere due piani, e i restanti crescere di uno: in totale i piani che potrebbero essere aggiunti a quelli già esistenti in queste parti di città risulterebbero oltre settemila.

Si ritiene indispensabile introdurre una disciplina delle altezze differenziata in relazione all'effettiva consistenza dei tessuti edificati, ammettendo sì intensificazioni, ma alla condizione che siano sostenibili dal sistema di dotazioni territoriale e coerenti alle caratteristiche dello specifico contesto urbano.

Le conoscenze dettagliate e sistematiche messe a disposizione dalle registrazioni catastali e dal Servizio cartografico regionale, utilizzabili con strumenti informatici ormai consueti per il trattamento efficiente dei dati e la mappatura delle elaborazioni, sono tali da rendere agevole e sollecita la formazione di una disciplina delle altezze adeguatamente e dettagliatamente differenziata.

Parzialmente accolta

Le altezze non sono l'unico parametro che governa le trasformazioni nei tessuti; al fine di promuovere e garantire una qualificazione diffusa della città attraverso le trasformazioni edilizie, il nuovo PUG abbandona la logica della "quantificazione" di ciò che è ammissibile e, al contrario, si occupa di definire tutti i condizionamenti al progetto quali le distanze dai confini, le distanze tra gli edifici,

l'indice di visuale libera, il RIE, ma soprattutto, nel caso di demolizione e ricostruzione o comunque di incremento dell'edificio esistente, il reperimento dei posti auto pertinenziali e la corresponsione delle dotazioni territoriali: sono tutti parametri che congiuntamente concorrono a rendere la trasformazione sostenibile e che mettono al centro la "qualità" progetto.

Date queste doverose premesse e a seguito di verifiche e simulazioni applicative, si condivide che l'intensificazione dei tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1) debba essere contenuta: si procede alla modifica dell'art. 3.8.1 della disciplina DU1, portando l'altezza massima a 13,30m.

7 – Raddoppio volumi

Le intensificazioni ammesse dal PUG, anche di entità molto rilevante, non seguono criteri di sostenibilità. In applicazione dell'articolo 2.1.4 delle norme del PUG, la quantità edificabile è determinata esclusivamente in relazione all'immobile che è oggetto di intervento, senza considerazione alcuna né per quanto sta intorno, né riguardo alla sostenibilità da parte di servizi e infrastrutture.

Una prima quota di edificabilità è assegnata in proporzione alla superficie del lotto, una seconda quota dipende dalle caratteristiche dell'immobile esistente e del suo stato di utilizzo, che impartiscono valore ai quattro coefficienti moltiplicativi della consistenza attuale dell'immobile: l'uso attuale, l'incentivo al trasferimento, lo stato di conservazione e la necessità di bonifiche.

In una tipica casa bifamiliare, due piani abitati e un piano terra per autorimesse e servizi, in discreto stato, su un lotto di 600 metri quadrati e con 600 metri quadrati di superficie lorda, e senza necessità di bonifiche, l'edificabilità attribuita dal PUG sarebbe 1200 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, esattamente il doppio dello stato di fatto.

Le medesime regole valgono per tutti gli immobili del territorio urbano, anche nelle zone che il PUG classifica come *Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica CQ1*, indipendentemente dalla loro dimensione e localizzazione.

La potenzialità edificatoria del territorio urbanizzato, e soprattutto delle zone delle zone che il PUG stesso classifica come *Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica*, deve essere univocamente definita secondo criteri che limitino strettamente le intensificazioni alle parti di territorio che sono in condizione di sostenerla.

Parzialmente accolta

L'osservante confonde le regole che disciplinano gli interventi complessi di rigenerazione da quelli diretti. Il paventato raddoppio dei volumi (in urbanistica meglio fare riferimento alle superfici) non trova riscontro nelle norme; a questo si aggiunge quanto argomentato alla precedente osservazione.

Nel caso preso in esame, supponendo di mantenere il medesimo uso e Superficie totale (e dunque non dover provvedere alla corresponsione delle dotazioni territoriali), si dovranno necessariamente reperire le aree per i parcheggi pertinenziali, verificare il raggiungimento del RIE (si suppone di intervenire sulle superfici esposte alla pioggia), verificare il rispetto delle distanze e dell'indice di visuale libera: tutti questi fattori concorrono a limitare fortemente l'aumento in-

controllato del carico, il quale potrà, in certi casi, sostanzirsi sì in un effettivo aumento degli alloggi, ma non in un così significativo aumento degli abitanti (nell'ordine di 2-3) che sono il riferimento principale per la quantificazione delle dotazioni a scala urbana.

Ad integrazione della norma, ai fini di limitare ulteriormente gli aumenti di carico dove non opportuno, si prevedono distanze maggiori dai confini per gli interventi su lotti collocati in adiacenza alle aree qualificate come attrezzature e spazi collettivi o dotazioni ecologico ambientali. Si perfeziona in tal senso l'art 3.3.3 comma 2 dell'elaborato DU1.

8 – Addensamento

Riconoscendo che il raddoppio indiscriminato dell'edificabilità, oltre che del tutto insostenibile nella maggior parte del territorio urbano, non è giustificabile nemmeno come incentivo, è necessario differenziare le potenzialità edificatorie in proporzione alle condizioni dei tessuti urbani, che in parte esigono politiche di alleggerimento e delocalizzazione, in larga parte godono di condizioni di equilibrio che non devono essere compromesse, in parte minoritaria possono accogliere intensificazioni ben mirate e quantificate.

Non accolta

Il PUG presta particolare attenzione alla sostenibilità degli interventi e alla qualità insediativa, con lo sguardo rivolto ai nuovi problemi che interessano la città: isole di calore, cambiamenti climatici, ecc. e nel fare ciò abbandona le logiche e i parametri propri dei PRG per assumere riferimenti diversi che meglio rispondono ai nuovi obiettivi della pianificazione: rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo. Le condizioni di intervento già indicate nelle risposte alle osservazioni precedenti, che presentano differenze tra i tessuti, devono essere tutte verificate e concorrono a determinare quella qualità insediativa che un indice di utilizzazione fondiaria da solo non garantisce. Infine, si fa presente che per incrementare la qualità in termini di dotazioni, di specifici tessuti, tramite accordi operativi possono essere attuati anche interventi che agiscono contestualmente su aree edificate interne ai tessuti e aree libere esterne.

9 – Edificabilità

A parità di dimensioni fisiche del lotto e del fabbricato, la superficie di pavimento lorda che può essere costruita dopo la sua demolizione dipende da quattro parametri: due sono di natura soggettiva e uno soggettivamente interpretabile.

In un contesto residenziale, al posto di un esistente capannone vuoto di 1500 metri quadrati su un lotto di 2000, in discreto stato di conservazione, possono essere costruiti:

- 3100 se l'uso attuale è commerciale;
- 1750 se l'uso attuale è produttivo;
- 1300 se l'uso attuale è magazzino.

La norma non fornisce le definizioni degli usi attuali, né differenza dettaglio e ingrosso.

Se il capannone non fosse vuoto, ma accogliesse un'attività che impieghi non meglio definiti impianti, le edificabilità suddette salirebbero rispettivamente a 3700, 2350 e 1900 metri quadrati; se poi gli impianti fossero di comprovato rile-

vante interesse economico sarebbe assegnato in tutti e tre i casi un premio di ulteriori 300 metri quadrati. Ma se per fattori imponderabili l'attività di commercio all'ingrosso in atto dovesse cessare, e permanere solo l'uso di magazzino, l'edificabilità dell'immobile ne risulterebbe dimezzata.

Similmente, nel caso si trattasse di una casetta, il trasferimento della famiglia residente sarebbe incentivato con un premio di edificabilità del 10%: ma se il proprietario, un anziano solo, si trasferisse in una RSA, il premio svanirebbe.

La disciplina dell'edificabilità non deve dipendere da fattori soggettivi, intrinsecamente transeunti quando non effimeri.

L'edificabilità non è una variabile indipendente, ma deve essere quantificata e assegnata in relazione alla sua sostenibilità da parte del contesto territoriale.

Anche per questi motivi si ribadisce la necessità di una disciplina dell'edificabilità quantitativamente univoca e differenziata in relazione alla sua sostenibilità.

Parzialmente accolta

L'edificabilità non dipende da fattori soggettivi, bensì da regole definite nel PUG, il quale chiarisce anche le prestazioni richieste assumendo criteri di valutazione delle proposte progettuali complesse, rispondendo così a quei principi di trasparenza e pari trattamento assegnatigli dalla LR 24/2017. La metodologia utilizzata nella redazione del PUG si discosta molto da quella dei PRG: i "retini" non hanno garantito qualità insediativa, e hanno obbligato a numerose varianti.

Relativamente al calcolo della quantità edificatoria nelle trasformazioni complesse, si precisa che, a seguito di verifiche e simulazioni applicative, si è proceduto ad una revisione degli indici, così modificati all'art. 2.1.3.

10 – Nuovi insediamenti

È indispensabile, anche ai fini della sua legittimità, che il PUG adempia puntualmente all'obbligo così stabilito dall'articolo 3, comma 6 della legge regionale 24/2017:

"6. Gli elaborati di cui al comma 5 non contengono in nessun caso una rappresentazione cartografica delle aree idonee ai nuovi insediamenti bensì indicano, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica [...] le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale."

Parzialmente accolta

Nella Valsat sono indicati i criteri con cui potranno essere localizzate le nuove urbanizzazioni, e tra questi anche quello di contrastare la diffusione insediativa; pertanto, il quadro delineato nell'osservazione non potrà concretizzarsi. Non si deve poi dimenticare che tali interventi sono assoggettati anche a specifica Valsat che dovrà dimostrare la sostenibilità ambientale e territoriale della localizzazione (e valutarne le alternative), oltre che del progetto. Una rappresentazione, pur ideogrammatica può creare delle aspettative che potranno andare disattese, anche perché a differenza dei PRG non c'è una corrispondenza diretta tra le possibili

aree di nuova urbanizzazione e il “dimensionamento” (il 3% delle aree urbanizzabili al 1° gennaio 2018). Comunque, il Documento di ValSAT viene integrato e, di conseguenza, si aggiunge un paragrafo 5.5.3 “Criteri per interventi in espansione”, dove sono elencati puntualmente i criteri con cui potranno essere localizzate le nuove urbanizzazioni.

11 – Valutazione del beneficio pubblico

L’edificabilità, negli insediamenti di nuova urbanizzazione, non è quantificata dal PUG secondo criteri urbanistici, ma esclusivamente in relazione alle contropartite che la proprietà privata è disposta a concedere, valutate in riferimento a un catalogo di possibili benefici pubblici.

La possibilità di costruire dieci, cento o mille abitazioni in qualsiasi luogo attorno alla città, o altrettanti capannoni, dipende da quanto il progetto proposto dal privato concorra al *Potenziamento delle strutture sociosanitarie*, o alla *Qualificazione della via Emilia*, o allo *Sviluppo delle “zone quiete” legate all’edilizia scolastica*, o alla *Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro*, o agli altri 36 indicatori della valutazione di coerenza (articolo 4.2.1 delle norme del PUG) altrettanto vaghi e generici.

Le quantità edificabili dipendono anche da quanto vengono soddisfatti i 39 indicatori della valutazione di sostenibilità (articolo 4.2.2 delle norme) che le rapportano, ad esempio, alla *lunghezza delle piste ciclopedonali* (B.1.3), o all’espletamento di *concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata* (B.1.4), o alla *creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana* (B.2.2), o anche a *interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale* (B.3.1).

E tutte queste valutazioni devono essere compiute, e conclusa la negoziazione dei conseguenti impegni del privato, entro il termine perentorio di sessanta giorni, a norma dell’articolo 38, comma della legge urbanistica regionale, la 24/2017.

Nessuno di questi criteri di valutazione è riferibile alla localizzazione, al contesto territoriale e alle opportunità o limitazioni che pone. Si abdica così all’esercizio dei poteri del governo del territorio, evadendo il dovere primario suo e dell’urbanistica, che è perseguire l’equilibrio fra la disponibilità di servizi e infrastrutture e il fabbisogno espresso da famiglie, lavoratori, attività presenti nelle diverse parti del territorio.

Va rilevato infine che in linea generale l’imposizione di prestazioni patrimoniali di beneficio pubblico è regolata dalle apposite discipline nazionali e regionali, che prevedono esclusivamente due tipi di contributo:

- il contributo di costruzione, introdotto nel 1977, comprendente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e una quota commisurata al costo di costruzione;
- il contributo straordinario, che va corrisposto al comune come quota del maggior valore generato da varianti urbanistiche, o da deroghe.

Ricordando che la suddetta deliberazione al punto 6.1.7 precisa che oltre alla corresponsione del contributo di costruzione “*non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario a favore dei comuni ai fini dell’attuazione dell’intervento edilizio*”, non è chiaro quale fondamento istituzionale abbia l’imposizione delle prestazioni patrimoniali di beneficio pubblico prevista dall’articolo 4.2 delle norme. Ove queste disposizioni dovessero subire un annullamento, l’intero edificio del PUG ne sarebbe irreparabilmente compromesso.

Non si ritrova peraltro nelle norme alcun criterio da applicarsi per quantificare l'entità di tali prestazioni, (anche in osservanza di un principio di parità di trattamento), quale riferimento per la negoziazione che secondo l'articolo 38, comma 7 della legge urbanistica regionale 24/2017, deve essere conclusa nel termine perentorio di sessanta giorni.

Anche richiamando quanto esposto nella precedente osservazione, la disciplina delle nuove urbanizzazioni deve essere integralmente sostituita, adempiendo peraltro a precisi obblighi di legge. È necessario che la *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*, in conformità al disposto dell'articolo, comma 6 della legge regionale 24/2017, localizzi le opportunità di sviluppi insediativi, stabilendo i requisiti quantitativi, qualitativi e prestazionali delle nuove urbanizzazioni che vi abbiano luogo.

Oltre ad assicurare la coerenza dei nuovi insediamenti al contesto territoriale, la specificazione delle prestazioni di beneficio pubblico di accertata legittima obbligatorietà non solo realizzerebbe le indispensabili condizioni di chiarezza e parità di trattamento, ma supererebbe la necessità di quelle negoziazioni che l'articolo 38, comma 7 della legge regionale esige nel termine perentorio di sessanta giorni *laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento.*

Parzialmente accolta

La Valutazione del beneficio pubblico prende le mosse dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale che, per le nuove urbanizzazioni

“stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, [...], nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche di cui al comma 3 del presente articolo. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

a.le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;

b.le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;

c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;

d.le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.”

Nella Strategia è indicato il progetto della città pubblica di riferimento nelle due dimensioni: urbana (le piattaforme) di prossimità (i rioni).

A partire dai requisiti, prestazioni e condizioni di sostenibilità indicate nella Strategia, sono definiti gli indicatori che dovranno essere utilizzati per la valutazione della proposta progettuale degli AO, PAIP, ecc., nella quale devono essere considerate anche le possibili alternative localizzative.

La Valutazione del beneficio pubblico entra nel dettaglio delle ricadute della

proposta progettuale, valutando quanto questa attua la strategia e in quale misura concorre alla qualificazione/incremento delle dotazioni territoriali. Fermo restando la soglia minima dovuta per legge, a maggiori dotazioni corrispondono incrementi delle quantità edificatorie realizzabili, fino al raggiungimento di una soglia massima insediabile che è quella definita dal PUG per quel contesto. Si instaura così un rapporto incrementale tra maggiori dotazioni premialità edificatorie realizzabili.

È opportuno sottolineare che struttura, criteri e metodo dell'innovativo procedimento di valutazione del beneficio pubblico sono stati approfonditi e gli indicatori assunti per svolgere la valutazione stessa sono stati meglio precisati. Ciò è l'esito di un lavoro tecnico di confronto svolto in sede di comitato interistituzionale, di cui fanno parte referenti della Regione Emilia-Romagna e della Provincia di Modena, tenendo conto anche degli apporti collaborativi pervenuti da enti, associazioni e privati cittadini attraverso le osservazioni nonché delle valutazioni emerse in diversi tavoli tecnici promossi dall'Amministrazione comunale e, da ultimo, da alcune applicazioni sperimentali su casi selezionati tra quelli presentati all'ufficio di piano da operatori esterni successivamente all'assunzione del PUG.

Restano invariati nelle quantità, qualora dovuti, sia il contributo di costruzione che il contributo straordinario. Si precisa che la DAL 186/2018, testo coordinato in materia di disciplina del contributo di costruzione, riporta al punto 1.5.6 la seguente dicitura: “gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2 dovranno garantire la realizzazione delle misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologico-ambientali stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento”.

12 – ERS

Per legge, nuovi insediamenti residenziali non sono ammissibili se non necessari:

- a) *per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;*
- b) *per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.*

Nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, l'articolo 4.6, comma 22, lett. c) riserva il 40% della superficie territoriale dell'intervento a edilizia residenziale sociale (ERS), assegna un altro 40% all'edilizia residenziale libera e il restante 20% ad attrezzature e spazi collettivi, con l'avvertenza che *percentuali diverse potranno essere valutate con le modalità indicate* ad un articolo non precisato, irreperibile.

Riservare all'ERS il 40% della superficie dei nuovi insediamenti è certo un dato positivo, anche se remoto dall'80% riservato fino al 2004 all'intervento pubblico. La questione essenziale è accertare in cosa consista effettivamente l'ERS a cui fa riferimento il PUG.

L'articolo 4.6, comma 3, delle norme del PUG individua quattro forme di ERS, senza escluderne altre: una delle quattro è la locazione con patto di futura vendita. D'altra parte, anche la deliberazione della giunta regionale 2322/2019 di attuazione del programma integrato di ERS, include nell'ERS anche *gli alloggi in loca-*

zione a termine inferiore ad anni 20 a canone agevolato, o con patto di futura vendita.

Parrebbe quindi che le obbligazioni in materia di ERS possano essere assolte concedendo in locazione una quota (da definirsi volta per volta) delle abitazioni costruite, con l'impegno a cederle in proprietà entro un termine ragionevole, diciamo cinque anni. Sia il canone che il prezzo di futura cessione sono non appaiono regolati, e sono pertanto quelli di libero mercato.

Sulla locazione con patto di futura vendita l'esperienza insegna che l'importo di canoni non fortemente agevolati induce le famiglie a sollecitare quanto più possibile l'acquisto, preferendo pagare la rata di ammortamento di un mutuo (deducendo gli interessi dal reddito) piuttosto che un canone non molto diverso e non deducibile.

Sono ancora pienamente attivi i poteri di conduzione diretta dello sviluppo urbano che hanno supportato mediante i PEEP la vasta offerta a migliaia di famiglie di abitazioni di qualità a prezzi molto agevolati.

È necessario che il comune riprenda con impegno quelle politiche, acquisendo a prezzo agricolo la maggior parte dei terreni da destinare a nuovi insediamenti residenziali, e concedendoli per la realizzazione di abitazioni a prezzo convenzionato, che l'assenza di rendite speculative sul terreno edificabile consente di ridurre di almeno un terzo rispetto ai prezzi di mercato.

Si propongono pertanto le osservazioni che seguono:

- l'attuazione delle nuove urbanizzazioni, sia residenziali che produttive, se e quando indispensabile, deve essere condotta per iniziativa pubblica, impiegando gli strumenti istituzionali ampiamente sperimentati e utilizzati a Modena, e tuttora pienamente disponibili, lasciando all'intervento privato una quota minoritaria quale contropartita della cessione a prezzo agricolo della restante parte;
- l'articolo 4.6 delle norme del PUG deve pertanto essere sostituito da disposizioni che regolino l'intervento pubblico in relazione ai criteri sopra espressi;
- in ogni caso la nozione di ERS, oltre che l'edilizia pubblica, deve comprendere esclusivamente l'edilizia residenziale convenzionata, ceduta o locata a prezzi e canoni inferiori a quelli di mercato in misura sostanziale, nell'ordine di un terzo in meno.

Non accolta

Oltre a ribadire quanto già argomentato nelle precedenti osservazioni rispetto alla valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni, per quanto attiene in specifico per l'ERS, non è vero che le "obbligazioni in materia di ERS [...] possono essere assolte [...] entro il termine ragionevole di cinque anni" in quanto tale termine è nelle norme indicato in 20 anni.

Per quanto riguarda le tipologie di ERS, si ritiene che un contributo rilevante nel dare risposte concrete ad una domanda in continua evoluzione possa pervenire attraverso la partecipazione, in occasione di processi di trasformazione della città, dei soggetti sociali ed economici coinvolti direttamente nel tema dell'abitare, con lo scopo di orientare le politiche del settore così esposte alle mutazioni anche veloci che percorrono la società contemporanea. Ciò, peraltro, potrà determinare l'affinamento e l'evoluzione degli scenari abitativi elaborati a cura del CRESME, i quali, infatti, non hanno la pretesa di rappresentare una fotografia statica dei fabbisogni.

Sembrerebbe in contrasto con lo spirito e la lettera della legge istitutiva del

PUG fissare una volta per tutte con validità quindici/ventennale parametri e tipologie di abitazioni. Anche la percentuale del 20% indicata dalla legge va intesa come minimo, vista la dinamica della “fascia grigia” e l’incidenza del costo complessivo dell’abitare.

13 – Criteri di valutazione degli AO

Si propone che sia introdotta una unica valutazione di conformità al PUG per le trasformazioni complesse, intesa come accertamento del rispetto dei limiti dell’intensificazione sostenibile stabiliti dalla Strategia.

Con apposito elaborato o come integrazione dell’elaborato *La strategia di prossimità dei rioni* la strategia dovrà preventivamente definire ed esprimere i limiti di capacità insediativa in rapporto alla disponibilità ed ai fabbisogni di servizi, al servizio di trasporto pubblico, alla capacità della rete viaria, delle infrastrutture per sottoservizi, alla disponibilità di parcheggi, alla coerenza con i caratteri tipologici e qualitativi degli insediamenti, ai sistemi idraulici ed alle criticità connesse all’impermeabilizzazione, ecc.

Si ritiene in questo modo di dare retta interpretazione all’articolo 33 comma 3 della legge regionale 24/2017, le cui disposizioni, prescrivendo al PUG di definire *gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, ai sensi dell’articolo 34, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l’intervento* implicano con tutta evidenza la quantificazione delle intensificazioni sostenibili, in termini di capacità insediativa, che è cosa ben distinta e diversa dalla *capacità edificatoria* che il successivo comma 5 vieta di definire per le aree sottoposte ad accordo operativo.

13

Non accolta

Il modello di valutazione del beneficio pubblico è riferimento non solo per le trasformazioni nel territorio urbanizzato ma anche per le nuove urbanizzazioni e per l’ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di imprese e concorre, congiuntamente alla ValSAT, a verificare l’apporto dei progetti complessi all’attuazione delle strategie territoriali-urbane e dei rioni del PUG. È stato predisposto con riferimento al comma 1 dell’art. 2 della LR 24/2017:

“La Regione, la Città metropolitana di Bologna, i soggetti di area vasta, i Comuni e loro Unioni esercitano le funzioni di governo del territorio assicurando il perseguimento dell’interesse pubblico, nell’osservanza dei principi fondamentali di buon andamento, imparzialità, trasparenza e partecipazione e secondo criteri di responsabilità, economicità, efficacia, flessibilità e semplificazione dell’azione amministrativa.”

Riteniamo che consenta di determinare quanto il progetto è coerente alle strategie del PUG e quale sia il suo apporto nella costruzione e qualificazione della Città pubblica.

14 – Mobilità

È indispensabile che il quadro conoscitivo del PUG sia integrato da uno studio sistematico e completo delle questioni della mobilità urbana e territoriale, in una

prospettiva anche di lungo termine. Il riferimento per contenuti essenziali di un piano di lungo termine quale il PUG (il cui orizzonte è al 2050) non può consistere in un programma di investimenti, che scade vent'anni prima, quale il PUMS.

Non pertinente

La sostanziale sovrapposizione delle fasi di formazione iniziale di PUG e PUMS ha permesso la condivisione degli schemi di assetto a macro-scala dei due piani che pur si riferiscono, per propria costituzione, ad orizzonti temporali differenti. Occorre tuttavia precisare che l'impostazione condivisa tra i due strumenti e la pianificazione sovraordinata favorisce interventi di rigenerazione e riuso degli ambiti consolidati, limitando fortemente l'esigenza di nuove infrastrutture a supporto di nuovi contesti urbani, richiedendo piuttosto di cogliere ogni occasione di riqualificazione e miglioramento degli spazi pubblici. Il PUMS, quale piano di settore e strumento dinamico che si mantiene periodicamente aggiornato e ha validità decennale, rappresenta quindi l'elemento di raccordo tra il quadro strategico di pianificazione di lungo periodo del PUG e le progettazioni attuative che, tempo per tempo, si svilupperanno per dare piena efficienza al sistema della mobilità, per favorire in particolare un riequilibrio a favore delle componenti maggiormente sostenibili, in funzione delle strategie e delle priorità dettate dal quadro pianificatorio nonché dall'adeguamento alle esigenze del panorama in continuo mutamento.

Per le motivazioni sopra descritte, il PUG, nelle Tavole della trasformabilità, non ha la facoltà di individuare previsioni infrastrutturali di lungo periodo e/o corridoi da tutelare: il citato art. 35 comma riguarda solo le opere di cui è "programmata la realizzazione", ovvero come meglio precisato al comma successivo che sono "in corso di realizzazione".

Per le opere pubbliche la legge 24/2017 prevede l'utilizzo dell'art. 53 e l'art. 54 relativamente alle opere di interesse statale.

15 - Bretella

La realizzazione della Bretella va cassata, in quanto opera non utile, gravemente impattante sull'ambiente e sul territorio, eccessivamente onerosa come investimento e per la sua futura gestione.

Al suo posto è proposta la realizzazione della variante nord alla via Emilia, oggetto dell'osservazione che segue.

Non pertinente

La realizzazione del raccordo autostradale Campogalliano-Sassuolo è di competenza sovraordinata e pertanto viene assunto da PUG e PUMS (nonché dagli altri strumenti regionali e provinciali) come una vera e propria "invariante" infrastrutturale la cui realizzazione dev'essere assunta indipendentemente dalle scelte della pianificazione strategica comunale. Le proposte alternative avanzate, che coinvolgono viabilità sovraordinata, devono dunque essere affrontate nelle sedi appropriate e le eventuali modifiche che interverranno saranno successivamente recepite dagli strumenti di pianificazione di scala comunale nei successivi aggiornamenti periodici.

16 – Alternativa a Bretella

Si propone la variante nord alla via Emilia come alternativa alla Bretella.

Non pertinente

Per le motivazioni di cui alla controdeduzione precedente, si ritiene l'osservazione non pertinente.

17 – Trasporto merci

È indispensabile che il PUG dedichi massima attenzione alle questioni del trasporto merci, e con essa al polo intermodale logistico (cui il PUMS dedica letteralmente due righe), imponendo la rielaborazione del tracciato della Bretellina applicando quella puntuale individuazione delle aree di pertinenza delle opere di cui sia programmata la realizzazione che l'articolo 35, comma 5 della legge regionale demanda al PUG.

Non pertinente

L'ottimizzazione del trasporto delle merci rientra, così come ciò che concerne la logistica a scala urbana e provinciale, nelle competenze del PTCP, ragion per cui l'osservazione si configura non pertinente. Ciò premesso, il trasporto merci costituisce una delle tematiche introdotte dal PUMS e ripresa dal PUG tra le macroazioni di disciplina della circolazione finalizzate al miglioramento della vivibilità degli ambiti più densamente urbanizzati. In tale cornice pianificatoria di carattere strategico, l'approfondimento delle soluzioni è demandato a specifiche fasi progettuali che, specie in questo particolare momento storico, devono essere tempo per tempo aggiornate rispetto al contesto in continuo mutamento. In particolare, sono già stati affidati due specifici progetti di fattibilità tecnica ed economica finalizzati ad approfondire due tematiche di logistica rilevanti per il territorio comunale: il primo studio è relativo all'individuazione di soluzioni per l'efficientamento del trasporto delle merci per l'ambito urbano, mentre il secondo è finalizzato all'ottimizzazione dell'accessibilità viabilistica alle aree del polo di Cittanova, con relativa ambientazione, tenendo conto degli sviluppi operativi potenziali delle aree della logistica.

18 – Strategie rioni

Con riferimento ai punti 4 e 5, nei quali si vogliono introdurre elementi di interpretazione del contesto e di nuova progettualità, si segnalano due punti principali di criticità dei quali si richiede il miglioramento.

a) l'interpretazione e la mappatura delle criticità è generica e superficiale, affidata a disegni troppo poco dettagliati (alla carta tecnica sono sovrapposti segni ideogrammatici ed etichette, mai corrispondenti a spazi reali) e a vaghi testi descrittivi, che non consentono di individuare con chiarezza le necessità del quartiere o della parte di città in questione. In queste elaborazioni grafiche non sono poi presenti informazioni relative al sistema del trasporto pubblico locale né al sistema delle attività commerciali (elementi fondamentali con riferimento alla strategia di prossimità, che non vengono apparentemente considerati).

b) analoghi problemi di genericità e superficialità caratterizzano i “progetti guida”, che si limitano a offrire suggestioni molto preliminari e debolmente contestualizzate nelle parti di città in cui si inseriscono.

La Strategia di prossimità dei rioni, pur correttamente segnalando la necessità di una progettualità legata alla prossimità per la città esistente ed elaborata alla scala intermedia del quartiere – un tema che peraltro lo schema della cosiddetta “trama” contenuta nel Documento di indirizzi 2019 già segnalava, e di cui la pandemia di Covid 19 ha svelato la grande rilevanza –, non raggiunge gli obiettivi che si propone. Cerca di offrire una analisi delle criticità emergenti nei rioni, ma rimane troppo generica e non riesce a esprimere in modo adeguato il “cosa serve” nelle diverse parti di città per perseguire i principali obiettivi strategici del PUG.

Se, come è, questa strategia dovrà costituire la base per costruire gli accordi operativi – in altre parole, se ci si dovrà riferire a essa per stabilire cosa il soggetto pubblico potrà equamente esigere dal privato che attua una trasformazione urbanistica in termini di dotazioni, opere, prestazioni per risolvere determinate criticità in un determinato quartiere – è assolutamente necessario approfondire queste schede per fare sì che il PUG dica “cosa serve” nei rioni della città con maggiore accuratezza di quanto la Strategia di prossimità oggi non riesca a fare. Si richiede pertanto di dettagliare maggiormente l’analisi del contesto, di attuare un reale confronto con i soggetti portatori di interessi nei vari rioni, nonché di sviluppare progettualmente nei vari rioni i temi che le voci “Dorsali”, “Trama”, e “Varchi” del Documento di indirizzo già esprimevano.

A questo si può aggiungere che la Strategia della prossimità non contiene alcuna indicazione relativa alle eventuali nuove urbanizzazioni che potrebbero realizzarsi su aree libere in adiacenza a quartieri periferici (né in termini di connessioni lente, né in termini di struttura dello spazio pubblico e di dotazioni; né in termini di spazi verdi o di ridefinizione dei margini urbani). Si vedano come esempi le schede sulle frazioni o le schede nelle quali viene rappresentato il comparto residenziale di Vagiglio in corso di realizzazione. In questo caso si richiede di integrare i 38 attuali fascicoli dei Rioni con elaborazioni relative alla connessioni/integrazioni della città esistente con eventuali nuove espansioni.

Parzialmente accolta

In merito al punto a), l’osservazione sembra ignorare che la LR 24/2017 richiede espressamente per gli elaborati di carattere Strategico il ricorso a segni “ideogrammatici”, intendendo proprio evitare segni che possano assumere una qualsiasi valenza conformativa. La proposta dell’osservante è quindi in contrasto con la LR 24/2017.

Giova ricordare che la legge regionale, nel richiedere il ricorso a segni ideogrammatici, vuole proprio interpretare la nuova dimensione strategica del Piano per cui sarebbe, anche disciplinarmente, sbagliato fare coincidere con “spazi reali” le indicazioni della Strategia. La dimensione strategica si concentra maggiormente sulle performances attese e non tanto sulle soluzioni già precisate a priori (e non verificate sulla base di un progetto): ad esempio, non è necessariamente rilevante per la Strategia che una determinata pista ciclabile debba correre su un lato della strada o su un altro, o lungo un asse piuttosto che lungo un altro, ma ciò che importa è garantire efficacemente, in sicurezza e con le migliori condizioni di comfort, il collegamento ciclabile ad un determinato servizio. È poi compito del progetto attuativo scendere di scala e verificare quali siano le condizioni migliori entro cui le previsioni della Strategia si possano esplicare.

È peraltro condivisibile che le parti descrittive possano essere arricchite in ma-

niera da contestualizzare meglio le attese della Strategia; per questo si provvede ad articolare meglio le descrizioni e le attese della Strategia per i diversi Rioni.

In merito al punto b) è proprio intenzione del PUG fissare obiettivi da perseguire piuttosto che definire a priori assetti urbani, molti dei quali non sono ad oggi prefigurabili in maniera precisa. Analogamente, quindi, a quanto detto precedentemente, anche le strategie dei Luoghi si concentrano sulle prestazioni attese piuttosto che sulle configurazioni spaziali finali da perseguire; prefigurazioni che spesso si dimostrano fallaci.

Quanto alla “assenza di informazioni relative al sistema del trasporto pubblico locale e al sistema delle attività commerciali, l’osservazione sembra ignorare che tali informazioni siano presenti:

- Per il TPL locale vengono riportate le principali fermate in cui potenziare l’accessibilità; per quanto riguarda poi la mobilità sostenibile si riportano le Dorsali (da PUMS), gli HUB intermodali; le stazioni ferroviarie. In merito alle linee del TPL, queste sono in corso di revisione, all’interno del PUMS, anche tenendo conto delle strategie del PUG.
- Per quanto riguarda il commercio, il PUG, anche nella componente strategica, individua puntualmente e articola l’offerta commerciale (polarità commerciali, centri di vicinato, assi commerciali) attribuendo un particolare valore al commercio di vicinato.

Non appare quindi chiaro cosa intenda l’osservante quando parla di “assenza” di informazioni, visto che le carte dei Rioni riportano tali informazioni, ovviamente – come richiede la Strategia – selezionando quelle situazioni che hanno una qualche valenza almeno a livello locale: non quindi il singolo negozio ma quelle situazioni, come i centri di vicinato e gli assi dove si condensano una serie di attività commerciali, che sono considerati dalle comunità delle piccole centralità urbane.

In merito poi al fatto che la Strategia dei Rioni, così impostata non offra, a detta dell’osservante, sufficienti garanzie di equità nelle trasformazioni complesse (“cosa il soggetto pubblico potrà equamente esigere dal privato che attua una trasformazione urbanistica in termini di dotazioni”) si devono fare alcune considerazioni e precisazioni.

- Innanzitutto, la valutazione del beneficio pubblico non è affidata alla sola “strategia locale”, né la LR 24/2017 prevede che sia così; ma tale valutazione avviene sulla base di un apposito strumento che valuta con trasparenza quanto la trasformazione complessa privata debba contribuire alla città pubblica, secondo gradi di proporzionalità; tale strumento tiene conto delle azioni della Strategia e delle Strategie Locali.
- La Strategia nel suo complesso non si può attuare con il solo contributo delle trasformazioni urbanistiche ma richiede anche l’azione pubblica; una azione pubblica che deve essere coerente con la Strategia del PUG, come richiede la LR 24/2017. Questo ampio portato della Strategia è ancor più evidente nel caso delle opportunità fornite dai fondi PNRR.

Quanto alla richiesta di “sviluppare progettualmente nei vari rioni i temi sottesi alle voci “Dorsali”, “Trama”, e “Varchi” del Documento di indirizzo”, si può dare solo una risposta di carattere generale, vista la genericità delle preposizioni.

Il Documento di Indirizzo è stato un importante punto di riferimento nella costruzione del PUG, in particolare le sei immagini della città e del suo territorio, frutto della sintesi interpretativa delle condizioni fisiche, sociali ed economiche

della città, hanno orientato le scelte di piano e la definizione delle 5 strategie, dei 20 obiettivi e delle 100 azioni che disegnano lo scenario del Piano.

Per quanto concerne invece i temi “Dorsali, Trama e Varchi” si evidenzia che il PUG ha approfondito queste tematiche nella duplice scala: quella locale del Rione e quella comunale di insieme. Ciò ha portato a distinguere quelle occasioni, situazioni ed elementi che si ritiene debbano giocare un ruolo non solo nella prossimità ma quali opportunità per ripensare alcuni sistemi di Modena nel loro complesso. È il caso, ad esempio, della grandi aree dismesse e sottoutilizzate ma anche dei cosiddetti “varchi” - rinominati “piattaforme” per evitare che se ne equivocasce il senso, visto che in urbanistica tradizionalmente con il termine “varchi” ci si riferisce a porzioni di territorio agricolo, verde o comunque libero da edificazione - che il PUG ha considerato come sistemi capaci di interagire con una dimensione più ampia, nella prospettiva che possano costituire elementi che diano maggiore struttura alla città e/o condensatori di dotazioni territoriali. Alla scala dei Rioni, però, le “Piattaforme” vengono riprese proprio perché i servizi in esse contenuti hanno una rilevante valenza anche alla scala locale.

Il PUG quindi nella sua piena autonomia ha utilizzato il prezioso lavoro contenuto nel Documento di Indirizzo, ricalibrando alcune tracce di lavoro in esso contenute, ma – si ritiene – senza disperderne il senso e il portato complessivo.

Infine, l’osservazione chiede di “integrare i 38 attuali fascicoli dei Rioni con elaborazioni relative alla connessioni/integrazioni della città esistente con eventuali nuove espansioni”. Va premesso che la LR 24/2017 vieta di individuare precisamente le aree di nuova espansione, mentre è corretto che il PUG definisca quali condizioni rendano fattibili le nuove urbanizzazioni, che devono comunque essere in continuità con la città consolidata, e quale beneficio esse apportino. In questo senso la domanda di considerare le connessioni/integrazioni quale fattore preferenziale per le nuove espansioni appare lecita; però non si condivide l’ipotesi di fare comparire questo aspetto nella Strategia locale mentre si ritiene più opportuno – e in linea con la LR 24/2017 – che queste valutazioni siano di competenza della ValSAT e rientrino, insieme ad altri aspetti, nella valutazione del beneficio pubblico.

In termini generali, poi, non si condivide l’ipotesi che le nuove urbanizzazioni debbano riferirsi alla sola dimensione locale quando, nello spirito della Legge Regionale, il consumo di suolo deve avvenire solo a determinate condizioni non riscontrabili (solo) alla scala dei Rioni: attività produttive Strategiche, sostegno alla produzione di ERS o alla rigenerazione urbana. È allora chiaro che non sono tanto le esigenze dei Rioni che possono esprimere queste motivazioni, quanto le prospettive di sviluppo complessivo della città; ciò non toglie che dopo aver valutato la coerenza generale della proposta si entri nello specifico della localizzazione, andandone a valutare le condizioni di sostenibilità e i bisogni specifici del Rione. Per converso, inserire nelle Strategie dei Rioni indicazioni localizzative (come richiesto dall’osservazione) ingenererebbe una aspettativa di edificabilità che è contrario ai presupposti della legge.

19 – Edificabilità

Nella disciplina di PUG delle nuove urbanizzazioni appare una singolare inversione logica: le quantità che è possibile edificare dipendono dalle caratteristiche del progetto.

È qui opportuno ricordare che la proposta che i soggetti attuatori devono presentare al comune ai fini della stipula di accordi operativi (in particolare per l'attuazione di nuove urbanizzazioni) deve contenere, a norma dell'articolo 38, comma 3 della legge urbanistica regionale, *il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21.*

Un progetto ed elaborati di questa fatta comportano un rilevante in investimento di risorse ed energie. Non possono essere prodotti alla cieca, senza il supporto della conoscenza certa delle quantità edificabili e delle condizioni che le accompagnano. Il PUG invece, non solo evade l'obbligo di esprimere le proprie strategie in materia di nuove urbanizzazioni, ma quantifica e assegna l'edificabilità in rapporto alle prestazioni offerte dalla proposta progettuale quai contropartite in termini di *beneficio pubblico*.

Per sanare questa assurdità, identicamente a quanto osservato e proposto in relazione alle nuove urbanizzazioni, è indispensabile che la *Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale* riconosca come propria materia anche le nuove urbanizzazioni, e articolandosi in Strategie locali esprima i requisiti dei potenziali nuovi insediamenti ammissibili in relazione alle opportunità di sviluppi insediativi, mediante indirizzi e direttive sia quantitative che qualitative.

Non accolta
<p>Il PUG, secondo quanto disposta dalla LR 24/2017, non localizza le nuove previsioni insediative e nemmeno le dotazioni necessarie a qualificare e incrementare l'offerta delle dotazioni urbane (piattaforme) e di prossimità (rioni). Ricercare nel PUG la metodologia di redazione del PRG è errato e molto lontano dalla struttura e prestazioni che la nuova legge urbanistica regionale assegna al PUG. Il passaggio dagli standard del DM 1444/1968 alle dotazioni territoriali, processo avviato con la LR 20/2000 trova conclusione nella LR 24/2017: quello che deve essere garantito non è solo una quantità minima (alla quale peraltro Modena assolve abbondantemente), ma la qualità e le prestazioni del servizio offerto, oltre alla loro accessibilità universale. Il cambio di paradigma, da espansione su nuove aree urbanizzabili al contenimento del consumo di suolo e rigenerazione della città esistente, impone di ricercare nuove regole e nuovi processi.</p> <p>Le quantità edificatorie, a partire da quelle derivanti dall'indice perequativo di base, possono essere incrementate se contestualmente viene incrementata la sostenibilità dell'intervento. Il concetto è molto chiaro, e l'aver reso trasparenti le regole che accompagnano questo processo, rende il privato proponente in grado di verificare la coerenza del proprio progetto rispetto alle strategie del PUG e la sostenibilità dell'intervento rispetto al contesto nel quale si colloca. Le nuove urbanizzazioni, ad esempio, possono essere fondamentali per risolvere criticità nella città consolidata; pertanto, il PUG cerca di orientare l'uso del 3% con interventi complessi dove la rigenerazione di una parte di città sia associata a una nuova urbanizzazione su area libera.</p>

Allo scopo di regolare l'edificabilità, il PUG pone limiti alla *superficie totale* edificabile, che le norme regionali definiscono come *Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio*.

Nell'osservanza di questo parametro, l'imprenditore immobiliare ha interesse in generale a massimizzare la superficie vendibile a prezzo pieno, riducendo al minimo la superficie di superfici accessorie quali balconi e autorimesse, che negli usi locali sono valutate a metà prezzo, nonché di atri, ingressi e scale, che non sono vendibili. E l'imprenditore attento ai propri interessi si guarderà bene dall'inserire porticati, spazi comuni, sale condominiali, depositi biciclette, tutte superfici non vendibili.

L'immobiliarista avrà interesse, inoltre, a massimizzare il numero di abitazioni ricavabili dalla superficie totale edificabile.

Da oltre trent'anni Modena si è resa conto che per l'equilibrio dei tessuti residenziali il fattore discriminante è il numero di abitazioni, cioè la quantità di famiglie che vi risiedono, e che determinano il fabbisogno di scuole, verde, trasporto pubblico, spazi di circolazione e sosta e quant'altro.

Si propone di ripristinare, nelle forme più opportune, la limitazione delle potenzialità edificatorie come solo numero di abitazioni, escludendo le quantificazioni di superficie totale, che contrastano sia con le esigenze di qualità abitativa delle famiglie che con la cura dell'equilibrio urbanistico tra fabbisogni e dotazioni di servizi.

Considerata la profonda trasformazione che si è verificata, soprattutto negli ultimi anni, nella composizione del nucleo familiare, dove le famiglie monocomponenti sono in continua crescita, non pare che utilizzare la famiglia come riferimento possa agevolare la quantificazione della capacità insediativa dei progetti, per non parlare delle dotazioni a partire dal determinare il fabbisogno di scuole.

Inoltre, è necessario sottolineare che il PUG non perimetra nuove aree da urbanizzare e non calcola il dimensionamento proprio del PRG; il dimensionamento del PUG, se così possiamo chiamarlo, è costituito da quel 3% di aree di nuova urbanizzazione determinato con riferimento al territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018.

Le dotazioni minime sono quantificate con riferimento alle superfici (e non alle famiglie) e la perequazione, che il PUG utilizza sia per le nuove urbanizzazioni, fanno riferimento a superfici e non ad alloggi o volumi.

Il PUG definisce una serie di parametri e condizioni di qualità dell'insediamento, tra questi: la riduzione dell'impatto edilizio (RIE) per aumentare il confort urbano e contrastare, congiuntamente ad altri interventi, le isole di calore; la realizzazione di posti auto pertinenziali interrati sotto la sagola degli edifici, non impattanti e in misura idonea, che non concorrono alla determinazione della superficie totale.

Infine, l'imprenditore dovrà garantire la qualità insediativa richiesta dal mercato, se vuole realizzare un'operazione immobiliare remunerativa.

21 – Vincoli

Risulta indispensabile che il PUG contenga tutte le norme relative ai vincoli, ai rispetti e alle tutele derivanti dalla pianificazione comunale, in particolare per gli elementi che non derivano da specificazione di norme sovraordinate (come ad esempio il PTCP), ma sono aggiuntive. Tali norme dovranno essere riportate anche nelle rispettive schede dei vincoli.

Si propone inoltre che gli elaborati che compongono la Tavola dei vincoli utilizzino una scala maggiore, ad esempio 1:5.000, considerando il fatto che i tematismi rappresentati risultano acquisiti a tale scala, e che molti di tali elementi sono già presenti della cartografia integrata PSC-POC-RUE dello strumento attualmente vigente, rappresentata in scala 1:5.000.

È indispensabile che il PUG adempia compiutamente al primo comma dell'art. 37 della legge regionale 24/2017, non solo per rendere il nuovo strumento conforme alla legge regionale, ma anche:

Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione [...]

Non accolta

Si condivide pienamente l'obiettivo della legge regionale che richiede la redazione delle carte e delle schede dei vincoli "per favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione". Attualmente nel PUG di Modena, tale obiettivo risulta assolto dalla lettura integrata degli elaborati "DU1.Norme", "VT1.Limitazioni alle trasformazioni-Vincoli rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore" e nelle tavole e schede dei vincoli menzionate nel quesito. Tali elaborati ricomprendono i riferimenti normative sovraordinati, i limiti e condizionamenti e le norme che si applicano a vincoli e tutele.

Si richiama che l'impostazione ed i contenuti degli elaborati sono stati condivisi in sede di consultazione preliminare e al tavolo interistituzionale al quale partecipano gli enti competenti alla valutazione del tema. Lo stesso vedrà l'espressione del parere definitivo in sede di CUAV.

21

22 – Azienda agricola

Si propone il superamento degli indici di utilizzazione fondiaria per le limitazioni dell'edificabilità nelle aziende agricole, e sostituirlo con condizioni di strettissima integrazione delle nuove costruzioni al centro aziendale agricolo senza limiti quantitativi prestabiliti.

Non accolta

Non si comprende come la realizzazione dei nuovi manufatti a servizio dell'azienda agricola, all'interno del centro aziendale possa da sola evitare la "realizzazione di costruzioni nominalmente agricole, ma surrettiziamente desti-

nate a funzioni estranee” anche perché con il PRA possono essere realizzati anche edifici non all’interno di esso. Gli indici sono differenziati per le aziende tradizionali e biologiche e hanno l’obiettivo di promuovere queste ultime.

23 – Aziende zootecniche

Si propone di non differenziare la capacità edificatoria per edifici di servizio all’attività zootecnica in funzione del tipo di allevamento modificando quanto proposto nell’articolo 5.5.2 comma 2 (DU1 Norme – Art. 5.5.2 - Interventi edilizi al servizio della produzione agricola) che assegna differenti capacità per gli allevamenti biologici o per altri allevamenti.

Non accolta

Le aziende zootecniche biologiche necessitano di spazi produttivi diversi rispetto a quelle tradizionali, l’obiettivo del PUG è quello non solo di non ostacolare ma di favorire lo sviluppo delle aziende biologiche che nel comune di Modena mostrano negli ultimi anni una tendenza all’aumento.

24 – Strutture sanitarie

Si richiede di escludere dalle funzioni ammesse nei nuovi interventi edilizi le “nuove strutture sanitarie private in territorio rurale” (DU1 Norme - “ Art. 5.4.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi edilizi”).

Parzialmente accolta

La possibilità di insediare nuove strutture sanitarie nel territorio rurale è limitata al recupero degli edifici esistenti non più funzionali all’azienda agricola. Si modifica di conseguenza l’art. 5.4

25 – Territorio rurale

Si richiedono alcune modifiche ai contenuti normativi che disciplinano gli interventi edilizi per nuovi allevamenti zootecnici:

- Integrare gli articoli 5.2.1 - paesaggi periurbani e 5.2.2 paesaggi perifluviali con il divieto di insediare nuovi allevamenti zootecnici e di ampliare gli allevamenti esistenti.

- Integrare l’articolo 5.2.3 paesaggi della produzione agricola con il divieto di insediare nuovi allevamenti zootecnici in una fascia di rispetto di 300 metri del territorio urbanizzato.

- Di classificare tutti in nuovi centri aziendali quali interventi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, subordinando quindi l’attuazione di qualsiasi intervento edilizio per nuovi centri aziendali alla presentazione del PRA.

- Di correggere il riferimento presente nell’articolo 5.5.2 ai paesaggi di pianura rendendo la denominazione di tale ambito territoriale coerente a quanto precedentemente definito, cioè paesaggi della produzione agricola

Parzialmente accolta

Si condivide che la localizzazione di allevamenti intensivi dovrà essere attenta-

mente valutata per i possibili impatti negativi prodotti. La disciplina del PUG viene perfezionata in fase di controdeduzione, anche grazie al contributo delle osservazioni, come segue: non sono ammesse possibilità di insediare nuovi allevamenti zootecnici intensivi o di ampliare quelli esistenti nei paesaggi periurbani e perifluviali; l'insediamento di allevamenti intensivi potrà essere valutato solo nei paesaggi della produzione agricola previa presentazione di PRA, redatto in conformità agli atti di coordinamento regionali, che in particolare esplicita la coerenza del progetto con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG e l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo di suolo; è fatto infine divieto di insediare nuovi allevamenti zootecnici in una fascia di rispetto di 300 metri dal Territorio Urbanizzato.

Si segnala infine che la realizzazione di nuovi edifici isolati, e pertanto anche la realizzazione di nuovi centri aziendali, è soggetta a PRA, sede ove effettuarsi le verifiche necessarie per l'autorizzazione degli interventi.

Si corregge, infine, il refuso relativo ai paesaggi di pianura.

26 – Centri aziendali

Si propone di integrare ed individuare alla data di adozione del PUG nella carta della trasformabilità i centri aziendali a cui si applica l'articolo 5.5 – Interventi funzionali all'azienda agricola delle Norme DU1.

Non accolta

Il centro aziendale viene indicato dall'azienda nel caso di interventi edilizi, che darà conto degli eventuali accorpamenti e ricomposizioni fondiarie. Il governo e il controllo di quanto disciplinato dall'art. 5.5 si sostanzia attraverso il PRA.

23

27 – Parco città campagna

Si richiede l'eliminazione dalle carte della trasformabilità del "Parco Città-Campagna" poiché non si ritrova riscontro nelle norme o nella strategia per tale parte di territorio.

Accolta

Il "Parco città campagna", è costituito dai paesaggi periurbani, nei quali il PUG prevede l'insediamento di funzioni a sostegno di una maggiore permeabilità tra il territorio urbano e quello rurale. Per sottolineare maggiormente tale strategia, la disciplina dei paesaggi periurbani viene distinta da quella dei paesaggi perifluviali, dove predomina la componente ambientale. Verificato che il termine "Parco città campagna" può ingenerare confusione, viene eliminato.

28 – Produttivo e commerciale nel territorio rurale

L'articolo 5.7 dell'elaborato DU1_Norme distingue le attività produttive e commerciali insediate in territorio rurale in tre categorie:

1. la "vetrina agro-alimentare" esistente;
2. impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza;

3. altri edifici con funzione produttiva e commerciale;

Per le attività ricadenti nelle prime due categorie sono ammessi interventi di solo ampliamento. Per gli *altri edifici con funzione produttiva e commerciale* tale possibilità non è ammessa.

Inoltre, per le attività classificate quali *altri edifici con funzione produttiva e commerciale* il comma 1 dell'articolo 5.7.3 dispone l'obbligo di demolizione dei fabbricati alla cessazione dell'attività produttiva in essere, per la quale non sono ammessi pertanto subentri.

Per quanto sia condivisibile la scelta di una riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale non comprendiamo quali benefici possa apportare la disciplina così disposta.

In primo luogo, avrà come effetto immediato la svalutazione di un ingente patrimonio e il rischio di far fallire le attività insediate se esposte economicamente con le banche. In secondo luogo, se non accompagnata da politiche più puntuali e attente, rischia di lasciare sul territorio aree da bonificare e scheletri di attività fallite. Le delocalizzazioni devono essere frutto di rapporti diretti con le aziende e di programmi di medio-lungo periodo da organizzarsi caso per caso, con progetti attenti e oculati.

Risulta necessario ripensare radicalmente quanto disposto dall'articolo 5.7 delle norme di PUG e dotare lo strumento urbanistico di schede specifiche per ogni areale omogeneo produttivo in territorio rurale che comprendano obiettivi e strategie dell'areale e che regolino le trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili, delle quali verificare preventivamente la sostenibilità nella Valsat.

Parzialmente accolta

Al fine di contenere la diffusione insediativa ma contestualmente non penalizzare le attività, in particolare quelle di eccellenza per l'economia modenese, gli artt. 5.8 delle Norme vengono modificati seguendo i criteri di seguito indicati.

- Tutte le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale possono incrementare le proprie strutture del 10% fino ad un massimo di 1.000 mq di St, con PdC.
- Le attività individuate come “vetrina dell'agroalimentare” e come “produzioni di eccellenza” potranno effettuare ulteriori incrementi, coerenti con la strategia del PUG, con le procedure dell'art. 53. L'intervento è soggetto alla Valutazione del beneficio pubblico e della Valsat.
- Per le altre attività produttive e commerciali il PUG ha individuato degli incentivi al trasferimento in idonee aree produttive e il ripristino dello stato dei luoghi. Alla cessazione delle attività le funzioni che potranno insediarsi sono quelle indicate per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.5.4.2, comunque compatibili con la tipologia dell'edificio.

29 – VINCA

La proposta si riferisce allo studio di incidenza, riferendosi alle misure per il miglioramento della quantità e qualità dell'acqua. Si formula quindi una proposta di migliorare la rete di monitoraggio delle acque superficiali utilizzata da ARPAE con l'individuazione di almeno tre punti di prelievo ubicati nei corsi d'acqua superficiali presenti nel territorio comunale e di aumentare il numero dei pozzi della rete di monitoraggio con almeno altri cinque pozzi, con particolare riferimento alla parte

sud del comune che risulta particolarmente esposta ai fenomeni di diffusione dei nitrati.

Parzialmente accolta

Il riferimento riportato in VINCA è relativo alle misure di conservazione specifiche per i Siti Natura 2000 quando invece i bacini dei corsi d'acqua menzionati (posti a nord del centro di Modena) non sono ricompresi in alcun sito e non incidono direttamente né indirettamente sui due Siti della Rete Natura 2000 che interessano il Comune di Modena. Si precisa che le misure da adottarsi vengono stabilite direttamente dal gestore del sito, cioè l'Ente Parchi dell'Emilia Centrale e non rientrano nell'ambito di competenza del PUG la progettazione di tali misure.

È opportuno però sottolineare che il tema della Tutela delle risorse idriche è contenuto essenziale del nuovo strumento urbanistico generale, per quanto di competenza del Comune: nelle norme, nei vincoli e rispetti, nei criteri per le valutazioni di sostenibilità.

In riferimento alle dotazioni ecologico ambientali, il piano persegue gli obiettivi indicati dall'articolo 21 della LR 24/2017, ricomprendendo le dotazioni ecologico ambientali tra le dotazioni territoriali.

Nella disciplina di piano, è richiesto che tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrano alla realizzazione e qualificazione delle dotazioni territoriali, in coerenza con la strategia, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di casse di espansione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.

25

30 – Geologica

In relazione al documento di quadro conoscitivo QC-B2 Suolo e sottosuolo, con particolare riferimento ai fenomeni di subsidenza. Si propone di integrare la relazione con i rilievi di carattere topografico eseguiti o promossi o finanziati dal Comune di Modena e da altri Enti come l'Istituto Geografico Militare, l'Università di Modena ecc. nel corso del tempo a partire dal primo dopo guerra. Tale documentazione è disponibile sotto il profilo archivistico e bibliografico. La sommatoria dei valori rilevati espressa in metri in 70 anni e non in mm/anno potrà essere utilizzata in particolare anche per una migliore stima della pericolosità idraulica.

Non pertinente

Si precisa che i contenuti e le analisi condotte nella sezione del quadro conoscitivo QC-B2 Suolo e sottosuolo ricomprendono gli elementi ritenuti utili per le determinazioni di strategia e disciplina del PUG.

Nel merito, si ritiene che le serie storiche dei dati rilevati dal dopo guerra in poi sono certamente di interesse documentale, ma si sottolinea che il quadro conoscitivo del PUG è stato oggetto di valutazione e di conferma, durante e a conclusione della consultazione preliminare, da parte di ARPAE, ente di riferimento in quanto gestore della specifica rete di monitoraggio.

ARPAE non ha rilevato nei tavoli istituzionali né nei confronti informali portati avanti fin dalla fase di consultazione la necessità di rivedere strategia e disciplina con riferimento al fenomeno, e non ha sottolineato criticità particolari.

Si ritiene, pertanto, che il tema sia ben presidiato dall'autorità competente, che

ha fornito peraltro i dati riportati nel QC assunto, così come previsto dalla LR 24/2017, e che contribuirà in futuro agli aggiornamenti periodici, nella consapevolezza dell'importanza di monitorare l'evoluzione temporale dei fenomeni legati alla pericolosità idraulica.

31 – Geologica

Si richiede un aggiornamento del quadro conoscitivo nell'elaborato QC-B2 (parte su allagabilità potenziale naturale ed eventi esondativi storici), con riferimento agli approfondimenti condotti dall'autorità di bacino distrettuale del Fiume Po e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) finalizzati alle valutazioni preliminari del rischio di alluvione e individuazione delle zone a rischio potenziale significativo di alluvioni per il distretto idrografico del fiume Po del 2021, e di trarne le conseguenti limitazioni da riportare nella strategia e nella disciplina.

Si riporta come documentazione di riferimento: ATTI DEL SEGRETARIO GENERALE Decreto n°44/2022 Parma, 11-04-2022 OGGETTO: ART. 9 DELLA DELIBERAZIONE C. I. N. 4 DEL 17 DICEMBRE 2015 E S.M.I. - ADOZIONE DI UN "PROGETTO DI AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE DELLE AREE ALLAGABILI COMPLESSIVE RELATIVO ALL'AMBITO DELLE APSFR DISTRETTUALI ARGINATE PO, PARMA, ENZA, SECCHIA, PANARO E RENO"

L'aggiornamento del Capitolo *"Allagabilità potenziale naturale ed eventi esondativi storici"* alla più recente documentazione appare di fondamentale importanza per quanto di interesse del PUG. Le origini fisiche dei fenomeni di alluvionamento non sono limitate alla sola permeabilità e alla morfologia. Risulta quindi ragionevole e utile considerare tutte le forzanti naturali come dalla documentazione citata. La proposta permette una migliore valutazione del rischio idraulico e una migliore definizione delle aree esondabili.

Parzialmente accolta

Si precisa che il capitolo di quadro conoscitivo a cui si riferisce l'osservazione e la relativa cartografia riportano a fini conoscitivi, analitici e storici, la cartografia del Progetto Ambiente del quadro conoscitivo del piano previgente.

La valutazione del rischio idraulico è affrontata nel PUG approfonditamente, non unicamente negli elaborati di quadro conoscitivo (QC-B1, QC-B2 e QC-B3) ma in tutte le componenti del piano: nella strategia, nella disciplina e nelle tavole dei vincoli.

In particolare si segnala che, grazie al percorso di confronto costante con Regione e Provincia, durante la consultazione, con particolare riferimento alle autorità competenti in materia, Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po e Regione Emilia Romagna, per l'adozione, la tavola dei vincoli (elaborato VT2.4 -Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico e relative schede) è stata modificata per recepire la documentazione cui l'osservazione si riferisce nonché delle varianti a PAI - Piano di Assetto Idrogeologico, che hanno ridefinito norme e fasce fluviali in base proprio a revisioni e approfondimenti portati avanti dal PGRA 1 e 2, che dunque, come previsto, ha svolto la sua funzione di QC tematico ai fini dell'aggiornamento del PAI stesso.

Osservazione n. 111, PG 179183 del 17/05/2022

Richiedente: Legacoop Estense

1 – ERS

Osservazione in merito al potenziamento dell'offerta abitativa al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione.

Nell'elaborato ST1 della SQUEA, Azione 4.2.b si afferma che nelle trasformazioni complesse il PUG, anche avvalendosi degli strumenti e criteri di valutazione, proporziona la quota di ERS rispetto alla residenza libera, premiando la forma della locazione.

Si chiede in che modo questa affermazione trovi riscontro nella Disciplina e, in particolare, si chiede di chiarire:

1. all'art.2.4.1 A- Valutazione di coerenza, matrice di pag. 28 riferita all'Area economico sociale, A.3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ERS, cosa si significa esattamente l'indicatore "incidenza di ERS proporzionata alla residenza ordinaria" e l'indicatore "adeguato taglio degli alloggi"?

Accolta

Con incidenza dell'ERS sulla residenza ordinaria si intende la percentuale dell'ERS sull'edilizia libera. L'indicatore fa riferimento all'art. 5 comma 3 lettera b della LR 24/2017; mentre con adeguato taglio degli alloggi ci si riferisce ad una dimensione degli alloggi che risponde alla domanda ed è coerente con la tipologia di ERS proposta.

1

2 – Dimensione alloggi ERS e parcheggi

2. Proprio la dimensione degli alloggi si ritiene dovrebbe essere oggetto di confronto nella logica di sperimentare anche formule abitative innovative: alloggi più piccoli ed economici possono essere supportati da spazi collettivi realizzati all'interno dello stesso edificio e dai servizi presenti nel contesto di vicinato, innovando i moduli abitativi integrandoli in modo nuovo con i servizi. Sempre più dovremo pensare a spazi e edifici flessibili, a soluzioni combinate in grado di adattarsi, al bisogno, a condizioni diverse per le quali originariamente sono state pensate. La famiglia di oggi è varia e mutevole per composizione ed esigenze. Bisognerebbe potere ripensare alla struttura delle unità abitative in termini di flessibilità nell'ambito del singolo alloggio con possibilità di suddividere in modo rapido alcuni ambienti per creare spazi diversi al diverso mutare di esigenze e nucleo familiare. La flessibilità dovrebbe essere caratteristica anche dell'edificio rendendo possibile rimodulare con minori difficoltà le unità abitative.

Per tutte queste considerazioni si chiede se la dimensione minima degli alloggi, prevista nella Disciplina all'art. 3.4.1, debba essere rispettata anche per progetti di valenza sociale innovativi da realizzare tramite pdc convenzionati, AO o PAIP. Allo stesso modo ed anche al fine di ridurre il costo degli alloggi si chiede se per progetti di ERS o comunque di valenza sociale sia possibile prevedere i parcheggi pertinenziali anche fuori della sagoma dell'edificio (rif. art.4.5.1, Regole, 2).

Accolta

Le dimensioni minime degli alloggi indicate all'art. 3.4.1 sono riferite all'edilizia abitativa tradizionale.

Alloggi ERS che dilatano gli spazi comuni e riducono la parte privata rientrano in una diversa tipologia, in gran parte ancora sperimentale, valutabile di volta in volta. Parliamo comunque di interventi soggetti quantomeno a PdC convenzionato.

Modifica Elaborato DU1: si procede a perfezionare l'art. 3.4.1 inserendo tale precisazione. La realizzazione di residenza ERS non esclude, in ogni caso, il rispetto dell'indice RIE e la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, la norma non limita la loro realizzazione sotto la sagoma dell'edificio, ma più semplicemente per promuovere la loro realizzazione in interrato, di minore impatto paesaggistico ma anche ambientale (minori impermeabilizzazioni) concede come premialità il non concorso alla determinazione della superficie totale. Tale concetto viene chiarito meglio nelle norme.

Modifica Elaborato DU1: l'art. 3.3.3 comma 3 punti b, c, viene modificato come segue:

“b. posti auto pertinenziali e locali a servizio per la funzione abitativa, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale;

c. posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale.”

3 – Premialità ERS

Se si ritiene fondamentale incrementare l'offerta di alloggi a costi contenuti e, in particolare, in locazione favorendo soprattutto gli interventi di rigenerazione urbana, si chiede quali forme di premialità di tipo urbanistico/edilizio vengano previste nella Disciplina che possano rendere sostenibile la scelta del recupero. Se si vuole incentivare l'offerta di alloggi a prezzi più economici o l'affitto si potrebbe prevedere, ad esempio, un meccanismo che consenta di incrementare il numero di alloggi realizzabili, oltre a quelli ammissibili, con una quota di alloggi destinati a particolari utenti (es.+ 10% di bilocali per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei...).

Si chiede se le altezze massime previste nella Disciplina all'art. 3.4.1 per gli edifici a prevalente funzione abitativa possano essere incrementate a fronte dell'impegno a realizzare alloggi per particolari tipologie di utenti deboli, ovviamente tenendo conto dei contesti, in modo da potere ridurre il costo di realizzazione di tali interventi.

Parzialmente accolta

L'indicatore relativo alla realizzazione di alloggi ERS rivolti alle giovani coppie è aggiunto nella valutazione di coerenza dell'area economico-sociale.

All'art. 3.4.1 sono indicate le altezze in rapporto al numero di piani, nei tessuti sono indicate le altezze massime realizzabili con intervento edilizio diretto; con AO o PAIP possono essere incrementate coerentemente con la sostenibilità dell'intervento medesimo.

4 – Bonifiche

4. Per le stesse ragioni del punto precedente, si chiede nella Tabella 2- Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano, pag.15 della Disciplina, di attribuire un maggior peso alla necessità di bonifiche in quanto questo rappresenta un costo sempre presente in queste operazioni e non marginale; si chiede ancora di non penalizzare gli edifici in stato conservativo non ottimo/buono come previsto in tabella perché sono proprio quelli dove l'intervento è più oneroso, né quelli già dismessi rispetto a quelli da dismettere per i quali si prevede un incentivo al trasferimento.

Parzialmente accolta

I pesi attribuiti ai coefficienti indicati nella Tabella 2 si riferiscono a situazioni standard, posto che le bonifiche sono onere della proprietà e determinano anche il valore immobiliare delle aree. Resta per l'Amministrazione la necessità di favorire le operazioni di bonifica: ad esempio, nei casi di bonifiche particolarmente onerose, esse dovranno essere oggetto di trattazione specifica, che potrà portare anche valutare, in ragione delle specificità, quali funzioni siano compatibili sino a decidere, nei casi più complessi, di non utilizzare le aree per funzioni abitative e, in presenza di un rilevante interesse pubblico, considerare il ricorso ad aree satelliti per sostenere i processi di bonifica. La tabella ha anche l'obiettivo di delocalizzare attività impattanti con la residenza da tessuti prevalentemente abitativi, per questo motivo sono introdotti incentivi al trasferimento, non attribuibili a edifici dismessi. Infine, i coefficienti relativi allo stato conservativo sono in parte modificati.

3

5 – CQ7

5. Si chiede di chiarire come mai la Disciplina nell'ambito della Città da qualificare, art. 3.9.3 Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7), Regole, punto 3, consenta la residenza in nuova costruzione solo nel Villaggio Artigiano Est) e non in altri tessuti misti dai caratteri simili quali ad esempio Fonderie, Peep Via D'Avia, ecc.

Parzialmente accolta

Il Villaggio Artigiano Est ha visto storicamente la compresenza di attività produttive e abitative che gli hanno conferito una connotazione caratteristica, che il PUG riconosce e sostiene. Ciò non è rilevabile in altri tessuti produttivi polifunzionali, dove la residenza è una componente marginale e non compatibile con le attività insediate. Si ricorda, comunque, che interventi diversi da quelli specificamente indicati per le trasformazioni diffuse dirette, comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi operativi, PAIP, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi.

6 – Fabbisogno ERS

6. Si chiede come mai negli elaborati della Strategia non venga indicato il fabbisogno di ERS come prevede l'art.34, comma 3 della LR17/24, né venga indicato in quali contesti l'incremento di alloggi ERS sia ritenuto più necessario e sostenibile

Parzialmente accolta

Si richiama che, nell'ambito dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, è stato costruito un approfondito quadro degli scenari abitativi, ampiamente condiviso e discusso, a cura del CRESME. Dal medesimo, emerge come accanto all'esigenza abitativa legata a situazioni di disagio conclamate, cui si risponde attraverso interventi e risorse pubbliche, dunque realizzando ERP, si registrano sempre più istanze provenienti da segmenti deboli della popolazione (anziani, giovani coppie, studenti, lavoratori precari, ecc...) che necessitano di un aiuto per l'accesso al bene casa, il quale si può sostanzare in edilizia convenzionata agevolata in cessione, edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita, edilizia in locazione a canone concordato ed altre forme che rientrano nella definizione di ERS.

Queste fasce di popolazione, inoltre, richiedono di sperimentare nuove forme e tipologie per l'abitare, secondo principi di mutualità e socialità, che si dovranno affiancare ed integrare allo stock dell'esistente. Il PUG, dunque, con l'obiettivo di rispondere a queste nuove e crescenti domande, estende l'obbligo di realizzare forme di ERS a tutti gli interventi che prevedono nuova residenza (differenziando il contributo a seconda della trasformazione), nell'ottica di creare un mix abitativo adeguato al variegato quadro esigenziale.

In questo senso, la stima dei fabbisogni di alloggi ai sensi della LR 24/2017 perde di importanza, almeno nella sua capacità di proiettare un equivalente disponibilità di aree di nuova urbanizzazione. Al contrario la LR 24/2017 fissa nel limite del 3% del perimetro del TU al 2018, il territorio urbanizzabile fino al 2050, quota che quindi dovrà assorbire il fabbisogno di alloggi richiedendo necessariamente di ricorrere in maniera sostanziale al riuso e alla rigenerazione del patrimonio esistente.

Si precisa, inoltre, che attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse, il quadro esigenziale legato al tema della casa potrà affinarsi ed evolversi (gli scenari elaborati a cura del CRESME, infatti, non hanno la pretesa di rappresentare una fotografia statica dei bisogni abitativi, in continuo mutamento).

Per le motivazioni sopra riportate, non si accoglie la richiesta di "quantificare" il fabbisogno; si perfeziona, invece, l'impianto disciplinare per maggiore chiarezza, modificando l'art. 4.6.

7 – ERS e ERP

7. Con riferimento all'art. 4.6 della Disciplina, "CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA", si chiede una messa a punto del testo rispetto ai numerosi refusi che rendono l'articolo poco comprensibile. Ci si riferisce nello specifico al comma 2. (Regole), dove gli elenchi iniziano dalla lettera c invece che dalla a, al fatto che alla fine del punto c manca l'articolo di riferimento cui si rimanda per valutare percentuali diverse di dotazioni minime in caso di nuovi insediamenti residenziali; al fatto che alla lett.e relativa agli interventi di rigenerazione complessi si

indicano delle quote di dotazioni con la frase “il restante 80% potrebbe essere suddiviso...”. Nel punto 3 infine agli allinea segue una frase a cui manca chiaramente la parte iniziale.

Accolta

Si corregge la formattazione, ma per quanto riguarda la chiusura della lettera a) si precisa che non manca nulla in quanto il riferimento è l'elenco precedente.

8 – Attività produttive

Osservazione in merito alle possibilità di insediamento di attività produttive nuove o in ampliamento

Nella Strategia per la Qualità Ecologico Ambientale (SQUEA), Elaborato ST1, Strategia 2, Modena Città Snodo Globale e Interconnessa, nell'azione 2.a.1, si afferma di volere sostenere l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio.

Si ritiene che la Disciplina non sia del tutto coerente con quanto affermato.

Accolta

Viene modificato l'indice di sostenibilità del produttivo e viene inserito, nella Valutazione di Coerenza, un indicatore “Promozione delle eccellenze del territorio”, nell'area A.3 Economico-sociale.

9 – Coerenza con legge 24/2017

Pur nella consapevolezza che si parte da una legge regionale molto innovativa che non contiene indicazioni di dettaglio sulla struttura del PUG, tuttavia due sembrano le questioni chiave:

1. Il PUG è strumento di medio lungo termine per il quale la legge non prevede meccanismi di variante e, per questa ragione, la legge gli affida il compito principale di delineare invarianze strutturali e scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano
2. Il rispetto del principio di competenza rispetto agli Accordi Operativi ed ai Piani Attuativi di Iniziativa pubblica.

L'art.34 della LR24/17, comma 1, prevede infatti che la Strategia definisca, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale; al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di adattamento ai cambiamenti climatici.

Mentre l'art. 26 della LR 24/17 afferma, al comma 1, che l'attribuzione di diritti edificatori compete agli Accordi operativi ed ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica secondo il principio di competenza salvo i casi di interventi diretti regolati dal PUG. Lo stesso articolo, al comma 2, afferma, secondo il principio di perequazione, che la pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle tra-

sformazioni urbanistiche. E ciò vuole dire, sempre citando l'articolo, che l'Accordo Operativo, il Piano Attuativo di iniziativa pubblica ed anche il Permesso di costruire convenzionato assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

La Disciplina del PUG di Modena per gli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato, Accordi Operativi e Piano Attuativo di iniziativa pubblica introduce la Perequazione urbanistica (art.2.1 della Disciplina) che definisce invece, già a livello di PUG, per i nuovi insediamenti, fra cui quelli produttivi, il cosiddetto "indice perequativo" che costituisce il minimo di edificabilità ammesso ed il cosiddetto "indice di sostenibilità" che costituisce viceversa il massimo di edificabilità consentito. Ciò appare non del tutto coerente con quanto prevede il citato art.24 della legge ed inoltre, trattandosi di indici di edificabilità piuttosto bassi, in particolare per gli insediamenti produttivi, a fronte dell'obiettivo di ridurre il consumo di suolo si potrebbe avere l'effetto perverso di dovere interessare con la trasformazione molto più suolo di quanto necessario.

Non accolta

Il PUG di Modena è totalmente coerente con i citati articoli della LR 24/2017 infatti:

- nella Strategia è definito lo schema di assetto della città pubblica con riferimento alla scala territoriale/urbana e a quella di prossimità, riferimento per le trasformazioni diffuse e complesse;
- il PUG non attribuisce diritti edificatori alle trasformazioni complesse, ma definisce le regole con le quali le quantità edificatorie potranno essere riconosciute a PdC convenzionati, AO, PAIP, in base al principio della perequazione urbanistica. Se deve essere perseguita l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, e questo principio non riguarda solo il singolo intervento, ma tutti gli interventi che si attuano con tempi differiti, è chiaro che l'istituto della perequazione deve essere definito, a partire dalla classificazione dei suoli. Le regole perequative definite per Modena sono perfettamente coerenti con il principio di competenza. La perequazione urbanistica non costituisce peraltro una novità ed esiste una letteratura consolidata al riguardo. Si precisa, infine, che è solo in fase attuativa che le capacità edificatorie vengono definite puntualmente: ciò avviene attraverso la negoziazione pubblico-privato, guidata dallo strumento trasparente ed imparziale della Valutazione del beneficio pubblico, in funzione delle specificità del progetto e di tutti gli eventuali condizionamenti presenti.

10 – Valutazione del beneficio pubblico

Pur comprendendo e condividendo a pieno l'obiettivo di evitare che l'attuazione del piano, in caso di interventi complessi, avvenga in un ambito di totale discrezionalità, violando i principi di trasparenza e imparzialità nelle scelte di pianificazione e dunque condividendo la necessità di "misurare" il contributo che ciascuna

proposta di trasformazione fornisce alla realizzazione della Strategia “Modena 2050, il futuro è adesso” fino a ritenere non ammissibili alcune proposte rispetto a tali criteri, si avanzano delle osservazioni sul modo come questo obiettivo viene raggiunto nella Disciplina.

La prima questione più generale è che la Matrice di valutazione del Beneficio Pubblico dei progetti determina l’edificabilità ammissibile entro un massimo predefinito dal PUG a prescindere dalla natura della proposta e dalla sua precisa localizzazione sul territorio.

Non accolta
<p>L’edificabilità ammissibile dipende:</p> <ul style="list-style-type: none"> dalla natura della proposta, in quanto è strettamente legata alle funzioni di progetto, da cui derivano gli indici perequativi; dalla precisa localizzazione sul territorio, in quanto la quota di edificabilità “variabile” (cioè che dipende da quanto il progetto è coerente e risponde alle strategie dell’amministrazione) deriva proprio dal contributo che il l’intervento può fornire in relazione al preciso contesto in cui si inserisce, attraverso, ad esempio, il concorso alle strategie sia di scala urbana che di prossimità, in particolare concretizzando le azioni indicate nella strategia dei rioni, nei progetti guida e nei focus progettuali. Inoltre, dipende altresì dallo stato di fatto secondo i parametri di cui all’art. 2.1.6 e tabella 2.

11 – Valutazione del beneficio pubblico

Le altre problematiche attengono il merito della Matrice. Rispetto a questo si osserva quanto segue:

Art. 2.4 1. Valutazione di coerenza:

La Matrice contiene indicatori associati a punteggi che sembrano prescindere sia dalla specifica natura della proposta sia dal contesto in cui è ubicata dove l’interesse pubblico connesso alla trasformazione assume certamente connotati diversi per altro ben leggibili negli elaborati della Strategia. Gli indicatori non sono “pesati” in modo diverso rispetto ai luoghi e questo si ritiene possa rendere l’esito della matrice assolutamente casuale. La matrice non prevede alcun rimando agli elaborati cartografici della Strategia che consentirebbero di contestualizzare la proposta di trasformazione e di valutare gli specifici requisiti prestazionali da soddisfare in quello specifico luogo e la loro importanza relativa rispetto alla Strategia.

La parte della Matrice relativa alla Valutazione di coerenza è quella che dovrebbe consentire di valutare la coerenza con la Strategia del PUG ed è articolata in 3 aree (A.1 Urbanistico territoriale; A.2 Ecologico ambientale; A.3 Economico sociale) che fanno poi riferimento alle 5 Strategie della SQUEA. Tuttavia gli indicatori attraverso i quali si determina il punteggio che misura la coerenza, oltre ad essere indifferenti ai contesti per cui, ad esempio, il punteggio associato alla qualificazione della via Emilia, alla realizzazione di grandi boschi o alla rinaturalizzazione cave dismesse potrà essere ottenuto solo in rari casi, richiedono una immediata inter-

locuzione con il Comune per valutare l'effettiva fattibilità di alcune indicazioni (es. potenziamento strutture sociosanitarie, razionalizzazione elettrodotti, connessione dei tracciati alle ciclovie regionali ed europee..). Ciò ha come conseguenza che senza l'avvio del rapporto con il Comune sarà impossibile una preliminare valutazione della coerenza della trasformazione proposta. Ciò può anche essere accettabile a fronte della capacità della struttura pubblica nel fornire risposte tempestive e secondo procedure codificate.

Sempre rispetto alla Matrice relativa alla Valutazione di coerenza si evidenzia come nell'area A.3 Economico sociale non viene assolutamente considerato come un valore per la città il potenziamento o anche il nuovo insediamento di attività produttive ritenute strategiche di cui pure si parla nell'ambito delle azioni di Modena Città Snodo Globale e interconnessa. Questo penalizza nella valutazione proprio le attività produttive, anche quelle ritenute strategiche.

Da ultimo rispetto all'esito della Matrice relativa alla Valutazione di coerenza con riferimento allo schema di pag. 29 della Disciplina si fa notare come venga introdotto un criterio ponderale fra le 3 Aree (A.1 Urbanistico territoriale; A.2 Ecologico ambientale; A.3 Economico sociale) nel definire i livelli minimi di coerenza accettabili. Ebbene all'Area Economico sociale viene attribuito un peso assolutamente marginale rispetto alle Aree urbanistico territoriale ed ecologico ambientale in un modo che si ritiene non coerente rispetto alla Strategia articolata in cinque strategie e 100 azioni a cui non vengono attribuite differenti priorità. Ciò ovviamente penalizza le possibilità di insediamento di attività produttive anche di quelle ritenute strategiche.

Parzialmente accolta

La valutazione di coerenza riprende i 20 obiettivi e le 100 azioni della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, soprattutto con riferimento alla dimensione di prossimità dei rioni. Come riportato nell'atto di coordinamento tecnico regionale sulla Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale (delibera della Giunta regionale N. 2135/2019), tutti gli interventi devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PUG, a prescindere dalla natura della proposta. Infatti, certe tematiche come la mitigazione degli impatti ambientali, dei flussi di traffico, il potenziamento dei sistemi di mobilità sostenibile, l'accessibilità universale, eccetera..., devono essere affrontate in occasione di qualsiasi trasformazione di natura complessa che interessa il territorio. L'ubicazione specifica degli interventi, in particolare, può determinare un differente punteggio, in quanto la rigenerazione di taluni contesti può comportare un maggiore interesse pubblico (ad esempio, sono favoriti gli interventi nella città da rigenerare, nei luoghi cardine delle piattaforme, lungo la via Emilia).

Inoltre, gli indici perequativi sono articolati per aree semicentrali, periferiche, suburbane e frazioni, che riflettono l'articolazione delle zone Omi dell'Agenzia delle Entrate, e quindi fanno riferimento a differenti valori immobiliari. Valutazione è pertanto strettamente relazionata al territorio.

L'applicazione del modello a più casi ha portato alla modifica di alcuni indicatori e ad effettuare alcuni aggiustamenti:

- Si aggiunge una "specifiche di applicazione" in cui sono riportati i riferimenti agli elaborati di strategia;
- Si sostituiscono gli indicatori intercettabili solo in rari casi (es: Razionaliz-

zazione degli elettrodotti; rigenerazione porte nord e sud; capacità di intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione, ecc...)

- Per quanto riguarda il potenziamento o anche il nuovo insediamento di attività produttive ritenute strategiche, si aggiunge l'indicatore relativo alla "promozione delle eccellenze del territorio";
- Si alza il punteggio relativo all'area economico sociale.

La valutazione consente una preliminare valutazione della coerenza della trasformazione proposta. L'interlocuzione con il Comune risulta, in ogni caso, di primaria importanza per la definizione dei contenuti delle trasformazioni complesse. Ai sensi dell'art. 38 comma 7, infatti, "il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati".

12 – Valutazione del beneficio pubblico

Art.2.4.2 Valutazione di sostenibilità, prima parte, indicatori di impatto

L'esito della valutazione di coerenza si ribalta nella valutazione di impatto. L'impatto zero è associato ad un altissimo punteggio da ottenere nella Valutazione di coerenza che, come illustrato al punto precedente, prescindendo da tipologia di intervento e contesto, potrà avere esiti assolutamente causali ed in ogni caso penalizzanti per le attività produttive anche quelle ritenute strategiche.

Il consumo di suolo valutato in termini di superficie territoriale penalizza certamente le attività produttive (anche quelle esistenti che devono ampliarsi) in quanto sono sufficienti 10000 mq per avere il massimo livello di impatto

Rispetto all'areale di intervento non si comprende come gli interventi di rigenerazione con parziale o totale trasferimento su terreno vergine abbiano impatto zero al pari degli interventi di rigenerazione con edificazione in situ (e dunque senza consumo di suolo vergine). Questa scelta appare incomprensibile rispetto all'obiettivo di favorire la rigenerazione urbana senza consumare nuovo suolo.

Rispetto alla funzione prevalente non si comprende perché la funzione produttiva abbia quasi il massimo di impatto al pari della funzione direzionale;

Parzialmente accolta

A seguito di esemplificazioni applicative, taluni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza, che in quella di sostenibilità, sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- L'attribuzione di penalità in funzione del consumo di suolo è valutata in riferimento alla definizione di "consumo di suolo" dell'art. 5 comma 5 della Legge regionale 24/17;
- Rispetto all'areale di intervento, si riuniscono i punti 3.1, 3.2 e 3.3 sotto la voce "rigenerazione" a cui è associata una penalità nulla;
- Per la funzione direzionale non viene ridotta la penalità in quanto le vaste distese di parcheggi associate a questo uso sono spesso causa di notevoli impatti;

13 – Valutazione del beneficio pubblico

Art.2.4.2 Valutazione di sostenibilità, seconda parte

Rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale il primo indicatore premia l'ammontare della quota del costo delle opere pubbliche rispetto all'investimento complessivo dell'intervento indicando un delta che va dal 10 al 30%. Sono ragionevoli e sostenibili queste percentuali a prescindere dalla tipologia di intervento particolarmente per interventi soggetti già al contributo straordinario?

Rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale si premia la lunghezza di piste ciclabili da realizzare rispetto agli abitanti: ma quali abitanti? Della città, del Rione?

Sempre rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale dei 5 criteri considerati due (criteri B.1.4 e B.1.5 – concorsi di progettazione e immobili dismessi) afferiscono a situazioni molto particolari che andrebbero relazionate probabilmente ai luoghi o alle tipologie di intervento in cui ciò sia fattibile e rilevante per l'attuazione della Strategia.

Rispetto all'Area B.2 Ecologico ambientale si premia la superficie di terreno vincolata alla funzione di corridoio ecologico; il punteggio massimo viene attribuito se è pari all'intera superficie territoriale del progetto. Questa indicazione è chiaramente molto impegnativa.

Rispetto all'Area B.3 Economico sociale l'indicatore relativo alla creazione di nuovi posti di lavoro, cui pure viene attribuito un punteggio massimo elevato (pari a 10), consente di raggiungere questo punteggio a fronte di un numero di posti di lavoro bassi in particolare se trattasi di attività produttive che invece dovrebbero essere premiate anche se ed in quanto creano un maggior numero di posti di lavoro.

Sempre rispetto all'Area B.3 Economico sociale l'indicatore relativo alla realizzazione di ERS ottiene il punteggio massimo pari a 15 che però si raggiunge solo per progetti che presentano il 100% dell'edilizia residenziale di progetto. Ciò testimonia ancora una volta come una Matrice che non consideri la natura della proposta di trasformazione (e neppure il contesto) potrà avere un esito assolutamente casuale rispetto alla realizzazione della Strategia.

Parzialmente accolta

A seguito di esemplificazioni applicative, taluni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza, che in quella di sostenibilità, sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- Rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale il primo indicatore, che premia l'ammontare della quota del costo delle opere pubbliche rispetto all'investimento complessivo dell'intervento, è stato valutato in funzione delle esperienze pregresse;
- rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale si premia la lunghezza di piste ciclabili rispetto agli abitanti equivalenti se l'intervento è residenziale.

Vengono poi aggiunti ulteriori requisiti qualitativi e quantitativi;

- rispetto all'area B.1 Urbanistico territoriale, si ritiene che i due criteri B.1.4 e B.1.5 (concorsi di progettazione e immobili dismessi, che divengono rispettivamente B.1.3 e B.1.4) debbano essere mantenuti. Si modifica il primo in "Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata": in questo modo, l'indicatore risulta potenzialmente intercettabile da qualsiasi progetto. Inoltre, la presenza della condizione indicata dal secondo indicatore deve essere sempre indagata in occasione di qualsiasi trasformazione complessa;
- rispetto all'Area B.2 Ecologico ambientale, si modificano i requisiti dell'indicatore "Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana" in "a. superficie boscata o destinata alla forestazione pari alla superficie fondiaria dell'intervento; b. superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico (corridoi faunistici, fasce tampone, aree boscate, zone umide, prati stabili, ecc.) pari alla superficie fondiaria dell'intervento". Il punteggio viene attribuito linearmente a seconda della presenza del primo o del secondo requisito, in funzione della fondiaria. In questo modo il raggiungimento di un buon punteggio viene agevolato. La superficie fondiaria costituisce un riferimento dimensionale: non significa che l'intera fondiaria di progetto debba essere destinata a bosco o parte della rete ecologica;
- rispetto all'Area B.3 Economico sociale, l'indicatore relativo alla creazione di nuovi posti di lavoro, diviene "B.3.10 Innovazione digitale e posti di lavoro" ed il punteggio è abbassato a 2,5;
- sempre rispetto all'Area B.3 Economico sociale, relativamente all'indicatore "realizzazione di ERS", si mantiene l'ottenimento del punteggio massimo per progetti che presentano il 100% dell'edilizia residenziale di progetto, in quanto la risposta al bisogno di casa, in particolare per le fasce deboli di popolazione, rappresenta uno degli obiettivi primari della strategia del PUG.

Si sottolinea, infine, che l'introduzione di questa Matrice è funzionale a valutare le opportunità di trasformazione urbana attraverso un processo trasparente e imparziale.

14 – Definizione Ster nel rurale

4. Da ultimo una notazione sull'applicazione della Matrice alle procedure ex art.53 della LR 24/17 relative all'ampliamento di attività produttive già insediate. Nel procedimento ex art.53 si parte dal progetto di ampliamento dell'impresa esistente e, una volta definito un progetto ammissibile per il proponente e per il Comune (con le sue mitigazioni e compensazioni), si procede a definire l'eventuale variante urbanistica strettamente necessaria a rendere conforme il progetto. Se invece occorre applicare il meccanismo dell'indice perequativo correlato alla Matrice di valutazione del Beneficio Pubblico potrebbe accadere, da un lato, che il progetto non raggiunga il punteggio minimo richiesto dalla Valutazione di coerenza per le ragioni prima illustrate e quindi sia considerato non ammissibile, oppure si potrebbe essere costretti ad applicare un indice perequativo che potrebbe ri-

chiedere, se rapportato alle esigenze di sviluppo insediativo dell'azienda, di impegnare una superficie di terreno più grande di quella funzionalmente necessaria.

Parzialmente accolta

Come riportato nell'atto di coordinamento tecnico regionale sulla Strategia per la Qualità urbana ed ecologico-ambientale (delibera della Giunta regionale N. 2135/2019), tutti gli interventi devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PUG e, di conseguenza, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

Gli interventi in espansione sono dal PUG attentamente valutati ai fini di non generare un peggioramento del metabolismo urbano, un accrescimento della dispersione insediativa, ed impatti di diversa natura. Questo è il motivo per cui anche le procedure ex art.53 della LR 24/17 relative all'ampliamento di attività produttive già insediate, sono oggetto specifica attenzione.

Ciò premesso, si condivide che la necessità di affinamento della norma assunta al fine di governare più efficacemente le trasformazioni. Vengono introdotte modifiche alla Valutazione del Beneficio pubblico, al sistema di perequazione e si precisa, inoltre, il Documento di ValSAT:

- per quanto riguarda la Valutazione del Beneficio pubblico, rimandando a quanto riportato nelle precedenti controdeduzioni, parte delle modifiche apportate sono funzionali a rendere più accessibile il raggiungimento della soglia di ammissibilità. Resta inteso che un progetto che non preveda opportune mitigazioni e compensazioni o che non sia integrato coerentemente nel contesto (in riferimento alle questioni di mobilità, accessibilità, qualità urbana, edilizia ed ambientale, ecc...) non sarà ritenuto ammissibile in alcun caso.
- Per quanto riguarda il sistema di perequazione, si procede ad una revisione degli indici. Resta inteso che tutti gli interventi di trasformazione del territorio, oltre che a corrispondere gli standard obbligatori di legge, concorrono all'attuazione della Strategia, pertanto, la superficie dell'area oggetto di intervento non può essere circoscritta alla sola superficie fondiaria. Si richiama, inoltre, che ogni intervento di trasformazione del territorio è soggetto a preventive verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale attraverso una procedura che è tesa a individuare, descrivere e valutare gli impatti determinati sul territorio al fine di attenuarli, mitigarli e compensarli. Le aree che interessano l'intervento dovranno dunque essere individuate e valutate secondo il criterio della sostenibilità.
- Infine, ai fini di non generare appesantimenti procedurali per quegli interventi che si limitano a introdurre modifiche che non incidono in modo significativo sul dimensionamento degli insediamenti, viene modificata la norma, elaborato DU1 art. 5.8, introducendo la seguente precisazione: *"le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale alla data di assunzione del PUG, potranno incrementare del 10% la superficie edificate fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato; e dunque non saranno oggetto di valutazione del beneficio pubblico e applicazione degli indici;"* Viene, di conseguenza, perfezionato il paragrafo 5.5 del Documento di ValSAT.

1 – Cessioni e rapporto St/Su

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - PEREQUAZIONE URBANISTICA - ART. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale.

Nell'articolo andrebbe chiarito meglio il calcolo dell'indice perequativo nel caso di nuovi insediamenti abitativi che prevedano la cessione del 50% di Ster (si veda disposizioni per la "città da urbanizzare" dove si fa riferimento al 50% di area da cedere al Comune liberata dall'edificabilità). Ci sembra di comprendere, infatti, che il calcolo dell'indice in questione andrà fatto sulla Ster iniziale e non sulla Ster già decurtata del 50%, anche se andrebbe precisato in modo chiaro e inequivocabile.

L'indice perequativo da prime analisi risulta troppo basso, soprattutto perché parametrizzato sulla St che comprende per definizione le superfici dei piani fuori terra, seminterrati e interrati compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Si evidenzia peraltro che, da simulazioni fatte su diverse tipologie di edifici per dimensioni, numero alloggi, presenza o meno di piano interrato, il rapporto risultante tra St e Su assume un valore che varia da 1,5 a 2,5. Questo range risulta troppo ampio e variabile e porta ad un indice perequativo inadeguato. Tale stima è solo approssimativa poiché, come anticipato in premessa, non è per altro chiara la definizione di St.

Accolta

A seguito di esemplificazioni applicative, è stata meglio precisata ed articolata la disciplina della perequazione (art. 2.1): per quanto riguarda la disciplina delle cessioni, essa è stata meglio precisata al comma 6 dell'art. 2.1.2; per ciò che concerne gli indici di base e sostenibilità (art. 2.1.3), essi sono stati adeguati poiché, evidentemente si riferivano al parametro della superficie utile.

2 – Demolizioni e stato conservativo

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - PEREQUAZIONE URBANISTICA - ART. 2.1.4 Rigenerazione di tessuti urbani, 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale e 2.1.6 Trasferimento di attività produttive e commerciali dal territorio rurale.

Gli articoli fanno riferimento a delle tabelle (n. 2, 3a, 3b, 4) per definire il modello di calcolo delle quantità edificatorie per i diversi casi trattati. Le tabelle utilizzano tra i coefficienti di calcolo lo stato conservativo dell'immobile. A nostro avviso il punteggio assegnato ai diversi casi di "stato conservativo" andrebbe completamente rivisto, assegnando il punteggio maggiore allo stato pessimo/scadente e il punteggio minore allo stato ottimo/discreto proprio per favorire la rigenerazione degli immobili più vetusti e degradati. In quest'ottica, si potrebbe valutare eventualmente di affiancare un punteggio alto allo stato conservativo "ottimo/discreto" nel qual caso l'intervento sull'immobile venga inserito in un inter-

vento di rigenerazione più complesso che vede coinvolti sia immobili ben conservati, ma anche immobili vetusti o comunque con uno stato conservativo scadente.

Non accolta

Il tema della rigenerazione per dimensioni, portata e caratteristiche assume livelli di complessità rilevanti: si pensi, ad esempio, al tema della parcellizzazione dell'assetto proprietario. Quando la trasformazione riguarda immobili dallo stato conservativo pessimo o scadente, anche in presenza di un assetto frammentato, il processo può essere facilitato da valori immobiliari inferiori rispetto a stati di conservazione migliori. Al contrario, laddove lo stato conservativo degli immobili si presenti buono, il ridisegno complessivo di larghe parti di città è, per le stesse ragioni, spesso, inibito in partenza. Da qui l'esigenza di incrementare la capacità edificatoria ammissibile in presenza di immobili meglio conservati. Si conferma la scelta del PUG.

3 – Trasferimento QE

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - ART. 2.2 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE - Art. 2.2.1 Criteri e modalità di attuazione

Nell'articolo si fa riferimento al fatto che: Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate, pena la loro decadenza, mediante il rilascio del titolo edilizio, entro il termine perentorio di tre anni dall'approvazione dello strumento attuativo.

Riteniamo che il passaggio sopra citato vada rivisto, prevedendo che i tre anni vengano conteggiati al netto di eventuali ritardi imputabili a cause non dipendenti dal soggetto "recettore" delle quote edificatorie trasferite, tra cui eventuali ritardi imputabili alla Pubblica Amministrazione.

Sempre allo stesso periodo si chiede conferma che "dall'approvazione dello strumento attuativo" vada inteso dall'approvazione dell'AO, PAIP, ecc. (si veda strumenti indicati al comma 2 ai punti a, b, c, d).

Sarebbe utile inserire anche un chiarimento in merito al fatto che i trasferimenti di potenzialità edificatorie sono sempre collegati all'area di atterraggio di tali trasferimenti e che quindi in caso di cessione successiva dell'area queste potenzialità verranno cedute con essa.

Non accolta

La disciplina citata è mutuata dalla Legge regionale 24/2017 art. 8 "Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana" la quale promuove nuovi inediti strumenti per favorire la rigenerazione. Si ritiene che l'istituto proposto sia coerente con la legge regionale.

4 – Avvisi pubblici AO

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - ART. 2.3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi.

Nelle strategie si fa riferimento al fatto che il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse. Questa possibilità sicuramente può agevolare la presentazione di proposte di AO, l'importante è che non limiti l'iniziativa privata, riconducendola a tappe preordinate dalla pubblica amministrazione

Accolta

La Legge regionale 24/2017, all'art. 38 comma 1, riporta: "Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto. 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 esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG." Resta inteso che eventuali proposte al di fuori dei suddetti avvisi dovranno essere verificate attraverso la Valutazione del beneficio pubblico per poter procedere con l'iter di formazione dell'Accordo Operativo.

5 – Iter ed elaborati AO

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - ART. 2.3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI - Art. 2.3.2 Accordi Operativi

In relazione agli Accordi Operativi si suggerisce di definire non solo gli elaborati che li costituiscono ma anche di riprendere l'iter procedurale e tempistiche previste per la loro stipula, così come previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017, anche con atto successivo di indirizzo propedeutico al PUG

Accolta

Modalità e tempi dell'istruttoria delle proposte progettuali sono differenziati in funzione della complessità degli interventi e risultano disciplinati dalla Legge Regionale 24/2017, dalle norme attuative del PUG nonché dal Regolamento Edilizio. In fase di controdeduzione si procede a puntualizzare e meglio disciplinare tali procedimenti, in particolare sviluppando la parte relativa al Regolamento Edilizio di stretta competenza della materia osservata.

Nel Regolamento, oggetto di delibera autonoma ma contestuale rispetto all'adozione, sarà inoltre indicato il procedimento di AO, art. 53 e PdC convenzionato che i privati potranno, se ritenuto opportuno, attivare.

6 – Valutazione di coerenza

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - ART. 2.4 CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - Art. 2.4.1 A - Valutazione di coerenza

Nell'articolo si fa riferimento ad una tabella in cui vengono riportati, per area di valutazione, degli indicatori di riferimento e relativa funzione di valutazione. In relazione a tali indicatori si riportano alcune riflessioni generali:

1. Gli indicatori riportati e relativo metodo di attribuzione del punteggio non risultano sempre allineati ai costi legati agli interventi necessari per soddisfare tali indicatori (si pensi al costo necessario per intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione piuttosto che al costo per completare interventi di rigenerazione in atto, molto diversi tra di loro). In questo senso andrebbero fatte delle simulazioni di progetti per rimodulare al meglio i punteggi tra i vari indicatori e le varie aree di valutazione.

2. Alcuni indicatori inseriti rientrano nelle aree di competenza di altri soggetti che intervengono nei processi di rigenerazione del territorio o comunque dei servizi al territorio (si veda l'indicatore del miglioramento del sistema fognario e di depurazione che in qualche modo può essere di competenza esclusiva o in parte anche di società multiutility che operano sul territorio di Modena)

3. I punteggi attribuiti complessivamente alle tre aree vedono una differenza notevole a sfavore dell'area Economico sociale che ha solo 30 punti e che riguarda in particolare la diversificazione e incremento di offerta di ERS. Soprattutto sugli indicatori collegati a questa area andrebbero fatte delle attente simulazioni per capire l'incidenza dei costi per tali interventi e quindi se i punteggi debbano essere rivisti al rialzo (a nostro avviso sarebbe necessario). Per l'indicatore legato all'incremento ERS si propone di elevare in modo significativo il valore assegnato.

In merito al grafico relativo all'esito della valutazione di coerenza si rileva che:

4. il punteggio minimo è molto basso e andrebbe rimodulato e corretto rispetto all'incidenza delle singole aree (forse si intendeva per altro 6,21,15 come punteggi minimi, in questo senso andrebbero corretti),

5. per il livello di coerenza cd. MEDIO si parla di ammissione condizionata, ci si chiede chi saranno i soggetti deputati a tali valutazioni e se l'ammissione condizionata sottenda in qualche modo il concetto base che ci siano sempre delle prescrizioni alla proposta progettuale la cui soddisfazione è necessaria per raggiungere l'AO (parliamo di un punteggio che va dai 40 agli 80 punti, quindi piuttosto alto). Trattandosi di AO questo aspetto dovrebbe essere oggetto di ordinaria discussione nella fase di negoziazione, caratteristica del procedimento che porta alla stipula dell'accordo stesso.

Parzialmente accolta

In seguito ad esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- Sono stati sostituiti gli indicatori riferiti ad interventi troppo onerosi e raramente intercettabili (potenziamento delle strutture sociosanitarie; razionalizzazione degli elettrodotti; rigenerazione delle porte nord e sud; capacità di intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione;). Inoltre, sono stati attribuiti punteggi maggiori per gli interventi più onerosi, tenendo anche conto della strategicità;
- L'indicatore "miglioramento del sistema fognario e di depurazione" è stato mantenuto perché il dialogo diretto con i soggetti gestori è imprescindibile ed avviene contestualmente alla valutazione del beneficio pubblico. Può essere funzionale all'ottenimento del punteggio, inoltre, l'uso dei si-

stemi detti Nature Based Solution che migliorano il drenaggio urbano e dunque, indirettamente, il sistema fognario (rain gardens, vasche di laminazione, trincee infiltranti, canali vegetati);

- Il punteggio dell'area economico sociale viene rivisto al rialzo;
- Sono rivisti punteggi minimi delle tre aree ed il punteggio complessivo. Il grafico di riferimento viene aggiornato;
- Il termine "ammissione condizionata" si riferisce a quelle proposte che raggiungono un punteggio compreso tra 42 e 80 nella valutazione di coerenza. Tali proposte possono accedere alla valutazione di sostenibilità tanto quanto quelle con livello di coerenza alto, indicate con il termine "ammissione", le quali presentano punteggi superiori ad 80. La differenza è che mentre queste ultime accedono alla seconda parte con penalità nulla, le prime avranno penalità da recuperare in partenza. Il termine non va inteso come possibilità di esclusione nella seconda parte. Resta inteso che anche proposte che presentano un alto livello di coerenza possono accumulare penalità nella seconda parte della valutazione, ad esempio se viene consumato del suolo, o in ragione della funzione prevalente che può determinare maggiori impatti. Tale concetto viene meglio precisato nella ValSAT. Si precisa, inoltre, che la valutazione può essere effettuata autonomamente dal proponente o di concerto con l'ufficio preposto: i contributi saranno in ogni caso oggetto di negoziazione.

7 – Valutazione di sostenibilità

Osservazione alle norme DU1: PARTE II STRUMENTI - ART. 2.4 CRITERI E METODI PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - Art. 2.4.2 B - Valutazione di sostenibilità.

Per la valutazione di sostenibilità si fa riferimento a degli indicatori di impatto, come quello dell'areale di riferimento, dove si parla di "trasferimento su terreno vergine". La definizione "terreno vergine" sembra un po' generica, forse andrebbe usata un'espressione più circoscritta (terreno rurale, terreno permeabile, ecc..).

Per quanto concerne la tabella in cui vengono riportati, per area di valutazione, gli indicatori di riferimento e relativa funzione di valutazione si richiamano le osservazioni elaborate per la valutazione di coerenza. Per l'area economico sociale, oltre a suggerire di allineare il punteggio finale a quello delle altre due aree, si evidenzia che risulta quasi impossibile soddisfare su un medesimo intervento (produttivo o residenziale) sia il criterio della creazione di nuovi posti di lavoro sia la realizzazione di ERS, quindi di conseguenza ottenere il punteggio pieno. In questo senso tali indicatori andrebbero rivisti alla luce delle considerazioni esposte.

In merito al grafico relativo all'esito della valutazione di sostenibilità si rileva la stessa considerazione di fatto riportata per la valutazione di coerenza, nel senso che il punteggio positivo massimo con effetti compensativi (punti 45) andrebbe valutato con delle simulazioni nella sua applicabilità in termini complessivi, e di conseguenza i punteggi attribuiti agli indicatori di impatto che devono essere compensati da questo. In particolare, va elevato il peso attribuito all'ERS.

Parzialmente accolta

In seguito ad esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e

articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- Rispetto all'areale di intervento, si riuniscono i punti 3.1, 3.2 e 3.3 sotto la voce "rigenerazione" a cui è associata una penalità nulla;
- L'ultima parte della valutazione di sostenibilità è stata differenziata per funzione (la funzione residenziale è stata separata dalle altre funzioni). Per quanto riguarda la realizzazione di ERS, per le attività produttive, il PUG prevede che al posto della cessione delle aree sia corrisposto un contributo per la sua realizzazione (art 4.6): il raggiungimento del punteggio è valutato sulla base di tale contributo;
- Sono state effettuate simulazioni e modulati i punteggi, non è stata modificata la logica del grafico, confermando un rapporto proporzionale diretto tra il punteggio ottenuto e le premialità. Per quanto riguarda il punteggio attribuito alla realizzazione dell'ERS, si ritiene equilibrato nel complesso.

8 – Ristrutturazione edilizia

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI - Art. 3.3.1 Disciplina degli interventi edilizi

Nell'articolo al comma 1, dove si ha l'elencazione degli interventi ammessi, la ristrutturazione edilizia (punto f) viene distinta in: conservativa, demolitiva, ricostruttiva. Non si comprende lo spaccettamento in demolitiva e ricostruttiva dal momento che dovrebbero essere due fasi di un unico procedimento, quindi si suggerisce di unificarle. Ciò anche in relazione al fatto che la demolizione senza ricostruzione è già prevista al punto i) dello stesso elenco.

Nel comma 4 relativo al recupero dei sottotetti si suggerisce di prevedere anche la possibilità di modificare, in aumento, il numero delle aperture presenti al fine di garantire ove possibile il rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Parzialmente accolta

In realtà sono interventi diversi. Il PUG non modifica la definizione del DpR 380/2001 e della LR 15/2013 Allegato, ma "nomina" le tre modalità di ristrutturazione per maggiore chiarezza nella identificazione degli interventi ammessi in determinati tessuti.

La ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" è quella che nella legge regionale era una sottocategoria del restauro e risanamento conservativo indicata come "ripristino tipologico" e può essere attuata anche se l'edificio non esiste più ma ne può essere accertata la preesistente consistenza.

La possibilità di realizzare nuove aperture non è preclusa, dipende dalle altre regole che governano l'intervento, cioè rispetto al tessuto e il valore storico, architettonico, culturale e testimoniale dell'edificio. Per maggiore chiarezza si integra e modifica le norma, riferendosi per intero al rispetto della legge regionale 11/1998.

Modifica elaborato DU1: art. 3.3.1, comma 4, lettera b:

"b. nei Centri storici, nei Nuclei storici e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale diffusi in ambito urbano il recupero dei sottotetti può avvenire, senza modifica dei volumi esistenti.

<p>c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a, b devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> -altezza interna media \geq m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione -altezza interna media \geq m 2,20 per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni bagni e ripostigli -rapporto illuminante \geq 1/16"
--

9 – Lotti minimi e soglie

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI - Art. 3.3.2 Lotti minimi

Nell'articolo, al comma 1, di fatto vengono individuate delle soglie dimensionali per gli interventi di nuova costruzione nei lotti ineditati che permettono di identificare chiaramente lo strumento attuativo richiesto (Pdc, Pdc convenzionato, AO o PAIP).

In relazione a questo aspetto si evidenzia che già con la pianificazione attualmente vigente gli interventi su alcuni lotti di dimensioni superiori ai 6000 mq (8000-10000 mq) hanno visto l'utilizzo del Pdc convenzionato. Forti di queste esperienze positive, si suggerisce di innalzare la soglia dimensionale dei 6000 mq a 10000 mq oltre la quale venga richiesto l'uso dell'AO o PAIP. Questi ultimi, infatti, risultano strumenti assai complessi e con iter e tempi procedurali molto più lunghi rispetto al PdC convenzionato, sia per la Pubblica Amministrazione che per il privato.

Per quanto concerne, nello specifico, gli interventi di nuova costruzione soggetti a Pdc (quindi al di sotto della soglia dimensionale di 2000 mq) non condividiamo la scelta di inserire un lotto minimo d'intervento, né per la funzione abitativa né per le altre funzioni, poiché trattandosi di lotti ineditati presenti nei tessuti urbani (quindi dentro al TU) questa scelta risulta in contrasto con il concetto primario del Piano di ridurre il consumo di suolo e la dispersione insediativa. Negli interventi di rigenerazione urbana si propone di togliere qualunque riferimento al lotto minimo che di fatto coincide sempre con il lotto disponibile. In ogni caso qualunque limitazione, in tal senso, agli interventi di rigenerazione urbana risultano in contrasto con la strategia stessa del Piano.

Non accolta
<p>Le soglie così stabilite si ritengono congrue sia rispetto alle esigenze di gestione dei procedimenti, sia rispetto ai risultati attesi in termini di qualità urbanistico-edilizia.</p> <p>Rispetto ai lotti minimi si ritiene che, al di sotto delle soglie indicate, le trasformazioni risultino inattuabili nel rispetto delle distanze tra confini di proprietà, degli indici di visuale libera, del RIE e, inoltre, che possano portare a saturazioni eccessive, le quali solitamente vanno a discapito della qualità urbanistica, edilizia ed ecologico-ambientale.</p>

10 – IVL, distanze, parcheggi

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO I MACRO-STRATEGIE - ART. 3.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI - Art. 3.3.3 Distanze

Nell'articolo, al comma 2, viene inserito l'obbligo di rispetto dell'indice di visuale libera (IVL) anche per gli interventi in ambito produttivo, direzionale e commerciale, mentre negli strumenti attualmente vigenti tale prescrizione non è prevista.

Si chiede la motivazione dell'inserimento di tale prescrizione.

Al comma 3, viene previsto al punto c) che la realizzazione di locali interrati è ammessa, rispettando Dcs (distanze dalle strade) e Dcp (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate \geq m 1,50. Si suggerisce di verificare che tale parametro non vada in contrasto con le norme del Codice civile.

Al punto d) è previsto che i parcheggi pertinenziali e locali a servizio delle funzioni produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive sia ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato.

Tale vincolo risulta troppo stringente e inapplicabile soprattutto per la funzione produttiva e direzionale. Per le altre funzioni si suggerisce di prevedere la possibilità di andare in deroga a tale disposizione qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica, a livello progettuale o di dimensione/caratteristiche del lotto, di poterla soddisfare.

Parzialmente Accolta

8

Al fine di promuovere e garantire una qualificazione diffusa della città attraverso le trasformazioni edilizie, il nuovo PUG abbandona la logica della "quantificazione" di ciò che è ammissibile e, al contrario, si occupa di definire tutti i condizionamenti al progetto quali le distanze dai confini, le distanze tra gli edifici, l'indice di visuale libera, il RIE, ma soprattutto, nel caso di demolizione e ricostruzione o comunque di incremento dell'edificio esistente, il reperimento dei posti auto pertinenziali e la corresponsione delle dotazioni territoriali: sono tutti parametri che congiuntamente concorrono a rendere la trasformazione sostenibile e che mettono al centro la "qualità" progetto.

Questa è la ragione dell'introduzione dell'Indice di visuale libera anche per le funzioni produttive e commerciali.

Rispetto alla seconda questione si precisa che, sul concetto di costruzione ai sensi del Codice civile, la giurisprudenza ha specificato che tale è da intendersi qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalle caratteristiche di sviluppo aereo e di massa della stessa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua destinazione (Cass. 2011/15972; 2019/5145).

Infine, per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, la norma non limita la loro realizzazione sotto la sagoma dell'edificio, ma, più semplicemente, per promuovere la loro realizzazione in interrato, di minore impatto paesaggistico ma anche ambientale (minori impermeabilizzazioni) concede come premialità il non concorso alla determinazione della superficie totale. Tale concetto viene chiarito meglio nelle norme al comma 3 dell'art. 3.3.3.

Modifica Elaborato DU1: l'art. 3.3.3 comma 3 punti b, c, viene modificato come segue:

"b. posti auto pertinenziali e locali a servizio per la funzione abitativa, se realiz-

zati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale;

c. posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale.”

11 – Disposizioni relative agli edifici

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO I MACRO-STRATEGIE - ART. 3.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI - Art. 3.4.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

Nell'articolo vengono individuati i parametri edilizio/urbanistici che devono essere rispettati per gli interventi con funzione abitativa.

- St massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti (si veda in questo senso le osservazioni riportate in premessa sui parametri urbanistici e sulla St in particolare)

- H (altezza dell'edificio): vengono indicati, per gli interventi relativi alla funzione abitativa in relazione al tessuto in cui ci si inserisce, dei valori soglia in base al numero dei piani fuori terra previsti. In relazione a tale vincolo si richiama quanto previsto dalla L.R. 24/2017 all'art. 9 comma 1 lettera c) che prevede anche per i Pdc convenzionati relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica le deroghe ai limiti di cui agli articoli 7 e 8 del DM 1444/68.

- Nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo velux. Tale prescrizione risulta troppo stringente, anche se si tratta di sottotetti intesi come ambienti non abitabili, la possibilità di una maggiore illuminazione naturale può essere funzionale al loro utilizzo anche se inteso come ambiente di servizio. Si propone piuttosto di inserire un vincolo al numero di aperture in proporzione alla superficie del sottotetto, anche per evitare situazioni di disparità di trattamento tra edifici esistenti e nuovi interventi.

- Dimensione degli alloggi. Si propone di eliminare il riferimento alla dimensione minima dell'alloggio, poiché tale parametro è già definito da norma nazionale (DM 5 luglio 1975 che prevede per una persona una dimensione minima dell'alloggio non inferiore a mq 28, e se per due persone non inferiore a mq 38). Onde evitare la concentrazione di troppi alloggi di piccole dimensioni (monobilocali) in uno stesso edificio, si propone piuttosto di definire attraverso gli strumenti attuativi (Pdc convenzionato, AO, ecc..) il mix tipologico di alloggi che dovrà rispettare l'intervento definito dallo strumento. Nello specifico per gli edifici che superano i 12 alloggi si andrà a concordare una percentuale massima di alloggi di piccola dimensione.

- Locali a piano terra. Sarebbe opportuno chiarire se per i locali a piano terra nei tessuti residenziali, con esclusione di quelli facenti parte di edifici prospicienti gli assi commerciali, siano possibili solo gli utilizzi elencati o se quest'ultimi siano gli utilizzi che permettono di qualificare i locali come spazi integrativi, con tutte le conseguenze che ne derivano, permettendo ad ogni modo anche altri utilizzi non indicati esplicitamente come la destinazione commerciale. Auspichiamo in quest'ultimo orientamento.

- RIE. Si propone di prevedere che gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi di ristrutturazione demolitiva/ricostruttiva debbano rispettare lo stesso valore di RIE (ad esempio $RIE2 > RIE1$). La RE demoliti-

va/ricostruttiva non può essere penalizzata rispetto alla RE conservativa con valori soglia più stringenti, poiché è la tipologia di intervento che meglio si inquadra come rigenerazione vera e propria della città e quindi deve essere incentivata.

Da simulazioni effettuate su diversi interventi con funzione residenziale è emerso chiaramente che i valori soglia di RIE previsti risultano difficilmente raggiungibili. Si tratta di un parametro la cui definizione andrebbe adeguata e rivista in relazione alla tipologia di territorio su cui viene applicato.

Parzialmente Accolta

Richiamata la risposta al quesito precedente, si precisa che il Regolamento edilizio disciplinerà nel dettaglio i parametri dall'osservante riportati.

- Per quanto riguarda le questioni specifiche si conferma che gli interventi di ristrutturazione urbanistica attuati tramite PdC convenzionati, purché nel rispetto delle condizioni stabilite dalla Strategia, non sono tenuti al rispetto delle altezze indicate per i tessuti corrispondenti e possono essere previste deroghe ai limiti di cui agli articoli 7 e 8 del DM 1444/68.
- In ordine al quesito sui velux, non si condivide quanto riportato: per i sottotetti in oggetto, l'apertura prevista non è funzionale a rendere i locali abitabili, anche se per funzioni di servizio, bensì unicamente a dare accesso al tetto.
- Non si accoglie la richiesta di rimuovere l'articolo che disciplina la dimensione minima dell'alloggio, in quanto si ritiene congrua ai fini di evitare il dilagamento dei monolocali. Viene, tuttavia, perfezionato l'articolo. Inoltre, la diversificazione del taglio degli alloggi è uno dei parametri oggetto di valutazione negli interventi di natura complessa e, insieme agli altri indicatori della Valutazione di Sostenibilità, concorre al punteggio per la quantificazione della capacità edificatoria.
- Per quanto riguarda i locali a piano terra nei tessuti residenziali, con esclusione di quelli facenti parte di edifici prospicienti gli assi commerciali, le funzioni ammesse sono indicate all'art. 3.8 comma 3 e precisate nell'ambito della trattazione dei singoli tessuti.
- La norma del RIE, così impostata, si ritiene congrua ai fini di garantire che contestualmente ad una rigenerazione del patrimonio edilizio dal punto di vista architettonico, energetico e statico conseguente ad una demolizione e ricostruzione, avvenga anche una rigenerazione di tipo ecologico ambientale. Ciò non può essere richiesto quando la ristrutturazione sia solo conservativa. Quanto agli incentivi rispetto alla demolizione e ricostruzione, questi si possono sostanziare in maggiore capacità edificatoria e riduzione del contributo di costruzione.

12 – Disposizioni produttivo

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO I MACRO-STRATEGIE - ART. 3.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI - Art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva

Nell'articolo vengono individuati i parametri edilizio/urbanistici che devono essere rispettati per gli interventi con funzione produttiva.

- viene introdotto l'indice di copertura (IC) per tali interventi, mentre la strumentazione previgente non lo prevedeva. Si propone di eliminarlo o comunque di rivedere i valori soglia riportati.
- le distanze dalle strade e dai confini di proprietà (Dcs e Dcp) vengono incrementate a 7 m rispetto ai 5 m ad oggi previsti. Si propone di riportarle al valore attualmente vigente.
- l'altezza massima degli edifici è ridotta a 12,5 m, si propone di riportarla al valore massimo attualmente presente negli strumenti vigenti di 15 m.
- RIE: negli strumenti attualmente vigenti in caso di interventi di ampliamento di edifici produttivi, per il calcolo della superficie permeabile, si faceva riferimento alla sola superficie afferente all'ampliamento stesso. Con l'introduzione del parametro RIE nel nuovo PUG, negli interventi in ambito produttivo non si fa più cenno alla regolamentazione degli ampliamenti e viene richiesto il rispetto del RIE maggiore uguale a 1,5 che impone ampie superfici destinate a verde in tutti gli interventi, ad esclusione solo della manutenzione ordinaria (si veda Regolamento edilizio). A titolo esemplificativo è stato calcolato che per un'area produttiva di 40.000 mq, con superficie coperta di 25.000 mq occorrerebbero 6.000 mq di area a verde. Tale valore risulta eccessivo e fortemente limitativo per tali interventi. In questo senso si propone che il RIE non venga richiesto per interventi nell'ambito di rigenerazioni di volumi esistenti e, nel caso di ampliamenti, che venga valutato e proporzionato al solo ampliamento medesimo.

Parzialmente accolta

Si modifica l'art. 3.4.9:

- L'indice di copertura viene eliminato;
- Si porta a 5 metri la distanza dai confini di proprietà;
- il punto relativo alle altezze del comma 1 dell'art. 3.4.9 è modificato come segue: "H (altezza dell'edificio): \leq m 15 fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali, subordinati alla presentazione di un piano aziendale e alla procedura dell'art. 53 della LR 24/2017 nel caso di ampliamento di impresa insediata; ad AO nel caso di nuova impresa.
- Non si accoglie la proposta di verificare il RIE solo sulla superficie dell'ampliamento. In merito alla simulazione riportata, si sottolinea che il parallelo tra RIE = 1,5 e permeabilità 15% è valido solo ed esclusivamente quando non siano presenti alberature sulle aree permeabili e quando le superfici non a verde siano totalmente impermeabili. L'apporto degli alberi, infatti, incrementa il valore del RIE e può consentire una riduzione dell'area permeabile a fronte, appunto, della messa a dimora di opportune alberature su questa. Inoltre, il ricorso a sistemi di raccolta delle acque piovane, ad esempio, è un altro fattore che concorre al raggiungimento del RIE richiesto. In questo senso, si fa notare che il parametro in questione determina una maggiore flessibilità nel progetto.

13 – Altezza e ristrutturazione edilizia

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO VI LA CITTA' DA QUALIFICARE - Art. 3.8.3 Tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3)

Al punto 3 delle regole viene previsto per gli edifici di cui ai punti 1,2,3 e 4 che per gli interventi di nuova costruzione g) l'altezza dell'edificio debba essere minore o uguale a quella dell'edificio esistente, al massimo incrementata di un piano. In prima battuta va evidenziato che la tipologia a cui ci si deve riferire non è la nuova costruzione g) ma la ristrutturazione edilizia f) intesa come demolizione e ricostruzione. Inoltre, si evidenzia che, soprattutto per gli edifici ad uso produttivo, commerciale e turistico ricettivo, porre un limite di altezza alle nuove edificazioni pari a quella degli edifici preesistenti risulta troppo limitativo.

Accolta

Come chiarito all'art. 3.2 comma 4, Interventi diversi da quelli specificatamente indicati per le trasformazioni diffuse dirette, comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno attuarsi tramite Accordi operativi, PAIP, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi.

14 – Tessuti da rigenerare

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO V CITTA' DA RIGENERARE - Art. 3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

Si evidenzia che rispetto agli interventi ammessi, di cui al punto 2, sarebbe opportuno prevedere anche il Pdc convenzionato, dal momento che tali interventi potrebbero rientrare anche in un intervento di ristrutturazione urbanistica

Accolta

Si concorda con la possibilità di intervenire con PdC convenzionato.

Modifica elaborato DU1: nell'art. 3.10.1 al comma 2 è aggiunto: "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.

Nel caso di interventi di rigenerazione relativi a edifici inseriti nella città da qualificare, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato o AO con riferimento alla dimensione dell'area di intervento."

15 – Aree con piani particolareggiati

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' – TITOLO VI CITTA' DA COMPLETARE - ART. 3.11 Aree con Piani Particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente.

Le disposizioni dell'articolo vanno valutate attentamente con particolare riferimento ai Piani con convenzione scaduta così come descritti al comma 1. Nello specifico ai punti b, c e d si propone di prevedere, per tutte e tre le casistiche riportate, che le parti non attuate dei Piani possano essere realizzati con Accordo Operativo o Pdc convenzionato, lasciando la possibilità di valutare quale strumento utilizzare a seconda del caso specifico. Inoltre si propone di prevedere all'ultimo periodo del comma 1 che gli interventi di cui alle lettere b,c,d decorsi i

termini indicati potranno essere attuati “secondo le regole del RUE vigente (e non del PUG come previsto ad oggi) mantenendo invariati i diritti acquisiti dal soggetto sottoscrittore della convenzione legata ai piani in questione”.

Con particolare riferimento al comma 2 dell'articolo andrebbe previsto in premessa che le disposizioni contenute non si applicano ai casi indicati ai punti precedenti; quindi, riguardano solo i piani scaduti ma non realizzati nel loro complesso. Quindi in questo senso il comma dovrebbe iniziare con la seguente locuzione: “Fatta eccezione per la casistica individuata al comma 1, le aree con Piani scaduti.....”

Parzialmente accolta

L'articolo in oggetto, proposto con l'assunzione del PUG, viene precisato e perfezionato. Inoltre, è predisposto, per maggiore chiarezza, un elaborato cartografico DU4 a supporto.

Il comma 1 è stato modificato per meglio precisare le singole casistiche, è stata inoltre introdotta la possibilità per piani in corso di completare gli interventi con le regole del PUG. È inoltre aggiunto un comma 3: “I piani in corso di attuazione potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento con le regole del PUG.”

16 – Calcolo della St

Osservazione alle norme DU1: PARTE III TRASFORMABILITA' - TITOLO VII CITTA' DA URBANIZZARE - 3.12.2 Condizioni di intervento

Rispetto alle strategie, in relazione al comma 1 punto e) sarebbe opportuno specificare se il calcolo della Superficie totale (St) rispetto agli indici di edificabilità debba essere fatto su tutta l'area o solo sul 50% che non viene ceduto al Comune.

Accolta

Il calcolo della Superficie Totale è effettuato a partire dalla Superficie Territoriale, dunque “tutta l'area”.

Per quanto riguarda la disciplina delle cessioni, essa è stata meglio precisata al comma 6 dell'art. 2.1.2.

17 – ERP e ERS

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art. 4.3 articolazione delle dotazioni territoriali

Tra le articolazioni delle dotazioni territoriali sono indicate le politiche per la casa (ERS e ERP). Queste dotazioni però non vengono approfondite in un articolo specifico come le altre indicate.

Accolta

Sono approfondite all'art. 4.6, il quale viene perfezionato.

18 – Aumento delle superfici

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art. 4.3.5 concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

Al comma 2 viene previsto che in caso di interventi, tra cui quelli finalizzati all'aumento delle superfici degli edifici, devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto specificato nei singoli tessuti. Ci si chiede in questo senso che cosa si intenda per intervento di aumento delle superfici degli edifici (chiusura di logge o balconi?), rispetto a quelli indicati negli altri punti in elenco.

Accolta

Con incremento delle superfici degli edifici ci si riferisce ad un ampliamento dell'edificio, ma anche ad esempio alla realizzazione di un soppalco, di un interpiano o di un recupero di un sottotetto.

19 – Parcheggi

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art. 4.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali.

Il comma 2 recita "I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio;....". Si chiede se con il termine preferenza si voglia specificare che non risulta più obbligatorio fare Pr1 come autorimesse chiuse ma sia possibile fare anche dei posti auto al coperto ma non inteso come garage vero e proprio. Sarebbe opportuno chiarirlo.

Accolta

I parcheggi pertinenziali, allorquando realizzati nella forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio, non concorrono alla determinazione della St. Tale concetto è meglio precisano nelle norme all'art. 4.5.1. La realizzazione dei pertinenziali fuori dalla sagoma dell'edificio non è preclusa, a patto che sia verificato il rispetto dell'indice RIE.

20 – Pertinenziali

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art. 4.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

La quantità di parcheggi pertinenziali minimi richiesti viene definita in rapporto alla superficie St, non più alla Su. Rispetto ai nuovi standard definiti si evidenzia che al punto 3 per le funzioni abitative la richiesta di un posto auto per alloggio di dimensioni fino a 100 mq se riferito alla St (cosa che per altro non è specificata chiaramente) risulta eccessivo per la soglia dimensionale imposta, poiché si tratta di un alloggio di fatto di dimensioni ridotte. La questione risulta ancora più evidente se si considera che per alloggi di dimensioni superiori a 100 mq viene chiesto di prevedere due posti auto senza che il numero sia poi modulato per scaglioni dimensionali di alloggio superiori.

Al punto 5 per le funzioni produttive, per gli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive è prevista una dotazione di Pr1 in molti casi pari a 1 mq ogni 2 mq di St (con possibilità di riduzione di tale dotazione con riferimento al tipo di produzione e numero di addetti). Tale richiesta risulta molto stringente e di fatto irrealizzabile, oltre a non essere in linea con le finalità perseguite di favorire altre modalità di trasporto più sostenibili come l'uso dei mezzi pubblici. Si propone in questo senso il calcolo delle dotazioni di Pr1 sulla base della destinazione effettiva degli edifici. Se si considera, infatti, gli edifici effettivamente destinati all'attività produttiva (opifici) la presenza di personale dipendente non ha densità tali da richiedere uno standard di Pr1 secondo i valori richiesti; una previsione ad esempio di un posto auto ogni 100 mq di St potrebbe essere più che congrua e adeguata.

Accolta

Per quanto riguarda la verifica dei parcheggi pertinenziali misurati sull'alloggio, si precisa che la superficie di riferimento per il calcolo consiste nella superficie dell'Alloggio, ossia "Unità immobiliare destinata ad abitazione", ai sensi delle DTU regionali, dunque la superficie calpestabile ed i muri perimetrali.

Inoltre, la norma viene perfezionata portando a 140 la superficie di riferimento per il calcolo dei posti auto.

Per quanto riguarda gli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive è modificata la dotazione di Pr1 in 1 mq ogni 3 mq di St, comprensivi di tutti gli eventuali parcheggi per autocarri. Si conferma la possibilità di riduzione di questi in funzione al tipo di produzione e numero di addetti.

21 – Biciclette

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art. 4.5.3 Mobilità sostenibile.

Al comma 1 la richiesta di dotazione minima di parcheggi per biciclette per gli edifici a prevalente funzione a1, a2, a4 è eccessiva rispetto alle dimensioni di alloggio proposte. Si ricorda che la dimensione dell'alloggio, infatti, viene rapportato alla St e non alla Su, ricordando che da nostri calcoli e simulazioni il rapporto tra St e Su va da 1,5 a 2,5.

Accolta

Si rimanda alla controdeduzione precedente e si precisa che la norma viene perfezionata portando a 180 la superficie di riferimento per il calcolo dei posti bici.

22 – Monetizzazione soglie

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - Art.4.5.4 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

Facendo riferimento al punto 1 le soglie dimensionali entro le quali è possibile monetizzare, per interventi diretti, risultano basse. Sarebbe opportuno rivederle, anche a seguito di eventuali simulazioni su casi specifici. Potrebbero essere for-

temente limitative. In questo senso tali simulazioni potrebbero essere utili anche per definire i parametri soglia della delibera indicata al comma 2 per i tessuti urbani e per il territorio rurale.

Per quanto concerne le tabelle 6 e 7 sarebbe opportuno fare simulazioni per verificare la fattibilità tecnico economica sui singoli interventi delle richieste di dotazioni territoriali previste.

Accolta
<p>L'art. 4.5.4, in cui sono riportate le soglie per i casi di monetizzazione, è modificato con l'incremento dei valori.</p> <p>Per quanto concerne le tabelle 6 e 7, fermo restando il rispetto delle quantità minime complessive indicate (le quali non si discostano sostanzialmente dallo standard previgente), le quantità destinate all'una o all'altra funzione dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nel Rione e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.</p>

23 – ERS e ERP

Osservazione alle norme DU1: PARTE IV LA CITTA' PUBBLICA - TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - 4.6 Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa

In premessa va evidenziato che il capitolo risulta di difficile lettura poiché sembra che alcuni passaggi o punti in elenco siano stati modificati senza che i singoli rimandi venissero rivisti. Per altro mancando un capitolo specifico dedicato alle politiche per la casa tale paragrafo risulta riduttivo rispetto ad un tema che a nostro avviso dovrebbe essere trattato in modo più completo ed esaustivo, non richiamando peraltro l'articolo 9 comma 1 lettera a) seconda alinea della L.R. 24/2017, la quale prevede che: "Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza, qualora nel documento di Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) sia verificato che l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli interventi, sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. Le medesime aree pubbliche possono altresì essere concesse in diritto di superficie a privati, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, ove risultino indispensabili per realizzare interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4, lettere b) e c);"

Entrando nei passaggi specifici si ritiene che al comma 2 punto c) la distribuzione prevista per la quota dell'80%, nel caso di nuovi insediamenti residenziali, debba essere rivista nel seguente modo:

- 30%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata, con la specifica che debba essere intesa

come affitto con patto di futura vendita, vendita convenzionata, affitto a lungo termine, per garantire il mix tipologico adeguato;

- 40%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera;
- 10%, per l'edilizia residenziale pubblica;

Rispetto all'edilizia residenziale convenzionata con affitto a lungo termine deve essere prevista la possibilità di poter vendere/cedere tali alloggi a singoli investitori nel tempo, anche singolarmente, mantenendo il vincolo dell'affitto per il numero di anni prestabiliti, in accordo con la pubblica Amministrazione.

Si veda in questo senso quanto previsto dall'art.12 comma 10 della L.R. 24/2001.

Per quanto concerne il punto d) relativo ai nuovi insediamenti produttivi la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, rischia di essere molto alto dal momento che non si capisce come possa essere stimato a priori questo valore.

Per quanto concerne gli interventi di rigenerazione complessi di cui al punto e) sarebbe opportuno prevedere che in relazione alla quota del 20% destinata ad urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per le varie forme dell'edilizia residenziale convenzionata, tale quota sia ripartita in un 10% destinato alla vendita convenzionata e un 10% all'affitto a lungo termine/con patto di futura vendita.

Si segnala, come anticipato in premessa, che il punto 3 che individua le varie tipologie di ERS risulta incompleto. Non si trova riscontro in questo capitolo rispetto alle premialità che la L.R. 24/2017 introduce per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana all'articolo 8 comma e) dove è prevista la possibilità di riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale, anche con la possibilità di atterraggio e decollo di tali premialità fuori dal lotto oggetto di intervento, laddove non sia possibile realizzarli in loco.

Parzialmente accolta

Si corregge la formattazione, ma per quanto riguarda la chiusura della lettera a) si precisa che non manca nulla in quanto il riferimento è l'elenco precedente.

Per quanto riguarda le percentuali indicate al comma 2, si richiama che la norma prevede esplicitamente che percentuali diverse potranno essere valutate in occasione della Valutazione del beneficio pubblico. Non si ritiene dunque di modificare tale suddivisione. Lo stesso vale per quanto riguarda il contributo dovuto per gli interventi produttivi: nell'ambito del processo negoziale sarà valutata la complessità dell'intervento e quantificato, di concerto con le parti, il contributo.

Infine, per quanto riguarda le premialità, si precisa che le medesime derivano dall'esito della Valutazione del Beneficio pubblico: sono previsti specifici indicatori volti a misurare il contributo nella realizzazione di ERS, in particolare l'indicatore B.3.4 nella Valutazione di Sostenibilità premia la "Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale" in funzione della superficie destinata ad ERS, a partire dalle percentuali di riferimento indicate all'art. 4.6

24 – distanze territorio rurale

Osservazione alle norme DU1: PARTE V IL TERRITORIO RURALE - TITOLO II CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E INTERVENTO - Art. 5.6.2 Edifici con funzione abitativa.

Il comma 1 prevede che: Se non specificato diversamente negli interventi edilizi, di cui ai successivi commi, i limiti e condizioni degli interventi nel territorio rurale sono i seguenti:

- Dcs (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- Dcp (distanze dai confini di proprietà) \geq m 10,00;

Si chiede perché la Dcp debba essere maggiore o uguale a 10 m e non 5 m.

Accolta

Trattasi di mero errore materiale, si corregge l'art. 5.6.2 (in adozione 5.6.1).

25 – frazionamenti

Osservazione alle norme DU1: PARTE V IL TERRITORIO RURALE - TITOLO II CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E INTERVENTO - Art. 5.6.2 Edifici con funzione abitativa

In caso di demolizione e ricostruzione risulta essere limitativo il valore imposto per l'altezza (6,7 m). Sarebbe opportuno prevedere che questa possa essere almeno a quella dell'edificio preesistente se più alto. Consci del fatto che la finalità sia quella di non permettere frazionamenti troppo spinti per questo tipo di interventi in territorio rurale, sembra però eccessivo negli interventi di demolizione/ricostruzione prevedere un numero massimo di alloggi pari a due (salvo che l'edificio di partenza non abbia un numero superiore di alloggi per cui tale numero può essere mantenuto).

Accolta

Nell'art. 5.6.1 è aggiunta, nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, la possibilità di mantenere l'H dell'edificio esistente. Il numero massimo di alloggi ricavabili nel recupero di un edificio è in parte modificata facendo riferimento alla tipologia dell'edificio. Sempre al medesimo articolo 5.6.1, che disciplina gli edifici con originaria funzione abitativa non storici, è introdotta una modifica finalizzata ad ammettere la possibilità di realizzare fino a un massimo di 3 unità immobiliari con St minima \geq 180 mq

Osservazione n. 116, PG 180414 del 18/05/2022

Richiedente: Modena Volta Pagina – Presidente Nildo Benuzzi

La presente osservazione è identica nei contenuti e nella struttura alle osservazioni 109, Partito della Rifondazione comunista (PG 178132 del 17/05/2022) e 233, Gruppo consiliare Sinistra per Modena (PG 182723 del 19/05/2022).

Si rimanda alle controdeduzioni relative al primo protocollo (178132, osservazione 109).

**Richiedente: Comitato No bretella CS sì mobilità sostenibile –
Rappr. Eriuccio Nora**

1 – Mobilità

Si propone integrare il quadro conoscitivo del PUG con uno studio sistematico e completo delle questioni della mobilità urbana e territoriale, in una prospettiva anche di lungo termine. Il riferimento per contenuti essenziali di un piano di lungo termine quale il PUG (il cui orizzonte è al 2050) non può consistere in un programma di investimenti, che scade vent'anni prima, quale il PUMS.

Inoltre, la proposta sottolinea la necessità che le infrastrutture per le mobilità debbano essere contenute nella carta della trasformabilità, in quanto è necessario per salvaguardare i corridoi potenzialmente utili (art. 35 LR 24/1027 comma 5).

Non pertinente

La sostanziale sovrapposizione delle fasi di formazione iniziale di PUG e PUMS ha permesso la condivisione degli schemi di assetto a macro-scala dei due piani che pur si riferiscono, per propria costituzione, ad orizzonti temporali differenti. Occorre tuttavia precisare che l'impostazione condivisa tra i due strumenti e la pianificazione sovraordinata favorisce interventi di rigenerazione e riuso degli ambiti consolidati, limitando fortemente l'esigenza di nuove infrastrutture a supporto di nuovi contesti urbani, richiedendo piuttosto di cogliere ogni occasione di riqualificazione e miglioramento degli spazi pubblici. Il PUMS, quale piano di settore e strumento dinamico che si mantiene periodicamente aggiornato e ha validità decennale, rappresenta quindi l'elemento di raccordo tra il quadro strategico di pianificazione di lungo periodo del PUG e le progettazioni attuative che, tempo per tempo, si svilupperanno per dare piena efficienza al sistema della mobilità, per favorire in particolare un riequilibrio a favore delle componenti maggiormente sostenibili, in funzione delle strategie e delle priorità dettate dal quadro pianificatorio nonché dall'adeguamento alle esigenze del panorama in continuo mutamento.

Per le motivazioni sopra descritte, il PUG, nelle Tavole della trasformabilità, non ha la facoltà di individuare previsioni infrastrutturali di lungo periodo e/o corridoi da tutelare: il citato art. 35 comma riguarda solo le opere di cui è "programmata la realizzazione", ovvero come meglio precisato al comma successivo che sono "in corso di realizzazione".

Per le opere pubbliche la legge 24/2017 prevede l'utilizzo dell'art. 53 e l'art. 54 relativamente alle opere di interesse statale.

2 – Bretella

Si propone di eliminare la previsione di realizzazione della Bretella, in quanto opera non utile, gravemente impattante sull'ambiente e sul territorio, eccessivamente onerosa come investimento e per la sua futura gestione.

Non pertinente

La realizzazione del raccordo autostradale della Bretella Campogalliano – Sassuolo è di competenza sovraordinata e, nello specifico, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Pertanto, viene assunto da PUG e PUMS (nonché dagli altri strumenti regionali e provinciali) come una vera e propria "invariante" infrastrutturale la cui realizzazione dev'essere assunta indipendentemente dalle scelte del Piano. Sussiste, in questa materia, una netta separazione di competenze: il Comune non è ente procedente ma soggetto invitato ad esprimere parere. Le proposte alternative avanzate, che coinvolgono viabilità sovraordinata, devono dunque essere affrontate, ove vengano avviati i necessari iter tecnico-amministrativi sempre da parte dello Stato, nelle sedi apposite e le eventuali modifiche che interverranno saranno successivamente recepite dagli strumenti di pianificazione comunali nei successivi aggiornamenti periodici. Il PUG non può, pertanto, prevedere lo spostamento del tragitto.

Considerate queste premesse, come più volte sottolineato in note e interventi del Sindaco, il Comune di Modena ha chiesto la modifica dei tracciati, specialmente in relazione alla Bretellina e l'eliminazione dei caselli in quanto non rispondono alla necessità di creare una infrastruttura sulla quale spostare il traffico merci da e per lo scalo e polo della logistica. Ancora si condivide che la Bretella, se non adeguatamente inserita e mitigata, può rappresentare una barriera insormontabile tra il fiume e il restante territorio. Di tali aspetti, quindi, l'Amministrazione continuerà a farsi promotore ed anche il PUG, nei limiti delle specifiche competenze, si è fatto carico, con la salvaguardia di queste zone, sia dal punto di vista ecologico, che fruitivo, con la valorizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali e la complementarità con la rete esistente tra le frazioni: si veda l'elaborato ST2.1, l'Infrastruttura verde e blu, e, in particolare, il focus progettuale del Parco Rurale. La strategia di valorizzazione concerne, appunto, il potenziamento dei percorsi esistenti, la mitigazione della viabilità a più alto traffico e la creazione di nuovi collegamenti sia con la frazione di Marzaglia Nuova che con le aree di rilevanza ecologica. Pertanto, gli interventi pubblici e privati, per questi ultimi da esplicitare in sede di valutazione dell'interesse pubblico, dovranno operare per dare attuazione a queste strategie.

Sebbene non di competenza del PUG, si condivide infine, nel rispetto del quadro normativo vigente e delle competenze dei diversi Enti coinvolti, il principio di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini e delle comunità locali in merito all'attuazione delle opere pubbliche sui territori di riferimento.

3 – Alternativa a Bretella

Si propone di realizzare un sistema alternativo alla Bretella, adeguato alle relazioni interne di un sistema produttivo di prima grandezza nazionale, realizzando la variante nord alla via Emilia, poiché il tratto di collegamento fra la

tangenziale di Modena e Campogalliano, porterebbe due benefici di massima rilevanza:

1- Il primo consisterebbe nel collegamento diretto dell'esistente superstrada Modena Fiorano (SS 724) con il casello di Campogalliano dell'autostrada del Brennero, realizzando quell'accesso diretto al sistema autostradale che viene considerato un principale beneficio della Bretella.

2- Il secondo beneficio verrebbe dall'efficiente collegamento diretto fra le due polarità che compongono il polo intermodale logistico, quella di Cittanova-Marzaglia e quella di Campogalliano

Non pertinente
Per le motivazioni di cui alla controdeduzione precedente, si ritiene l'osservazione non pertinente.

4 – Ceramica di Fiorano/Sassuolo

Il collegamento automobilistico nord sud di Modena con il distretto industriale della ceramica è assicurato da numerose arterie almeno cinque non oggetto di congestione da traffico, di cui la principale è la superstrada Modena-Formigine-Fiorano-Sassuolo in grado da sola di portare gratuitamente gran parte del traffico ipotizzato sulla nuova autostrada Campogalliano-Sassuolo che è a pagamento. Ci sono invece congestioni da traffico lungo la linea Est/Ovest sia a livello della Pedemontana a Sassuolo, che a livello della Via Emilia e Tangenziale di Modena. Per questo si propone un collegamento ferroviario tra gli scali di Dinazzano e Marzaglia in modo da trasferire su ferro una parte delle merci in modo da diminuire il trasporto logistico su gomma. Si propone inoltre di prevedere in corrispondenza della intersezione tra A1 (in un punto di sua massima capacità trasportistica) e la superstrada Modena Fiorano- Sassuolo un casello autostradale che potremmo denominare Modena Centro. Questo consentirebbe di collegare il distretto ceramico con il sistema autostradale italiano in soli 10 chilometri anziché i 14 della Bretella CS sottraendo al contempo traffico al sistema tangenziale di Modena nella zona Ovest, la più critica della città per questo tematismo.

Non pertinente
<p>Il sistema del ferro di livello regionale, in particolare legato al trasporto delle merci, è di competenza del PRIT 2050, di recente approvazione a cui si rimanda, e del PTM e PTAV, per quanto riguarda l'individuazione dei corridoi di fattibilità delle opere. Il PUG non ha, perciò, competenza per pianificare quanto richiesto.</p> <p>Date queste premesse, si condivide l'esigenza di un più efficiente sistema logistico per il trasporto delle merci a servizio delle imprese in oggetto. Obiettivo che, peraltro, è riportato nella strategia ST2.6 "Le piattaforme e la mobilità pubblica" e, in particolare, nella sezione dedicata ai "Luoghi", al capitolo 07 – Il polo della Logistica di Cittanova Marzaglia Dinazzano. Lo sviluppo di tale scalo non potrà, infatti, prescindere da un ripensamento complessivo dell'offerta logistica di area vasta, passando attraverso la concertazione istituzionale con il Comune di Campogalliano, al fine di costruire un sistema integrato che dovrà prevedere, tra l'altro, l'efficientamento delle infrastrutture a servizio, in particolare le linee ferroviarie afferenti. L'Amministrazione Comunale continuerà, dunque, nelle opportune sedi e nei limiti delle proprie competenze, a farsi promotrice di un potenziamento della rete del ferro e di una diminuzione del trasporto logistico su</p>

5 – Polo intermodale logistico di Marzaglia

Nel 2014 la Provincia di Modena, il Comune di Modena e il Comune di Campogalliano stipularono un accordo territoriale per l'attuazione del polo intermodale logistico di Cittanova-Marzaglia, decisivo per uno straordinario salto di efficienza ed economicità della movimentazione delle merci, essenziale per la vitalità e lo sviluppo dell'economia delle province di Modena e Reggio.

Quell'accordo è rimasto inattuato, trascurato, forse addirittura dimenticato. Nel PUG compare solo un simbolo nella tavola ST1.1, lo Schema di assetto della componente strategica del PUG, con la strana intestazione "TPL intermodale – polo della logistica", null'altro.

È tale la trascuratezza con cui è stato trattato, che il progetto del collegamento fra la tangenziale di Modena e la bretella Campogalliano Sassuolo (la cosiddetta Bretellina) occupa senza reale necessità l'area necessaria alla realizzazione del polo intermodale, e lo rende inattuabile.

Il trasporto ferroviario è decisivo per la qualità dell'ambiente, per contenere il cambiamento climatico, per l'industria e l'agricoltura delle province di Modena e Reggio, oggi e soprattutto in futuro, e il crescente interscambio dei movimenti merci fra strada e ferrovia non può trovare risposta nel solo scalo ferroviario di recente costruzione.

È pertanto indispensabile che il PUG dedichi massima attenzione alle questioni del trasporto merci, e con essa al polo intermodale logistico (cui il PUMS dedica letteralmente due righe), imponendo la rielaborazione del tracciato della Bretellina, limitandolo al solo raccordo con la tangenziale di Modena, applicando quella puntuale individuazione delle aree di pertinenza delle opere di cui sia programmata la realizzazione che l'articolo 35, comma 5 della legge regionale demanda al PUG.

1 Non è da escludere che da qualche parte ci sia un riferimento espresso.

2 Si veda l'articolo 35 della legge urbanistica regionale, comma 5:

Il piano fornisce, attraverso appositi elaborati cartografici, una puntuale rappresentazione dei sistemi ed elementi strutturali di cui al comma 4, esistenti e in corso di realizzazione, definisce, attraverso apposita zonizzazione, gli ambiti destinati ad assicurare la fattibilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico e può comportare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, attraverso la puntuale individuazione delle aree di pertinenza delle opere di cui sia programmata la realizzazione.

3 Necessario trovare la fonte originale del cartogramma origini destinazioni compreso nella relazione del PUMS.

Non pertinente

L'ottimizzazione del trasporto delle merci rientra, così come ciò che concerne la logistica a scala urbana e provinciale, nelle competenze del PTCP, ragion per cui l'osservazione si configura non pertinente. Ciò premesso, il trasporto merci costituisce una delle tematiche introdotte dal PUMS e ripresa dal PUG tra le macroazioni di disciplina della circolazione finalizzate al miglioramento della vivibilità degli ambiti più densamente urbanizzati. In tale cornice pianificatoria di carattere strategico, l'approfondimento delle soluzioni è demandato a specifiche fasi pro-

gettuali che, specie in questo particolare momento storico, devono essere tempo per tempo aggiornate rispetto al contesto in continuo mutamento. In particolare, sono già stati affidati due specifici progetti di fattibilità tecnica ed economica finalizzati ad approfondire due tematiche di logistica rilevanti per il territorio comunale: il primo studio è relativo all'individuazione di soluzioni per l'efficientamento del trasporto delle merci per l'ambito urbano, mentre il secondo è finalizzato all'ottimizzazione dell'accessibilità viabilistica alle aree del polo di Cittanova, con relativa ambientazione, tenendo conto degli sviluppi operativi potenziali delle aree della logistica.

Osservazione n. 150, PG 181029 del 18/05/2022

Richiedente: Consorzio Bonifica Emilia Centrale

1 – Acque

Osservazione alla tav. VT2.3:

Essendo indicato un solo retino per le acque pubbliche superficiali e corsi d'acqua minori, si osserva che occorre distinguere i due sistemi idraulici di scolo e di irrigazione.

Non accolta

Le tavole VT intendono fornire i riferimenti cartografici utili all'individuazione sul territorio del sistema dei vincoli, rispetti e tutele derivanti da atti normativi e pianificatori sovraordinati, intesi come segnalazione dei generatori del vincolo / condizionamento o perimetrazione delle conseguenti zone di rispetto per cui il PUG individua specifiche ricadute normative e disciplinari. In questo senso i due reticoli idraulici di scolo e di irrigazione oggetto di osservazione vengono indicate e normate come appartenenti al medesimo tematismo "Acque pubbliche superficiali e Corsi d'acqua minori", nella consapevolezza della commistione di funzioni di scolo e irrigua e della più generale complessità del sistema idraulico comunale che, in un territorio storicamente antropizzato ed urbanizzato quale quello modenese, comporta la labilità e sovrapposizione non solo canali irrigui e di scolo ma anche tra reticolo fognario e di scolo delle acque meteoriche e tra reticolo naturale ed artificiale.

1

2 – Acque

Con riferimento all'art. v2.4, si osserva che:

a) in generale valgono le distanze di rispetto di cui agli artt. n. 133 e 140 del R.D. 368/1904 e art. 14, comma 7 delle NTA del P.A.I. (si allega il prospetto a fine nota),

d) la rete irrigua presenta caratteristiche simili ad una rete di adduzione e distribuzione acquedottistica ed il compito istituzionale di questo Consorzio è quello di mantenerla in efficienza. Per contenere i consumi idrici, oltre che puntare su un consumo razionale della risorsa, sono considerati prioritari gli interventi sul contenimento delle perdite nella rete che adduce le acque alle aziende mediante il tombinamento dei canali irrigui, con particolare riferimento alle canalette in calcestruzzo ammalorate,

e) come nel punto d).

Accolta

Si accoglie l'osservazione e si integra, di conseguenza, l'elaborato VT1.

3 – Acque

Con riferimento all'art. v5.5, si osserva che:

c) le modalità di dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo dovranno essere effettuate secondo la procedura interna del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Accolta
Si accoglie l'osservazione e si integra, di conseguenza, l'elaborato VT1.

4 – Acque

QC.C1.2.3.1

In legenda, è riportata la dicitura Reticolo dei canali di scolo ma la rete rappresentata comprende, oltre al reticolo dei cavi e canali di scolo, anche quella dei canali aventi funzione irrigua

Non accolta
Nella tavola di QC in oggetto, relativa specificamente alle infrastrutture a rete finalizzate allo scolo delle acque, è stata effettivamente riportata la rete in gestione al Consorzio, etichettandolo come reticolo di scolo, assumendo che, pur essendo senza dubbio prevalente la funzione irrigua, detta infrastruttura svolga anche funzione di scolo delle acque meteoriche. Ciò non comporta ricadute disciplinari, né si intende rappresentare puntualmente la complessità del sistema e commistione di funzioni tra reticolo di bonifica e rete fognaria, tant'è che il medesimo reticolo, nella tavola dei vincoli "VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE", è mappato alla voce "Acque pubbliche superficiale e Corsi d'acqua minori" ed è a questa caratterizzazione che fanno riferimento le norme di PUG.

1 – La corona del produttivo ed i poli commerciali

Osservazioni alla ST delle AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI:

Per le AREE PRODUTTIVE favorire gli interventi di:

- a) Recupero aree produttive dismesse;
- b) Ricucire i tessuti creando maggiore coerenza nelle loro destinazioni e rivedendo quelle superate;
- c) Permettere a nuove realtà economiche di insediarsi creando nuovi posti di lavoro.

Garantire massima flessibilità sul concetto di «ampliamento/nuovo insediamento».

Individuare a priori aree (fornendo procedure e tempi celeri di risposta alle imprese) in cui ospitare:

- a) Realtà produttive di una certa consistenza e dimensione
- b) Realtà produttive dichiarate strategiche a livello regionale, anche in territori attigui in coordinamento con il PTAV (piano area vasta Provincia) e con le città più vicine.

Rispetto ai VILLAGGI ARTIGIANI:

Necessità di un adeguamento logistico e di una implementazione di servizi, adeguamento della volumetria dei capannoni da una parte e destinazione nuova per i capannoni vuoti e abbandonati; regolamentazione degli spazi interni delle aree produttive che, ad invarianza di cubatura, possa aumentare l'area calpestabile adeguando gli spazi alle rinnovate esigenze.

Necessità di potenziare i servizi per aumentare vivibilità, ridisegnare la viabilità cercando di regolare traffico, velocità e parcheggi con scelte logistiche moderne che possano far conciliare la sicurezza con la mobilità alternativa e futura delle persone, in coordinamento con il PUMS potenziare le infrastrutture considerate strategiche per il territorio e della logistica collegata alle attività produttive.

Indispensabile incentivare l'insediamento e lo sviluppo di un modello di nuova manifattura basata sul modello dell'economia circolare e che possa intercettare le necessità del prossimo green new deal che sta orientando le imprese verso investimenti su energie rinnovabili e processi a minor impatto ambientale.

Accolta

In termini generali si segnala che le risposte alle diverse questioni sollevate dall'osservazione vanno ricercate non già all'interno delle sole Strategie, dove appunto vengono richiamati la visione, gli obiettivi e le azioni ma anche all'interno delle norme, dove sono definite le "regole" per giungere a quanto previsto dalle Strategie, e dalla ValSAT che ne definisce i criteri di compatibilità delle trasformazioni.

In merito alle questioni poste dall'osservazione, si fa presente che il PUG:

- a) Favorisce il recupero delle aree dismesse si attraverso procedure urbanistiche più semplificate, rispetto alla nuova urbanizzazione, sia attraverso criteri di valutazione che attribuiscono maggior punteggi alle operazioni di riuso e rigenerazione (anche ai fini produttivi) rispetto alle trasformazioni che consumano suolo. Inoltre, vi sono agevolazioni sul fronte degli oneri.
- b) Il PUG prevede destinazioni d'uso maggiormente flessibili, nel rispetto delle compatibilità ambientali. Di fatto quindi si orientano le operazioni di riuso e rigenerazione a determinare maggiore coerenza anche nelle funzioni.
- c) Fra le poche possibilità definite dalla LR 24/2017, dell'utilizzo di nuovo suolo da urbanizzare vi è proprio quella di servire all'insediamento di nuove attività economiche.
- d) In merito alla flessibilità di ampliamento/nuovo insediamento, il PUG distingue i due casi, attribuendo massima possibilità di ampliamento per le attività economiche, con limitazioni solo per quelle collocate in territorio rurale, che presentano quindi gradi di scarsa compatibilità ambientale, se non collegate a settori strategici. Per quanto riguarda il nuovo insediamento, questo viene regolato dai criteri di valutazione del beneficio pubblico.
- e) Infine, in merito alla richiesta di "individuare a priori aree" si fa presente che ciò è esplicitamente vietato dalla LR proprio per evitare il fenomeno della rendita fondiaria, che comporta un aggravio sensibile per le imprese. Inoltre, la valutazione di "realtà produttive dichiarate strategiche a livello regionale" avviene con una procedura che esula gli aspetti urbanistici e si rifà alla legge sull'attrattività (LR 14/2014).

Rispetto ai Villaggi artigiani, il PUG differenzia le proprie strategie, prevedendo una conversione del villaggio artigiano Ovest verso usi più "urbani" con mix funzionali e il recupero di grandi contenitori, a partire dalla rilettura e verifica del POC-MOW, i cui indirizzi sono ancora riconosciuti validi e coerenti con gli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione del contesto produttivo. Per il villaggio artigiano Est si prevede una riattivazione degli spazi del lavoro, a favore anche dell'innovazione.

Il PUG agisce in coerenza con il PUMS anche in merito al potenziamento delle infrastrutture considerate strategiche per il territorio e della logistica collegata alle attività produttive.

Il PUG, nel suo complesso, incentiva il ricorso all'economia circolare dei sistemi produttivi.

2 – La corona del produttivo ed i poli commerciali

Osservazioni alla ST del Settore produttivo-commerciale:

- Intervenire sui distretti produttivi esistenti e riqualificarli con l'adozione di criteri ed obiettivi comuni: es. lungo la Via Emilia EST e OVEST, prevedere la riqualificazione viaria ed anche vetrine per attività commerciali;
- Prevedere strategie ed indirizzi per i nuclei produttivi isolati;

- Definire le offerte commerciali: di vicinato (piccolo commercio che ha sofferto di più con la pandemia), le strutture di vendita medio piccole e le medie strutture.

Accolta
<ul style="list-style-type: none"> • In merito all'adozione di criteri ed obiettivi comuni, quali quelli lungo la via Emilia, si invita a osservare anche il fascicolo ST 2.4 La Via Emilia, che si prevede proprio la riqualificazione viaria ed anche vetrine per attività commerciali. • Le Strategie per i nuclei produttivi isolati sono distinte fra quelle attività che ricadono dentro la "Vetrina dell'agroalimentare" e quelli che invece sono sparse nel territorio rurale. • In merito all'offerta commerciale, il PUG incentiva il commercio di vicinato, nelle sue diverse forme riconoscendone anche un valore di presidio sociale, e regola le medie strutture di vendita, secondo una serie di parametri urbanistico-ambientali.

3 – Rigenerazione del patrimonio pubblico

Indispensabile un piano di rigenerazione del patrimonio pubblico incentivando anche il recupero degli edifici speciali dismessi anche di qualità architettonica e programmare una complessiva riqualificazione degli alloggi ERP/ERS al fine da renderli sostenibili, attrattivi e sicuri.

Rispetto alla rigenerazione ed alla qualità edilizia, occorre introdurre strumenti quali:

- a) Premialità volumetriche e/o quote edificatorie premiali;
- b) Meccanismi di decollo ed atterraggio delle premialità dentro e fuori il TU (territorio urbanizzato);
- c) Dichiarazione di pubblica utilità della rigenerazione urbana;
- d) Verifica ed aggiornamento della classificazione degli edifici di interesse storico testimoniale;
- e) Massima flessibilità nelle destinazioni d'uso.

Per interventi complessi strategie chiare quali ad es. accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica, anche ricorrendo a partenariati pubblico/privato.

La rigenerazione urbana, per essere attuata, necessita della introduzione di leve fiscali, quali, a titolo esemplificativo:

- 1) riduzione/esenzione del contributo di costruzione;
- 2) Esclusione IMU, TARI, TASI, TOSAP;
- 3) Scomputo costi di bonifica;
- 4) Agevolazioni su interventi su aree dismesse e/o da riconvertire.

Parzialmente accolta
<p>Nonostante il PUG non abbia competenza per incorporare in sé piani di gestione e riqualificazione del patrimonio pubblico (se così va inteso il richiamo al "piano di rigenerazione" proposto), esso può tuttavia sostenere, come fa, gli interventi di rigenerazione e riuso del patrimonio esistente rendendo tali trasformazioni più semplici proceduralmente, meno onerose e valutandole più rispondenti</p>

agli obiettivi della strategia. Gli interventi definiti dalla LR 24/2017 di qualificazione edilizia mirano, come chiede l'osservazione, a disporre di un patrimonio edilizio più sostenibile, attrattivo e sicuro; questi si applicano a tutto il patrimonio esistente; la LR 24/2017 e il PUG definiscono inoltre gli interventi di rigenerazione urbana, ovvero le trasformazioni più complesse del tessuto edilizio che hanno rilievi anche di carattere socioeconomico. In merito agli "strumenti" di supporto alla rigenerazione ed alla qualità edilizia, il PUG:

- Nelle trasformazioni complesse prevede incrementi di superficie, parametrati alla valutazione del beneficio pubblico. Nelle trasformazioni ordinarie, la qualificazione edilizia viene promossa in maniera estensiva su tutto il patrimonio e la presenza di limitazioni dovute al rispetto delle distanze o dei parametri minimi ambientali determina i possibili incrementi di superficie e volume perseguibili con gli interventi edilizi.
- Il PUG prevede meccanismi perequativi di decollo e atterraggio delle premialità, da determinarsi entro gli accordi operativi e in rapporto al beneficio pubblico derivato dalla proposta di intervento.
- La rigenerazione urbana è di fatto considerata attività di pubblica utilità dalla stessa LR 24/2017.
- Il Quadro Conoscitivo del PUG ha condotto una estesa e puntuale analisi dell'interesse storico architettonico e storico culturale del patrimonio edilizio esistente, rivedendo anche le scelte del PSC. Tale revisione ha portato ad una nuova schedatura sulla base della quale sono stati definiti nuovi valori e nuove categorie di intervento.
- Il PUG supera la rigidità funzionale dell'attuale PSC, ampliando la gamma degli usi ammessi e semplificando la casistica dei tessuti;

In merito agli interventi complessi il PUG, in ottemperanza alla LR 24/2017, prevede il ricorso ad Accordi Operativi, a piani attuativi di iniziativa pubblica e, nei casi di rigenerazione nel tessuto urbanizzato di minor complessità, anche a PdC Convenzionati. Resta sempre facoltà di attivare partenariati pubblico/privato là dove ne ricorrano le condizioni;

- In merito alle "leve" per facilitare la rigenerazione urbana il PUG agisce sugli aspetti di propria competenza;

4 – Edilizia residenziale

Occorre una stima dei fabbisogni totali di alloggi ed una strategia per farvi fronte in particolare attraverso la rigenerazione ed il riuso.

Con l'accortezza di integrare strettamente la residenza con i servizi di prossimità, il commercio in particolare, in modo da evitare la necessità di spostamenti.

Parzialmente accolta

Si richiama che, nell'ambito dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, è stato costruito un approfondito quadro degli scenari abitativi, ampiamente condiviso e discusso, a cura del CRESME. Dal medesimo, emerge come accanto all'esigenza abitativa legata a situazioni di disagio conclamate, cui si risponde attraverso interventi e risorse pubbliche, dunque realizzando ERP, si registrano sempre più istanze provenienti da segmenti deboli della popolazione (anziani, giovani coppie, studenti, lavoratori precari, ecc...) che necessitano di un aiuto per l'accesso al be-

ne casa, il quale si può sostanziare in edilizia convenzionata agevolata in cessione, edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita, edilizia in locazione a canone concordato ed altre forme che rientrano nella definizione di ERS.

Queste fasce di popolazione, inoltre, richiedono di sperimentare nuove forme e tipologie per l'abitare, secondo principi di mutualità e socialità, che si dovranno affiancare ed integrare allo stock dell'esistente. Il PUG, dunque, con l'obiettivo di rispondere a queste nuove e crescenti domande, estende l'obbligo di realizzare forme di ERS a tutti gli interventi che prevedono nuova residenza (differenziando il contributo a seconda della trasformazione), nell'ottica di creare un mix abitativo adeguato al variegato quadro esigenziale.

In questo senso, la stima dei fabbisogni di alloggi ai sensi della LR 24/2017 perde di importanza, almeno nella sua capacità di proiettare un equivalente disponibilità di aree di nuova urbanizzazione. Al contrario la LR 24/2017 fissa nel limite del 3% del perimetro del TU al 2018, il territorio urbanizzabile fino al 2050, quota che quindi dovrà assorbire il fabbisogno di alloggi richiedendo necessariamente di ricorrere in maniera sostanziale al riuso e alla rigenerazione del patrimonio esistente. Fra i criteri di valutazione delle nuove urbanizzazioni vi è la contiguità alla città consolidata e la vicinanza ai servizi di prossimità, che possono eventualmente, se non già presenti in maniera sufficiente nelle aree limitrofe, essere integrati dalla proposta di trasformazione.

Si precisa, infine, che attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse, il quadro esigenziale legato al tema della casa potrà affinarsi ed evolversi (gli scenari elaborati a cura del CRESME, infatti, non hanno la pretesa di rappresentare una fotografia statica dei bisogni abitativi, in continuo mutamento). Per le motivazioni sopra riportate, non si accoglie la richiesta di "quantificare" il fabbisogno; si perfeziona, invece, l'impianto disciplinare per maggiore chiarezza, modificando l'art. 4.6.

5 – Recupero centri storici

Una parte centrale del piano deve essere incentrata sul recupero dei centri storici delle città. Oggi è possibile una grande opera di riqualificazione del centro storico anche mediante la possibilità di demolire e ricostruire, o comunque rigenerare, considerando anche premi in volume per efficienza energetica, riqualificazione sismica.

Occorre riclassificare gli edifici per una più attenta valutazione della storicità e della qualità architettonica, serve una attenta e precisa valutazione circa le modalità di transizione energetica, tutto questo produrrà un aumento del valore medio immobiliare.

Adeguare il preciso valore storico e architettonico degli edifici rende possibile la effettiva realizzazione di interventi di riqualificazione energetica come i cappotti termici e l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Nei centri storici e nelle aree sottoposte a vincolo è liberalizzata l'installazione di pannelli integrati nelle coperture, non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici: ora occorre favorire questa opportunità.

- Centro storico di Modena; alcune proposte:

- Valorizzare il Sito UNESCO come brand della città;
- Coniugare la residenzialità e la valorizzazione turistica;
- Individuare le aree: 1) più vocate alla residenza; 2) più vocate al commercio ed alle funzioni pubbliche ad alta affluenza di persone;
- I contenitori complessi sono fondamentali per valorizzare e rafforzare le relazioni umane; es. gli studentati, i condomini open per avere riverbero sul centro;
- allargare il centro storico e procedere al riconoscimento della periferia storica;
- Disciplinare gli usi in centro storico, le attività legate all'artigianato artistico, le botteghe e gli antichi mestieri ed i servizi per facilitare anche la residenza.

Per la realizzazione di tali proposte, occorrono bandi di evidenza pubblica che l'AA.LL. potrà pubblicare.

Parzialmente accolta

In merito al recupero dei centri storici, si deve evidenziare che la proposta di operare tramite demolizione e ricostruzione (la cd ristrutturazione edilizia demolitiva) non appare né attuale (erano pratiche già criticate negli anni '60) né auspicabile, stante l'importante patrimonio architettonico, artistico, e culturale costituito dai centri storici. Peraltro, sono ormai pratiche consolidate quelle degli interventi "conservativi" in grado di intervenire incrementando l'efficienza energetica e perseguendo l'adeguamento sismico, nel rispetto dei valori riconosciuti. Il PUG, quindi, classifica gli edifici secondo il valore riconosciuto e ad essi attribuisce la categoria di intervento più adeguata, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale; il Regolamento Edilizio andrà a specificare e dettagliare i criteri di intervento per le diverse casistiche. Il PUG peraltro riconosce la possibilità di intervenire con la demolizione e ricostruzione per tutti quegli edifici che, pur in centro storico, non hanno alcun valore riconosciuto.

A seconda poi del tipo di edificio (es. presenza o meno di apparati decorativi esterni) sarà anche possibile prevedere cappotti termici esterni o interni, mentre l'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa se non visibili dalle strade e spazi pubblici e nel sito UNESCO.

In merito poi alle altre proposte, si evidenzia che:

- Valorizzare il Sito UNESCO come brand della città è una delle azioni proposte dal PUG, vedasi l'elaborato ST 2.3 azione 3.c.1 Valorizzare il sito UNESCO;
- Coniugare la residenzialità e la valorizzazione turistica è quanto viene perseguito dal PUG, vedasi in particolare l'elaborato ST 2.3 azione 3.a.1 Coniugare residenzialità e vocazione turistica del centro storico
- Il PUG individua le aree più vocate alla residenza e quelle più vocate al commercio ed alle funzioni pubbliche ad alta affluenza di persone;
- Il PUG condivide il principio che i "contenitori complessi sono fondamentali per valorizzare e rafforzare le relazioni umane; es. gli studentati, i condomini open per avere riverbero sul centro" e prevede appunto nell'elaborato ST 2.3 l'azione 3.a.2 "quali elementi fondamentali per tutela e valorizzazione della città storica e il rafforzamento delle sue relazioni urbane, e favorisce l'inserimento di usi e funzioni attrattivi, culturali e sociali, di attrezzature pubbliche e anche usi abitativi, a sostegno dell'ERS,

studentati e forme di cohousing”;

- Il PUG allarga lo sguardo sul patrimonio storico e introduce il concetto di “Città Storica”, riconoscendo altre parti della città oltre il Centro Storico come elementi fondativi dell’organizzazione storica del territorio.
- Il PUG amplia la gamma degli usi ammessi per facilitare anche la coesistenza, in particolare in Centro Storico, di attività diverse, nel rispetto della compatibilità ambientale.

Non si comprende bene cosa l’osservazione intenda dicendo che “per la realizzazione di tali proposte, occorrono bandi di evidenza pubblica che l’AA.LL. potrà pubblicare” trattandosi perlopiù di patrimonio privato; se invece ci si riferisce ai progetti di riqualificazione degli spazi pubblici così come proposti dalla Strategia del PUG è auspicabile che si ricorra a forme concorsuali.

6 – Mobilità

Occorre un piano per la mobilità che ripensi radicalmente la prossimità dei servizi alle persone. Migliori la frammentazione delle piste ciclabili urbane e colleghi alle reti delle ciclovie Regionali e nazionali creando collegamenti ed interconnessioni anche nelle ZONE PRODUTTIVE.

Per mobilità elettrica occorre potenziamento della rete dei servizi di ricarica. Chiediamo di prevedere l’installazione di colonnine di ricarica nella costruzione di nuovi posti auto o in occasione della loro manutenzione.

Non pertinente

Il PUG è stato redatto in sintonia con il PUMS, come si evince in numerosi elaborati, in cui si dà grande rilievo al sistema dei movimenti. In particolare, nelle strategie generali e in quelle dei Rioni si cerca appunto di ridurre la “frammentazione delle piste ciclabili urbane e collegarle alle reti delle ciclovie Regionali e nazionali creando collegamenti ed interconnessioni anche nelle zone produttive”.

In merito alla mobilità elettrica, il numero dei punti di ricarica elettrica è governato dall’art. 4.5.3. comma 3, che dà attuazione In all’art. 4, commi 1-bis e seguenti, del DPR 380/2001, che prevede *“per gli interventi di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con St superiore a mq 650 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia comportante aumento del carico urbanistico, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia comportante aumento del carico urbanistico, è necessaria la predisposizione all’allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.”*

Il successivo comma 4 estende questo requisito agli edifici di nuova costruzione destinati ad usi ricettivi e pubblici esercizi, medie strutture di vendita e centri commerciali indipendentemente dalla superficie.

7 – Mobilità

In relazione al prossimo rifacimento del ponte sul Secchia “dell’Uccellino”, diventa essenziale un allargamento della Statale 12 sino a Modena.

Sempre nell’ottica di un potenziamento delle strade, riteniamo necessario un adeguamento di Strada Santa Caterina, che serve un importante polo produttivo di cui è peraltro prevista l’espansione. Necessaria, inoltre, la costruzione di un raccordo ferroviario tra lo scalo merci di Cittanova e Campogalliano.

Non pertinente

Gli schemi di rete condivisi tra PUG e PUMS vedono una sostanziale riconferma degli assetti delle radiali extraurbane nel sistema complessivo della mobilità di macro-scala con locali potenziamenti di capacità limitati solamente a brevi tratti caratterizzati da particolare criticità in cui si verificano confluenze di due o più direttrici principali.

L'intervento programmato per la riqualificazione del ponte dell'Uccellino mira innanzitutto a risolvere una criticità puntuale che potrà favorire le relazioni est-ovest del territorio provinciale nord al fine di efficientare un importante punto di superamento del fiume, mediano tra il ponte della tangenziale presso l'uscita 11 e il ponte di Sozzigalli sulla SP1, utile specialmente per le componenti di mobilità dolce. Eventuali ulteriori interventi di potenziamento/rimodulazione dell'asse SS12 rimangono di competenza del gestore ANAS.

Per quanto riguarda Strada Santa Caterina è già prevista la regolarizzazione dell'infrastruttura nel tratto est, a supporto dell'area industriale la cui accessibilità sarà comunque organizzata dalla tangenziale; di contro il tratto più urbano sarà oggetto di provvedimenti di tutela dal traffico improprio e di orientamento ad una mobilità maggiormente sostenibile.

In ultimo, si comunica che la realizzazione del raccordo ferroviario tra lo scalo merci di Cittanova e il Comune di Campogalliano è di competenza sovraordinata, per cui si rimanda al PRIT2050, di recente approvazione. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale continuerà, nelle opportune sedi e nei limiti delle proprie competenze, a farsi promotrice di un potenziamento della rete del ferro.

8 – Comunità energetiche

Il fotovoltaico assume forza nell’ottica della nascita delle comunità energetiche (più impianti facenti capo alla stessa cabina elettrica possono costituire una comunità energetica).

Importanza di prevedere incentivi anche sugli immobili ad uso produttivo e soprattutto semplificazioni di natura burocratica.

Parzialmente accolta

Si condivide il rilievo del tema in oggetto. Si perfezionano gli elaborati introducendo le modifiche seguenti:

- Si rafforzano, nel fascicolo “ST1 Modena 2050, il futuro è adesso”, le azioni 1.c.1. e 2.a.2 introducendo la tematica delle Comunità energetiche;
- L’indicatore “B.2.2 Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili” è aggiunto nella Valutazione di soste-

nibilità nell'area B.2 Ecologico ambientale.

In merito alla possibilità di prevedere altre tipologie di incentivi e semplificazioni su questa tematica, si precisa che non rientra tra le competenze proprie del PUG.

Osservazione n. 195, PG 181703 del 19/05/2022 – sostituito con PG 182239 del 19/05/2022

Richiedente: Confagricoltura Modena - Rapp. Stefano Gasperi

Il richiedente, con secondo invio protocollato PG 182239 del 19/05/2022, precisa che sostituisce il precedente invio PG 181703 del 19/05/2022. Pertanto, si congeda la versione ultima.

1 – RIE

Osservazioni al calcolo del RIE: riscontrate difficoltà nell'applicazione dei parametri in tabella e richiesta di una interpretazione del concetto di mitigazione ambientale. Inoltre, si riscontrano difficoltà nel calcolo in zona agricola: chiarire l'applicabilità ed i criteri

Accolta
<p>Le aziende agricole non sono tenute all'applicazione del RIE, tale non applicabilità viene specificatamente indicata nelle norme.</p> <p>La definizione degli interventi di mitigazione ambientale, con specificate le tipologie di intervento più ricorrenti, è oggetto del Regolamento Edilizio.</p> <p>Modifiche elaborato DU1: all'art. 3.3.4 è aggiunto il seguente comma 3: "Il RIE non si applica agli interventi edilizi relativi alle funzioni abitative e di servizio alla produzione agricola, nei quali sono eventualmente richiesti interventi di mitigazione e/o di manutenzione di particolari elementi quali scoline, ecc.</p>

2 – Valutazione rurale

Osservazioni ai criteri valutativi per Rurale art 2.1.4-2.4.1 (Valutazione di coerenza) – 2.4.2 (Valutazione di sostenibilità), cioè di modulare diversamente la valutazione per i progetti in territorio rurale

Non accolta
<p>Il modello di valutazione del beneficio pubblico si applica alle trasformazioni complesse e non agli interventi effettuati dalle aziende agricole nel territorio rurale che, nel rispetto dei parametri indicati nelle norme, sono eventualmente soggetti a PRA. Date le premesse, gli interventi che non rientrano nella casistica sopra riportata, dovranno contribuire alla qualificazione e crescita della città pubblica (che si concretizza nella qualificazione di strade, margini dei campi, realizzazione di boschi, ecc.), tanto quanto quelli nel territorio urbano. La valutazione è stata oggetto di affinamento e ne si è verificata l'applicabilità a diversi contesti.</p>

3 – Nucleo familiare

Osservazioni sul territorio rurale art 5.5.1 (interventi edilizi ad uso abitativo agricolo): si richiede la definizione esplicita del "nucleo familiare" e nel caso di componenti non CD o IAP si richiede la possibilità di costruire nuove costruzioni con corresponsione degli oneri per non disgregare i nuclei

Non accolta

La norma, riprendendo la disciplina nazionale e regionale in materia, limita la nuova edificazione ad uso abitativo esclusivamente agli imprenditori agricoli, come definiti nell'art. 2135 del Codice Civile, iscritti all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale. Il nucleo familiare è quello dell'imprenditore agricolo.

4 – Recupero rurale

Relativamente al recupero dei fabbricati esistenti ad uso abitativo in zona agricola si richiede la rimodulazione dell'applicazione delle regole in base al soggetto richiedente, alla viabilità ai servizi.

Si consiglia di specificare che l'esonero dai pagamenti degli oneri sia correlato solo alle figure titolate (IAP/CD).

Si richiede di introdurre la possibilità di trasferimento di superfici dalle zone rurali che non si prestano a recupero;

Parzialmente accolta

In conformità di quanto disposto dalla LR 24/2017 il recupero di edifici abitativi non più funzionali all'attività agricola, possono essere definiti compatibili con varie funzioni anche non rurali.

Il recupero degli edifici è relazionato alla sua tipologia e non al soggetto richiedente, mentre l'accessibilità è valutata con riferimento alle funzioni insediabili. Sui soggetti esonerati dal pagamento degli oneri si rimanda al Regolamento edilizio, che recepisce la Dal 186/2018. Sono ammessi trasferimenti "di superfici dalle zone rurali" esclusivamente qualora si verifichino le condizioni di cui all'art. 5.3.1.

5 – CQAP e CUP

Si richiede la presenza di un rappresentante del mondo agricolo nella Commissione Qualità architettonica e del paesaggio e nel CUP

Non pertinente

Composizione e funzionamento della Commissione sono disciplinati dalla Legge 15/2013 e dal Regolamento edilizio. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da cinque Componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro.

Infine, si fa presente che non è nella competenza del comune nominare le rappresentanze in sede del Comitato Unico delle Professioni.

6 – Contoterzisti

Si propone di dare la possibilità di insediarsi in zone periurbane a determinate categorie (es contoterzisti) per diminuire problemi legati agli spostamenti casa lavoro e l'impatto sul territorio e si propone di regolamentare la dimensione dell'insediamento in base al volume di affari, attrezzature utilizzate, n. soci e lavoratori.

Non accolta

I contoterzisti non sono imprenditori agricoli, pertanto dovranno insediarsi in ambiti per attività produttive.

Osservazione n. 201, PG 181744 del 19/05/2022

Richiedente: Collegio Imprenditori Edili

1 – Iter AO

Esigenza di definire in modo più chiaro e preciso le modalità e i tempi con i quali l'Amministrazione si riserva di valutare le proposte progettuali e gli accordi che definiscono gli interventi edilizi

Accolta

Modalità e tempi dell'istruttoria delle proposte progettuali sono differenziati in funzione della complessità degli interventi e risultano disciplinati dalla Legge Regionale 24/2017, dalle norme attuative del PUG nonché dal Regolamento Edilizio. In fase di controdeduzione si procede a puntualizzare e meglio disciplinare tali procedimenti, in particolare sviluppando la parte relativa al Regolamento Edilizio di stretta competenza della materia osservata.

Nel Regolamento, oggetto di delibera autonoma ma contestuale rispetto all'adozione, sarà inoltre indicato il procedimento di AO, art. 53 e PdC convenzionato che i privati potranno, se ritenuto opportuno, attivare.

2 – Distanze

In relazione alla Dcs (distanze dalle strade), ART 3.3.3 – DISTANZE (punto 2.) DU1 Norme – ci preme evidenziare come questa norma sia molto penalizzante con l'inserimento della precisazione "al netto delle aree di cessione": mentre sino ad oggi, infatti, la distanza si misurava dal confine di proprietà, adesso si sarebbe costretti ad un distanziamento molto maggiore, soprattutto per gli interventi di completamento in aree medio piccole (es. parcheggi in area di cessione tra la strada e l'edificio che non potrebbero essere più compresi nella distanza da rispettare).

Chiediamo un approfondimento su questa norma, magari insieme a simulazioni su casi pratici, al fine di valutare il ripristino della normativa preesistente, che misurava la distanza sul confine di proprietà senza ulteriori specificazioni.

Non accolta

Si ritiene congrua la norma così impostata al fine di garantire qualità urbanistico edilizia.

3 – Parcheggi interrati

Chiediamo innanzitutto se è un refuso non aver inserito la possibilità di realizzare locali interrati anche negli edifici residenziali e direzionali: mancando, nel punto 3., le lettere "a" e "b", ci è venuto il sospetto che tale previsione fosse contenuta proprio in quelle due lettere: è ovviamente un chiarimento molto importante.

Nel caso la valutazione di questa norma evidenzia la criticità di confinare gli interrati alla sagoma dell'edificio nel caso residenziale: l'esperienza ci porta a dire

che nel caso di edifici multipiano residenziali, che necessitano di autorimesse/posti auto interrati, difficilmente si potranno rendere disponibili i posti necessari confinando l'interrato sotto la sagoma dell'edificio stesso.

Chiediamo un approfondimento in merito, al fine di valutare la possibilità di allargare gli interrati anche fuori dalla sagoma degli edifici residenziali.

Accolta

I locali interrati possono essere realizzati anche negli edifici residenziali e direzionali, trattasi di refuso. Si modifica il terzo comma dell'art. 3.3.3.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, la norma non limita la loro realizzazione sotto la sagoma dell'edificio, ma più semplicemente per promuovere la loro realizzazione in interrato, di minore impatto paesaggistico ma anche ambientale (minori impermeabilizzazioni) concede come premialità il non concorso alla determinazione della superficie totale. Tale concetto viene chiarito meglio nelle norme al comma 3 dell'art. 3.3.3.

Modifica Elaborato DU1: l'art. 3.3.3 comma 3 punti b, c, viene modificato come segue:

“b. posti auto pertinenziali e locali a servizio per la funzione abitativa, se realizzati interrati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale;

c. posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura, se realizzati in interrato, sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale.”

4 – RIE

ART 3.3.4 – PERMEABILITA' DEI SUOLI: Nel caso di ristrutturazione edilizia stessa sagoma e stesso volume, da simulazioni eseguite, anche cambiando la pavimentazione, con balconi piccoli e un tetto inclinato, questo obiettivo non si riesce a raggiungere: riteniamo pertanto necessario precisare questa norma relativamente a questa tipologia di interventi, affinché sia possibile continuare a realizzarli.

Accolta

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

Modifica Elaborato DU1: art. 3.3.4 comma 2 è aggiunto: “Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Conseguentemente vengono modificate Norme e RE”.

5 – Pt e sottotetti residenziale

ART 3.4.1 - EDIFICI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA:

in un fabbricato residenziale, prospiciente gli assi commerciali, per i locali a piano terra sembra sia esclusa la possibilità di realizzare funzioni residenziali. Si propone di introdurre delle limitazioni ma senza escluderne la possibilità a priori.

Pendenza delle falde: Anche in questo caso la norma limita fortemente la possibilità di realizzare le aperture nei sottotetti: in particolare impedisce la possibilità di fare le “velux” per arieggiare i locali delle singole soffitte private, di piccole e grandi dimensioni, presenti in diversi contesti residenziali: ci pare una norma troppo limitativa, sulla quale invitiamo l’Amministrazione ad un ripensamento, in quanto si creerebbero senz’altro forti disagi ad avere soffitte private completamente al buio e senza la possibilità di arieggiare; si potrebbero introdurre limitazioni sulle dimensioni ma continuare a consentirne la realizzazione.

Parzialmente accolta

L’art. 3.4.7 viene modificato inserendo la precisazione che non è ammessa, con esclusione delle corti interne, la realizzazione di unità abitative indipendenti in immobili ubicati in aderenza alla pubblica via.

In ordine al quesito sui velux, non si condivide quanto riportato: per i sottotetti in oggetto, l’apertura prevista non è funzionale a rendere i locali abitabili, anche se per funzioni di servizio, bensì unicamente a dare accesso al tetto.

6 – Visuale libera

ART. A1.7 - DISTANZE (indice di visuale libera): Il calcolo della visuale libera introdotto, considerando l’altezza dei fabbricati vicini costruiti in epoca recente quando la visuale libera si applicava a partire dal 4° piano, potrebbe rendere molti lotti praticamente inedificabili, dovendo spostare il nuovo edificio a 6/7 metri dal confine: sarebbe auspicabile un ripensamento della norma, almeno per quanto riguarda i lotti di completamento o, quanto meno, prevedere deroghe specifiche o autorizzare accordi tra le parti confinanti.

Non accolta

La norma in oggetto si ritiene congrua ai fini di promuovere e garantire una qualità generale delle trasformazioni edilizie. Il nuovo PUG abbandona, infatti, la logica della “quantificazione” di ciò che è ammissibile e, al contrario, si occupa di definire tutti i condizionamenti al progetto quali le distanze dai confini, le distanze tra gli edifici, l’indice di visuale libera, il RIE, ma soprattutto, nel caso di demolizione e ricostruzione o comunque di incremento dell’edificio esistente, il reperimento dei posti auto pertinenziali e la corresponsione delle dotazioni territoriali: sono tutti parametri che congiuntamente concorrono a rendere la trasformazione sostenibile e che mettono al centro la “qualità” progetto.

7 – RIE

ART. B2.4 – Riduzione dell’impatto edilizio - RIE: L’introduzione di questo nuovo indice si presenta molto impattante dal punto di vista della progettazione dei nuovi interventi, ma soprattutto nelle ristrutturazioni, con particolare riferimento a quelle nelle quali non viene modificato l’esterno dell’edificio, le quali molto difficilmente possono raggiungere il valore richiesto.

In questo senso sarebbe auspicabile un chiarimento preciso in merito all'ambito di applicazione di questo indice nei casi di manutenzione straordinaria / opere interne, definendo "quando" e "come" applicare questo indice in questo tipo di opere.

Ci chiediamo poi perché nel calcolo del RIE non viene attribuito nessun valore al riuso delle acque meteoriche, prevedendo l'attribuzione di un punteggio premiante quando si progetti di far confluire le acque meteoriche, prima dell'immissione in fognatura, in adeguati sistemi predisposti al conseguimento di effetti di mitigazione/invarianza idraulica (pozzi disperdenti dove consentiti, bacini di laminazione, ecc.), ovvero in appositi contenitori per il successivo riutilizzo limitatamente al caso delle acque non suscettibili di contaminazione (coperture, dilavamento aree non carrabili, ecc.), contribuendo in tal modo al risparmio idrico e al contenimento del rischio idraulico con ricadute positive sotto il profilo economico, come anche previsto dall'art. 64 del Regolamento Quadro per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'ATO 4 di Modena (che alleghiamo insieme ad un esempio di prescrizione di Hera in un caso specifico).

Sarebbe importante considerare anche questo aspetto nella formula di calcolo perché il valore del RIE richiesto è molto difficile da raggiungere e la creazione di molti giardini pensili, sulle terrazze o sulle pareti, comporteranno costi di gestione condominiali e privati molto elevati, mentre il recupero dell'acqua ha ricadute economiche positive e determinerebbe un risparmio idrico.

Parzialmente Accolta

Richiamata la controdeduzione precedente, si conferma la disciplina del RIE, la quale si ritiene congrua come misura per la mitigazione e l'adattamento ad i cambiamenti climatici, nonché in linea rispetto agli obiettivi della nuova legge regionale. Date queste premesse, si condivide la necessità di un affinamento della norma, che viene perfezionata come segue:

Modifica Elaborato DU1: art. 3.3.4 comma 2 è aggiunto: "Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Conseguentemente vengono modificate Norme e RE".

Con specifico riferimento, invece, alle considerazioni sul riuso delle acque piovane, il RIE ne tiene esplicitamente conto nelle tabelle delle superfici nel calcolo del coefficiente Ψ , sia per le permeabili che per le impermeabili. Si ricorda che è sempre ammessa la definizione analitica dei coefficienti se supportata da adeguata documentazione tecnico-scientifica.

Osservazione n. 214, PG 181863 del 19/05/2022

Richiedente: Meschiari Paolo Rapp.te leg. Unioncasa

1 – Fabbisogno di ERS

Osservazione 1: Si rileva una netta insufficienza abitativa di alloggi ERS e PEEP rispetto alla richiesta. Si richiede di quantificare in Strategia per la qualità ecologico ambientale il fabbisogno di alloggi ERS (min 20% alloggi ammissibili).

Parzialmente accolta

Si richiama che, nell'ambito dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, è stato costruito un approfondito quadro degli scenari abitativi, ampiamente condiviso e discusso, a cura del CRESME. Dal medesimo, emerge come accanto all'esigenza abitativa legata a situazioni di disagio conclamate, cui si risponde attraverso interventi e risorse pubbliche, dunque realizzando ERP, si registrano sempre più istanze provenienti da segmenti deboli della popolazione (anziani, giovani coppie, studenti, lavoratori precari, ecc...) che necessitano di un aiuto per l'accesso al bene casa, il quale si può sostanziare in edilizia convenzionata agevolata in cessione, edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita, edilizia in locazione a canone concordato ed altre forme che rientrano nella definizione di ERS.

Queste fasce di popolazione, inoltre, richiedono di sperimentare nuove forme e tipologie per l'abitare, secondo principi di mutualità e socialità, che si dovranno affiancare ed integrare allo stock dell'esistente. Il PUG, dunque, con l'obiettivo di rispondere a queste nuove e crescenti domande, estende l'obbligo di realizzare forme di ERS a tutti gli interventi che prevedono nuova residenza (differenziando il contributo a seconda della trasformazione), nell'ottica di creare un mix abitativo adeguato al variegato quadro esigenziale.

In questo senso, la stima dei fabbisogni di alloggi ai sensi della LR 24/2017 perde di importanza, almeno nella sua capacità di proiettare un equivalente disponibilità di aree di nuova urbanizzazione. Al contrario la LR 24/2017 fissa nel limite del 3% del perimetro del TU al 2018, il territorio urbanizzabile fino al 2050, quota che quindi dovrà assorbire il fabbisogno di alloggi richiedendo necessariamente di ricorrere in maniera sostanziale al riuso e alla rigenerazione del patrimonio esistente.

Si precisa, inoltre, che attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse, il quadro esigenziale legato al tema della casa potrà affinarsi ed evolversi (gli scenari elaborati a cura del CRESME, infatti, non hanno la pretesa di rappresentare una fotografia statica dei bisogni abitativi, in continuo mutamento).

Per le motivazioni sopra riportate, non si accoglie la richiesta di "quantificare" il fabbisogno; si perfeziona, invece, l'impianto disciplinare per maggiore chiarezza, modificando l'art. 4.6.

2 – ERP e ERS

Osservazione 2: Si osservano i contenuti dell'art 4.6

1) Art 4.6 comma 2 interventi c ed e, non è di chiara applicazione, si propone quindi la modifica: interventi di cui alla lettera c: 60% edilizia libera, 30% edilizia convenzionata (10% locazione a termine, 20% in proprietà), 10% ERP; interventi di cui alla lettera e: 80% edilizia libera, 20% edilizia convenzionata (10% locazione a termine, 10% in proprietà)

2) Art 4.6 comma 3 si richiede di integrare le tipologie di ERS di cui all con "proprietà della prima casa di abitazione"

3) Art 4.6 comma 3 ultimo capoverso: si richiede che le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche abitative per la casa, possano essere concesse per tutte le tipologie di ERS.

4) Si propone la modifica art 4.6 comma 4 : si propone di esentare dagli obblighi delle dotazioni territoriali anche gli interventi con vincolo di LOCAZIONE/GODIMENTO permanente o di lungo periodo (20 anni).

Parzialmente accolta

Alla luce del quadro di cui alla prima controdeduzione, si confermano le percentuali stabilite all'art. 4.6, in quanto si ritiene possano rispondere al fabbisogno di cui al punto precedente. Si richiama, inoltre, che la norma prevede esplicitamente che percentuali diverse potranno essere valutate in occasione della Valutazione del beneficio pubblico.

Si procede alla correzione dei refusi dell'articolo.

Per quanto attiene alle forme e tipologie di ERS si rimanda al quadro normativo vigente in materia sottolineando come la definizione ricomprenda diverse tipologie e come, nel corso de tempo, le diverse definizioni siano state specificate e allineate alle evoluzioni delle diverse esigenze. In tal senso, fissare quantità e tipologie rappresenterebbe un irrigidimento.

3 – Piano strategico e Albo immobili

Osservazione 3: Si richiede se il Comune si doterà di un Piano strategico per la casa, e si osserva:

- a- che il PUG deve dotarsi di un piano PEEP o strumento assimilabile.
- b- di concedere a operatori privati, attraverso bandi periodici, le aree a servizi comunali libere per la realizzazione di ERS con forme contrattuali di concessione in diritto di superficie o con forme alternative finalizzate a non ricadere nell'ambito applicativo delle nuove norme in termini di affrancamento dai vincoli oggetto di convenzioni.
- c- se il Comune si doterà di un Albo degli immobili pubblici e privati disponibili per la rigenerazione ed il riuso, per contribuire al soddisfacimento del fabbisogno ERS, si richiede se saranno inserite le aree a Servizi in proprietà comunale. Si fa presente che è compito del PUG valutare le risultanze dell'Albo degli immobili di cui all'art 15 LR 24/2017 e considerare le "situazioni suscettibili d'interventi ERS ai sensi dell'art 9 comma 1 lettera a " della LR 24/2017.

Parzialmente accolta

Pur riconoscendo l'importanza ed il valore storico sociale dei PEEP a Modena, si ritiene che le nuove esigenze, di cui alla prima controdeduzione, richiedano forme e modelli innovativi. In tal senso, la legge 24/2017 costituisce una svolta sul

piano culturale e disciplinare, dedicando un intero capo agli strumenti ed incentivi per favorire il riuso e la rigenerazione. Tra questi vi è, ad esempio, lo strumento del bando periodico, con cui l'Amministrazione comunale potrà promuovere interventi di rigenerazione da parte di privati: si ritiene che, in tali occasioni, possano essere individuate procedure (anche pubblico-private) grazie a cui approfondire le concessioni per ERS, la definizione di un Albo degli immobili pubblici e privati disponibili per la rigenerazione ed il riuso ed altre misure individuate dalla legge.

Osservazione n. 219, PG 181922 del 19/05/2022

Richiedente: Rapp.te Comitato Unitario Ordine Prof. - CUP Modena

1 – Osservazioni alle DU1 Norme

Considerato che il PUG in base alla legge è un piano di medio/lungo termine e che la legge non prevede varianti, si chiede di precisare al comma 1, lett.a il rapporto fra la componente “Strategie” presente nelle Norme e l’insieme delle indicazioni, in alcuni casi anche molto dettagliate, dei diversi elaborati della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale tenendo conto che, ai sensi dell’art.34 della LR 24/17, compito della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale è quello di fissare, attraverso l’indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono qualità e quantità delle dotazioni e grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull’ambiente naturale.

Accolta

Le “Strategie” riportate nelle norme costituiscono il riferimento per l’attività di pianificazione, e sintetizzano gli obiettivi generali perseguiti negli interventi. Sono implementate e precisate negli elaborati della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale che rappresentano l’assetto della Modena di domani, con riferimento alla scala territoriale/urbana, le piattaforme e di prossimità, i rioni.

Sebbene il rapporto fra Strategia e PUG sia precisato nella LR 24/2017 e nell’apposito atto di coordinamento, si condivide – viste anche le numerose innovazioni introdotte con il PUG – di integrare la disciplina, nella Parte I – Disposizioni Generali - con una disposizione che, richiamando la LR, chiarisca il ruolo e il rapporto tra Strategia e Disciplina.

Modifica elaborato DU1: Art. 1.3 comma 1 lettera a), in fondo è aggiunto: “costituiscono l’elemento di raccordo tra le Norme e la Strategia; non sono esaustive ma hanno soprattutto l’obiettivo di fare comprendere il processo logico che ha portato alla definizione delle successive regole. Ciò non esime dalla lettura e applicazione della Strategia con riferimento allo specifico contesto”.

1

2 – Perequazione

Art. 2.1.1 Definizione di perequazione urbanistica

Si chiede di chiarire quella che appare una contraddizione tra il comma 3 dell’art 2.1.1 (definizione di perequazione urbanistica) e il comma 2 dell’art. 2.1.2 (modalità di applicazione della perequazione urbanistica) e, inoltre, l’applicazione che pare riferita alle relazioni tra privati interventori.

Accolta

La LR 24/2017, al secondo comma dell’art 26 “Attribuzione dei diritti edificatori e principio di perequazione urbanistica”, stabilisce che “La pianificazione urbanistica persegue l’equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati, dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche. A tal

fine, l'accordo operativo, il piano attuativo di iniziativa pubblica e il premesso di costruire convenzionato assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica”.

Il PUG individua gli strumenti che attuano la perequazione urbanistica e, tra il resto, afferma che nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, si assicura un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento. Al comma 2 dell'art 2.1.2 si richiamano gli interventi soggetti a perequazione urbanistica. In riferimento agli interventori, coerentemente con la definizione della LR 24/2017 si fa riferimento ai proprietari delle aree, tra essi sono dunque ricompresi indistintamente soggetti pubblici e privati.

Si precisa che per mero errore materiale l'elenco si apre con la lettera “c” e non con la lettera “a”, pertanto si provvede alla correzione, mentre l'ultimo periodo dello stesso comma non è parte del punto elenco.

Modifica elaborato DU1: per maggiore chiarezza l'art. 2.1.1 comma 3 viene modificato come di seguito: “Tutti gli interventi complessi attuano la perequazione che, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano 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.”;

mentre l'art. 2.1.2 comma 2 viene così modificato: “Pertanto sono soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:

- a. i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
- b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;
- c. gli interventi di rigenerazione nel territorio consolidato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;
- d. gli interventi di ampliamento di imprese.”

3 – Perequazione

Art.2.1.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

Non vengono indicati i criteri di misurazione della qualità architettonica e sociale, ciò può lasciare eccessivo spazio all'interpretazione comunale.

Vengono segnalati refusi e si chiede di precisare cosa si intende per “aree permeabili non infrastrutturate”.

Accolta

L'osservazione attiene al procedimento di valutazione del beneficio pubblico introdotto dal PUG di Modena e riferito ai progetti complessi. A tal riguardo si richiama che pur confermando in questa sede struttura, criteri e metodo dell'innovativo procedimento di valutazione del beneficio pubblico sono stati approfondi-

ti, e meglio precisati, gli indicatori assunti per svolgere la valutazione stessa. Ciò è l'esito di un lavoro tecnico di confronto svolto in sede di comitato interistituzionale, di cui fanno parte referenti della Regione Emilia-Romagna e della Provincia di Modena tenendo conto degli apporti collaborativi pervenuti da enti, associazioni e privati cittadini attraverso le osservazioni nonché delle valutazioni emerse in diversi tavoli tecnici promossi dall'Amministrazione comunale e, da ultimo, da alcune applicazioni sperimentali su casi selezionati tra quelli presentati all'ufficio di piano da operatori esterni successivamente all'assunzione del PUG.

Modifica elaborato DU1: si procede, pertanto, a precisare e implementare gli indicatori delle tabelle dell'art. 2.4 riferite alla valutazione del beneficio pubblico. Per quanto riguarda la qualità architettonica, vengono meglio precisati i requisiti che determinano il "B.3.1 corretto inserimento nel contesto" e le "B.3.5 Soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare". Viene, inoltre, rimosso l'indicatore relativo agli ambiti di disagio economico e sociale per l'impossibilità di definire un riferimento oggettivo.

Si procede alla correzione dei refusi segnalati.

Si precisa che le aree permeabili non infrastrutturate fanno riferimento all'art. 32 della LR 24/2017 correttamente richiamato dall'osservante. Nello specifico identificano aree prive di costruzioni, sia fuori terra che interrate, e non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Si precisa inoltre che le stesse possono presentarsi sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, definito ai sensi degli articoli 31, 32 e 33 della LR 24/2017 che viene delineato negli elaborati grafici del PUG. Si precisa che, ai sensi degli articoli 8, 11 32 e 35 della LR 24/2017 il PUG dispone l'applicazione della perequazione urbanistica, tra il resto, per gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

4 – Perequazione

Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

Si chiede di indicare quali siano le zone semicentrali, periferiche, suburbana e frazioni. Nella nota tre per il commercio si parla solo di parcheggi per la clientela interrati. I parcheggi a raso ma soprattutto quelli in struttura non sono ammessi, neppure quelli per i disabili?

Non appare logico attribuire nella zona periferica agli insediamenti commerciali un indice di sostenibilità superiore a quello degli insediamenti residenziali. Manca, inoltre, una articolazione adeguata rispetto alle realtà territoriali spesso già oggi molto diversificate dal punto di vista delle densità.

L'indice perequativo per attività produttive appare molto ridotto e potrebbe portare ad un utilizzo inadeguato del suolo. Si applica anche in caso di utilizzo dell'art. 53 della l.r. 24/17?

L'indice perequativo raffigurato nelle figure 2 e segg. si applica intendendo che l'edificabilità si ottiene prima applicando l'indice perequativo base e poi aggiungendo l'edificabilità derivante dalle premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice di sostenibilità indicato nelle figure? Sarebbe utile inserire un esempio di calcolo per chiarezza. Si chiede di precisare dove trovi applicazione la figura 5 di pag.11, non presente in tabella.

Le figure da 1 a 5 sono inutili.

Si chiede di precisare se qualsiasi tipo di abuso, anche minimo, è tenuto a rispettare la previsione normativa del comma 3 art. 2.1.3 “Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie”.

Accolta

Le zone semicentrali sono elencate nella matrice 1, viene introdotta anche una mappa che ne rappresenta la distribuzione sul territorio. L'indice perequativo relativo alle funzioni commerciali è relazionato alle prestazioni richieste a tali insediamenti.

Al fine di consentire una maggiore densificazione delle aree abitative e produttive, a fronte di una maggiore corresponsione di dotazioni territoriali, e promuovere una più rapida realizzazione delle dotazioni ecologico-ambientali, gli indici perequativi di sostenibilità sono incrementati.

L'art. 2.1.3 delle norme indica semplicemente quali edifici esistenti generano quantità edificatorie, cosa non riconosciuta ad immobili illegittimi.

Modifica elaborato DU1: nell'art. 2.1.3 è aggiunta la “Mappa 1 – Classificazione dei suoli in base alle fasce OMI”. Nella Tabella 1 sono modificati: in 0,60, l'indice di sostenibilità per la funzione abitativa in zona periferica e 0,35 per l'area suburbana e le frazioni; in 0,30, l'indice di sostenibilità degli insediamenti produttivi in zona periferica e suburbana e frazioni; sono introdotti gli indici di base (0,075) e di sostenibilità (0,15) relativi alle dotazioni ecologico-ambientali interni al territorio urbanizzato; conseguentemente sono modificati i successivi istogrammi.

5 – Perequazione

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

Chiarimenti per l'applicazione della Tabella 2, sistemi degli incentivi per il Villaggio Artigiano (Poc-Mow), l'indice perequativo per le attività produttive pare ridotto e modalità di applicazione. Applicazione del contributo straordinario per le procedure di cui all'art. 53 della LR 24/20117.

Parzialmente accolta

La Tabella 2 si applica a tutti gli immobili dismessi sia isolati in tessuti da qualificare, che all'interno di tessuti da rigenerare. Gli interventi di rigenerazione complessi sono inoltre sottoposti alla valutazione del beneficio pubblico e della valutazione di assoggettabilità a ValSAT. Con l'approvazione del PUG decadono i precedenti strumenti di pianificazione. L'indice produttivo di sostenibilità è stato incrementato. Negli interventi assoggettati all'art. 53, il contributo straordinario si applica agli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa posti fuori dal TU, e, all'interno del TU, anche alle strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

6 – Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Art. 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale

Regole, comma b.

interpretazione della definizione degli edifici incongrui per una effettiva politica di riqualificazione paesaggistica con il concorso delle proprietà (Accordo Operativo).

Parzialmente accolta

L'art. 36 "Territorio rurale" della LR24/2017 al comma 5 lettera e) incentiva la demolizione di manufatti dismessi o in corso di dismissione al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale.

Incentiva inoltre la rimozione delle opere incongrue, definite stesso articolo come quelle qualificate ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Al riguardo l'art. 10 della LR n. 16/2002 "Opere incongrue, progetti di ripristino e interventi di riqualificazione del paesaggio" recita "si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi". Gli approfondimenti conoscitivi sul tema, svolti per l'elaborazione del quadro conoscitivo del PUG anche attraverso una collaborazione con l'Università di Parma, hanno portato all'individuazione degli immobili classificati nella "Tavola della Trasformabilità" come "edifici incongrui ad alta pressione sul contesto": si affina la norma con tale precisazione.

Si richiama invece come all'interno del quadro conoscitivo siano individuati altri immobili qualificati come detrattori, edifici conflittuali, ecc., in ragione di manifeste criticità di ordine e natura diverse di quelle sopra richiamate e, pertanto correttamente non interessate dalla disciplina relativa agli edifici incongrui, ma per i quali è previsto un migliore inserimento nel contesto.

5

7 – Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

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

In merito al trasferimento di attività produttive e commerciali dal territorio rurale art. 2.1.6 non viene precisato se le aree di nuova urbanizzazione in cui le attività si trasferiscono vengono messe a disposizione dal Comune o se devono essere acquistate dai privati: in tale seconda ipotesi, infatti, il trasferimento potrebbe non avvenire mai.

Parzialmente accolta

In via ordinaria è il soggetto attuatore che propone la localizzazione delle attività da trasferire, la norma non esclude altresì che l'amministrazione comunale, attraverso procedure ad evidenza pubblica, promuova e incentivi le azioni di qualificazione del paesaggio extraurbano proponendo specifici programmi di rilocalizzazione di strutture produttive isolate esistenti al fine di ricostruire le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto edificato e il territorio aperto ed in particolare al fine di tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi del territorio extraurbano salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi rurali. In relazione

alla sostenibilità economica si rileva come, a differenza di istituti per la rilocalizzazione di immobili impattati da opere pubbliche, nella fattispecie in esame non è richiesta la cessione gratuita dell'area oggetto di trasferimento del costruito.

8 – Trasferimento quantità edificatorie

Art. 2.2 Trasferimenti di quantità edificatorie

Per chiarezza sarebbe opportuno mettere il titolo “Mappa dei valori immobiliari” alla tavola in pag. 20 aggiungendo anche una legenda. Inoltre, nella matrice di pag.21 sarebbe utile una nota che, riprendendo quanto scritto in Strategie, comma 1, ricordi che la matrice, compilata con riferimento ai valori OMI semestrali, sarà periodicamente aggiornata.

Art.2.2.1 comma 5: si chiede di chiarire cosa si intende per aree permeabili non infrastrutturate, invece del rilascio del titolo edilizio sarebbe più corretto scrivere “deve essere presentata istanza per il rilascio” come in art.4 comma 5 della LR24/17.

La zonizzazione OMI a cui fa riferimento l'articolo è troppo grezza.

Parzialmente accolta

La mappa riprodotta a pagina 20 dell'elaborato “DU1 – Norme” del PUG riporta il titolo indicato dall'osservante, a maggior chiarezza si aggiunge la legenda. La matrice di pagina 21 riporta la data di aggiornamento dei dati, sempre a maggior chiarezza viene resa più visibile.

In relazione al chiarimento circa le aree permeabili, il medesimo quesito è stato posto al punto 3 della stessa osservazione, si rinvia pertanto alla relativa controdeduzione (esito quesito 3).

In relazione all'art. 4 comma 5 della LR 24/2017 si richiama che lo stesso, in combinato disposto con l'art. 3, disciplina la possibilità di completare i procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale nel corso del periodo transitorio mentre i trasferimenti di quantità edificatorie in forza dell'art 2.2 della disciplina PUG si riferiscono agli “Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana” di cui all'art.8 della stessa legge.

In relazione alla zonizzazione OMI si rappresenta come non esista altro strumento certo che contenga valori semestrali costantemente aggiornati a cui si possa fare riferimento.

Modifica elaborato DU1: all'art. 2.2.1 Mappa 2 è aggiunta la legenda.

9 – Interventi diffusi e Strategia

Art. 2.3.1 valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni

Si chiede di chiarire il significato della frase “Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica” e come si applica il principio ai piccoli interventi diffusi? Richiami giurisprudenziali in merito all'esercizio dei propri poteri pianificatori.

Accolta

Numerose sono le innovazioni disciplinari e culturali proposte dalla LR 24/2017,

molte si presentano come opportunità da approfondire e cogliere nel loro pieno significato. In tale contesto il tema della strategia, nonché la concorrenza degli interventi per renderla operativa e attuarla, è di rilievo tale che ha indotto la Regione Emilia-Romagna ad elaborare un atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale", D.G.R. n. 213/2019.

La delibera richiama come nella definizione della proposta dell'atto di coordinamento tecnico si è ritenuto opportuno stabilire:

- “la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (Strategia) quale luogo di individuazione delle linee di sviluppo entro cui si attueranno gli interventi, in coerenza sia con il quadro conoscitivo e le politiche ambientali, sia con le politiche di sviluppo socioeconomico e riferimento per le trasformazioni future, sia pubbliche sia private, della città e del territorio;
- le scelte e strumenti per la rigenerazione e trasformazione del sistema insediativo esistenti necessari in particolare a ripensare la città costruita a partire da quella pubblica, quale contenuto fondante della Strategia;
- i nuovi caratteri e requisiti della Strategia diventano in particolare quelli della resilienza, cioè della capacità di adattamento dell’organismo urbano alle sfide ambientali e sociali e di reazione positiva anche alle emergenze traumatiche, dello studio del metabolismo urbano, finalizzato a creare o rafforzare circuiti virtuosi nell’impiego delle risorse e nella crescita del benessere (economia circolare), della trasformabilità dei tessuti urbani, per renderli partecipi di un nuovo disegno in cui la dimensione sociale degli spazi pubblici e privati rappresenti la linea guida per generare una condizione di qualità della vita e di sostenibilità delle scelte”.

L'atto di coordinamento precisa ancora:

“La Strategia, perseguendo l'obiettivo di diffondere e accrescere la qualità in considerazione delle diverse condizioni di partenza, costituisce così il quadro di riferimento e di orientamento che ha il ruolo di sintesi delle politiche e di guida dei futuri interventi che investono l'intero territorio, perseguendo l'obiettivo di diffondere e accrescere la qualità in considerazione delle diverse condizioni di partenza.

Come griglia ordinatrice la Strategia definisce i riferimenti entro i quali gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica (per gli interventi di trasformazione rilevanti) e la disciplina regolativa del PUG (per gli interventi diretti) daranno attuazione al Piano.

È in questo senso che la Legge attribuisce alla Strategia il compito di indicare “i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal piano, costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi, per i piani attuativi di iniziativa pubblica”. Si può affermare che tale compito si estenda anche alla piccola scala. La scelta di come e dove intervenire è quindi parte integrante delle modalità di applicazione della Strategia: alla strategia del Piano possono corrispondere infatti differenti modalità di attuazione (opzioni coerenti con la Strategia, relative ad azioni, progetti, interventi), necessarie in differenti contesti (flessibilità nell’attuazione), anche in quanto la pluralità dei soggetti che intervengono richiede di disporre di differenti soluzioni e modalità attuative.

In sostanza la Strategia agisce in modo coerente e coordinato a varie dimensio-

ni:

- differenti ambiti tematici (non solo la dimensione fisico-funzionale del sistema insediativo, ma anche quelle sociale, economica, ambientale);
- differenti scale di intervento (interventi strutturali e interventi di processo; trasformazioni dirette e accordi operativi; azioni diffuse e azioni strategiche; ecc.).”

Alla luce di questa doverosa premessa si condividono le approfondite valutazioni riportate nell'osservazione e si sottolineano come non siano state evidenziate contraddizioni negli elaborati del piano.

In considerazione dell'importanza del ruolo della Strategia nella definizione degli interventi complessi, ma anche diffusi, si rimanda al Documento di ValSAT per una più estesa descrizione dei concetti sopra esposti. Si precisa, inoltre, che gli interventi diffusi concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica, secondo le indicazioni della Strategia e la loro sostenibilità è garantita dai parametri che nei tessuti ne condizionano l'intervento.

Infine, si evidenzia che gli interventi soggetti a titoli abilitativo edilizio sono tenuto a pagare al comune il contributo di costruzione così come disciplinato dalla delibera n. 186/2018 di Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna.

10 – Relazione economico finanziaria

Art.2.3.2 Accordi operativi, Art. 2.3.5 Permessi di costruire convenzionati

I contenuti dell'elaborato “Relazione economico-finanziaria” vengono arricchiti rispetto alla legge in base a quanto contenuto nello stralcio del Regolamento Edilizio (art. B.2.3); l'elaborato assume quindi la natura di una sorta di documento unico per le valutazioni istruttorie? Poiché lo stesso elaborato viene richiesto non solo per gli Accordi Operativi, come da legge, ma anche per le procedure ex art.53 e per i PdC convenzionati: ci si chiede se le informazioni richieste siano tutte congrue e necessarie per tutti gli interventi.

Accolta

I contenuti della Relazione economico-finanziaria sono precisati nel Regolamento Edilizio, dove è indicata la metodologia classica di redazione.

11 – Permessi di costruire convenzionati

Art. 2.3.5. “Il RE definirà il procedimento che i privati potranno attivare, mediante conferenza dei servizi ai sensi della L 241/1990, ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione”. Si intende che i privati potranno chiedere in una fase preliminare alla Conferenza gli elaborati da presentare e gli elementi condizionanti la trasformazione?

Accolta

Verrà introdotta la possibilità di avviare una fase di preistruttoria ai fine di stabilire gli elaborati da presentare, gli elementi condizionanti la trasformazione, nonché i contributi derivanti dalla Valutazione del beneficio pubblico. Non avrà natura vincolante ma sarà un passaggio propedeutico alla definizione puntuale

della proposta progettuale, in linea con il principio di partecipazione sancito dal legislatore regionale. In questo senso, il Regolamento edilizio definirà il procedimento che i privati potranno, se ritenuto, attivare.

12 – Valutazione del beneficio pubblico

Si chiede di precisare cosa debba intendersi con la terminologia “nuove urbanizzazioni”

Accolta
Le nuove urbanizzazioni sono definite all'art. 35 della LR 24/2017 comma 1, come: “Le nuove urbanizzazioni sono attuabili, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o nelle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ...”

13 – Valutazione del beneficio pubblico

Rilevate criticità rispetto ai seguenti indicatori, ritenuti difficilmente intercettabili e penalizzanti rispetto a talune categorie di intervento.

- potenziare le strutture socio-sanitarie
- riqualificare il patrimonio di attrezzature e servizi pubblici
- razionalizzare gli elettrodomesti
- rigenerare le porte Nord e Sud
- intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione
- sviluppare delle “zone quiete” legate all'edilizia scolastica
- riorganizzare i parcheggi scambiatori
- sviluppare i principali nodi del trasporto pubblico
- potenziare l'infrastruttura verde e blu
- realizzare reti ecologiche urbane
- realizzare grandi boschi
- effettuare interventi di forestazione urbana
- promuovere l'agricoltura urbana nel territorio urbanizzato e luoghi di diffusione della cultura ambientale
- de-sealing e qualificazione dello spazio pubblico
- valorizzare i sistemi fluviali del Secchia e Panaro
- rinaturare cave dismesse
- recuperare il patrimonio dismesso e sottoutilizzato a sostegno della fruizione turistica
- connettere i tracciati alle ciclovie regionali ed europee
- adottare forme di governance e processi sociali collaborativi
- creare spazi per i progetti di impresa e innovazione
- qualificare i centri di vicinato
- incidenza di E.R.S. proporzionata alla residenza ordinaria

- adeguato taglio degli alloggi
- inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza
- co-housing sociale e altre forme innovative di residenza a sostegno dell'inclusione
- utilizzo di immobili pubblici dismessi disponibili al riuso
- rigenerazione di luoghi "cardine" della "cittadella" del villaggio artigiano ovest
- riassetto urbano dello spazio pubblico
- multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature urbane
- intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o su immobili comunali disponibili al riuso
- potenziamento dei corridoi ecologici
- riduzione dell'impatto edilizio
- interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale
- presenza di un programma sociale condiviso con la comunità.

Accolta

Il modello di valutazione del beneficio pubblico è riferimento sia per gli interventi complessi di rigenerazione nel territorio urbanizzato ma anche per le nuove urbanizzazioni (la città da urbanizzare) e per l'ampliamento e la ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di imprese. Concorre, congiuntamente alla ValSAT, a verificare l'apporto dei progetti complessi all'attuazione delle Strategie territoriali-urbane e dei rioni del PUG. È stato predisposto con riferimento al comma 1 dell'art. 2 della LR 24/2017:

"La Regione, la Città metropolitana di Bologna, i soggetti di area vasta, i Comuni e loro Unioni esercitano le funzioni di governo del territorio assicurando il perseguimento dell'interesse pubblico, nell'osservanza dei principi fondamentali di buon andamento, imparzialità, trasparenza e partecipazione e secondo criteri di responsabilità, economicità, efficacia, flessibilità e semplificazione dell'azione amministrativa."

In seguito ad alcune esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito, rispetto agli indicatori con criticità rilevati, di seguito:

- potenziare le strutture sociosanitarie: l'indicatore è stato sostituito con il più generico "Potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche". Il potenziamento delle strutture sociosanitarie, ad esempio la realizzazione di una casa della salute, viene comunque ricompreso e genera punteggio. La realizzazione di parcheggi, invece, non genera premialità per questa area.
- riqualificare il patrimonio di attrezzature e servizi pubblici: è sostituito con "Realizzazione di dotazioni carenti nel contesto con particolare riferimento alle indicazioni di priorità definite nei rioni". Si ricorda le misure di mitigazione e compensazione concorrono al riequilibrio non solo ambientale, ma anche territoriale. Questo significa che un significativo aumento di carico urbanistico deve essere controbilanciato da una qualificazione delle dotazioni territoriali a servizio della nuova opera.

- razionalizzare gli elettrodotti: l'indicatore è stato rimosso;
- rigenerare le porte Nord e Sud: l'indicatore è stato sostituito con "Rigenerare i luoghi cardine delle piattaforme pubbliche" (di cui le porte nord e sud fanno parte). In questo modo l'indicatore potrà essere intercettato più agilmente;
- intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione: l'indicatore è stato rimosso;
- sviluppare delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica: l'indicatore è stato mantenuto. Si tratta di una azione molto poco onerosa che può concorrere al miglioramento della vivibilità del rione in cui l'intervento si inserisce;
- riorganizzare i parcheggi scambiatori: l'indicatore è stato sostituito con "Realizzazione di parcheggi in struttura e parcheggi scambiatori";
- sviluppare i principali nodi del trasporto pubblico: l'indicatore è stato sostituito con "Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità" che si può sostanziare nel miglioramento dei percorsi per raggiungere le fermate, la loro riqualificazione, la realizzazione di zone di interscambio, ecc...;
- potenziare l'infrastruttura verde e blu: l'indicatore viene meglio precisato con riferimento all'art. 21 della legge 24/2017, vengono, infatti, esplicitate le diverse funzioni e caratteristiche delle dotazioni ecologico ambientali ed in che modo l'intervento può concorrere alla loro corretta realizzazione;
- realizzare reti ecologiche urbane: l'indicatore è sostituito con "Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete". Il punteggio è raggiunto quando le opere di mitigazione e compensazione ambientale vengono attuate lungo i corridoi individuati nella rete ecologia (ST2.1);
- realizzare grandi boschi: l'indicatore è sostituito con "Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi" che è più specifico e non si sovrappone a quello precedente;
- effettuare interventi di forestazione urbana: l'indicatore è stato rimosso in quanto si sovrappone ai precedenti;
- promuovere l'agricoltura urbana nel territorio urbanizzato e luoghi di diffusione della cultura ambientale: l'indicatore è mantenuto ed è meglio specificato (si fa riferimento, ad esempio, alle food forest, orti urbani, fruttorti, eccetera);
- de-sealing e qualificazione dello spazio pubblico: è stato sostituito con "Interventi di desigillazione";
- valorizzare i sistemi fluviali del Secchia e Panaro: è stato mantenuto e meglio precisato "Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro e/o realizzazione o potenziamento itinerari di connessione". Si ricorda che la valutazione si applica su tutto il territorio, non solo l'urbano;
- rinaturare cave dismesse: l'indicatore è sostituito con "Rinaturazione e/o forestazione con particolare attenzione alle cave dismesse";
- recuperare il patrimonio dismesso e sottoutilizzato a sostegno della fruizione turistica: l'indicatore è sostituito con "Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della fruizione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale";

- connettere i tracciati alle ciclovie regionali ed europee: l'indicatore è stato mantenuto, i tracciati da connettere sono segnalati nei progetti guida della strategia dei rioni (ST2.7);
- adottare forme di governance e processi sociali collaborativi: l'indicatore è stato sostituito con "Coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione";
- creare spazi per i progetti di impresa e innovazione: l'indicatore è stato sostituito con "Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori" più specifico e direttamente connesso alla strategia ST2.2;
- qualificare i centri di vicinato: l'indicatore è stato sostituito con "Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (circoli ricreativi, case-famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il benessere e welfare dei lavoratori;
- incidenza di E.R.S. proporzionata alla residenza ordinaria: l'indicatore è stato sostituito con "Incidenza di ERS superiore alla minima richiesta da normativa";
- adeguato taglio degli alloggi: l'indicatore è stato spostato nella valutazione di sostenibilità;
- inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza: l'indicatore è stato mantenuto e meglio precisato. Ad esempio, servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattività dei tessuti urbani;
- co-housing sociale e altre forme innovative di residenza a sostegno dell'inclusione: l'indicatore è stato sostituito con "Social housing o altre forme innovative di residenza a sostegno dell'inclusione";
- utilizzo di immobili pubblici dismessi disponibili al riuso: l'indicatore è stato rimosso;
- rigenerazione di luoghi "cardine" della "cittadella" del villaggio artigiano ovest: l'indicatore è sostituito con "Rigenerare i luoghi cardine delle piattaforme pubbliche" per essere più agilmente intercettabile;
- riassetto urbano dello spazio pubblico: l'indicatore è sostituito con "Progettazione di percorsi microclimatici (greenways) e spazi pubblici non frammentati, in continuità e relazionati con il contesto circostante, che presentino una buona copertura di verde e ottimali condizioni di ombreggiamento";
- multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature urbane: sono stati specificati i requisiti di multifunzionalità per evitare discrezionalità;
- intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o su immobili comunali disponibili al riuso: l'indicatore è stato mantenuto. Si tratta di una condizione da verificarsi sempre preventivamente in occasione degli interventi complessi;
- potenziamento dei corridoi ecologici: l'indicatore è sostituito con "Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana" e sono stati specificati i requisiti per evitare discrezionalità;
- riduzione dell'impatto edilizio: è stato mantenuto ma meglio specificata la

modalità con cui ottenere il punteggio massimo.

- interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale: l'indicatore è stato rimosso;
- presenza di un programma sociale condiviso con la comunità: l'indicatore è stato sostituito con "Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata".

14 – Valutazione di coerenza

Richiesta di spiegazioni rispetto ad alcuni indicatori.

- Tabella pag.28 A3 area economico sociale, A.3.1, 3 Qualificazione dei centri di vicinato. Si chiede di chiarire se si tratta esclusivamente dei centri di vicinato esistenti e se la qualificazione considera solo l'intervento sull'esistente
- A.3.2, 1, Incidenza di ERS proporzionata alla residenza ordinaria e A.3.2. 2, Adeguato taglio degli alloggi. Si chiede di definire in modo univoco questi criteri in relazione alle modalità di calcolo.
- Tabella pag. 29 Esito della valutazione. Si chiede di spiegare la procedura in caso di AMMISSIONE CONDIZIONATA
- Art. 2.4.1 Valutazione di coerenza Tabella pagg.27 –27 –28. Se si interviene con progetti a destinazione produttiva si rileva una situazione sfavorevole nell'ottenimento di adeguato punteggio in quanto gli indicatori presenti in tabella non sono in gran parte utilizzabili.
- Si chiede di definire in modo univoco questi indicatori:
 - A.1.1 –2 Realizzazione di dotazioni flessibili e multi-prestazionali
 - A.2.2 –1 Corretta progettazione delle aree verdi
 - A.2.2 –2 Permeabilità degli interventi edilizi
 - A.3.2 –3 Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza
- In generale gli indicatori sono troppi, a volte raggruppati in modo disomogeneo, la funzione a gradini poco selettiva e probabilmente favorirà i contenziosi essendo alcuni indicatori "impalpabili".

13

Accolta

In seguito ad alcune esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- Tabella pag.28 A3 area economico sociale, A.3.1, 3 Qualificazione dei centri di vicinato. L'indicatore è stato sostituito con "Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (circoli ricreativi, case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il benessere e welfare dei lavoratori". Il punteggio è attribuito sia in caso di qualificazione dell'esistente, sia in caso di insediamento di nuove attività connesse alle elencate.
- A.3.2, 1, Incidenza di ERS proporzionata alla residenza ordinaria e A.3.2. 2, Adeguato taglio degli alloggi. Con incidenza dell'ERS sulla residenza ordinaria si intende la percentuale dell'ERS sull'edilizia libera. L'indicatore fa riferimento all'art. 5 comma 3 lettera b della LR 24/2017; per una maggio-

re chiarezza esso è stato sostituito con: “Incidenza di ERS superiore alla minima richiesta da normativa e proporzionato alla residenza ordinaria” (indicata all’art. 4.6 delle Norme); mentre, con adeguato taglio degli alloggi ci si riferisce ad un dimensionamento ed una diversificazione degli alloggi che risponda alla domanda e sia coerente con la tipologia di ERS proposta. L’indicatore è spostato dalla valutazione di coerenza a quella di sostenibilità.

- Tabella pag. 29 Esito della valutazione. Se un progetto raggiunge un livello di coerenza “medio” è soggetto ad ammissione condizionata, ovvero il soggetto proponente deve azzerare gli impatti negativi se vuole procedere nella valutazione di sostenibilità. Tale concetto è meglio precisato nel Documento di ValSAT.
- Le simulazioni effettuate relative ad interventi produttivi hanno dimostrato l’applicabilità della valutazione, corretta ed affinata, a prescindere dalla funzione.
- Si risponde nel merito:
 - A.1.1 –2 Realizzazione di dotazioni flessibili e multi-prestazionali: indicatore rimosso dalla valutazione di coerenza in quanto già presente nella valutazione di sostenibilità (sono stati comunque meglio precisati i requisiti). Per la definizione si rimanda all’atto di coordinamento tecnico, approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 110 del 28 gennaio 2021;
 - A.2.2 –1 Corretta progettazione delle aree verdi: indicatore mantenuto e meglio precisato nella nuova colonna “specifiche di applicazione”. Il riferimento è la Strategia ST1 Modena 2050, azione 1.c.2;
 - A.2.2 –2 Permeabilità degli interventi edilizi: indicatore rimosso dalla valutazione di coerenza;
 - A.3.2 –3 Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza: indicatore mantenuto e meglio precisato nella nuova colonna “specifiche di applicazione”. Il riferimento è la Strategia ST1 Modena 2050, azione 4.b.3;

15 – Valutazione di sostenibilità

Richiesta di spiegazioni rispetto ad alcuni indicatori. 1. Tabella indicatori di impatto pag.30.

- Al punto 2. Consumo di suolo i limiti indicati riferiti alla Superficie territoriale appaiono molto penalizzanti in caso di ampliamento di attività produttive.
- Al punto 3. Areale di intervento, non si comprende perché gli interventi di rigenerazione che consumano parte di terreno vergine (3.2 e 3.3) abbiano impatto zero come l’intervento che non ne consuma (3.1).
- Al punto 4 non si comprende perché la funzione produttiva abbia lo stesso impatto di quella direzionale.
- Tabella pag.31 e segg. Area B.3 Urbana, in merito alla creazione di nuovi posti di lavoro ci si chiede perché indicare max 20 posti che appaiono un numero modesto;

- area B.3 Edilizia, B.3.4 si chiede di chiarire se si tratta di realizzazione degli alloggi ERS o messa a disposizione delle aree edificabili.
- Si chiede inoltre perché sia stata inserita una colonna di punteggio minimo se poi non ne viene indicato nessuno,
- quali siano i criteri di valutazione del punteggio, a chi spetta la valutazione o la verifica della stessa, in quale fase avvenga la verifica poiché è alla base della potenzialità edificatoria aggiuntiva alla perequazione e dunque fondamentale per la definizione della soluzione progettuale.

Parzialmente accolta

In seguito ad alcune esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati. Si risponde nel merito delle questioni di seguito:

- L'attribuzione di penalità in funzione del consumo di suolo è valutata in riferimento alla definizione di "consumo di suolo" dell'art. 5 comma 5 della Legge regionale 24/17; per quanto riguarda, nello specifico, le funzioni produttive, si precisa che gli indici per il calcolo della capacità edificatoria sono stati modificati: tale funzione non risulta penalizzata;
- Rispetto all'areale di intervento, si riuniscono i punti 3.1, 3.2 e 3.3 sotto la voce "rigenerazione" a cui è associata una penalità nulla;
- Per la funzione direzionale non viene ridotta la penalità in quanto le vaste distese di parcheggi associate a questo uso sono spesso causa di notevoli impatti;
- Si precisa che l'indicatore relativo alla creazione dei posti di lavoro è stato modificato in "B.3.10 Innovazione digitale e posti di lavoro", dove il punteggio massimo (2,5) viene conseguito in presenza di almeno uno dei due requisiti tra: "a. innovazione e digitalizzazione del processo produttivo e del sistema di logistica; b. creazione di nuovi posti di lavoro in quantità ≥ 20"
- Per quanto riguarda l'ERS, il punteggio è conseguito con la realizzazione;
- La colonna con il punteggio minimo costituisce un refuso;
- Il punteggio è valutato sulla base del numero dei requisiti intercettati, oppure presenza/assenza della condizione, oppure linearmente, sulla base del parametro indicato. La valutazione è operata congiuntamente dal soggetto pubblico ed il privato, una volta avviata l'interlocuzione.

16 – Concorsi

10) art. 3.1.2 "Rigenerazione Urbana", con riferimento all'art. 17 della L 24/2017: concorsi di progettazione;

Si ritiene che l'obbligo del concorso di architettura sia idoneo per tutte quelle situazioni che trasformino porzioni consistenti dello spazio urbano e naturale, ritenendolo importante e utile per tutti i comparti o superfici per cui è previsto l'Accordo Operativo, dai poli di area vasta, agli Ambiti di riqualificazione strategica, agli Ambiti di rifunzionalizzazione e da rinnovare, alla residenza, alle grandi superfici produttive, terziarie e commerciali, non ultimo per tutti gli interventi al di fuori del territorio urbanizzato, con la sola esclusione dei piani attuativi già in cor-

so di esecuzione o completamento per gli evidenti motivi di scarsa incidenza in un processo già avviato.

Parzialmente accolta

Per quanto riguarda il concorso di architettura, si ritiene che la progettazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, in ossequio alle direttive comunitarie, nazionali e regionali, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico.

La qualità degli interventi sia che essi riguardino manufatti pubblici o privati, interventi di nuova costruzione o riqualificazione, rappresenta un elemento irrinunciabile dello sviluppo sostenibile volto ad assicurare eguali potenzialità di crescita del benessere tra i cittadini, a salvaguardare i diritti delle generazioni future, a migliorare il rapporto con la città pubblica.

L'impatto degli interventi di maggior rilevanza, come detto siano essi pubblici o privati, rappresenta il prodromo alla crescita culturale e sociale di una comunità: è quindi compito dell'amministrazione locale favorire uno sviluppo qualitativo delle creazioni architettoniche sul territorio in grado di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano in cui abitiamo, lavoriamo, viviamo.

A tal fine, si ritiene auspicabile che gli interventi complessi di rigenerazione o di nuova urbanizzazione, possano opportunamente ricorrere a procedure concorsuali per individuare progetti di alta qualità, capaci inoltre di valorizzare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi nei progetti.

Tra gli indicatori di sostenibilità della Valutazione del beneficio pubblico è anche premiato il ricorso a concorsi di architettura.

Modifica Elaborato DU1: al fine di esplicitare maggiormente l'opportunità di utilizzare concorsi di progettazione o concorsi di idee, anche associati a processi partecipati, è inserito nelle Norme l'art. 2.3.7.

"STRATEGIE

Negli interventi complessi di rigenerazione e di nuovo insediamento, al fine di promuovere una maggiore qualità insediativa e un migliore inserimento del progetto nel contesto sociale ed economico, potranno essere promossi concorsi di progettazione o concorsi di idee. La procedura concorsuale è altresì promossa dalla Pubblica Amministrazione, nella predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica di cui al comma 17 dell'art. 38 della LR 24/2017.

Per dare attuazione a particolari interventi complessi di rigenerazione urbana, quali ad esempio quelli riguardanti immobili abitati, ma anche interventi di qualificazione di tessuti, quali ad esempio quelli tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA, ecc., è opportuno avviare processi partecipati con i soggetti coinvolti per definire e concordare le modalità attuative. Per promuovere la rigenerazione di edifici abitati possono essere previsti, tramite appositi bandi, interventi a rotazione a partire da un edificio non utilizzato."

17 – Valutazione di sostenibilità

Richiesta di spiegazioni rispetto ad alcuni indicatori.

- Tabella pag.35, 36,37 Esito della valutazione di sostenibilità. NOTE: Sono tre tabelle uguali costruite per valutare più proposte (refuso?). Si chiede di chiarire se la valutazione di più proposte si riferisce al caso di partecipazione a Bandi del Comune.
- Si chiede di inserire nella Disciplina alcuni esempi di esito della Valutazione di sostenibilità con relativo calcolo della premialità in rapporto al punteggio ottenuto. Sarebbe opportuno anche che fossero previsti fogli di calcolo per garantire uniformità di applicazione.
- Tutto il sistema è di evidente complessità ed inoltre prima di arrivare alla soluzione progettuale accettabile dal proponente e dal Comune sarà presumibilmente necessario studiare più alternative progettuali con relativo ricalcolo della Valutazione!!
- Si fa notare che nella maggior parte dei casi gli interventi che possono interessare il TR avrebbero una St predeterminata, da necessità produttive (art.53) o come esito dell'applicazione delle tabelle 2,3 e 4. Se la St è data a priori, l'applicazione della valutazione di sostenibilità, che definisce l'indice da utilizzare tra quelli perequativo e di sostenibilità, produce come risultato la Ster da coinvolgere per l'intervento. Di conseguenza chi interviene dovrebbe "realizzare più opere" per coinvolgere meno territorio attraverso un indice più alto. Il timore è che invece risulti decisamente più conveniente acquistare suolo agricolo da asservire agli interventi con un indice più basso: in questo caso (anche con forti cessioni di aree per dotazioni, che peraltro andrebbero valutate anche dal punto di vista della reale fruizione) si avrebbe un depauperamento ingiustificato del suolo agrario del territorio.

Parzialmente accolta

Come sottolineato nell'atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" (DGR 384/2019), lo studio di configurazioni progettuali alternative negli interventi di trasformazione urbana rappresenta un passaggio fondamentale per giungere alla miglior soluzione progettuale condivisa.

L'amministrazione, dovrà infatti "definire e valutare le opzioni (complementari o alternative) che possono concorrere, in diversi contesti, agli obiettivi e alle politiche individuate dal Piano e dalla sua Strategia", e, attraverso bandi potrà selezionare le proposte progettuali che meglio risponderanno agli obiettivi dichiarati.

Per quanto concerne le dotazioni che possono essere realizzate e cedute in attuazione dell'art. 53 si fa presente, come indicato nell'art. 4.3.5 comma 4, fermo restando che devono essere garantite le quantità minime complessive, le quantità destinate all'una o all'altra dotazione potranno variare in funzione delle criticità presenti nel Rione e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

Inoltre, tutti gli interventi di trasformazione del territorio, oltre che a corrispondere gli standard obbligatori di legge, concorrono all'attuazione della Strategia, pertanto, la superficie dell'area oggetto di intervento non può essere circoscritta alla sola superficie fondiaria. Si richiama che ogni intervento di trasformazione del territorio è soggetto a preventive verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale attraverso una procedura che è tesa a individuare, descrivere e valutare gli impatti determinati sul territorio al fine di attenuarli, mitigarli e compen-

sarli. Le aree che interessano l'intervento dovranno dunque essere individuate e valutate secondo il criterio della sostenibilità.

Infine, per quanto riguarda le tabelle di sintesi delle valutazioni si precisa che erano diverse, trattasi di un refuso, l'inserimento delle originarie tabelle contribuirà a chiarire il processo valutativo.

18 – Rigenerazione urbana

11) Art. 3.1.2 “Rigenerazione Urbana”

La declaratoria della lett. a) “qualificazione edilizia” non riprende in toto l'art. 7 della legge 24/2017 e risulta non chiara; chiarire il rapporto con la Ristrutturazione edilizia correttamente definita nello stralcio del RE con riferimento alla LR 15/2013. Chiarire che le definizioni si intendono automaticamente modificate se entrano in vigore nuovi dispositivi nazionali e regionali. La definizione della lett. b) “ristrutturazione urbanistica” per la quale la LR24/17 rimanda alla LR 15/2013 non è coerente con quanto riportato invece correttamente nello stralcio del RE. Con quali criteri si valuta la complessità di attuazione che porta a decidere se occorre AO, PAIP o PdC convenzionato?

Parzialmente accolta

Quelle riportate all'art. 3.1.2 non sono definizioni di interventi edilizi e urbanistici ma, coerentemente all'art. 7 della LR 24/2017, hanno l'obiettivo di spiegare le varie scale dalla rigenerazione urbana e gli strumenti con le quali possono essere attuati, oggetto del comma 2 del medesimo articolo.

19 – Articolazione del territorio

Art.3.1.4 Articolazione del territorio

Segnalazione di refuso. La “Città da completare” viene definita all'art. 3.5 come Ambiti con piani attuativi non completati” ma non esiste una cartografia di riferimento che invece sarebbe utile anche per una univoca attribuzione alla casistica indicata al successivo art.3.11. La “Città da urbanizzare”, definita all'art. 3.12.1, non viene perimetrata cartograficamente e viene scritto al successivo art. 3.12.1 che nella ValSAT si troveranno i criteri per la definizione delle aree che parteciperanno al 3% di espansione al 2050; questo riferimento generico alla ValSAT andrebbe reso più specifico.

Parzialmente accolta

Per quanto attiene la città da completare a maggior chiarimento del dispositivo normativo si inserisce nel PUG uno specifico elaborato grafico con l'individuazione dei piani attuativi non completati con specifico riferimento alla casistica riportata al punto 3.11, che viene rinominato come “città in trasformazione”

Ai sensi della LR24/2017, la città da urbanizzare, che fa riferimento alla quota di consumo di suolo ammissibile pari al tre per cento del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della legge (art.6), non viene zonizzata o rappresentata dagli elaborati cartografici del piano (art. 35 comma 5), la puntuale delimitazione dei relativi perimetri delle aree da urbanizzate è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica (art.24

comma 2). Gli elaborati del PUG indicano bensì, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica ai sensi dell'articolo 24, comma 2, lettera a), le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficino delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione. A tal riguardo il Piano, gli elaborati ricognitivi dei vincoli e delle limitazioni del territorio, la strategia pubblica forniscono i riferimenti per l'applicazione di criteri di ValSAT in merito alle nuove trasformazioni.

Modifica Elaborato DU1: è inserito nel PUG l'elaborato "la città in trasformazione". Inoltre, si procede nella correzione di alcuni refusi.

Modifica Documento di ValSAT: sono precisati al paragrafo 5.5.3 i criteri per gli interventi in espansione.

20 – Territorio urbano

TITOLO I TERRITORIO URBANO

Si chiede di precisare se con il termine Territorio urbano si intenda Territorio urbanizzato. Si segnala un errore nella numerazione dei titoli.

Parzialmente accolta

Si precisa che con il termine territorio urbano non si intende il Territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 32 della LR 24/2017.

Il territorio urbanizzato ha un significato più "urbanistico", nel senso che ricomprende i piani e progetti in corso di validità anche se non realizzati nemmeno in parte. Con territorio urbano ci si riferisce alla città costruita e con caratteristiche di urbanità.

Relativamente alla numerazione progressiva, si tratta di un errore materiale il titolo è il II e non il I. Si procede alla rettifica.

19

21 – Coerenza con la strategia

Art. 3.2 Obiettivi generali

In relazione all'attuazione degli interventi diversi da quelli specificatamente indicati dal PUG si chiede di precisare come si valuta la "coerenza con la Strategia", il rapporto con le norme regolamentari e la Valutazione del beneficio pubblico la cui applicazione determina l'edificabilità per altro con un massimo fissato dall'indice di sostenibilità.

Accolta

Il PUG ha individuato un sistema di regole da seguire nella definizione/progettazione/attuazione dei progetti complessi, che concorrono a determinare le condizioni di intervento; la Strategia con gli schemi di assetto delle piattaforme e dei rioni sono il riferimento per individuare le opere relative alla città pubblica da qualificare e incrementare; la ValSAT e la valutazione del beneficio pubblico ne valutano la sostenibilità ambientale e l'apporto nell'attuazione delle strategie.

22 – Interventi edilizi

Art.3.3.1. Disciplina degli interventi edilizi

Regole

Comma 1: nonostante si faccia riferimento alla LR15/2013, in merito alla definizione degli interventi edilizi, si ritiene che articolare (perché ?) la categoria f) Ristrutturazione edilizia in “conservativa”, “demolitiva”, “ricostruttiva” possa comportare eccessi interpretativi poco governabili.

Si chiede pertanto di mantenere la “vecchia” definizione “interventi di ristrutturazione edilizia”

Non accolta

Il PUG non modifica la definizione di ristrutturazione edilizia del DpR 380/2001 art. 3 e della LR 15/2013 Allegato. Il PUG ha solo, per semplicità operativa, attribuito un nome a ciascuna delle 3 parti in cui la definizione è articolata, per rendere più agevole l'attribuzione della trasformazione edilizia ammessa in determinati tessuti e/o tipi edilizi.

La ristrutturazione edilizia “conservativa” è quella che qualifica l'immobile con interventi contenuti; la ristrutturazione edilizia demolitiva è quella che interviene sull'immobile con interventi di demolizione e ricostruzione; la ristrutturazione edilizia “ricostruttiva” è quella che nella legge regionale 15/2013 era una sottocategoria del restauro e risanamento conservativo indicata come “ripristino tipologico” e può essere attuata anche se l'edificio non esiste più ma ne può essere accertata la preesistente consistenza. Le tre anime della ristrutturazione edilizia consentono dunque di attribuire più chiaramente e semplicemente gli interventi edilizi ammessi.

23 – Interventi edilizi

Art.3.3.1. Disciplina degli interventi edilizi

comma 5: L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici nella Città storica dove è ammessa esclusivamente nei prospetti che non affacciano su spazi pubblici.

Si chiede di chiarire la norma in quanto potrebbe intendersi che nella Città storica i pannelli possano stare solo sulle “facciate” che non affacciano su spazi pubblici.

Alla luce anche della recente crisi energetica, considerato inoltre che i pannelli sono da intendersi come “elementi reversibili di falda” e che non sempre le falde interne presentano il giusto orientamento per il loro funzionamento, si chiede che la valutazione della loro installazione ed eventuale impatto sia da demandare al parere della CQAP. Mentre può essere accoglibile proibirne l'installazione all'interno del perimetro Unesco (Inserire quindi nel Regolamento Comunale del Sito Unesco?)

Di ben più impatto invece le macchine degli impianti di climatizzazione rispetto alle quali occorrerebbe definire le modalità di installazione per garantirne una mitigazione visiva e climatica.

Accolta

La norma relativa al posizionamento dei pannelli solari e/o fotovoltaici è modi-

ficata escludendo gli edifici entro il Sito Unesco, e, ammettendoli nelle coperture della Città storica qualora non visibili dagli spazi pubblici. Resta inteso che l'intervento è soggetto al parere della CQAP.

Le specifiche rispetto a caratteristiche e posizionamento dei pannelli e la collocazione delle macchine degli impianti di climatizzazione potrà essere oggetto del RE.

Il comma 5 dell'art.3.3.1 è modificato come segue:

“L'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici è ammessa nelle falde e nelle coperture piane, con esclusione degli edifici entro il perimetro del Sito Unesco. Nei Centri storici è ammessa sulle falde che non affacciano su spazi pubblici.”

24 – Lotti minimi

Si chiede di precisare alla lett. a se le misure si riferiscano alla Superficie fondiaria come definita nelle DTU; alla lett.b) si chiede di definire “l'area di intervento” non presente nelle DTU regionali magari sostituendola con Superficie minima di intervento; il chiarimento è importante perché legato alle procedure conseguenti. Inoltre, non per tutti può essere chiaro individuare in cartografia le frazioni che forse potrebbero essere così delimitate nelle cartografie.

Non accolta

La terminologia utilizzata nelle norme è corretta, infatti il “lotto minimo” identifica l'area che può essere oggetto di intervento edilizio, la cui consistenza non è riferita a un indice, e potrebbe essere soggetto alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali; analogamente “area di intervento” identifica l'area oggetto di trasformazione, che può essere soggetta a PdC convenzionato, AO o PAIP.

21

25 – Distanze

- **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq 5,00$, al netto delle aree di cessione, salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. Nel caso di edilizia aggregata è ammesso l'allineamento prevalente dell'edificio lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.

- Si chiede di chiarire cosa debba intendersi per “edilizia aggregata”.

A fini di chiarezza e per incentivare la rigenerazione, è quindi assolutamente necessario:

- che il PUG identifichi quali debbano considerarsi “incentivi volumetrici” ai fini della applicazione della deroga di cui al comma 2 dell'art. 10 LR 24/2017;
- che il PUG renda questi incentivi “riconoscibili” come idonei a consentire la sopraelevazione e l'ampliamento sopra citati;
- che il PUG chiarisca che gli incentivi volumetrici previsti dal PUG ex art. 10 LR 24/2017 sono cumulabili;
- che il PUG includa tra gli incentivi la possibilità di costruire parcheggi interrati, aumentando il volume della costruzione preesistente. (Il parere della Regione prot. 250106 del 22 marzo 2021 precisa che risponde alla finalità

della rigenerazione urbana, anche la possibilità di realizzare, nel caso di interventi di R.E. ricostruttiva “spazi ad uso parcheggio che soddisfino gli standards minimi previsti dall'art 2 L 122/89 ovvero da altra normativa a seconda della destinazione d'uso (es DGR 1253/99)”).

Parzialmente accolta

Innanzitutto, è necessario distinguere tra premialità del PUG, incentivi derivanti da leggi nazionali e l'intervento edilizio ammesso.

Il PUG, al fine di promuovere un migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano, favorisce la realizzazione dei posti auto pertinenziali in interrato, sotto sagoma, non computando tali superfici tra la superficie totale. Il PUG definisce inoltre una serie di parametri, tra cui distanze, altezze, permeabilità, che, nei vari tessuti governano le trasformazioni diffuse. Le premialità previste da disposizioni normative nazionali che consentono di intervenire con la ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici fino al 20% sono coerenti con il PUG se rispettano i parametri sopra indicati.

Modifica Elaborato DU1: in coda al comma 1 dell'art. 3.3.1 è aggiunto il seguente periodo: “Le premialità previste da disposizioni normative nazionali che consentono, per incrementi fino al 20% del volume dell'edificio esistente, di intervenire con la ristrutturazione edilizia, si attuano nel rispetto dei parametri dimensionali del PUG”.

26 – Parcheggi

Non si comprende per quale ragione i parcheggi interrati pertinenziali e locali a servizio per le funzioni produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive, siano ammessi esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato non prevedendo altre soluzioni quali, ad esempio, i parcheggi in struttura e non considerandole esigenze dei disabili.

comma 3 lettera d: si definisce che la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di locali a servizio per le funzioni produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive è ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato: si chiede una verifica della fattibilità.

punto 4

Nel caso di Piscine scoperte: la distanza di metri 5 dalle strade e dai confini di proprietà è eccessiva, non si capisce perché non si preveda anche in questo caso 1,50 ml.

Parzialmente accolta

Per quanto riguarda i posti auto pertinenziali, la norma non limita la loro realizzazione sotto la sagoma dell'edificio, ma più semplicemente per promuovere la loro realizzazione in interrato, di minore impatto paesaggistico ma anche ambientale (minori impermeabilizzazioni) concede come premialità il non concorso alla determinazione della superficie totale. Tale concetto viene chiarito meglio nelle norme.

Si conferma la distanza di m 5 dai confini di proprietà delle piscine in quanto costituiscono comunque opera edilizia.

Modifica Elaborato DU1: l'art. 3.3.3 comma 3 punti b, c, viene modificato come segue:

- "b. posti auto pertinenziali e locali a servizio per la funzione abitativa, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale;
- c. posti auto pertinenziali per le funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive sono ammessi esclusivamente in struttura, se realizzati sotto la sagoma del fabbricato non rientrano nel calcolo della Superficie totale."

27 – RIE

Art. 3.3.4. Regole

2. Si prescrive nel secondo capoverso che: "il RIE2 è sempre maggiore del RIE1"

Si ritiene questo requisito di applicazione problematica in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che, come da definizione all'allegato 1 della LR 15/2013, possono prevedere una diversa configurazione della sagoma o anche un ampliamento per ragioni di adeguamento degli impianti o alle norme sulla sicurezza o barriere architettonico-sensoriali. Si aggiunge inoltre nello Stralcio del RE il RIE è richiesto a partire dalla manutenzione straordinaria; ciò appare veramente privo di senso in quanto trattasi di interventi di miglioramento/adeguamento interno/esterno di edifici esistenti.

Regole ultima frase comma 2:

Si chiede di definire in modo univoco la verifica temporale del rispetto del RIE sostituendo la definizione "in ogni tempo può essere verificato".

Parzialmente accolta

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

Modifica Elaborato DU1: art. 3.3.4 comma 2 è aggiunto: "Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Conseguentemente vengono modificate Norme e RE".

Inoltre, la frase "in ogni tempo può essere verificato" viene eliminata.

23

28 – Sistemazione aree esterne

Art. 3.3.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

Regole, 1 con le modalità indicate nel Piano del verde

Poiché al momento questo Piano non è presente nel sito del Comune si chiede come procedere visto che il PUG è già in regime di salvaguardia.

Accolta

Si procede alla correzione del refuso inserendo il riferimento corretto, ossia il Regolamento del Verde, in iter per l'approvazione in consiglio comunale.

29 – Disposizioni relative agli edifici

Colpisce la scelta singolare di fissare l'altezza massima degli edifici solo in rapporto alla destinazione d'uso, senza mai considerare l'altezza media degli immobili esistenti: è presente il rischio di rigenerazioni in cui vengono affiancati nuovi edifici a destinazione ad es. alberghiera di $h = m. 23,70$ ad abitazioni esistenti di $h = m. 6,70$!

Non accolta

Nelle norme sono presenti delle norme generali relative agli edifici che poi sono declinate all'interno dei tessuti considerando le caratteristiche dell'insediamento e gli obiettivi della strategia.

30 – Edifici a prevalente funzione abitativa

La prescrizione di una dimensione minima alloggi (superiore a quella prescritta dalla legge) potrebbe limitare la possibilità di soluzioni innovative con più servizi e spazi in comune, come pure il divieto di prevedere residenza al piano terra. Inoltre, non si capisce perché si utilizzi la St (superficie totale) invece della Su che misura l'effettiva dimensione dell'alloggio utilizzabile.

Parzialmente accolta

Negli interventi di trasformazione il parametro di riferimento è la superficie totale: alla St è riferito il calcolo delle dotazioni territoriali, pertanto, la dimensione minima degli alloggi si assume lo stesso parametro.

Date le premesse, le dimensioni minime degli alloggi indicate all'art. 3.4.1 sono riferite all'edilizia abitativa tradizionale. Alloggi ERS che dilatano gli spazi comuni e riducono la parte privata rientrano in una diversa tipologia, in gran parte ancora sperimentale, valutabile di volta in volta. Parliamo comunque di interventi soggetti quantomeno a PdC convenzionato.

Modifica Elaborato DU1: si procede a perfezionare l'art. 3.4.1 inserendo tale precisazione.

31 – Edifici a prevalente funzione turistico ricettiva

Ci si chiede se l'Hmax prevista (circa 7 piani) non sia troppo limitativa rispetto all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. L'indicazione di Hmax si ritiene richieda una riflessione più generale sia rispetto alle funzioni sia rispetto ai contesti se davvero si vuole promuovere una riduzione del consumo di suolo. Inoltre, non è chiaro se per i punti 2, 3, e segg. per analogia anche per i punti degli artt. successivi da 3.4.3, a 3.4.9 i parametri limitativi siano sempre riferiti alla St (Superficie totale).

Parzialmente accolta

I valori indicati per l'H massima degli edifici rispetto alle varie funzioni sono il riferimento per le trasformazioni ordinarie sugli edifici esistenti. Tali valori potranno essere oggetto di modifica all'interno di progetti complessi attuati con AO, PAIP, PdC convenzionato o art. 53. Il riferimento è sempre alla superficie totale.

32 – Microaree familiari

Appare illogico consentire l'insediamento di "Campi nomadi" sia in territorio urbano che rurale con P. di C. convenzionato e senza valutazione del beneficio pubblico, ma con il solo obbligo di realizzare opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato (?) numero di essenze arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Piano del verde. La realizzazione di un nuovo impianto sportivo, invece, è sottoposta alla onerosa dimostrazione del beneficio pubblico.

Inoltre, l'altezza massima di m. 3,50 prevista per i moduli abitativi favorisce l'insediamento di mobile-homes/roulottes e vanifica l'obiettivo sociale di integrazione alla base della Legge regionale n. 11/2015.

Non accolta

L'art. è coerente con la LR 11/2015 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti" e relativo regolamento di attuazione DGR 43/2016.

La L.R. 11/2015, introduce misure di intervento nell'ambito delle politiche più generali di inclusione sociale per il miglioramento delle condizioni di vita dei rom attraverso 4 assi prioritari: occupazione, istruzione, salute, condizioni abitative. L'art. 3 ha introdotto infatti l'obiettivo del superamento delle aree sosta così come normate dalla precedente L.R. n. 47/1988, in particolare quelle di grandi dimensioni, in quanto fonti di esclusione e discriminazione indicando soluzioni verso le "microaree familiari" tipologia già sperimentata in Emilia-Romagna.

33 – Edifici a prevalente funzione commerciale

Si prevede che: "Gli interventi di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5 sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario". Al riguardo si osserva che l'art. 8 lr 24/2017 consente ai Comuni di assoggettare a contributo straordinario "le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale", mentre non tutti gli interventi di cui sopra lo sono.

Regole.Comma7

Si chiede di specificare a quale variante ci si riferisce.

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

Regole. Commi 2 e 3

Per evitare equivoci si chiede di unificare i due commi che trattano lo stesso argomento.

Accolta

Nelle norme si precisa che all'interno del territorio urbanizzato, le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale sono soggetti a contributo. La valutazione dell'insediamento si opera considerando l'aggregazione commerciale proposta. Il comma 7 è un refuso.

Modifica Elaborato DU1: il comma 6 dell'art. 3.4.6 è modificato come segue: "Le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 sono soggette alla corresponsione del contributo straordinario."

34 – RIR

Si chiede di specificare dove sono contenute le schede RIR

Accolta
Le schede RIR sono contenute nell'elaborato VT3.3.1 "Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti – E-RIR", il quale viene integrato in adozione.

35 – Città storica

Art.3.6 Sistemi ed elementi della città storica

1. Forse Titolo IV (da rivedere la numerazione dei titoli sulla Parte Terza Trasformabilità)
2. Dalla disamina degli elaborati, dalle norme (DU1 e dalle Azioni indicate, con specifico riferimento al Centro Storico, apparirebbe non particolarmente favorita la residenza stabile al suo interno. A questo proposito si evidenzia a titolo esemplificativo:
 - a) assenza di azioni incisive atte a risolvere il problema della mobilità veicolare e alla presenza delle auto in sosta nel CS: la qualità della vita dei residenti in Centro storico non può avere come uno dei "capisaldi" l'accessibilità e la possibilità di sosta "ovunque e comunque"; si ritiene pertanto di fondamentale importanza puntare a ridurre l'accesso veicolare e la sosta solo a particolari categorie di utenti -disabili, ecc...- riservando nel contempo ai soli residenti i parcheggi presenti nel primo anello dei viali, lato parco delle mura, rafforzando quindi alcune scelte già fatte dal PUMS. In una logica di PUG che tende a privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, l'obiettivo suddetto appare di fondamentale importanza.
 - b) Restando sul tema della mobilità, accessibilità ed inclusività del CS, che dovrebbe vedere rafforzati i temi della sostenibilità, della mobilità e accessibilità pedonale e ciclabile, occorrerà garantire anche attraverso il RE e gli interventi pubblici, la fruibilità in sicurezza delle viabilità carrabile, dei percorsi e delle aree pedonali, anche grazie a soluzioni di pavimentazioni adeguate e percorsi protetti, che siano a misura non solo delle persone disabili o ipovedenti ma anche degli anziani e dei passeggiatori!

Accolta
<p>Si condividono gli obiettivi e si fa presente che essi sono ben rappresentati all'interno dell'elaborato ST.2.3. In particolare, le azioni 3.a.1 e 3.a.2 promuovono il mantenimento della residenza nel centro storico; diverse azioni poi (3.a.4, 3.c.2, 3.c.1, 3.c.4) promuovono la qualificazione dello spazio aperto quale spazio pubblico di valore, con azioni tese anche a "rendere maggiormente compatibile il traffico veicolare con i movimenti pedonali e con la qualità dei luoghi". Si condivide peraltro che si possa essere maggiormente incisivi nell'affermare questo principio integrando gli elaborati ST1.3 e DU1 come indicato di seguito.</p> <p>L'azione 4.c.2 "Garantire l'accessibilità universale per la città pubblica" pone proprio l'obiettivo proposto dall'osservazione. Si condivide quindi che il RE, o suoi allegati o regolamenti specifici, disciplinino gli aspetti dell'accessibilità universale, anche per quanto riguarda il Centro Storico, tenendo in questo caso in debito</p>

conto gli aspetti di carattere storico e monumentale dei luoghi. Requisiti di accessibilità universale sono inoltre stati inseriti nella valutazione del beneficio pubblico: vengono modificati i requisiti afferenti all'indicatore "B.3.2 Accessibilità universale" specificando le soluzioni progettuali premianti.

Si corregge la numerazione dei titoli

Modifica Elaborato ST1: Si integra l'azione 3.c.4. con un richiamo alla riorganizzazione del sistema della sosta che tenga in considerazione le esigenze degli abitanti e la qualificazione dello spazio aperto, in particolare della strada, che nel centro storico costituisce una parte fondamentale dello spazio pubblico e la cui sistemazione ed uso determina la qualità urbana.

Modifica elaborato DU1: All'art. 3.6 comma 1 si aggiungono i seguenti punti: "confermare il potenziare la residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;" e "Qualificare gli spazi aperti pubblici del centro storico e i nodi urbani di accesso al centro storico, rendendo maggiormente compatibile il traffico veicolare con i movimenti pedonali e con la qualità dei luoghi."

36 – Il Sito UNESCO

Non è chiara la motivazione che porta alla proposta di allargamento del Sito Unesco, peraltro da sottoporre ad una apposita commissione, quindi assunta senza reale fondamento. È da considerare, inoltre, che la Dichiarazione Universale Unesco del 2016 appare inconfutabile nei suoi contenuti e motivazioni: *"Il complesso monumentale costituito dalla Cattedrale, che conserva i resti del patrono di Modena San Geminiano (secolo IV), e dalla torre civica, detta Ghirlandina, è situato lungo l'asse dell'antica Via Emilia, al centro del tracciato medievale della città. Ne fa parte integrante, sul lato meridionale, la Piazza Grande, sorta nella seconda metà del XII secolo e delimitata dal Palazzo Comunale, dal Palazzo Arcivescovile e da un edificio costruito negli anni '60 che sorge sul luogo una volta occupato dall'antica sede dei Giudici delle Vettovaglie. La Cattedrale e la torre Ghirlandina si presentano come un complesso omogeneo per materiali e criteri costruttivi, la cui edificazione impegnò la Comunità modenese per oltre due secoli, dal 1099 al 1319".*

Non serve ampliare la perimetrazione per garantire una maggiore salvaguardia della città storica, basterebbe il rispetto e la conoscenza del Regolamento Comunale del Sito Unesco di Modena (esiste già, dal 2017) e, prendendo le mosse da questo, si dovrebbe provvedere ad una sua implementazione, mantenendo un approccio indubbiamente più rigido per l'area Unesco – non solamente per la Zona 1 ma anche per la Zona 2 e 3 (forse si potrebbe proporre che i manufatti compresi in questi 3 perimetri siano vincolati ai sensi del d.lgs n. 42/2004 Codice Beni Culturali ?)

Parzialmente accolta

La Strategia ST 2.3 La città storica con l'azione 3.c.1 – Valorizzare il Sito UNESCO, "persegue la valorizzazione del centro storico e propone l'allargamento della zona di rispetto (Buffer zone) del sito UNESCO, andando a ricomprendere le strade e gli spazi centrali che formano l'ossatura del nucleo centrale della città storica, anche come "brand" della città in chiave turistica. L'ampliamento della zona di rispetto, che segue le modalità stabilite dalle "Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention", potrà essere l'occasione per definire in maniera coordinata e aggiornare i regolamenti sul decoro e arredo

urbano e contestualmente il Piano di gestione del sito Unesco”.

Come si desume la proposta non riguarda il perimetro della “*property*” (a cui sembra invece riferirsi l’osservazione) che rimarrebbe esattamente quella attuale, ma propone di ampliare la sua zona di rispetto (Buffer Zone). Giova ricordare che secondo le *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention* la Buffer Zone è un’area circostante la *property* che ha lo scopo di aggiungere un livello di protezione al Bene Patrimonio Mondiale (*property*). La procedura di ampliamento della Buffer Zone non prevede di rivedere i criteri, l’OUV, né la descrizione del Bene ed è una procedura semplificata.

Si tratta poi di una azione della Strategia che non ha effetto immediato sulla disciplina ma piuttosto prospetta che l’A.C. e gli organi competenti promuovano nelle sedi deputate l’ampliamento della buffer zone al fine di assicurare una maggiore tutela e valorizzazione del Bene. All’interno di tale procedura potranno anche essere fatti gli eventuali ulteriori approfondimenti che portino a modificare il perimetro proposto, avendo presente che:

1. La Strategia del PUG non definisce perimetri “conformativi” e quindi passibili di motivati aggiustamenti e modifiche;
2. L’azione della Strategia in oggetto propone di rivedere solo la Buffer Zone e non il perimetro della *property* né le motivazioni e criteri della sua iscrizione.

In sostanza quindi si propone che sia ampliata la sola Buffer Zone – peraltro secondo una tendenza oramai consolidata nelle più recenti iscrizioni al Patrimonio Mondiale UNESCO che prevedono Buffer Zone molto più estese.

Quanto alle “motivazioni” che non appaiono chiare all’osservante, si ribadisce quanto riportato. L’ampliamento della Buffer Zone è finalizzato ad estendere l’ambito di tutela al di là di quanto non già previsto dalla normativa sul Centro Storico e in particolare per definire in maniera coordinata e aggiornare i regolamenti sul decoro e arredo urbano. Non si condivide infatti l’assunto che “non serve ampliare la perimetrazione per garantire una maggiore salvaguardia della città storica”. Infatti, ciò può essere vero solo se ci si limita al controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche (assicurate dalla disciplina particolareggiata del Centro Storico), non a tutte le altre componenti che esercitano pressioni su tessuti particolarmente delicati come quelli dei centri storici.

Inoltre, la proposta di ampliamento della Buffer Zone – che è procedura semplificata rispetto alla revisione della *property* – può essere anche l’occasione per una azione di maggiore sensibilizzazione (anche per il rispetto dei regolamenti) e valorizzazione del patrimonio artistico di Modena.

Al fine di evitare fraintendimenti lessicali (dovuti anche al fatto che i termini ufficiali Unesco non sono in lingua italiana) si aggiunge nella azione 3.c.1 dopo “l’allargamento della zona di rispetto” la definizione inglese fra parentesi “(Buffer Zone)”; analogamente anche nelle norme art. 3.10 comma 3 si aggiunge la definizione inglese fra parentesi “(Buffer Zone)”.

37 – Centro storico

art. 3.6.1 Centro Storico di Modena e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)

Regole, comma 1

Si chiede di specificare cosa si intende per "rilevanti modificazioni" alle destinazioni d'uso in atto e cosa si intende per spazi "di pertinenza dei complessi insediativi storici".

Si prevede che non sono ammessi incrementi di volume degli edifici: nemmeno minimi?

Parzialmente accolta

Il PUG si è conformato ai principi della LR 24 art. 32 comma 6 che esclude "rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato" e non possono essere rese edificabili "... le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici".

Tali disposizioni non sono peraltro una novità, in quanto erano già presenti nell'art. A7/ della LR20/2000.

Il PUG ammette la possibilità di incrementi di volume con Ristrutturazione urbanistica, AO o PAIP.

38 – Commercio

Regole, comma 2

Si evidenzia un ulteriore potenziale incremento delle attività (funzioni) commerciali lungo gli assi già commerciali, anche con medio piccole strutture di vendita e pubblici esercizi –già numerose– che spesso impattano con la residenza per la eccessiva occupazione di suolo pubblico, e non solo (problema del rumore serale e notturno), si suggerisce quindi di puntare ad un maggior equilibrio tra le diverse attività e le diverse zone del centro. Seppur la politica di recupero del centro storico svolta dal comune negli anni Ottanta è stata il vero motore per il recupero del centro, tuttavia, oggi ci sono alcune zone che si stanno nuovamente degradando. Potrebbe essere non sufficiente il recupero dei "Contentori Complessi" pubblici e non, sicuramente di grande qualità, nel contempo servirebbero una politica maggiormente incentivante per la riqualificazione e il recupero abitativo.

Si parla di incentivi fiscali concessi in base alle trasformazioni edilizie. Si chiede di esplicitare dove sono indicati.

Non accolta

Il PUG promuove la rigenerazione del Centro storico attraverso una pluralità di azioni che vanno dalla rifunzionalizzazione di contenitori dismessi al sostegno della residenzialità e delle attività commerciali lungo alcuni assi che storicamente hanno svolto questa funzione.

Le azioni che il PUG mette in campo sono, oltre agli incentivi fiscali a sostegno della rigenerazione individuati secondo quanto disposto dalla DAL 186/2018, una flessibilità negli usi non presente nell'attuale strumento urbanistico. Il PUG pone ad esempio particolare attenzione alle funzioni insediabili ai piani terra degli immobili, favorendo usi collettivi, ibridi e temporanei.

39 – Interventi edilizi ammessi

Comma3 Interventi edilizi ammessi

Da evitare il rimando alla categoria ristrutturazione edilizia conservativa (vedi quanto detto per l'art. 3.3.1)

Mantenere Restauro e Risanamento Conservativo anche nell'edilizia minore in Centro Storico, a patto di non essere in presenza di edifici completamente trasformati sul piano tipologico, pur nella conservazione dell'assetto originario della/e facciata/e

Non accolta

Gli interventi edilizi ammessi nel centro storico fanno riferimento alla tipologia dell'immobile, agli interventi ad essa più o meno coerenti di cui è stato oggetto ed al suo stato conservativo. Attribuire il restauro e risanamento conservativo ad un immobile che ha in gran parte perduto le caratteristiche originarie non promuove una maggiore qualità dell'insediamento storico. La ristrutturazione edilizia conservativa consente di raggiungere l'obiettivo indicato dall'osservante di "conservazione dell'assetto originario della facciata".

40 – Tessuti sulle mura

Regole, Comma 3 viene citato l'art. 3.6.7 che non c'è

Comma 4 funzioni ammesse

In merito alle destinazioni d'uso, con particolare riferimento a quella residenziale non sarebbero da escludere completamente i pt per la residenza; vi sono situazioni in cui (interno corti, ecc.) nel rispetto della norma igienico sanitaria e di salubrità si potrebbe ammettere.

Accolta

Si concorda che nelle corti interne la residenza al piano terra può essere ammessa. Si modifica, di conseguenza, l'art. 3.4.7.

41 – Tessuti unitari

Per i tessuti unitari con valore culturale identitario si dovrebbe dire un po' di più soprattutto in merito alle modalità di intervento (vedi finiture, tinteggi, aeree di pertinenza, ecc.). Al fine di preservare il valore identitario di questi interventi, con particolare riferimento ai piani INA CASA –Sacca e Sant'Agnese, ma non solo (vedi Acer via Montegrappa, ecc.), serve uno specifico piano di recupero che possa salvaguardare gli elementi connotativi architettonici in un'ottica di unitarietà.

Regole, comma 3

In merito alla categoria "Ristrutturazione edilizia conservativa si rimanda a quanto già evidenziato con riferimento alla LR15

Si chiede se non è mai ammessa la demolizione e ricostruzione.

Si nota una certa confusione (a parte all'illeggibilità delle colorazioni) nelle definizioni dei tessuti, confondendo le epoche di realizzazione dei comparti di edilizia pubblica, con la conseguenza che su strutture urbanistiche di qualità ma con ca-

ratteri edilizi assolutamente inadeguati sono inibiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, che invece spesso sarebbero i più adeguati, come ad esempio al Villaggio

Parzialmente accolta

Una definizione più specifica delle modalità di intervento in questi tessuti potrà essere oggetto di Regolamento urbanistico. La strategia, dichiarata anche nella norma è di conservare il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi. Pertanto, interventi di demolizione e ricostruzione anche con modifiche di sagoma degli edifici potranno avvenire attraverso una progettazione unitaria degli interventi.

Modifica elaborato DU1: nell'art. 3.6.5 in coda al comma 1 è aggiunto: "Devono essere rispettate le caratteristiche morfo-tipologiche originarie ed eventuali modifiche di volume e/o di sagoma possono avvenire solo attraverso una progettazione unitaria degli interventi." Inoltre, al comma 3 punto 1 è aggiunto "interventi di ristrutturazione edilizia f "demolitiva" estesa a tutta l'area di intervento con PdC convenzionato".

Infine, è stata revisionata la cartografia della disciplina al fine di renderla più chiara e leggibile.

42 – Edifici Storici

Art. 3.3.6 Regole, comma 2 (rimando ad Elaborato VT6.5 Immobili di valore storico testimoniale nel territorio urbano rif. Schede, da VT6.5.1 a VT6.5.14)

Si rileva che nelle schede di cui all'elaborato generale citato, non è riportata la categoria di intervento. Si ritiene necessario un suo inserimento alla luce della nuova classificazione del Pug.

Si rileva inoltre che le informazioni contenute nelle stesse schede sono spesso ridondanti e la ricerca per la consultazione della scheda di interesse potrebbe essere resa più veloce.

Si chiede inoltre il perché non è stata valutata la schedatura anche degli edifici di rilevanza all'interno del Centro Storico, dei quali spesso viene ignorata l'importanza.

Accolta

Per quanto concerne l'art. 3.6.6 delle Norme si provvede ad integrare l'articolo con la corrispondenza fra valore dell'edificio e categoria di intervento ammessa, per tutti i casi.

Modifica elaborato DU1: la formulazione completa del comma 2 dell'art. 3.6.6 è la seguente:

"2. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici storici, sono attribuiti rispetto al valore indicato nelle rispettive schede contenute nell'Elaborato VT6.5 sono i seguenti:

- a. Edifici di valore Storico - architettonico: restauro scientifico c);
- b. Edifici di valore Storico, culturale, testimoniale: restauro e risanamento conservativo d);
- c. Edifici di valore Storico culturale testimoniale - Edilizia del produttivo e specialistica del Novecento: ristrutturazione edilizia f) "conservativa" con

il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie;

- d. Edifici di valore Storico Culturale Testimoniale del Secondo Novecento: ristrutturazione edilizia f) “conservativa” con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie;
- e. Per gli edifici di valore storico culturale testimoniale - edilizia minore: la ristrutturazione edilizia f) “conservativa”, con il mantenimento delle strutture murarie perimetrali originarie.
- f. Manufatti di valore storico-testimoniale, quali pilastri, maestà, edicole, ecc.: restauro e risanamento conservativo d)
- g. Edifici privi di valore: ristrutturazione edilizia f)”

43 – Tessuti a prevalente funzione abitativa

Art.3.8 Tessuti a prevalente funzione abitativa.

Si chiede una riflessione in merito alle Hmax consentite in coerenza con l’obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della desigillazione (certo tenendo conto dei contesti)

Non accolta

L’H max indicata per i tessuti a prevalente funzione abitativa nella Città da qualificare sono quelli di riferimento per gli interventi edilizi diretti, altezze maggiori sono realizzabili con AO o PAIP.

44 – Funzioni

Art.3.8 Regole, comma 3, tabella funzioni ammesse

Non si comprende l’esclusione delle medio-piccole strutture commerciali nella Città da qualificare nei tessuti a prevalente funzione abitativa tenendo conto che i supermercati alimentari generalmente appartengono a questa categoria

Accolta

L’intervento è ammesso con accordo operativo nel rispetto delle indicazioni delle Strategie.

45 – Produttivi commerciali terziari

Art.3.9 Tessuti produttivi commerciali e terziari privati

Si chiede una riflessione in merito alle Hmax consentite in coerenza con l’obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della desigillazione (certo tenendo conto dei contesti).

Accolta

Si porta l’H max degli edifici produttivi a m 15, maggiori altezze potranno essere realizzate per magazzini verticali con art. 53 o AO.

Modifica elaborato DU1: il punto relativo alle altezze del comma 1 dell’art. 3.4.9 è modificato come segue: “H (altezza dell’edificio): ≤ m 15 fatti salvi sistemi di immagazzinaggio verticali, subordinati alla presentazione di un piano aziendale

e alla procedura dell'art. 53 della LR 24/2017 nel caso di ampliamento di impresa insediata; ad AO nel caso di nuova impresa.

46 – Tessuti da rigenerare

Art.3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

- L'individuazione dei tessuti da rigenerare è molto limitata ed esclude le porzioni urbane non abbandonate ma caratterizzate da una scarsa qualità del patrimonio edilizio la cui sostituzione dovrebbe essere incentivata
- Regole, comma 1. Funzioni ammesse. Non si comprende l'esclusione delle medio-piccole strutture commerciali come evidenziato per l'art. 3.8
- Regole, comma 2. Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017. Si chiede perché non sia previsto anche il pdc convenzionato visto che l'intervento potrebbe riguardare anche un singolo edificio e manca anche la possibilità di intervenire con la manutenzione.

Accolta

L'individuazione dei tessuti da rigenerare riferisce delle situazioni di maggiore degrado e dismissione, ma con accordi operativi potranno essere presentati interventi complessi per migliorare la qualità dell'insediamento di parti dei tessuti da qualificare. Le medio-piccole strutture commerciali possono essere insediate attraverso la stipula di un accordo operativo. Si concorda con la possibilità di intervenire con PdC convenzionato.

Modifica elaborato DU1: nell'art. 3.10.1 al comma 2 è aggiunto: "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.

Nel caso di interventi di rigenerazione relativi a edifici inseriti nella città da qualificare, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato o AO con riferimento alla dimensione dell'area di intervento."

33

47 – Via Emilia

Non si comprende perché ci si limiti ad un rimando alle indicazioni del futuro Regolamento Edilizio dal momento che la qualificazione della via Emilia è una delle strategie del PUG. La possibilità di trasformare in usi commerciali le attività produttive, che si affacciano alla via Emilia, congestionerà ulteriormente il traffico veicolare e manterrà lo stato di abbandono serale e notturno delle aree stesse.

Non accolta

Le indicazioni sulla qualificazione del Sistema della via Emilia sono contenute nell'apposito elaborato *ST.2.4 Via Emilia*, che descrive, per ogni tratto, obiettivi, azioni e progetti da perseguire. La norma citata detta quindi specifiche aggiuntive a quelle sui tessuti ed introduce la possibilità di trasformazioni edilizie, nei soli due tratti 4 e 5 dell'elaborato ST.2.4, con cambi d'uso in attività commerciali solo attraverso PdC Convenzionato e quindi sottoposti alla procedura di valutazione, chiamata a verificare la coerenza e sostenibilità della proposta. Quanto allo stato

di abbandono si ritiene appunto che alcune attività commerciali possano agire come elementi di riqualificazione di edifici dismessi o in corso di dismissione e di presidio, anche in ore serali, quando le attività produttive sono chiuse.

Si provvede, comunque, a specificare meglio a quali tratti della Via Emilia ci si riferisce nella norma, attraverso il richiamo dell'elaborato di riferimento.

48 – Aree con piani particolareggiati

Sarebbe opportuno allegare un elenco di tali piani assegnandoli alle differenti categorie indicate al punto 1.

Regole,1-lett.b. Si ritiene poco fattibile assoggettare lotti ineditati ad Accordi Operativi. Manca la casistica della parziale cessione delle opere di urbanizzazione. Si chiede di spiegare cosa si intende per “regola del RUE”; da quando decorrono i tre anni? Si ritiene poco fattibile e sproporzionato (decorso i tre anni) assoggettare lotti ineditati ad Accordi Operativi. Si parla solo di piani convenzionati, ma la L.R. 24/2017 fa salvi anche i piani che siano stati solo approvati e non ancora convenzionati. Inoltre, l'art. 7.1 prescrive che: “I PUA e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima dell'adozione della delibera di assunzione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni del PRG sopra vigente”. Se possono essere approvati (e quindi poi convenzionati) i piani presentati in questo intervallo temporale, a maggior ragione dovranno poter essere convenzionati anche i PUA approvati prima. Lettera b) ultimo capoverso: chi decide e su quali basi procedere con AO oppure con PdC convenzionato?

Regole,1-lett.d, ultimo capoverso “Gli interventi di cui alle lettere c, d, b, decorso i termini indicati potranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali”.

Non si comprende l'applicazione rispetto a quanto espresso nelle lettere b, c, d.

Si chiede di chiarire alla lett. d cosa significa “da tempo” scaduta? Quanto tempo?

Parzialmente accolta

La disciplina indicata all'art. 3.11 discende dalla norma transitoria della LR24/2017 e relativi atti di indirizzo. Il comma 1 è stato modificato per meglio precisare le singole casistiche, è stata inoltre introdotta la possibilità per piani in corso di completare gli interventi con le regole del PUG.

49 – Nuove urbanizzazioni

Art. 3.12.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

Strategie1. Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella ValSAT sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere individuate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050.

Non è agevole capire dove sono individuati tali criteri nella ValSAT. Si chiede di indicare dei riferimenti più precisi.

Si inserisce un riferimento al paragrafo 5.5.3 della ValSAT con l'elenco di questi criteri.

50 – Nuove urbanizzazioni

Le condizioni di intervento stabilite per l'A.O., già molto onerose per l'obbligo di cessione al Comune del 50% dei terreni oggetto di trasformazione, si sommano ai molteplici criteri richiesti dal metodo di valutazione del beneficio pubblico dei progetti, rendendo molto difficile l'approvazione dell'A.O.

La valutazione del beneficio pubblico consente di aumentare le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di base fino al raggiungimento dell'indice di sostenibilità, valutando quanto il progetto attua gli obiettivi della Strategia sia con riferimento alla città pubblica, sia con riferimento alla qualità del progetto edilizio. Non è necessario il raggiungimento dell'indice di sostenibilità, ma eguagliare il livello di coerenza alla Strategia minimo.

51 – Nuove urbanizzazioni

Regole1. Funzioni ammesse

Non si comprende la ragione per cui nella Città da urbanizzare rispetto alle funzioni commerciali sono ammessi centri di vicinato e grandi strutture ma non le medie. Non si comprende altresì la mancata previsione di impianti sportivi scoperti/coperti non a servizio di insediamenti e funzioni esistenti (v. circolo del tennis, golf club, centro nautico, ecc.), di parchi tematici o di parchi divertimento: tali attività, infatti, rientrano tra gli insediamenti strategici, di cui all'art. 5 della L.R. 24/17, volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio e che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%.

Per ciò che concerne il commercio, al fine di contenere il consumo di suolo, il PUG sceglie di investire sui due grandi poli esistenti, ammettendone l'ampliamento. Si confermano le scelte in merito alle funzioni ammesse.

52 – Dotazioni

Art. 4.2 Il concorso dei progetti alla realizzazione delle dotazioni territoriali

Regole, comma 3 – “Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio” –

Si evidenzia che al momento queste indicazioni non sono presenti nel Regolamento Edilizio.

art. 4.3 Articolazione delle dotazioni territoriali, Strategie

Il nuovo PUG rappresenta una rivoluzione in termini di pianificazione urbanistica, per quanto attiene alla mobilità elettrica. Sarebbe importante sapere quali so-

no le dotazioni previste nel piano o quali si intendono realizzare, per fornire gli utilizzatori di infrastrutture, che avranno il pregio di ridurre l'impatto ambientale.

Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

Strategie, comma 4

Nel Regolamento Edilizio manca l'indicazione delle tipologie e delle caratteristiche costruttive dei chioschi per ristoro, delle edicole, dei gazebo, delle tettoie e dei servizi igienici, come, invece, dichiarato nel testo dell'articolo.

Parzialmente accolta

Il Regolamento Edilizio è in fase di profonda revisione e accompagna il PUG nel processo di approvazione. Nel RE, e suoi allegati, troveranno collocazione non solo i classici temi quali il Regolamento del verde, ma anche temi nuovi e in rapida evoluzione come le nuove infrastrutture e attrezzature correlate ad esempio alla mobilità elettrica.

53 – Dotazioni ecologico ambientali

Art. 4.3.3 – art. 4.3.4 Dotazioni ecologico ambientali – Dotazioni multi-prestazionali

Si rileva poca chiarezza nella differenza tra le dotazioni ecologico ambientali e le dotazioni multi-prestazionali e nelle ricadute sul loro reperimento.

Le dotazioni ecologiche ambientali non hanno mai definito parametri dimensionali ma prevedevano la realizzazione di opere. Qui si danno valori dimensionali per le multi-prestazionali che ricalcano le ecologico ambientali.

Si chiede di chiarire la modalità di reperimento delle dotazioni multi-prestazionali.

Si chiede di chiarire il significato del termine "rischio sismico urbano".

Accolta

Il progetto della Città pubblica del PUG non si limita a garantire quantità minime, ma promuove una adeguata distribuzione spaziale transcalare e la multifunzionalità delle dotazioni. Queste sono incrementate nelle tipologie per rispondere a nuove domande di servizi, contrastare e mitigare i cambiamenti climatici, ridurre i rischi sismico, di inondazione pluviale, fluviale: un'attenzione dunque rivolta alle prestazioni e alla qualità.

Le dotazioni multi-prestazionali sono appunto quelle dotazioni che assolvono a più funzioni, quali ad esempio un parco pubblico che può essere anche un giardino della pioggia o un bacino di laminazione che può essere anche un parco urbano attrezzato. Il PUG riconosce nella quantificazione delle dotazioni questa doppia funzionalità, e, per meglio chiarire come questa può essere computata viene integrato l'art. 4.3.2. Il rischio sismico urbano è costituito da quei manufatti che, nel caso di sisma possono arrecare danno al contesto, compromettere vie di fuga, ostacolare l'organizzazione e l'arrivo dei soccorsi. Sono elementi contenuti nel piano di protezione civile.

Modifica elaborato DU1: all'art. 4.3.2 è aggiunto il seguente comma "9. L'incremento per multi-prestazioni, è quantificato con riferimento alla superficie che accoglie più funzioni che viene conteggiata in ragione delle dotazioni accolte.

54 – Qualificazione insediamento

comma 2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:

a nuova costruzione;

b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico

urbanistico;

c aumento delle superfici degli edifici;

La dicitura “aumento delle superfici degli edifici” andrebbe chiarita. L’ “aumento delle superfici degli edifici” NON è un intervento edilizio definito dalla LR 15/2013 ed inoltre andrebbe anche se ci si riferisce alla Sc.

Accolta

Con incremento delle superfici degli edifici ci si riferisce ad un ampliamento dell’edificio, ma anche ad esempio alla realizzazione di un soppalco, di un interrato o di un recupero di un sottotetto.

55 – Cambio d’uso

Art. 4.4.1 – Mutamento di destinazione d’uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali comma3 – carico urbanistico.

Non si comprende come utilizzare l’articolazione del CU nelle quattro categorie; corrispondono alle classi urbanistiche omogenee? Se attuo un intervento (rif. tabella 7) che non incrementa la superficie ma cambia funzione rimanendo nella stessa categoria di carico urbanistico, ad esempio CUB = CUB non devo reperire dotazioni territoriali? Inoltre, il CU (carico urbanistico) attribuito alle diverse funzioni contrasta con le definizioni della Delibera di C.R. n. 186/2018 sul costo di costruzione e genera conflitti nella quantificazione delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Parzialmente accolta

Per maggiore chiarezza, l’indicazione del carico urbanistico è stralciata poiché essendo richiesta la verifica su dotazione e posti auto pertinenziali e per la clientela prima e dopo l’intervento, è molto più semplice verificare l’incremento di carico facendo il confronto tra situazione riferita allo stato di fatto e quella allo stato di progetto.

Modifica elaborato DU1: il comma 3 dell’art. 4.4.1 è modificato come di seguito: “Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall’applicazione delle Tabelle 6 e 7. Nel cambio d’uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali.”

56 – Parcheggi

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

Regole comma 2

La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è:

Integralmente per la superficie della parte ampliata, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento;

Si chiede di chiarire se si intende che debba essere verificata, sulla base delle quantità richieste dal PUG, la dotazione presente per l'edificio esistente e che se questa non fosse sufficiente, l'ampliamento sarebbe consentito solo con il reperimento anche della dotazione carente. La richiesta appare molto onerosa e problematica.

Si segnala che nell'art. 4.5 non viene prevista la monetizzazione di parcheggi P1.

Le tabelle 6 e 7 lasciano molto perplessi, soprattutto per gli interventi diretti, circa le dotazioni Territoriali da realizzare.

Parrebbe ad esempio, dall'analisi della tabella 7 e dell'art. 4.5.4 comma 1, che in caso di ristrutturazione con aumento di CU nel volume esistente (intervento soggetto a SCIA) debbano essere realizzate e cedute superfici di verde e di P2, anziché la realizzazione e cessione di parcheggi di urbanizzazione primaria P1: verrebbero cioè cedute aree per dotazioni territoriali di livello urbano P2 invece di aree per dotazioni al diretto servizio degli insediamenti.

Parrebbe quindi totalmente stravolto il concetto di intervento diretto dovendo per esso realizzare e cedere opere di urbanizzazione secondaria e di verde, non al diretto servizio degli insediamenti.

Parzialmente accolta

Nel caso di ampliamento i posti auto pertinenti da realizzare sono riferiti alla superficie ampliata. La verifica sull'edificio va fatta con riferimento alle disposizioni vigenti alla data di realizzazione dell'intervento.

Per quanto riguarda la monetizzazione dei parcheggi pertinenti, la normativa la prevede eventualmente nel solo caso di recupero dei sottotetti. Negli interventi diretti sull'esistente le infrastrutture primarie esistono già (ovvero trattasi di lotto infrastrutturato), pertanto quelle devono essere cedute sono le attrezzature per l'urbanizzazione degli insediamenti, in seguito all'incremento del carico urbanistico.

57 – Mobilità sostenibile

Art. 4.5.3 Mobilità sostenibile

Comma 1: unificare i riferimenti alla superficie, si trova sia St che Su, forse refuso.

Comma 2: Il nuovo PUG rappresenta una rivoluzione in termini di pianificazione urbanistica, per quanto attiene alla mobilità elettrica. Sarebbe importante sapere quali sono le dotazioni previste nel piano o quali si intendono adottare per dare infrastrutture e servizi che produrranno benefici in termini ambientali. In particolare, si chiede di implementare il numero delle colonnine e degli impianti di ricarica elettrica

Comma 3: per gli edifici residenziali con almeno 10 unità abitative si richiedono due differenti standard in merito alla predisposizione dell'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, il primo richiede la presenza in ciascuno spazio a parcheggio coperto e scoperto e da ciascun box per auto, il secondo ciascun box per auto, il secondo richiede per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

Parzialmente accolta

Per quanto riguarda la mobilità elettrica si veda la risposta alla medesima domanda nel quesito 52.

Infine, è corretto il refuso.

58 – Politiche per la casa

Art.4.6 Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa

Regole, comma 2 lett. c)

Si chiede di chiarire cosa debba intendersi per aree permeabili non infrastrutturate

Accolta

Si veda la risposta alla medesima domanda nel quesito 3.

59 – Incongrui

Si chiede di chiarire se con “incongrui” si faccia riferimento a tutti gli edifici classificati e schedati come tali (tavole QC_C3_2_3) oppure anche agli edifici agricoli dismessi o non più funzionali (che possono divelarlo anche successivamente) perché se fosse così il comma lascerebbe intuire un riuso solo parziale della superficie e solo per usi legati alla fruizione turistica del territorio

Accolta

Gli edifici incongrui sono quelli definiti dalla LR 156/2002 ovvero quegli edifici “che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi”. Il PUG, in applicazione dell'art. 36 comma 5 individua nelle Tavole della trasformabilità gli edifici incongrui presenti sul proprio territorio. Le quantità edificatorie derivanti dalla loro totale demolizione e dal ripristino dello stato dei luoghi, sono calcolate applicando la Tabella 3b, non potranno superare (secondo quanto disposto dal citato art. 36) il 50% della superficie coperta esistente e dovranno essere trasferite o in aree di rigenerazione o in aree di nuova urbanizzazione. Diversamente gli edifici non più funzionali all'azienda agricola, dismessi o in corso di dismissione non sono individuati nel PUG, a fronte della totale demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi possono generare quantità edificatorie, calcolate applicando la Tabella 3a non possono superare il 10% della superficie coperta, con la possibilità di raggiungere il 20% se sono necessarie bonifiche. In quest'ultimo caso le quantità edificatorie generate potranno essere trasferite analogamente a quelle derivate dalla rimozione degli incongrui, ma anche utilizzate in loco per realizzare strutture a sostegno della fruizione turistica del territorio.

60 – Azienda agricola

Art. 5.3.2 Interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si legge che “1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:

a imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004,

b imprenditore agricolo, ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti

minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale,

c coltivatore diretto ai sensi dell’art. 48 della L 454/1961, qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

Si suggerisce l’opportunità di non “ingessare” troppo le possibilità di intervento con requisiti “soggettivi” che fanno riferimento a requisiti minimi di accesso a sostegni del PSR poiché essi possono continuamente cambiare nel tempo ma anche perché, diversamente dalle politiche agricole del passato, contemplano azioni e misure tese ad un rafforzamento di aziende agricole già consolidate, tralasciando completamente ogni tipo di realtà tipica delle aree agricole periurbane, laddove anche realtà “marginali” condotte part-time, quindi in assenza dei requisiti minimi per il riconoscimento del titolo soggettivo richiesto, possono, se opportunamente incentivate, creare realtà interessanti dal punto di vista sociale e produttivo (produzioni tipiche collegate ad attività agrituristiche, reti di aziende per la vendita in spacci a livello locale, e consegna prodotti biologici a livello locale organizzato od altro.

Parzialmente accolta

“L’art. 36, comma 2, LR 24/2017 ammette la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nell’osservanza delle previsioni di piano, solo qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse ai sensi, tra l’altro, della disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

In considerazione del fatto che chi conduce il fondo ed esercita l’attività agricola è l’Imprenditore Agricolo, può presentare un PRA solo chi possiede i seguenti requisiti minimi, i quali gli consentono la realizzazione di interventi edilizi nel territorio rurale:

- Titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile;
- Iscrizione all’Anagrafe Aziende Agricole Regionale

Modifiche elaborato DU1: il testo del nuovo art. 5.5.1 comma 1 è il seguente: “Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:

- dall’imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile
- iscritto all’Anagrafe Aziende Agricole Regionale;

qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.”

61 – Attività strettamente legate alla produzione agricola

Si chiede di chiarire se tra le attività strettamente correlate alla produzione agricola siano comprese anche attività di trasformazione di prodotti agricoli anche provenienti da aziende agricole non collocate esclusivamente all'interno del territorio comunale

Accolta

Le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli devono essere effettuate da una azienda agricola o da un consorzio costituito da aziende, che queste siano localizzate in un solo comune o in più comuni non è rilevante.

62 – Agricoltura

Si ricorda che la L.R. 24/2017 prevede la presentazione dei PRA solamente per i casi di costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, rimandando al PUG la gestione di tutte le altre casistiche attraverso la fissazione di parametri e indici.

A parere dello scrivente, questi indici, così prefissati, porranno seri problemi di gestione futura della materia urbanistica di settore, aumentando enormemente le prassi burocratiche, i tempi ed i costi, sia pubblici che privati.

Infatti, occorre tenere conto che gli allevamenti zootecnici, indipendentemente dalle loro dimensioni, devono rispondere già in partenza alle norme ambientali che ne fissano i limiti massimi di dimensionamento e le condizioni per l'esercizio, con applicazione di tecnologie, collegamento a terreni per l'utilizzazione agronomica dei reflui, ecc., norme, peraltro, in continua evoluzione, secondo lo stato dell'arte del momento a livello della ricerca e sperimentazione nei settori di pertinenza e per l'applicazione delle innovazioni tecnologiche.

Occorrerebbe stabilire la necessità di stesura di PRA, anche nelle forme opportunamente commisurate alla tipologia di intervento richiesto, redatti da professionisti del settore altamente specializzati e nelle condizioni giuridiche di legge per poter asseverare i contenuti degli elaborati presentati. E anche utilizzare l'istituto della Conferenza di Servizi per l'acquisizione celere di pareri e prescrizioni.

Parzialmente accolta

Nel PUG, coerentemente a quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 151/2019, nel PUG sono indicati gli interventi soggetti a PRA e quelli non soggetti all'obbligo di presentazione. Nel citato atto di coordinamento tecnico si precisa che "la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nelle ipotesi in cui può risultare ammissibile, richiede comunque l'osservanza delle previsioni di piano, e quindi di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, generali e settoriali, e della legislazione vigente." Pertanto, è introdotto un nuovo art. 5.5.2 che definisce gli interventi soggetti a PRA.

63 – Recupero rurale

Art. 5.6.1, Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola; art. 5.6.2. Edifici con funzione abitativa;

Art. 5.6.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola

Sono articoli che fissano i criteri per un loro recupero, cambio di destinazione d'uso, demolizioni e ricostruzioni, limiti e parametri di riferimento, ecc.

Su questo si chiede di poter stabilire trasferimenti di cubatura da fabbricati non più connessi alle attività agricole, privi di vincoli, previa demolizione e ricostruzione, in altre proprietà dedite alle attività agricole professionali, nell'ambito di una riorganizzazione e accorpamenti dei centri aziendali esistenti e per le funzioni rurali.

Inoltre, premesso che tra i principi cardine del PUG di Modena (e della LR) ci sono il contenimento drastico del consumo di suolo e la valorizzazione del territorio rurale che passa anche attraverso un riuso dei "contenitori" edilizi agricoli dismessi, occorrerebbe calibrare più correttamente il numero di unità abitative che si possono ricavare dalla conversione di detti "contenitori". Fissando un limite massimo di due unità abitative, si rischia di condizionare in modo negativo e forse definitivo la possibilità di recuperare tali volumi. Il rischio, infatti, è che dalla conversione si ottengano unità abitative con superfici troppo grandi (quindi non adeguate alle richieste attuali), con costi di realizzazione e mantenimento troppo elevati, oltre al rischio di vedersi classificare la propria unità abitativa come A8-A9.

Quindi, se si vogliono veramente recuperare questi "contenitori" agricoli dismessi, occorrerebbe ricalibrare la conversione non tanto ad un numero fisso massimo (2 unità abitative), ma ad un numero adeguato alla metratura che si potrebbe ottenere dal recupero dei fabbricati agricoli dismessi, ovviamente con tutti i parametri che la LR e/o l'Amministrazione ritiene necessari. Servono altresì indicazioni chiare su cosa e come intervenire sui corpi accessori, indicazioni che personalmente non ho trovato.

Altrimenti non c'è convenienza nel recuperarli e di conseguenza continueranno a rimanere lì dove sono ... e molti fabbricati considerati "storici" andranno perduti e si avrà richiesta di nuovi fabbricati, un vero controsenso.

Parzialmente accolta

I trasferimenti di superfici all'interno di un'azienda agricola, o il loro accorpamento all'interno di un centro aziendale può essere soggetto a PRA se non supera i parametri dimensionali indicati nel PUG, in caso contrario dovrà essere soggetto all'art. 53 della LR 24/2017.

Per gli edifici storici non più funzionali all'attività agricola la possibilità di frazionamenti, concordando con l'osservante, è stata rapportata alla tipologia degli edifici.

Analogamente per i soli edifici non storici con originaria funzione abitativa sono ammessi frazionamenti rapportati alla dimensione dell'immobile. I fabbricati di servizio non storici mantengono la funzione di servizio.

Modifica elaborato DU1: l'art. 5.11.2 che disciplina gli interventi edilizi ammessi prevede la possibilità di ricavare: due unità immobiliari nell'edilizia specialistica religiosa e civile; 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di base abitativa rurale; 2 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di servizio alla produzione agricola, gli edifici residenziali (villini, edifici a blocco).

L'art. 5.6.1 che disciplina gli edifici con originaria funzione abitativa non storici è modificato ammettendo la possibilità di realizzare fino a un massimo di 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq

64 – Non connessi alla produzione agricola

Art. 5.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola, comma 2
Non viene precisato quale sia in termini qualitativi e quantitativi la dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

Parzialmente accolta

Le condizioni derivano dal tipo di funzione insediata: devono essere garantite le dotazioni di cui alle Tabelle 6 e 7, l'accessibilità ed altre disposizioni inerenti alla funzione.

65 – Attività produttive e commerciali

Art.5.7 Attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale
Tutto l'articolo 5.7 appare improntato ad una notevole approssimazione confondendo effettivi ambiti ed attività produttive di alta qualità con altri decisamente meno significativi (fertilizzanti, pizza precotta, mangimi), finendo per trascurarne altri come acetifici di qualità. Curioso poi che le produzioni di eccellenza, secondo l'art 5.7.2 meritevoli di riqualificazione, siano viceversa sottoposte all'ipotesi del trasferimento dell'art. 2.1.6, secondo una modalità (tab.4) che riguarda gli "edifici incompatibili"

Parzialmente accolta

L'art. 2.1.6 definisce semplicemente le regole, ovvero gli incentivi al trasferimento per le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale, che, dovrebbe essere riservato alle attività agricole. Per tutte le attività è ammesso un incremento minimo finalizzato al miglioramento delle condizioni di produzione, limitando la possibilità di ulteriori ampliamenti alle realtà industriali dinamiche e significative nella struttura economica modenese.

Modifica elaborato DU1: all'art. 5.8 è aggiunto il seguente comma: "Le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale, potranno incrementare del 10% la superficie edificata fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato, ulteriori interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni dei successivi articoli."

66 – Vetrina agroalimentare

Art. 5.7.1 La vetrina agroalimentare, Regole, comma 3
Il vincolo di subordinazione degli interventi di ampliamento delle strutture delle attività insediate alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico rende inattuabili tali interventi per l'impossibilità di raggiungimento del livello minimo di coerenza e di sostenibilità.
Regole, comma 4: si chiede di precisare dove sono indicati gli ambiti specializzati per attività produttive

Parzialmente accolta

In seguito ad alcune esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati ed è stato incrementato l'indice di sostenibilità della zona suburbana (vedi risposta al quesito 4).

Il PUG non perimetra le aree di nuova urbanizzazione.

67 – Impianti isolati

Art.5.7.2 Impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza

Il vincolo di subordinazione degli interventi di ampliamento delle strutture delle attività insediate alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico rende inattuabili tali interventi per l'impossibilità di raggiungimento del livello minimo di coerenza e di sostenibilità.

Parzialmente accolta

In seguito ad alcune esemplificazioni applicative, alcuni indicatori contenuti sia nella valutazione di coerenza che in quella di sostenibilità sono stati meglio precisati e articolati ed è stato incrementato l'indice di sostenibilità della zona suburbana (vedi risposta al quesito 4).

68 – Valorizzazione del paesaggio

Art. 5.8 Edifici in fasce di espansione inondabili o in fasce di rispetto, comma 1

Sugli immobili "impattati" sarebbe preferibile conservare la normativa preesistente sulla base della quale sono stati avviati processi molto lunghi e complessi di trasferimento dei diritti edificatori.

Non accolta

L'art. riguarda la possibilità, nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio storico, del suo trasferimento al di fuori dell'area a rischi o di rispetto, diversamente dalla disciplina attualmente in vigore che è inerente alle infrastrutture.

L'art. 5.8 è trasferito al comma 6 dell'art. 5.3.1

69 – Frazionamenti

Art. 5.10 Edifici storici diffusi nel territorio rurale

Art.5.10.2 Interventi edilizi ammessi

Regole comma 1 ultima riga

Ci si chiede se sia legittimo vietare sempre e comunque i frazionamenti

Parzialmente accolta

Tra gli obiettivi della LR 24/2017 è quello di contenere la diffusione insediativa, inoltre, nel caso di edifici di valore storico, i frazionamenti possono comportare la perdita dei caratteri originari, soprattutto in determinate tipologie. Per questi motivi i frazionamenti sono contenuti. Comunque, il numero massimo di alloggi ricavabili nel recupero di un edificio è in parte modificata facendo riferimento alla tipologia dell'edificio. Vedi risposta al quesito 63.

70 – Infrastruttura verde e blu

Art. 6.5.2 Modalità di realizzazione

Viene utilizzata l'espressione "essenze arboree". Si chiede di sostituire con l'espressione corretta "specie arboree";

Infrastruttura Verde Blu, slide 9

È scritto "fissazione della CO2".

La CO2 non viene fissata ma assorbita e stoccata.

Si chiede quindi di sostituire con l'espressione "assorbimento e stoccaggio della CO2";

Accolta

Si correggono i refusi segnalati.

71 - RIE

MO_RIE_Schede Superfici:

a) nelle tabelle relative ai coefficienti di deflusso è opportuno aggiornare il riferimento all'anno di emanazione della norma UNI 11235. La legge dice che gli aggiornamenti alle norme fanno decadere in automatico le versioni precedenti. Ora è in vigore l'aggiornamento 2015, mentre nelle tabelle del RIE viene ancora citata la versione superata del 2007. Si potrebbe anche togliere l'anno di riferimento della NORMA UNI, al fine di evitare di cambiare la data tutte le volte che viene aggiornata la norma, ma è essenziale aggiornare i contenuti delle Tabelle in funzione della norma modificata.

b) il RIE riporta i requisiti della norma, ma nella Tabella (categoria N8) accorpa in un'unica categoria da 8 a 15 cm di spessore di substrato, mentre la norma definisce due classi, una da 8 a 10 cm ed una da 10 a 15 cm. Dato che le prestazioni sono molto diverse tra queste due categorie, è necessario seguire la norma inserendo due classi distinte. Il coefficiente di deflusso della classe da 8 a 10 cm è 0,60, mentre quello da 10 a 15 rimane 0.45 come nel RIE.

c) in caso di riutilizzo dell'acqua piovana il RIE (area evidenziata in giallo) consente andare in deroga ai valori di norma, a fronte di calcoli specifici da effettuare analiticamente: questa eccezione non avvantaggia la realizzazione del verde, obiettivo indiretto, ma fondamentale del RIE e si perdono in tal modo i vantaggi ecosistemici indotti dal verde. È necessario che la realizzazione della componente vegetale rimanga e non possa andare in deroga.

Parzialmente accolta

Si accoglie la proposta di togliere il riferimento all'anno.

Con specifico riferimento, invece, alle considerazioni sul riuso delle acque e sugli specifici spessori, i valori assunti provengono da studi effettuati e introdotti dal Comune di Bolzano. Si ritiene perciò, di non modificare dette tabelle ma si ritiene sempre ammessa la definizione analitica dei coefficienti se supportata da adeguata documentazione tecnico-scientifica.

72 – Vetrina dell'agroalimentare

ST2_1 Infrastruttura VerdeBlu – Vetrina dell'agro-alimentare

Al riguardo si sottolinea la poca chiarezza e la difficile coesistenza delle varie azioni/soluzioni proposte in quell'ambito.

Si chiede di chiarire meglio le azioni che possano far coesistere lungo quel tratto di autostrada la costruzione/ampliamento della "vetrina" dell'agroalimentare con la realizzazione di boschi, la tutela dei corsi d'acqua e loro ambiti e la salvaguardia del paesaggio. In generale pare utile ricordare che come il comune di Modena pur non essendo una consolidata realtà agricola sia per dimensione, che per volumi di affari, abbia certamente alcune peculiarità in ambito agroalimentare che vanno sottolineate e valorizzate.

Accolta

Si concorda rispetto all'esigenza di meglio definire le azioni legate alla realizzazione della "vetrina" della produzione agroalimentare.

Si procede ad integrare il fascicolo ST2.1 Infrastruttura Verde e Blu per ciò che concerne il testo descrittivo della progettualità 7 "La vetrina agroalimentare".

73 – Biodiversità

In diverse parti del testo e delle slide viene citato come azione *"il sostegno alla biodiversità"*. È certamente un'azione benefica e sostanziale per gli esseri viventi e per la salute del territorio, ma il termine "sostegno" va definito, argomentato e quantificato in modo chiaro e univoco.

Questo perché la biodiversità non si riferisce solo alla forma e alla struttura degli esseri viventi, ma include anche la diversità intesa come abbondanza, distribuzione e interazione tra le diverse componenti del sistema. Nel senso che all'interno degli ecosistemi convivono ed interagiscono fra loro sia gli esseri viventi sia le componenti fisiche ed inorganiche, influenzandosi reciprocamente. In più, la biodiversità include la diversità a livello *genetico*, di *specie* e di *ecosistema*.

Accolta

Il contributo che la pianificazione urbanistica fornisce in termini di sostegno alla biodiversità, si sostanzia prima di tutto, nell'individuazione dei principali serbatoi di naturalità, da tutelare e valorizzare, i "nodi", e, in secondo luogo, dei collegamenti tra di essi: viene definita di conseguenza "la rete ecologica" di livello territoriale, cioè un sistema di spazi, aree, fasce lineari, in cui assicurare la continuità del verde, per poter favorire sia il passaggio e la protezione della fauna, sia la diffusione e l'incremento delle specie vegetali, in modo da promuovere lo sviluppo di differenti habitat e, di conseguenza, favorire lo scambio genetico.

Si condivide la necessità di maggiore approfondimento dei temi legati alla biodiversità. Per questo è introdotto l'indicatore "Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi", nella Valutazione di coerenza, mentre, nella Valutazione di sostenibilità, sono stati specificati i requisiti relativi all'indicatore "B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana" introducendo premialità in funzione della "superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico (corridoi faunistici, fasce tampone, aree boscate, zone umide, prati stabili ecc.) [...]."

74 – Procedimenti speciali

Art.7.1 Salvaguardia, comma 5

Andrebbe meglio spiegato cosa si intende per “procedimenti speciali” ed in ogni caso acconsentito il completamento della documentazione presentata prima dell’assunzione qualora carente

Non accolta

La disciplina transitoria prevista dalla LR 24/2017 si è conclusa il 31.12.2021: i piani o progetti presentati entro tale data dovevano essere completi della documentazione per essere pubblicati, ed hanno 6 mesi dall’approvazione per sottoscrivere la convenzione.

75 – Segnalazione di refusi

B - REFUSI

Indice: i Titoli forse vanno controllati

Art.1.1 comma 3

Art. 1.2, 1 alla fine della frase: Modena articola in 5 azioni,7 sistemi funzionali e 100 azioni?

Art. 1.3 comma 2

- la trasformabilità che disciplina le trasformazioni diffuse e complesse nel territorio urbano e nella città da urbanizzare. E’ costituita dal Titolo I disposizioni comuni che si riferiscono a tutti i tessuti, mentre nei singoli tessuti dove sono indicate le disposizioni specifiche per ciascuno;

Art. 2.1.2 comma 3

Regole, alinea, perché c,d,e? Non a,b,c,?

Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

- l’indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l’indice perequativo;

- l’indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie

massime sostenibile per effetto...

Art. 2.1.5 comma 1 lettere a,b

a non più funzionali all’attività agricola, in quanto dismessi o in corso di dismissione. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell’immobile, il suo stato conservativo, la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3a. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono comunque superare il 20% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.

b incongrui, per funzione e/o tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell’immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3b. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono comunque superare il 50% della superficie coperta, possono essere realizzate in loco o trasferite.

Art.2.2.1, Strategie,1, seconda frase, la figura dell’elaborato grafico è la 6

Mappa 1

Art. 3.1.4

2. I tessuti urbani definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti ma anche le costituiscono sei Città sono articolate in tessuti:

Art. 3.3.3 Distanze: comma 3, alinea

Art. 3.3.5

REGOLE

1. Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni e produttiva ed e commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), l'intervento edilizio dovrà prevedere inoltre:

Art. 3.4.6, Regole, 3 refuso: ripetizione della dicitura "strutture di vendita"

Art. 3.4.7, Regole. Al punto 4: dopo "... gli Assi commerciali della"

Art. 3.4.8

1. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931 (VLT, SLOT, sale bingo, sale scommesse, sale aperte al pubblico finalizzate al gioco d'azzardo e scommesse di qualunque tipo) limitatamente negli immobili ubicati in aree per industria collocati in ambito produttivo con l'esclusione degli ambiti "via Emilia Ovest" e "I Torrazzi" e delle aree destinate agli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013.

Art. 3.6.1

Art.3.6, Strategie 1. Secondo rigo: ampliamenti urbani del primo...

8 via Castellano

38 corso Vittorio Emanuele pp

4. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 comma 5 nel rispetto della tipologia dell'edificio.

Refuso uguale anche agli artt. 3.6.2, 3.6.3, 3.6.4, 3.6.5, 3.6.6

Art.3.8.2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2), comma 2 Per le funzioni ammesse si rimanda all'articolo 3.8 citando il comma 2 invece del 3

Art. 3.9.3

1. Sono costituiti da tessuti che pur vedendo la compresenza di una pluralità di funzioni associata a

quella produttiva. Ne sono significativi esempi il villaggio artigiano est, l'ambito tra la ferrovia e la

tangenziale, le ex Fonderie e i nuclei produttivi delle frazioni di Baggiovara e San Damaso.

2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.8 comma 2, il PUG promuovere 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 alla qualificazione delle sedi stradali.

Art.3.9, Regole comma3, Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

Art. 3.9.4

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti con prevalentemente terziarie di cui non pochi dismessi con la presenza anche di alcune attività commerciali.

2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 2, il PUG promuove al successivo art. xx la rigenerazione dei tessuti dismessi.

Art. 3.9.5

2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 2, il PUG promuovere la qualificazione della Porta Nord, presso il casello autostradale.

Art. 3.10

2. La città da rigenerare comprende le parti di città, che presentano fenomeni di degrado edilizio, o

sottoutilizzo tali da richiedere interventi di rilevanti di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio intervengono anche sulla struttura urbana. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complessi, che producono anche una significativa crescita e di qualificazione della città pubblica.

Art. 3.10.1

4. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art.4.6 Concorso della pianificazione.... Gli alinea iniziano con la lettera c); alla fine della norma della lett.c) manca l'indicazione dell'articolo; al comma 3, la frase di pag.84 manca presumibilmente di una parte iniziale

Accolta

Si procede alla correzione dei refusi segnalati.

49

76 – Strategia

Si chiede di precisare alcuni aspetti degli elaborati della Strategia che appaiono non chiari o disallineati rispetto alle Norme:

- Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali: Si chiede di chiarire se fra i servizi e le funzioni sociali si comprende anche l' ERS da realizzare anche con il coinvolgimento degli attori privati;
- Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione: Si chiede di chiarire a quali funzioni e attività ci si riferisce e dove sono indicate le parti in grande trasformazione;
- Si chiede di chiarire dove vengono identificati i luoghi da densificare e quali funzioni ed attività potrebbero insediarsi;
- Il R.E non c'è ancora e di questo le Norme non parlano;
- Azione 4.2.4 Rigenerare la "Cittadella" e 4.2.5 Rigenerare il Villaggio Artigiano di Modena Ovest/viene detto che il PUG promuove la redazione preliminare di uno schema di assetto strategico di indirizzo per Avvisi pubblici, PAIP o A/O o pdc convenzionati....: Le Norme non citano la redazione preliminare di questi schemi; inoltre sembra che gli schemi di assetto siano,

almeno in parte, già contenuti nel Fascicolo ST2.6 (es. pagg. 45 e 79 per il Villaggio Artigiano) ma non è chiara la loro efficacia. Si chiede un chiarimento in merito.

- Azione 5.4.5 Limitazioni al ricorso all'art. 53/ Il PUG disciplina il ricorso all'art.53 della LR 24/17, consentendo gli ampliamenti di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa localizzati all'interno del territorio urbanizzato o nella vetrina dell'agroalimentare: A parte il dubbio sul fatto che il PUG possa prevedere questa limitazione, nelle Norme non se ne fa cenno ed anzi si ammette in modo esplicito all'art.5.7.2 la possibilità di ampliamento di impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza.

Parzialmente accolta

- L'obiettivo 4.d "Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali" si articola in 5 azioni: 1. Promuovere il riuso degli immobili dismessi disponibili al riuso e promozione degli usi temporanei; 2 Rigenerare i luoghi "cardine"; 3 Riassetto urbano dello spazio pubblico; 4 Rigenerare la "Cittadella"; 5 Rigenerare il villaggio artigiano di Modena Ovest.

Riferendosi in particolare alla azione della rigenerazione dei "luoghi cardine" non è da escludere il ricorso all'ERS, sempre tenendo presente che "i progetti complessi di trasformazione di queste aree devono sviluppare un programma funzionale rispondente alle necessità della città – e in particolare della piattaforma di riferimento -, ai bisogni registrati nei Rioni, alle attrezzature e funzioni limitrofe del centro storico" (azione 4.d.2. Rigenerare i luoghi "cardine").

- L'obiettivo "Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione" si riferisce in particolare alle aree Strategiche e ai Cardini Urbani, individuati nella Strategia delle Piattaforme Pubbliche, così come richiamato dalle azioni 5.b.1 e 5.b.2 ma anche ad altri casi di possibili trasformazioni profonde quali il Villaggio artigiano di Modena Ovest e altri edifici dismessi nel territorio consolidato (azione 5.b.2), le porte nord e sud (azione 5.b.3). Le funzioni ed attività vanno riferite, nei limiti della sostenibilità, alle diverse opportunità di trasformazione e agli obiettivi definiti dalla Strategia per i diversi casi, riportati fondamentalmente nell'elaborato ST.2.6 *Piattaforme Pubbliche* e negli elaborati ST.2.7 *Rioni*.
- La strategia delle piattaforme pubbliche e quelle dei Rioni definiscono il quadro di dotazioni e le condizioni di accessibilità presenti; gli Accordi Operativi devono, a partire dalle dotazioni dei Rioni, verificare le condizioni di sostenibilità in relazione anche alle funzioni e alle intensità delle trasformazioni proposte.
- Il R.E verrà approvato contestualmente all'approvazione del PUG;
- Per quanto riguarda la rigenerazione della "Cittadella" e del "Villaggio Artigiano" di Modena Ovest, la disciplina all'Art. 3.10.1 comma 2 richiede che gli interventi AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017 siano coerenti con quanto definito dalla Strategia. Nel caso della "Cittadella" ci si riferisce alla azione 4.a.4, che prevede la redazione preliminare di uno schema di assetto strategico di indirizzo per gli avvisi pubblici e per il "Villaggio Artigiano" di Modena Ovest va osservato quanto previsto nel Fascicolo ST2.6; lo schema contenuto nel fascicolo costituisce un primo riferimento per le trasformazioni che interessano quelle aree.

- Al fine di contenere la diffusione insediativa ma contestualmente non penalizzare le attività, in particolare quelle di eccellenza per l'economia modenese, gli artt. 5.7 delle Norme vengono modificati seguendo i criteri di seguito indicati:
 - Tutte le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale possono incrementare le proprie strutture del 10% fino ad un massimo di 1.000 mq di St, con PdC.
 - Le attività individuate come "vetrina dell'agroalimentare" e come "produzioni di eccellenza" potranno effettuare ulteriori incrementi, coerenti con la strategia del PUG, con le procedure dell'art. 53. L'intervento è soggetto alla Valutazione del beneficio pubblico e della ValSAT.
 - Per le altre attività produttive e commerciali il PUG ha individuato degli incentivi al trasferimento in idonee aree produttive e il ripristino dello stato dei luoghi. Alla cessazione delle attività le funzioni che potranno insediarsi sono quelle indicate per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.5.4.2, comunque compatibili con la tipologia dell'edificio.

Si provvede quindi anche ad aggiornare la Strategia "Azione 5.a.4" aggiungendo oltre ai "fabbricati adibiti all'esercizio di impresa localizzati all'interno del territorio urbanizzato o nella vetrina dell'agroalimentare" "o adibiti a produzioni di eccellenza"

77 – Generali

Viene richiesto un glossario che fornisca termini e definizioni che non trovano riscontro nelle DTU e nella legislazione. A titolo esemplificativo si riportano:

- (art.2.1.2) aree permeabili non infrastrutturate
- (art.3.2) Territorio urbano
- (art.2.4) Nuove urbanizzazioni
- (art.2.12) Processi sostituzione complessi
- (art.3.1.2) Rigenerazione urbana
- (art.3.3) "area di intervento" nei lotti minimi
- (art.3.4.1) Alloggio minimo in termini di St invece che Su
- (art.4.3.5) "aumento delle superfici" nell'art. 4.3.5

Non accolta

Non si accoglie la richiesta di un glossario: per le specifiche definizioni si rimanda alle controdeduzioni precedenti (osservazioni 3, 20, 12, 24, 54).

78 – Rigenerazione urbana

Si riportano quesiti di carattere generale:

- gli interventi di rigenerazione con edificazione in situ (e dunque senza consumo di suolo vergine) hanno impatto zero al pari degli interventi di rigenerazione con parziale o totale trasferimento su terreno vergine! Questa

scelta appare incomprensibile rispetto all'obiettivo di favorire la rigenerazione urbana

- Nella Città da rigenerare, anche in caso di interventi su singoli edifici dismessi o sottoutilizzati non è ammesso l'intervento con pdc ma solo con AO, PAIP, AP, art.53
- La Valutazione del beneficio pubblico delle Trasformazioni non appare premiare il fatto che rigenerare un edificio o un tessuto dismesso e degradato è di per sé un beneficio pubblico importante per la qualità urbana. Questo aspetto infatti viene preso in considerazione solo in uno dei 9 criteri presenti in tabella
- procedura di calcolo dell'indice in Tabella 2 presenta aspetti che appaiono non premiare la rigenerazione (stato di conservazione, costo delle bonifiche)
- C'è inoltre un tema generale che riguarda i limiti di altezza consentiti per gli edifici nella città da qualificare e da rigenerare: se si vuole ridurre il consumo di suolo e promuovere interventi di desigillazione, anche a seguito dell'introduzione del RIE, occorre consentire incrementi dell'altezza max ammessa; le altezze indicate nella Disciplina appaiono molto limitanti.
- Non sono previste premialità di alcun genere.

Accolta

Si risponde nel merito:

- Rispetto all'areale di intervento, si riuniscono i punti 3.1, 3.2 e 3.3 sotto la voce "rigenerazione" a cui è associata una penalità nulla;
- Per quanto riguarda la Città da rigenerare, si rimanda alla controdeduzione del quesito 46;
- Rigenerare un edificio o un tessuto dismesso e degradato è premiato sia attraverso il riconoscimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella derivante dall'indice di base attraverso l'apporto delle demolizioni, sia nella Valutazione del beneficio pubblico (Indicatori: Interventi nelle aree della città da rigenerare come da trasformabilità del territorio; impatti nulli nella valutazione di sostenibilità ed indicatore: B.1.4 Intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o immobili comunali disponibili al riuso).
- Stato di conservazione: quando la trasformazione riguarda immobili dallo stato conservativo pessimo o scadente, anche in presenza di un assetto frammentato, il processo può essere facilitato da valori immobiliari inferiori rispetto a stati di conservazione migliori. Al contrario, laddove lo stato conservativo degli immobili si presenti buono, il ridisegno complessivo di larghe parti di città è, per le stesse ragioni, spesso, inibito in partenza. Da qui l'esigenza di incrementare la capacità edificatoria ammissibile in presenza di immobili meglio conservati. Si conferma la scelta del PUG.
- Bonifiche: I pesi attribuiti ai coefficienti indicati nella Tabella 2 si riferiscono a situazioni standard, posto che le bonifiche sono onere della proprietà e determinano anche il valore immobiliare delle aree. Nei casi di bonifiche particolarmente onerose, esse dovranno essere oggetto di trattazione specifica, che potrà portare anche valutare, in ragione delle specificità, quali funzioni siano compatibili sino a decidere, nei casi più complessi, di non utilizzare le aree per funzioni abitative e, in presenza di un rilevante

interesse pubblico, considerare il ricorso ad aree satelliti per sostenere i processi di bonifica.

- L'altezza massima consentita all'interno dei diversi tessuti è stata valutata considerando le complessive dotazioni del tessuto e dunque in rapporto al massimo carico urbanistico sostenibile dalla città.
- Le premialità derivano dalle demolizioni e dal punteggio ottenuto nella Valutazione del beneficio pubblico

79 – Valutazione del beneficio pubblico

Sarebbe importante inoltre sapere se, una volta effettuato il calcolo del beneficio pubblico come indicato nella disciplina, resti aperta la possibilità di una fase di negoziale sulla proposta presentata alla ricerca di un punto di equilibrio e di composizione degli interessi in campo.

Anche per quanto riguarda le cosiddette Regole che definiscono la disciplina di dettaglio nel Territorio Urbanizzato sarebbe interessante capire se si ritenga possibile presentare, tramite Accordo Operativo, proposte di trasformazione non del tutto conformi a tale disciplina di dettaglio.

Accolta

La risposta al primo quesito è affermativa ed è coerente con la natura stessa dell'accordo operativo.

La risposta al secondo quesito è anch'essa affermativa, poiché le regole che definiscono la disciplina di dettaglio del Territorio Urbanizzato si applicano agli interventi diretti. La norma, infatti, precisa che "interventi diversi da quelli specificatamente indicati, comunque coerenti con quanto indicato nella Strategia, potranno attuarsi tramite AO, PAIP, procedimenti unici o accordi di programma [...]".

80 – Obiettivi del PUG

Il PUG dovrebbe:

1. Perseguire l'obiettivo di garantire chiarezza e sostegno alle iniziative cittadine e locali in genere, favorendo l'emergere delle eccellenze o mettendole in risalto; contemporaneamente, dovrebbe valorizzare le PMI e le microimprese del territorio.
2. In adeguamento alla legislazione statale, dovrebbe caratterizzarsi per la parola-chiave "semplificazione", e quindi garantire procedure standardizzate e virtuose capaci di incidere realmente e fattivamente sulla velocizzazione dei processi attuativi; incentivare qualità, efficacia, trasparenza così da assicurare all'amministrazione comunale un ruolo strategico, frenato spesso da prassi burocratiche e inerzie procedurali. L'ampia discrezionalità riservata al Comune nella valutazione del progetto ingenera forti incertezze "a monte" ed inoltre, "a valle" della presentazione del progetto, rischia di determinare intollerabili allungamenti del procedimento urbanistico – edilizio, incompatibili con un ragionevole cronoprogramma attuativo, finendo per frenare, disincentivare o addirittura soffocare il libero dispiegarsi del dinamismo privato.

3. Risultare improntato da concrete finalità di semplificazione, razionalizzazione e riordino disciplinare.
4. In adeguamento al PNRR, favorire concretamente l'efficiente realizzazione delle infrastrutture per il rilancio dell'attività edilizia, essenziale per la ripresa, superando la negatività con cui l'edilizia è ora considerata (consumo del territorio). Introducendo anche disposizioni derogatorie per incentivare certi settori, particolarmente in sofferenza, anche a causa della pandemia.
5. La disciplina del PUG non dovrebbe ostacolare la concorrenza e l'iniziativa economica produttiva e commerciale con un eccesso regolatorio, o un iper-procedimentalizzazione che renda l'iter incerto, di lunga sedimentazione.
6. Prevedere, per certe occasioni, la possibilità di una sorta di self-executing, pur regolato ex ante, ma senza eccessivi rinvii e altre disposizioni in un reticolo senza fine.
7. Risultare improntato da una disciplina di soft-law, caratterizzato anche da esenzioni per i casi che le meritano (interventi urgenti o immediati).
8. Prevedere tempi certi e ridotti; con previsione e rafforzamento di metodi di risoluzione dei contrasti tra interventore e P.A.; o di disposizioni di accelerazione (ad es. silenzio-assenso).
9. Superare il timore dell'espansione edilizia che non consuma territorio se lo usa bene, accompagnando friendly l'interventore.
10. Considerare l'industria delle costruzioni nel giusto ruolo di volano dell'economia e dell'occupazione, senza colpevolizzazioni preconcrete.
11. Considerare il progetto, inteso come azione complessa, già come strumento di riqualificazione urbana.

Non pertinente

Si fornisce una risposta generale sui temi proposti riconducendo, dove possibile, allo strumento urbanistico.

Punto 1.

La LR 24/2017 riconosce un particolare valore alle attività economiche, attraverso una serie di dispositivi che ne facilitino l'impianto e l'ampliamento di quelle in essere. Il PUG di Modena, recependo questi principi della Legge regionale, individua quelle realtà economiche di eccellenza o legate alle filiere che maggiormente contribuiscono allo sviluppo sociale ed economico del territorio.

- In merito alle "iniziative cittadine e locali in genere" il PUG, che è limitato dall'essere uno strumento urbanistico, individua una serie di luoghi aggregativi anche locali (fra cui le Polisportive e i Centri di Vicinato) che vanno sostenuti e qualificati. Il PUG, riprendendo quanto previsto dalla LR 24/2017, introduce poi gli usi temporanei con:
- l'azione 2.c.1 *Sostenere forme di governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana* con la quale si incentiva il riuso, recupero e riqualificazione di spazi e luoghi attraverso il coinvolgimento attivo dei cittadini e delle associazioni che potranno integrare l'offerta dei servizi pubblici e la gestione dei beni comuni, attraverso apposite convenzioni;
- l'azione 2.c.3 *Favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione* con cui si sostiene l'innovazione del sistema produttivo.

vo, favorendo l'insediamento di start-up innovative e il processo di innovazione e la Ricerca e Sviluppo delle imprese esistenti anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei.

Punto 2.

Il PUG è (ovviamente) adeguato alla legislazione statale e alle procedure da essa previste. In merito alla “semplificazione”, si fa presente che il PUG è uno strumento unico, non più tripartito come il PSC-POC-RUE, nato con la prospettiva di semplificare e velocizzare i passaggi amministrativi del processo di pianificazione comunale. Si sottolinea, poi, la facoltà del ricorso allo strumento del permesso di costruire convenzionato per la gestione di trasformazioni urbanistiche complesse (mentre per quelle rilevanti vi è il ricorso all’Accordo Operativo) che determina in un solo momento la conformità urbanistica e il rilascio del permesso di costruire.

In merito “all’ampia discrezionalità riservata al Comune nella valutazione del progetto”, il PUG prevede un sistema di valutazione ex ante delle proposte proprio per evitare opacità e incertezze, lasciando aperta la possibilità di migliorare l’apporto della proposta progettuale attraverso un dialogo con l’ufficio di Piano, chiamato a dare chiarimenti in merito alle proposte che vengono avanzate dai privati.

Punto 3.

La LR 24/2017 e di conseguenza il PUG e RE sono improntati alla semplificazione, razionalizzazione e riordino disciplinare.

Punto 4.

Il PUG prevede la realizzazione delle infrastrutture necessarie allo sviluppo ordinato e coerente del territorio e ai bisogni della comunità, secondo quanto prospettato nella visione – o scenario desiderato – della Strategia del Piano, senza nessuna connotazione negativa per l’attività edilizia. È pur vero che il tema del consumo di suolo, oltre a rappresentare una evidente emergenza ambientale, è regolato in maniera chiara dalla LR 24/2017. Il PUG non può dettare disposizioni derogatorie alle norme regionali e nazionali se non nei limiti previsti dalle stesse legislazioni.

Punto 5.

Il PUG non ostacola la concorrenza e l’iniziativa economica produttiva, ma detta delle regole di compatibilità urbanistica e sostenibilità ambientale entro cui la libera iniziativa può esplicarsi; le regole sono definite sulla base di un approfondito quadro diagnostico del territorio e nella prospettiva di perseguire la Strategia del PUG.

Punto 6.

Il PUG, agendo all’interno della regolamentazione statale e regionale, prevede il ricorso a criteri di valutazione ex ante delle trasformazioni, chiari e trasparenti per gli interventi rilevanti e di parametri urbanistico edilizi semplificati e requisiti prestazionali per le trasformazioni ordinarie.

Punto 7.

Il PUG distingue gli interventi sulla base del contributo al beneficio pubblico, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale; le procedure previste sono quelle della legislazione nazionale e regionale. In particolare, nella LR 24/2017 le disposizioni per gli Accordi Operativi sono assimilabili ad una soft-law, dove non vengono previste norme di efficacia vincolante diretta ma solo criteri finalizzati ad orientare l'intervento al perseguimento del beneficio pubblico e alla sostenibilità ambientale.

Punto 8.

I tempi delle procedure sono fissati dalla normativa statale e regionale e appaiono già, in alcuni casi, particolarmente contenuti. Per facilitare il rapporto pubblico privato viene istituito l'Ufficio di Piano, secondo quanto previsto dalla LR 24/2017.

Punto 9.

I limiti (quantitativi e qualitativi) del consumo di suolo sono fissati dalla LR 24/2017 e non sono previste possibilità agli strumenti urbanistici locali di derogarli.

Punto 10.

Il PUG non ha, in nessun dispositivo o norma, posizioni preconcrete sull'industria delle costruzioni, che è componente economica fondamentale per lo sviluppo dei territori.

Punto 11.

Il PUG assume il progetto urbano (Accordo Operativo) quale strumento (non quale fine) capace di attivare la rigenerazione urbana. La valutazione delle proposte, attraverso anche la verifica del contributo al beneficio pubblico e alla sostenibilità ambientale, accerta la effettiva capacità della proposta di trasformazione di assumere i caratteri della rigenerazione urbana.

81 – Impianto generale del PUG e Villaggio Artigiano

È ormai assodato il carattere estremamente innovativo (e per certi versi sperimentale) della L.r. 24/17 e conseguentemente dei PUG. I processi di trasformazione del territorio sono sempre molto lenti perché hanno a che fare con regimi proprietari complessi, lunghi tempi di risposta degli Enti Pubblici, procedure farraginose, qualche volta di natura concorsuale. La fase transitoria prevista dalla legge regionale riguarda solo la fase di formazione dei nuovi Piani mentre sarebbe del tutto opportuna una fase di transizione nell'entrata in vigore della nuova regolamentazione. Come nel caso già citato dei processi di rigenerazione del Villaggio Artigiano, si ritiene necessario che in generale venga previsto un periodo di graduale allineamento tra vecchio e nuovo Piano (consentendo la sopravvivenza con termini differenziati del regime normativo vigente) senza il quale si rischia la vanificazione di politiche pregresse, anche quelle virtuose alle quali anche l'iniziativa privata era approdata.

Il PUG riconosce l'importanza della rigenerazione urbana e in particolare del Villaggio Artigiano, come occasione per qualificare non solo un tessuto maturo ma per cogliere nuove opportunità per rafforzare una parte di città e la relativa componente sociale ed economica. In questo caso il PUG prevede che il processo di rigenerazione debba avvenire secondo uno schema di assetto strategico di indirizzo (azione 4.d.5 Rigenerare il villaggio artigiano di Modena Ovest) per evitare una trasformazione parcellizzata e "caso per caso", che non porterebbe ad una rigenerazione profonda e rischierebbe di comprometterne le potenzialità.

La Strategia ST 2.7.6 pone l'obiettivo generale di promuovere la riconversione in forme di produzione leggere e compatibili con la residenza e individua gli aspetti e i temi da perseguire nella rigenerazione del Villaggio Artigiano, evidenziando anche quali siano i "nodi" da sciogliere, all'interno di un disegno generale. La Strategia definisce poi una serie di azioni possibili per incrementare la qualità della città pubblica; azioni fondamentali nel momento in cui si assiste al passaggio da un tessuto, particolarmente esteso, maturo produttivo ad un tessuto multifunzionale.

D'altro canto, il PUG non preclude a priori le ipotesi progettuali contenute nell'attuale POC-MOW, e quindi di fatto non vi è disallineamento o contrasto fra PUG e POC-MOW. Peraltro, il PUG richiede il rispetto delle nuove procedure attuative, che nel caso del Villaggio Artigiano prevede che le trasformazioni avvengano nella cornice di un "disegno di insieme".

82 – Valutazione preventiva

Soprattutto in questa fase di transizione molto difficile la collaborazione tra l'Amministrazione ed i cittadini utilizzerà la modalità della Valutazione Preventiva che può consentire un progressivo allineamento alla nuova regolamentazione. Si ritiene necessario che tale strumento sia semplificato riducendo al minimo, come previsto dall'Art.21 della l.r. 15/2013 (che parla di "relazione"), la richiesta di elaborati, oggi spesso sproporzionata rispetto al contenuto proprio dell'istanza.

Parzialmente accolta

Il PUG e il RE prevedono una revisione degli elaborati da presentare per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, adeguandoli sia alle necessità di coerenza con i diversi procedimenti e di semplificazione in ragione della diversa complessità delle proposte avanzate (Accordo Operativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Permesso di costruire,...).

83 – I rioni

Sarebbe opportuno chiarire se e come il Rione costituisca l'ambito territoriale all'interno del quale ogni intervento nel Rione contribuisce all'attuazione delle strategie del PUG in particolare per quanto riguarda i servizi di prossimità.

Accolta

Il Rione costituisce l'ambito territoriale all'interno del quale ogni intervento si deve riferire nella sua proposta, con alcune avvertenze: di considerare anche i

rioni vicini, soprattutto nel caso di trasformazioni che agiscono sui margini; di considerare le Piattaforme Pubbliche per quegli interventi che hanno ricadute di ampia scala o che agiscono entro o a ridosso delle Piattaforme pubbliche.

Le Norme all'art. 4.1. comma 2 danno evidenza delle dotazioni territoriali esistenti e da qualificare e/o potenziare ricadenti nelle Piattaforme e nei Rioni.

Si provvede comunque a precisare nei fascicoli delle Strategie che il Rione e la sua strategia costituisce l'ambito territoriale e strategico di riferimento per ogni proposta di intervento, considerando anche i Rioni limitrofi, soprattutto nel caso di trasformazioni che agiscono sui margini dei rioni. Le Piattaforme Pubbliche e le loro strategie costituiscono un ulteriore riferimento per quegli interventi che hanno ricadute di scala ampia o che agiscono entro o a ridosso delle Piattaforme pubbliche.

84 – Varianti

Stante il profondissimo livello di innovazione prodotto dal PUG e le conseguenti difficoltà per tutti gli operatori (professionisti, cittadini, uffici comunali, investitori, imprese, ...) e sui tempi molto stretti di questa fase, occorre riflettere sulla parola d'ordine "mai più varianti" e verificare se nel dispositivo della legge regionale non vi sia spazio per una fase di "aggiustamento" del Piano anche con successive giustificate variazioni, da immaginare fin da ora ed inserire in Disciplina.

Non accolta

La LR 24/2017 non prevede il ricorso alle varianti né definisce una possibile procedura. In particolare, nell'impianto della LR non vengono previste "varianti" alla Strategia, mentre è lasciato ad alcuni procedimenti - Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, accordo di Programma, ... - ampie possibilità di proposta (in merito alle quantità edificatorie, agli usi, alla specifica definizione spaziale, ...) in applicazione del principio di competenza, secondo quanto definito dall'art. 24, comma 2 lett b) e dall'art. 33 comma 5 della stessa LR 24/2017.

85 – Pari opportunità

Si affrontano tematiche legate alle pari opportunità. Sintesi delle proposte e dei temi:

- Una possibile soluzione alla percezione (di paura) che riceviamo percorrendo alcuni tratti della nostra città, può essere risolta con l'inserimento di arredo urbano quale l'illuminazione, con l'ampliamento delle strade, con la presenza di attività commerciali diurne e notturne ed un numero maggiore di telecamere funzionanti.
- Progettualità interna al PUG di abbattimento delle barriere architettoniche nel costruito che può riguardare differenti categorie d'intervento ricomprese nei P.E.B.A., ovvero i Piani di Eliminazione delle Barriere Architettoniche che prevedano;
 - spazi urbani, percorsi aree pedonali, piazze, aree verdi e viabilità e mobilità in genere;
 - edifici pubblici e scolastici;

- strutture per il tempo libero, strutture per lo sport, la cultura e lo spettacolo;
- strutture ricettive, edifici di culto e di interesse culturale.
- L'universal Design ha lo scopo principale di contribuire alla promozione della cultura dell'inclusione sociale, contrastando la discriminazione e la marginalizzazione di qualsiasi individuo al fine di migliorare la qualità di vita, l'accessibilità, fruibilità ed usabilità degli ambienti.
- Ma quali sono le caratteristiche che dovrebbe possedere una città per essere considerata più equa e sicura? Prima di tutto, ogni quartiere dovrebbe essere caratterizzato dall'integrazione delle varie funzioni: abitazioni, servizi, spazi pubblici.
- La seconda caratteristica per una città più equa e sicura è un piano adeguato dei trasporti.
- Infine, sarebbe necessario sfruttare al massimo il potenziale della tecnologia. E non affatto nella sua funzione principale in cui viene impiegata oggi, ovvero di controllo e sorveglianza. L'uso della tecnologia può contribuire ad aumentare la consapevolezza, la sicurezza e la fruizione degli spazi e dei servizi che offre la città.
- Proposta: sviluppare programmi pluriennali per promuovere l'integrazione tra azioni, strumenti, strategie e politiche per la città inclusiva;
- Si chiede se il Comune intende agire per un contenimento dell'impatto fiscale della rigenerazione e, eventualmente, per qualche forma di compensazione attraverso premialità ed incentivi.
- Gioco d'azzardo: Si chiede, anche sulla base delle ricerche e degli aggiornamenti anche da parte di psicologi, sociologi, Unimore CRID, sul tema, che il PUG preveda strumenti per valorizzare e migliorare ciò che è stato sin qui fatto e vigili attivamente su concessioni, permessi e licenze.
- In considerazione del fatto che il PUG prevede una flessibilità di utilizzi, si chiede una particolare attenzione rispetto a situazioni di criticità e che la città pubblica, definita e qualificata nelle piattaforme pubbliche e nei rioni, costituisca uno dei riferimenti per la mappatura dei luoghi sensibili.
- In riferimento alla strategia "Modena, città nodo globale e interconnessa", si propone di rafforzare azioni che perseguano l'obiettivo "Implementare le tecnologie a servizio della Smart City", ad esempio attraverso lo sviluppo di app o più in generale sviluppo di infrastrutture digitali a sostegno di una migliore fruibilità urbana.
- Rispetto a "Modena, città di opportunità e inclusiva", in riferimento all'obiettivo "Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione" si propone di rafforzare l'impegno sulle politiche per l'offerta abitativa.
- Rispetto a "Modena Città snodo globale e interconnessa", in riferimento all'obiettivo "Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo", attraverso l'azione "2.b.3 Sviluppare principali nodi del trasporto pubblico come nodi urbani" si propone il rafforzamento principali nodi urbani del trasporto collettivo come veri e propri nodi urbani, favorendo il miglioramento dell'interscambio, La qualificazione e potenziamento anche migliorando le connessioni con il contesto e ricercando

le possibili integrazioni funzionali. In riferimento all'azione "2.c.4 Sostenere la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere" si sottolinea l'importanza del potenziamento dei centri di vicinato e dei centri commerciali naturali con l'inserimento di funzioni di pubblica utilità, ammettendo una pluralità di usi e attività di carattere collettivo a supporto della residenza con particolare riferimento alla riconfigurazione della sezione stradale per favorirne la fruizione pedonale in particolare per gli assi commerciali e i centri commerciali naturali, miglioramento dell'accessibilità dolce e miglioramento dei collegamenti pedonali con le fermate del TPL. Così come in riferimento all'obiettivo "Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali" della strategia Modena città di opportunità e inclusive, si sottolinea l'importanza delle azioni di potenziamento della rete ciclopedonale per favorire la mobilità lenta.

- Definire una disciplina a sostegno dell'agricoltura nel territorio rurale di Modena è obiettivo necessario a sostegno delle produzioni locali. In riferimento A Modena città che valorizza i suoi paesaggi si sottolinea l'importanza dell'azione "3.d.3 Valorizzare le produzioni agricole di qualità", il sostenimento di una disciplina che rafforzi la filiera agroalimentare e interventi funzionali all'attività agricola in modo da premiare colture biologiche, DOP, IGP.

Le proposte sollevate dall'osservazione sono per lo più già ricomprese entro lo strumento del PUG, o sono aspetti che potranno essere oggetto del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti ad esso collegato; altri suggerimenti invece esulano dal campo di azione dell'urbanistica.

È comunque utile ricapitolare i vari aspetti richiamati.

- La richiesta di “inserimento di arredo urbano quale l’illuminazione, con l’ampliamento delle strade, con la presenza di attività commerciali diurne e notturne ed un numero maggiore di telecamere funzionanti” solleva un tema che deve essere oggetto del ridisegno degli spazi pubblici aperti: la sicurezza anche nella sua dimensione percettiva. Alcuni aspetti, come il presidio dei luoghi pubblici, sono già previsti dal PUG e da numerosi interventi attivati dalla Amministrazione Pubblica che tendono a recuperare e rigenerare parti dismesse o “marginali” della città (si veda ad esempio il progetto Pinqua) anche con l’inserimento di attività. Per questo fine può essere anche attivato l’istituto degli usi temporanei (Azione 4.d.1): “a tale scopo il PUG promuove il ricorso agli usi temporanei, come definito dalla LR 24/2017, di spazi e immobili pubblici e privati, dismessi o in via di dismissione, con lo scopo di innescare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico”.
- Sarà comunque importante che l’azione della A.C. tenga sempre più conto di principi fondamentali per rendere gli spazi “più sicuri” e per farli percepire tali. Oltre ai suggerimenti avanzati dall’osservazione, in materia di illuminazione e videosorveglianza, si evidenzia come uno spazio sicuro sia quello in cui vi è una grande intervisibilità: l’essere visti da altri conferisce un senso di sicurezza ai fruitori.
- Abbattimento delle barriere architettoniche e Universal Design. Oltre a quanto proposto, ovvero di redigere i P.E.B.A. si sottolinea come tale tema sia oggetto di una specifica azione della Strategia (4c2): Garantire l’accessibilità universale per la città pubblica. “Il PUG promuove la realizzazione e l’adeguamento di tutti gli spazi ed edifici pubblici per garantirne l’accessibilità universale. A tale fine la definizione degli abachi e linee guida del Regolamento Edilizio sono improntate ai principi dell’universal design, nel rispetto dei valori architettonici e paesaggistici dei diversi spazi ed edifici”.
- Promozione della mixité di funzioni. Il PUG si ispira al principio del mix funzionale proprio per perseguire “l’integrazione delle varie funzioni: abitazioni, servizi, spazi pubblici”. Numerose sono le azioni specifiche che incentivano il perseguimento di tale mixité anche con riferimento ad alcune centralità rionali che vengono assunte dal PUG non solo nella loro capacità di offrire servizi ma anche di essere componenti fondamentali della socialità urbana.
- Piano adeguato dei trasporti. Il PUG assume il PUMS e il sistema del trasporto pubblico come elemento del ridisegno della città.
- Tecnologia. Il PUG assume il principio che le urbanizzazioni comprendano anche le infrastrutture tecnologiche. Vi sono poi azioni specifiche promosse dal PUG come, ad esempio, l’azione 2.d.1. Incrementare il livello tecnologico diffuso, che prevede di “predisporre e attuare piani di gestio-

ne e di programmazione specifici per incrementare il livello tecnologico diffuso (Piano Digitale 2020 - "Piano Smart City del Comune di Modena" e Piano Triennale per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione). Potranno poi essere sviluppate, da parte dei diversi settori della A.C. o da parte di soggetti privati, applicazioni che incrementino la "fruibilità urbana".

- Leva fiscale a supporto della rigenerazione. Secondo le più recenti disposizioni regionali, la rigenerazione beneficia di riduzioni negli oneri urbanistici, proprio con il fine di rendere maggiormente sostenibile il riuso e la rigenerazione.
- Gioco d'azzardo e aree sensibili. La disciplina del PUG all'art. 3.4.8 Sale da gioco affronta il tema delle ludopatie, limitando sensibilmente, nel rispetto comunque della normativa, i casi in cui è ammissibile l'inserimento di sale gioco e scommesse agli "immobili ubicati in aree per industria collocati in ambito produttivo con l'esclusione degli ambiti "via Emilia Ovest" e "I Torrazzi" e delle aree destinate agli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013".
- Modena, città di opportunità e inclusiva. Si condivide la richiesta che sia rafforzato l'impegno sulle politiche per l'offerta abitativa. Il PUG peraltro prevede premialità per le trasformazioni private che contribuiscano alla realizzazione di ERS.
- Modena Città snodo globale e interconnessa. Si condivide l'importanza delle questioni sollevate dall'osservazione in proposito, come testimoniano appunto le numerose azioni previste dalla Strategia del PUG e puntualmente richiamate dall'osservazione.
- Modena città che valorizza i suoi paesaggi. La disciplina del PUG incentiva gli interventi funzionali all'attività agricola di colture biologiche, DOP, IGP, al fine di rafforzare la filiera agroalimentare di qualità.

Richiedente: Gruppo di cittadini di Marzaglia, Rapp.te Fabio Giovannetti

1 - Bretella Campogalliano - Sassuolo

Il tragitto indicato all'interno del PUG è molto vicino alle abitazioni di Marzaglia Nuova. Si richiede un più preciso impegno affinché siano mitigati al massimo i possibili disagi per la frazione e che il tragitto sia spostato nell'area più lontana possibile e a minore impatto per il rione.

È richiesto che sia indicata la necessità di avere un passaggio interrato o tramite un tunnel sotterraneo e che i tratti di autostrada siano protetti da efficaci pannelli antirumore per tutto il tragitto adiacente a Marzaglia Nuova.

È richiesto che sia inserita nel PUG l'indicazione di una sufficiente piantumazione tra l'autostrada Campogalliano-Sassuolo e il centro abitato al fine di attenuare inquinamento acustico ed atmosferico oltre occultare il tutto da un punto di vista paesaggistico.

È poi richiesto impegno ad eliminare i caselli autostradali in quanto due caselli in poche centinaia di metri risultano consumo di suolo inutile oltre che un disagio ulteriore per la cittadinanza della frazione.

È ritenuto necessario esplicitare la necessità di preservare tutti i collegamenti ora esistenti tra la frazione, le ciclabili e il percorso natura sul Secchia.

È richiesto che sia esplicitamente citato il coinvolgimento necessario di una rappresentanza dei residenti per la gestione delle fasi dei lavori oltre che un monitoraggio costante della qualità aria e delle acque.

Inoltre, chiediamo che il nuovo ponte che verrà fatto sul fiume Secchia, che collegherà l'autostrada Campogalliano-Sassuolo alla tangenziale di Rubiera, preveda un percorso protetto ciclo/pedonale e che questo collegato alle ciclabili esistenti di Marzaglia Nuova e Rubiera.

Parzialmente accolta

La realizzazione del raccordo autostradale della Bretella Campogalliano – Sassuolo è di competenza sovraordinata e, nello specifico, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Pertanto, viene assunto da PUG e PUMS (nonché dagli altri strumenti regionali e provinciali) come una vera e propria "invariante" infrastrutturale la cui realizzazione dev'essere assunta indipendentemente dalle scelte del Piano. Sussiste, in questa materia, una netta separazione di competenze: il Comune non è ente procedente ma soggetto invitato ad esprimere parere. Le proposte alternative avanzate, che coinvolgono viabilità sovraordinata, devono dunque essere affrontate, ove vengano avviati i necessari iter tecnico-amministrativi sempre da parte dello Stato, nelle sedi apposite e le eventuali modifiche che interverranno saranno successivamente recepite dagli strumenti di pianificazione comunali nei successivi aggiornamenti periodici.

Il PUG non può, pertanto, prevedere lo spostamento del tragitto della Bretella Campogalliano – Sassuolo, lo stesso vale per la realizzazione dei caselli autostradali.

Considerate queste premesse, come più volte sottolineato in note e interventi

del Sindaco, il Comune di Modena ha chiesto la modifica dei tracciati, specialmente in relazione alla Bretellina e l'eliminazione dei caselli in quanto non rispondono alla necessità di creare una infrastruttura sulla quale spostare il traffico merci da e per lo scalo e polo della logistica. Ancora si condivide che la Bretella, se non adeguatamente inserita e mitigata, può rappresentare una barriera insormontabile tra il fiume e il restante territorio. Di tali aspetti, quindi, l'Amministrazione continuerà a farsi promotore ed anche il PUG, nei limiti delle specifiche competenze, si è fatto carico, con la salvaguardia di queste zone, sia dal punto di vista ecologico, che fruitivo, con la valorizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali e la complementarità con la rete esistente tra le frazioni: si veda l'elaborato ST2.1, l'Infrastruttura verde e blu, e, in particolare, il focus progettuale del Parco Rurale. La strategia di valorizzazione concerne, appunto, il potenziamento dei percorsi esistenti, la mitigazione della viabilità a più alto traffico e la creazione di nuovi collegamenti sia con la frazione di Marzaglia Nuova che con le aree di rilevanza ecologica. Pertanto, gli interventi pubblici e privati, per questi ultimi da esplicitare in sede di valutazione dell'interesse pubblico, dovranno operare per dare attuazione a queste strategie.

Sebbene non di competenza del PUG, si condivide infine, nel rispetto del quadro normativo vigente e delle competenze dei diversi Enti coinvolti, il principio di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini e delle comunità locali in merito all'attuazione delle opere pubbliche sui territori di riferimento.

2 - Autodromo di Modena

Tutta la cittadinanza di Marzaglia chiede che siano messe in opera e previste da subito delle azioni al fine di ridurre il disagio ed inquinamento acustico proveniente dall'Autodromo.

È richiesto che sia previsto lo spostamento dell'entrata da via Pomposiana a via Aeroporto.

È ritenuto opportuno indicare già nel PUG l'estensione di zone di piantumazione ad alto fusto tra tutto il perimetro dell'autodromo verso la frazione sia per quanto riguarda il perimetro dell'attuale circuito che per il progetto di allargamento.

È ritenuto importante un'esplicita indicazione affinché il progetto di allargamento dell'autodromo ponga tra i suoi obiettivi anche l'attenuazione dei disagi per la frazione di Marzaglia nuova e vengano indicati interventi vincolanti come l'installazione per tutto il percorso di efficaci sistemi e barriere antirumore e che il nuovo tracciato sia interrato rispetto al piano campagna.

Parzialmente accolta

L'osservazione non attiene strettamente alla materia del PUG: gli interventi e le opere in oggetto sono state valutate all'interno di un procedimento avviato prima dell'assunzione (PAUR) che è stato approvato con Delibera N. 36 di Registro Delibere di Consiglio del 30/06/2022.

Il documento conclusivo del procedimento è stato deliberato dalla Giunta regionale (Provvedimento Autorizzatorio Unico n.259 del 17/08/2022) ed accoglie molte delle valutazioni e delle richieste esposte nella osservazione (avendo, tra l'altro, il Comune, in sede di conferenza dei servizi, proposto le modifiche suggerite). All'interno del medesimo documento, infatti, si trovano prescrizioni ed indicazioni degli Enti preposti che vanno nella direzione di mitigazione degli impatti

rilevati dagli osservanti e che determinano, inoltre, le modalità con cui verranno operati i controlli nonché il monitoraggio.

Si condivide, in ogni caso, la necessità di mantenere forte attenzione e tensione verso ulteriori misure per mitigare gli impatti, da ascrivere quali azioni da porre in atto dall'Amministrazione ma anche da privati che potranno concorrere, in occasione di interventi, con apposite proposte (misurate attraverso la valutazione del beneficio pubblico). Si rimanda, nuovamente, all'elaborato ST2.1, l'Infrastruttura verde e blu, e, in particolare, al focus progettuale del Parco Rurale, in cui sono riportate diverse azioni per la qualificazione del paesaggio in oggetto.

3 - Controllo velocità, traffico e rumore

È richiesto di prevedere l'installazione di sistemi sanzionatori e di controllo automatico della velocità su SP15 Strada Marzaglia.

Il rione è tagliato in 2 dalla strada ed è opportuno prevedere questa come zona a traffico a velocità ridotta.

Degli autovelox sono stati recentemente installati sempre su SP15 in zona verso Magreta-Colombarone ed è quindi possibile prevedere questa zona a controllo elettronico velocità anche per Marzaglia Nuova.

Inoltre, come da voi rilevato, segnaliamo il notevole traffico, specialmente di mezzi pesanti, che passano costantemente per la frazione. Oltre alla già citata eccessiva velocità, vista la brutta situazione del manto stradale, questo comporta un notevole e fastidioso rumore di ferraglia che inizia già dalle prime ore del mattino. A fronte di questo problema, ci permettiamo di suggerire una veloce e forse semplice soluzione, obbligare i mezzi pesanti ad utilizzare la tangenziale Nord di Modena (Modena - Sassuolo) evitando così il passaggio attraverso la Frazione. Siamo consapevoli che dovranno fare qualche km in più ma per noi ne vale sicuramente la pena.

In conclusione, sottolineiamo che l'attenzione e il rispetto verso la frazione, va esteso anche alle attività che attualmente creano notevole disagio, ci riferiamo al Fuoricittà Country Club e alla Corte dei Melograni.

In questi casi si fa riferimento specifico all'attività sonora, che spesso e volentieri è alta e si protrae in orari notturni prolungati.

Non pertinente

Le considerazioni e indicazioni contenute nella presente osservazione in materia di mobilità e traffico non sono di competenza del nuovo PUG, in quanto non di natura strettamente urbanistica. Si rimanda per questo al PUMS, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 28 del 16/7/2020.

Il PUG, infatti, non definisce elementi progettuali puntuali quali modifiche alla viabilità che attengono al PUMS, o azioni amministrative specifiche (ordinanze per deviare il traffico, eccetera).

Quanto al rispetto della normativa acustica, il PUG non interviene in merito, in quanto tutte le attività sono tenute al rispetto della medesima.

4 - Sviluppo frazione

È richiesto di indicare reali azioni di sviluppo per la frazione dal punto di vista urbanistico in particolare con il fine di completare gli interventi residenziali in via Polacci. È richiesta un'indicazione di sviluppo e recupero dell'esistente potenziando servizi, centro sportivo e recuperando immobili come le ex scuole elementari.

Accolta

La frazione di Marzaglia Nuova, dal punto di vista urbanistico, si colloca nel tessuto CQ2, tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa.

I lotti di completamento di Via Polacci, connessi al piano particolareggiato P.E.E.P. n° 49 "Marzaglia Nuova Est", sono stati traghettati, nel nuovo PUG, a norma diffusa: il completamento degli interventi residenziali a mezzo di titoli diretti sarà ammesso nei limiti imposti dalla Disciplina per il tessuto. A questo proposito, si rimarca che il PUG ha ampliato le potenziali destinazioni che potrebbero sostenere interventi di riqualificazione di diversi edifici dismessi presenti e cartografati. Anche l'introduzione degli usi ibridi (multi-autorizzazioni) potrà offrire nuove opportunità per iniziative pubbliche e private.

Si condivide inoltre la necessità, soprattutto nel medio e lungo periodo, di un potenziamento dei servizi come il centro sportivo e del recupero degli immobili come le ex scuole elementari: eventuali trasformazioni complesse, portate avanti tramite Accordo Operativo, potranno concorrere sia alla realizzazione delle azioni previste nel Focus del Parco Rurale, sia alla qualificazione di tali poli di aggregazione sociale della città, come indicato nella Strategia dei rioni ST2.7.35, Marzaglia Nuova, e nelle azioni generali della Strategia ST1 Modena 2050, il futuro è adesso (azione 5.c.2 – Potenziare i poli di aggregazione sociale della città).

Osservazione n. 233, PG 182723 del 19/05/2022

Richiedente: Gruppo Consiliare Sinistra Per Modena

La presente osservazione è identica nei contenuti e nella struttura alle osservazioni 109, Partito della Rifondazione comunista (PG 178132 del 17/05/2022) e 116, Modena Volta Pagina (PG 180414 del 18/05/2022).

Si rimanda alle controdeduzioni relative al primo protocollo (178132, osservazione 109).

Osservazione n. 234, PG 183007 del 19/05/2022

Richiedente: Associazione Isde-Des-Lav-Lipu Modena

1 – Porcilaia

Per la porcilaia di via Corletto Sud 165, si rileva difformità tra stato di fatto e oggetto trattato in cartografia: i 2 lagoni sono mappati come bacini idrici.

Si rileva, inoltre, difformità tra stato di fatto e oggetto trattato in scheda nucleo poiché indicata come dismessa invece è in uso in forte stato di degrado. I 2 lagoni sono esterni al perimetro di centro aziendale.

Si fanno le seguenti proposte:

1. Riqualficare e bonificare tutta l'area compresa nel perimetro aziendale
2. Eliminazione dei due lagoni a cielo aperto ubicati fuori dal perimetro aziendale, perché causa di PROTRATTO inquinamento ambientale e di inquinamento odorigeno in tutto il centro abitato e nelle zone limitrofe
3. Comprendere l'allevamento ENTRO LA RETE ECOLOGICA per favorire la bonifica e la riqualificazione del degrado e dell'inquinamento ambientale: purtroppo, il limite della rete ecologica delineata attualmente dalle tavole del PUG, si ferma proprio in coincidenza del perimetro aziendale.

Accolta

Si aggiorna la scheda nucleo del quadro conoscitivo (134_747) secondo lo stato di fatto.

Per quanto riguarda le proposte, esse potranno essere affrontate in fase attuativa.

In riferimento all'ultimo punto, si rimanda alla controdeduzione del quesito 8.

1

2 – Partecipazione

Osservazione 2) proposte sulla partecipazione: il PUG prevede un tavolo di monitoraggio, si richiede di poter invitare rappresentanti di associazioni e cittadini a questo tavolo

Non pertinente

La legge 24/2017 disciplina i Comitati Urbanistici e, all'art. 47, prevede che la Giunta Regionale ne regoli composizione e modalità di funzionamento. Il medesimo organo, dunque, attraverso la delibera 954/2018, ha istituito un tavolo di monitoraggio e ne ha definito puntualmente i componenti.

Si condivide che la pianificazione urbanistica e, in particolare, la valutazione applicata ai piani debba vedere la più ampia partecipazione sia nella fase di formazione che in quella di monitoraggio, tuttavia, in riferimento al quesito specifico, il PUG non ha competenza per poter accogliere la richiesta.

3 – Accordi operativi e tensioni sociali

Osservazione 3) proposta per gli accordi operativi: si richiede la partecipazione preventiva dei rappresentanti delle Associazioni e dei Cittadini Attivi prima della formalizzazione di progetti complessi e accordi operativi per evitare tensioni sociali

Accolta

Si condivide il rilievo: l'Amministrazione comunale promuoverà la presentazione di Accordi Operativi attraverso appositi bandi e relative manifestazioni di interesse. Nell'ambito di tali percorsi, si proseguirà il lavoro di confronto e condivisione nei diversi tavoli, già avviati con il PUG, al fine di ricercare i più ampi contributi nel perseguimento dell'interesse pubblico.

4 – Professionisti salute

Osservazione 4) si richiede di poter comprendere nel Comitato Tecnico Scientifico del PUG figure professionali autorevoli in SALUTE PUBBLICA "ONE HEALTH"

Non pertinente

Il Comitato Tecnico Scientifico del PUG, che ha fornito un contributo interdisciplinare finalizzato all'individuazione di strategie ed obiettivi per Modena, ha esaurito il suo compito con l'assunzione del piano. Tuttavia, nella fase di approvazione definitiva e successiva attuazione, le figure professionali segnalate potranno partecipare ed essere coinvolte nelle specifiche attività.

5 – Superfici zootecnia UBA

osservazione alla UBA: nel Comune di Modena, dove l'inquinamento da polveri sottili proviene massimamente dalla zootecnia, occorre una RIDUZIONE DEL NUMERO di suini e di bovini allevati. Il parametro 2 UBA/ha favorisce un pericoloso accaparramento di terreni da parte dei forti poteri economici per accentrare sempre più animali in un unico polo, favorisce il degrado ambientale, l'inquinamento di aria e acqua, la perdita di biodiversità, il degrado e la desertificazione del suolo agricolo. La proposta è quella di favorire:

1. le aziende che ristrutturano senza aumentare il numero di animali.
2. che utilizzano terreni a km 0 vicini all'azienda.
3. che rientrano nei 150 bovini adulti e nei 500 suini adulti come la proposta UE aprile 2022. Inoltre, manca una precisa definizione di "allevamento intensivo".

Parzialmente accolta

Gli allevamenti intensivi sono quelli dove non è definito il rapporto tra capi allevati e superficie agricola utilizzata, che dovrà di preferenza essere verificato in relazione alla SAU foraggera, a differenza di altri parametri normalmente utilizzati per definire il rapporto tra capi allevati e superficie delle strutture di servizio necessarie. Il PUG inoltre fa una scelta molto chiara, ovvero quella di favorire gli allevamenti biologici definendo, per le strutture di servizio, superfici maggiori per gli allevamenti biologici rispetto a quelli tradizionali.

6 – Biologico

Osservazione 6) nel sistema di valutazione dei progetti si propone di dare un punteggio maggiore per il BIO già certificato e minore per DOP e IGP.

Parzialmente accolta

Premesso che, per quanto riguarda le trasformazioni funzionali alle attività agricole, la valutazione del beneficio pubblico non è richiesta, si condivide quanto osservato: ciò verrà riconosciuto nell'ambito del preposto strumento di valutazione, il PRA, di cui all'art. 5.5.2. In tal senso la normativa è stata aggiornata.

7 – Valutazione del beneficio pubblico

Il PUG prevede un sistema di valutazione a punti per i progetti complessi e anche una valutazione in termini di "beneficio pubblico".

Purtroppo, il beneficio pubblico è valutato solo in termini monetari di crescita economica, il contrario di quello che la maggior parte dei cittadini si aspetta: la priorità della Salute Pubblica e dell'Ambiente. Si richiede l'uso dei dati oggettivi della qualità di aria e acqua rilevati da centraline e i prelievi da parte di AUSL e ARPAE nella zona oggetto di intervento, insieme alla zonizzazione ZVN, come "parametri guida" per favorire/sfavorire un progetto complesso. Inoltre, tra i vari parametri di valutazione ecologico-ambientale bisognerebbe inserire anche i dati complessivi dell'inquinamento ambientale di TUTTA LA ZONA interessata dal progetto, NON solo quelli della SINGOLA AZIENDA: l'azienda può rispettare le norme, ma se si inserisce in un contesto già inquinato, I DANNI SU AMBIENTE E SALUTE PUBBLICA SI SOMMANO.

Non accolta

La Valutazione del beneficio pubblico valuta il contributo dell'intervento in ordine all'attuazione delle strategie individuate dal PUG, il quale non racchiude solo la dimensione della crescita economica, bensì assume la tutela dell'ambiente ed il tema della mitigazione rispetto ad i cambiamenti climatici quali pilastri fondamentali (l'area ecologico ambientale è quella a cui si associano i più alti punteggi). Pertanto, si ritiene congrua rispetto agli obiettivi posti.

Le valutazioni specialistiche menzionate sono da effettuarsi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, i quali si esprimono sui rapporti ambientali e territoriali contenuti delle verifiche di assoggettabilità (art. 39) e nei Documenti di ValSAT (art. 18).

8 – Rete ecologica a sud

Osservazione 8) perimetrazione dei corridoi ecologici: non si capisce con quali criteri siano state comprese e selezionate le aree sottostanti e cosa hanno di speciale le reti ecologiche rispetto alle altre zone del territorio limitrofo. Due allevamenti zootecnici sono stati esclusi in zona Corlo e Corletto: si propone di allargare la rete ecologica fino a comprendere queste due aziende zootecniche.

Parzialmente accolta

La rete ecologica da definizione è un sistema formato da nodi e corridoi. I nodi sono elementi ecosistemici areali con ruolo di serbatoi di biodiversità mentre i

corridoi sono elementi sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi e che svolgono funzioni di sostentamento, rifugio, via di transito.

Le aree ricomprese all'interno degli elementi della rete ecologica, rispetto alle aree limitrofe, sono soggette a prescrizioni, più o meno stringenti, tese alla limitazione dell'impermeabilizzazione, al mantenimento e implementazione degli spazi naturali, al miglioramento della qualità naturalistica e paesaggistica, al potenziamento delle opere di mitigazione e inserimento ambientale.

In definitiva queste aree, identificate per specifiche peculiarità (ad esempio perché facenti parte del sistema delle aree protette, o perché sono già aree meno impermeabilizzate di altre, o perché è necessario che lo rimangano al fine di evitare saldature tra le zone abitate) sono candidate ad assolvere il compito di preservare la continuità ecologica del territorio.

La definizione della rete ecologica comunale recepisce, dettaglia e integra quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale 46 del 18/03/2009.

Il piano provinciale identifica la direzione di collegamento ecologico nella zona sud del territorio modenese come collegamento tra i capisaldi:

- Corridoio del fiume Secchia,
- ARE Area Boscata di Marzaglia
- Varco ecologico Baggiovara-Modena
- Corridoio del torrente Tiepido

Il PUG riconosce e conferma i capisaldi indicati dal PTCP e la necessità di preservare un collegamento tra di essi in direzione est-ovest. Per conseguire meglio questo risultato e in generale per raggiungere l'obiettivo di strutturare una rete ecologica forte si è ritenuto opportuno dettagliare maggiormente il piano provinciale dando alla direzione di collegamento una consistenza maggiore e definendone meglio la localizzazione.

Date queste premesse e considerata la richiesta, si ritiene di segnalare gli allevamenti in oggetto come "strutture per cui prevedere mirate misure di mitigazione e riequilibrio ambientale" all'interno del fascicolo della strategia ST2.1 Infrastruttura Verde e Blu, nella sezione dedicata alla progettualità del Parco Rurale. In questo senso, si accoglie favorevolmente la proposta di una specifica attenzione verso le strutture segnalate, in quanto si ritiene strategico il riequilibrio ambientale di queste zone.

Si ricorda, inoltre, che l'allevamento zootecnico al civico 320 di strada Corletto è attualmente già mappato nella carta principale della strategia Infrastruttura Verde e Blu, ST2.1.1, come elemento da cui derivano "impatti significativi da attività zootecnica". Il dato proviene dalle banche dell'Azienda USL: in occasione dei futuri aggiornamenti, si avrà cura di segnalare anche l'allevamento suino di strada Corletto perché ne sia verificata la consistenza e, conseguentemente, la necessità o meno di evidenziarne gli impatti.

9 – Biodiversità

Osservazione 9) biodiversità: L'AGRICOLTURA INTENSIVA E' LA MAGGIORE MINACCIA ALLA BIODIVERSITA'(rif. Direttiva Habitat 92/43/CEE). Si propone che nel sistema di valutazione a punti dei progetti vengano compresi anche parametri concreti più specifici atti a proteggere la biodiversità. Oltre alle siepi e ai boschetti, si ritengono essenziali le fasce tampone incolte e il mantenimento di prati stabili polifiti.

Accolta

Pur ribadendo che la valutazione non si applica per le trasformazioni funzionali all'attività agricola, si condivide la necessità di maggiore approfondimento dei temi legati alla biodiversità. Per questo è introdotto l'indicatore "Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi", nella Valutazione di coerenza, mentre, nella Valutazione di sostenibilità, sono stati specificati i requisiti relativi all'indicatore "B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici, creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana" introducendo premialità in funzione della "superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico (corridoi faunistici, fasce tampone, aree boscate, zone umide, prati stabili ecc.) [...]."

10 – Allevamenti e rischio

Rischi ambientali ed allevamenti: Gli Accordi Operativi tra Giunta ed Imprenditori avvengono su un tavolo di lavoro politico-economico che non può avere sempre tutte le competenze tecnico-scientifiche necessarie per una valutazione allargata ed approfondita, soprattutto per quanto riguarda i progetti molto complessi che riguardano gli allevamenti bovini e suini. Si propone di: 1. non autorizzare aumenti di capi allevati nelle Zone Vulnerabili ai Nitrati; 2. Aumentare il numero dei pozzi artesiani controllati da ARPAE, per avere maggior controllo; 3. Coinvolgere ARPAE e AUSL da subito, PRIMA/DURANTE gli Accordi Operativi. Coinvolgere come SUPERVISORE il Centro Ricerche Produzioni Animali (CRPA con sede a RE) che è centro di riferimento regionale-nazionale-europeo per gli allevamenti.

Parzialmente accolta

La procedura dell'Accordo Operativo è disciplinata dall'art. 38 della legge 24/2017, la quale introduce nuove misure in termini di coinvolgimento dei terzi nelle procedure di approvazione dei piani. Contrariamente a quanto avveniva in passato, l'istanza di Accordo Operativo è immediatamente pubblicata (corredata da specifico rapporto ambientale e territoriale) sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione (comma 6). L'iter prosegue con l'istruttoria delle autorità ambientali ed assicura ampia partecipazione anche grazie all'introduzione della figura del garante, il quale si occupa di tutto ciò che concerne la comunicazione e la diffusione delle informazioni riguardanti le proposte di accordo.

In riferimento ai quesiti specifici avanzati, per ciò che concerne gli impedimenti ed i vincoli imposti a livello sovraordinato, l'Amministrazione si fa carico di verificare il rispetto delle normative esistenti. Tutto ciò che esula da queste, è oggetto di specifica valutazione degli impatti.

11 – Consumo di suolo

Osservazione 11) sul consumo di suolo: si propone di

1. Dimezzare il consumo di suolo al 2030 al 1.5%
2. Comprendere nel consumo di suolo anche le aree di impermeabilizzazione in zona agricola, in linea con ISPRA-SNPA.
3. Azzerare il consumo di suolo al 2050, in linea agli Obiettivi dell'Agenda ONU per lo Sviluppo Sostenibile.
4. Conteggiare anche i parcheggi e le strade che comportano impermeabilizzazione come consumo di suolo, in linea con ISPRA-SNPA.
5. Il consumo di suolo è una RISORSA NON RINNOVABILE.

Non accolta

Per quanto concerne la proposta di dimezzare il consumo di suolo, si riporta un estratto dell'art. 5 della legge regionale 24/2017:

- *“comma 1. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero [...], la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato [...] esistente alla data di entrata in vigore della presente legge [...]”.*

- *Inoltre, il comma 2 riporta: “In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento alla superficie del territorio urbanizzato perimetrato dal PUG”.*

Come si evince dalla lettura degli estratti di legge riportati, gli ettari oggetto del quesito dell'osservante, non corrispondono alla quota di aree in espansione, cioè che verranno effettivamente messe in gioco entro il 2050, bensì si tratta di un limite massimo, una quantità di ettari potenzialmente consumabili.

Inoltre, come specificato nel comma 2, l'assegnazione della quota del 3% è di competenza regionale. Non rientra nella competenza comunale, quindi, la facoltà di modificare la quota assegnata: è invece dovere dell'amministrazione specificare criteri e condizioni, fortemente limitanti, finalizzati a far sì che l'eventuale consumo del 3% non comporti il peggioramento del metabolismo urbano, l'aggravio di criticità ambientali preesistenti e la generazione di nuova domanda in espansione.

Pur condividendo le preoccupazioni riguardanti il consumo di una risorsa così preziosa come il suolo, per le motivazioni sopra elencate, si ritiene che la richiesta portata avanti sia priva di effettiva utilità nell'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

Per quanto riguarda ciò che rientra o meno nel consumo di suolo il riferimento è l'articolo 5 comma 5 della Legge. Anche in questo caso il comune non ha la facoltà di modificare ciò che il legislatore regionale ha sancito.

Richiedente: Federica Rocchi Per Amigdala e Archivio Leonardi Per Ovest Lab (Associazione)

1 – Villaggio Artigiano vincoli

Per quanto riguarda gli elaborati del PUG, si rileva come manchino riferimenti alla tutela del patrimonio architettonico moderno e in particolare agli spazi di lavoro, che hanno accompagnato il processo di industrializzazione della nostra città dal secondo dopoguerra, trasformando radicalmente la struttura urbana.

Questa trasformazione della città è testimoniata perfettamente dalla pianificazione del Villaggio Artigiano Modena Ovest, un tessuto misto residenziale e produttivo di chiara forma triangolare, punteggiato dalle caratteristiche case-officina, emblema di un legame inscindibile tra lavoro e vita, che rispecchiavano l'intraprendenza degli abitanti e il legame comunitario del villaggio, costituito come una vera e propria filiera produttiva.

Amigdala e Archivio Leonardi propongono quindi di inserire nel PUG: il vincolo ad alcuni edifici importanti per il loro valore storico testimoniale che occorre tutelare per non perdere lo spirito originario del Villaggio come modello di quartiere che teneva insieme vita e lavoro in una dimensione artigianale, oltre al fatto che costituiscono pietre miliari della produzione dei rispettivi autori, Vinicio Vecchi e Cesare Leonardi in primis.

In particolare, si citano quali esempi di case officina:

- Officine Caprari, via Cesare Della Chiesa 36 (1954)
- Officina Borghi Soliani di Vinicio Vecchi, viale Emilio Po 190 (1956)
- Officine Cremonini-Soliani, viale Emilio Po 164 (1955)
- Casa-studio Cesare Leonardi, viale Emilio Po 134 (1990)

Parzialmente accolta

Il PUG, nel Quadro Conoscitivo, ha compiuto una dettagliata analisi del patrimonio storico di Modena (vedi QC. C.1.4 Risorse storiche ed identitarie del territorio) che ha portato, non solo a rileggere gli oggetti edilizi di interesse già tutelati dal PSC, ma anche ad ampliare lo sguardo sul patrimonio più recente. Attraverso il censimento sono stati schedati e tutelati anche gli edifici più recenti, del primo e del secondo novecento, a carattere residenziale, industriale o specialistico. In tutto sono stati tutelati 235 fabbricati del Novecento, di cui 19 del Secondo Novecento (su 342 censiti). Si è trattato di un lavoro metodico che ha riguardato tutto il territorio comunale e che si è basato su criteri riconosciuti di valutazione del valore dei fabbricati, a partire dalla presenza nella letteratura di settore, oltre ai criteri di autenticità e integrità.

Non si accoglie, quindi, la richiesta di apporre un vincolo sugli edifici in oggetto. Tuttavia, si concorda sulla rilevanza delle case officina nel contesto del Villaggio artigiano e, di conseguenza, si affina la strategia ST2.6 relativamente alla parte sui "Luoghi": vengono perfezionati i requisiti dell'area "3. Area economico sociale", sezione "attrattività e lavoro", e la mappa degli elementi di criticità e opportunità enfatizzando il tema case officina. Inoltre, si sottolinea l'importanza della Casa-studio Cesare Leonardi, la quale, peraltro, è stata ritenuta meritevole per l'assegnazione del marchio "Case e studi delle persone illustri dell'Emilia-

Romagna” e, in quanto tale, è attualmente già tutelata ai sensi della Legge regionale 2/2022 che ne detta le politiche per la valorizzazione.

2 – Villaggio Artigiano tessuto

Amigdala e Archivio Leonardi propongono di inserire nel PUG: la tutela della forma triangolare del Villaggio e del suo impianto urbanistico, quale “tessuto unitario di particolare qualità avente valore culturale-identitario”.

Parzialmente accolta

Il villaggio artigiano non può essere accomunato ad un “tessuto unitario”, ricordando che con questi il PUG identifica quei brani di città frutto di progetti unitari.

Si ritiene comunque significativo preservare alcune caratteristiche morfologiche di insieme, per cui si integra l’azione 4.d.5, nell’elaborato ST.1, evidenziando che la valorizzazione del quartiere artigiano deve avvenire avendo a riferimento l’impianto urbano, ancora dotato di una sua distintiva forma. Inoltre, si integra la descrizione del Luogo 1 Diagonale e Villaggio artigiano Modena Ovest (nella strategia ST2.6).

Si ritiene utile, infine, che il progetto di rigenerazione si avvalga del patrimonio di conoscenze sviluppato in questi anni dalle associazioni che operano in loco.

3 – Villaggio Artigiano strategia dei luoghi

Amigdala e Archivio Leonardi propongono di inserire nella scheda sul Villaggio Artigiano, contenuta all’interno della Strategia di prossimità dei rioni, i riferimenti nelle mappe a OvestLab e al Centro di riuso comunale Tric&Trac (progetti su cui il Comune ha investito risorse), alla casa-studio Cesare Leonardi, al quartiere residenziale INA affacciato su viale Emilio Po e agli altri edifici sopra richiamati (riprendendo il dettaglio della legenda sulla città storica che appare molto coerente con il tessuto e le peculiarità architettoniche del Villaggio Artigiano);

Parzialmente accolta

Si provvede ad integrare la strategia di prossimità dei rioni, ST 2.7.6 Villaggio artigiano, con il riferimento a OvestLab e alla casa-studio Cesare Leonardi e alla loro individuazione nella mappa, fra le attrezzature culturali principali, in quanto centri aggregativi. Si integra, inoltre, la mappa degli elementi di criticità e opportunità nel Luogo 1 Diagonale e Villaggio artigiano Modena Ovest (nella strategia ST2.6), enfatizzando il tema delle case officina e, in particolare, la casa-studio Cesare Leonardi.

Si provvede, infine, a riconoscere il quartiere INA Casa affacciato su Emilio Po quale “tessuto unitario di particolare qualità avente valore culturale identitario” e a modificare conseguentemente la carta della trasformabilità.

4 – Villaggio Artigiano strategia di prossimità dei rioni

Amigdala e Archivio Leonardi propongono di inserire nel Progetto guida a corre-do della scheda sul Villaggio Artigiano riflessioni progettuali su tre ambiti specifici:

il futuro dell'area delle Fonderie cooperative; le potenzialità di integrazione tra Diagonale e Villaggio, anche nell'ottica di implementare nuovi servizi per i cittadini; il riassetto dello spazio pubblico, approfondendo in particolare soluzioni legate a: mobilità di quartiere, alla luce del nuovo intervento realizzato sulla Diagonale e della totale assenza di marciapiedi e ciclabili interne; verde e alberi, considerato il radicamento al Villaggio dell'architetto Cesare Leonardi, il progetto della Città Parco che Archivio Cesare Leonardi ha consegnato all'Amministrazione nel 2014 e le importanti dimensioni dell'area verde di proprietà pubblica lungo la Diagonale.

Parzialmente accolta

Il Progetto Guida rappresenta una esemplificazione di ipotesi progettuali che sono riferite a tutto il Rione che, nel caso richiamato dall'osservazione, si concentra sull'integrazione funzionale e formale delle importanti dotazioni pubbliche lungo l'asse urbano di via Leonardo da Vinci.

Le "riflessioni progettuali" richieste dall'osservazione vertono su aspetti specifici del Villaggio Artigiano, che devono trovare una loro più opportuna collocazione all'interno del "disegno generale" previsto dalla Strategia. Va poi evidenziato che si è valutato del tutto prematuro avanzare proposte progettuali singole e specifiche, anche solo in forma ideogrammatica, rispetto a dinamiche ancora in corso e alla necessità di comporle all'interno di un disegno complessivo di tutto il Villaggio Artigiano.

Si condivide peraltro, nello spirito del PUG, la necessità di porre alcuni punti fermi di indirizzo e di carattere programmatico, come peraltro fatto nell'elaborato ST 2.6 "Luogo 01. Diagonale e Villaggio Artigiano Modena Ovest"; per cui si integrano gli obiettivi specifici dell'elaborato ST 2.6 "Luogo 01. Diagonale e Villaggio Artigiano Modena Ovest" con il richiamo alla valorizzazione delle proprietà pubbliche, alle potenzialità dei contenitori dismessi (fra cui le Fonderie cooperative) e all'integrazione fra Diagonale e Villaggio artigiano.

5 – Villaggio Artigiano strategia

Per quanto riguarda l'impostazione metodologica generale del PUG, si evidenzia che la legenda mista tra stato di fatto e progetto genera confusione e si propone di riorganizzarla per aumentarne la chiarezza, esplicitando meglio nella strategia trasformativa anche il significato delle numerose frecce rappresentate.

Non accolta

Le Legende dei Rioni e delle Piattaforme sono organizzate distinguendo fra "Città pubblica esistente", che rappresenta l'importante capitale pubblico di partenza, e le azioni progettuali finalizzate a migliorare ed incrementare la qualità urbana. Le singole voci di legenda trovano una loro specifica contestualizzazione e declinazione all'interno dei testi che costituiscono parte integrante della Strategia.

Osservazione n. 274, PG 183745 del 20/05/2022

Richiedente: Legambiente Modena (Davide Ferraresi Legale Rappresentante)

1 – 3%

L'osservazione riguarda l'elaborato DU1 "Norme", Trasformabilità:

- art. 3.1.1, punto 3: Le aree edificate nel Comune di Modena che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate 3.906 ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a 117 ha di superficie territoriale.

Si propone la seguente modifica: Al fine di contenere maggiormente il consumo di suolo, il Comune di Modena fissa al 1,5 % la percentuale di consumo di suolo utilizzabile al 2050, e cioè 58,59 ha di superficie territoriale.

Non accolta

Per quanto concerne la proposta di dimezzare il consumo di suolo, si riporta un estratto dell'art. 5 della legge regionale 24/2017:

- *"comma 1. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero [...], la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato [...] esistente alla data di entrata in vigore della presente legge [...]"*.

- *Inoltre, il comma 2 riporta: "In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento alla superficie del territorio urbanizzato perimetrato dal PUG"*.

Come si evince dalla lettura degli estratti di legge riportati, gli ettari oggetto del quesito dell'osservante, non corrispondono alla quota di aree in espansione, cioè che verranno effettivamente messe in gioco entro il 2050, bensì si tratta di un limite massimo, una quantità di ettari potenzialmente consumabili.

Inoltre, come specificato nel comma 2, l'assegnazione della quota del 3% è di competenza regionale. Non rientra nella competenza comunale, quindi, la facoltà di modificare la quota assegnata: è invece dovere dell'amministrazione specificare criteri e condizioni, fortemente limitanti, finalizzati a far sì che l'eventuale consumo del 3% non comporti il peggioramento del metabolismo urbano, l'aggravio di criticità ambientali preesistenti e la generazione di nuova domanda in espansione.

Pur condividendo le preoccupazioni riguardanti il consumo di una risorsa così preziosa come il suolo, per le motivazioni sopra elencate, si ritiene che la richiesta portata avanti sia priva di effettiva utilità nell'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

2 – Paesaggio rurale e perfluviale

L'osservazione riguarda l'elaborato DU1 "Norme", il paesaggio Rurale Paesaggi perfluviali:

Art. 5.2.2 Paesaggi perfluviali (TR2), punto 3:

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo perfluviale sono favoriti:

- la qualificazione e il potenziamento della rete ecologica;
- la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio;
- la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale.

Si propone la seguente integrazione:

"Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nel territorio agricolo perfluviale sono favoriti:

- la costituzione di aree protette ai sensi della LR 6/2005, ovvero Parchi Regionali, Paesaggi Naturali e Seminaturali protetti, Riserve Naturali, Aree di Riequilibrio ecologico;
- la qualificazione e il potenziamento della rete ecologica;
- la realizzazione di infrastrutture di mobilità dolce per la fruizione turistico-ambientale del territorio;
- la realizzazione di strutture a sostegno della fruizione turistico-ambientale."

Accolta

Si condivide l'istanza e si perfeziona l'articolo.

3 – ValSAT e 3%

L'osservazione riguarda l'elaborato DU1 "Norme": individuazione nuove urbanizzazioni – VALSAT:

- art.3.12.1 Individuazione delle nuove urbanizzazioni, punto 1. Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella ValSAT sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere individuate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050. Sarà compito dell'Accordo operativo perimetrare, secondo i criteri indicati nella ValSAT e coerentemente con gli obiettivi e azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.

Osservazione, si propone la seguente modifica: Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella ValSAT sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere individuate per le trasformazioni che utilizzano l'1,5% delle aree consumabili al 2050. Sarà compito dell'Accordo operativo perimetrare, secondo i criteri indicati nella ValSAT e coerentemente con gli obiettivi e azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.

Non accolta

La richiesta non viene accolta per le motivazioni di cui al quesito 1.

4 – Dotazioni parcheggi

L'osservazione riguarda l'elaborato DU1 "Norme", La Città Pubblica - Dotazioni minime di parcheggi:

art. 4.5.2 Dotazioni Minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr), punto 1:

In tutti gli interventi edilizi di:

- a- nuova costruzione;
- b- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- c- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- d- aumento delle unità immobiliari;
- e- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella successiva Tabella 6 e Tabella 7. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.

Osservazione: Gli ultimi quarant'anni hanno visto la crescita di periferie anonime e invivibili anche grazie all'occupazione degli spazi esterni con gli standard previsti per le automobili. Nel quadro della lotta contro i cambiamenti climatici in atto, occorre ripensare il modello degli standard e togliere spazi alle automobili, che sono impermeabili e accumulatori di calore.

Accolta
<p>Con il PUG cambia il tradizionale approccio allo standard urbanistico.</p> <p>Se, con il previgente strumento, le quantità relative a verde e parcheggi erano "fisse" e non negoziabili, oggi, con il PUG, vi è una maggiore flessibilità che dipende dalle condizioni del contesto in cui l'intervento si inserisce. Infatti, il quantitativo di dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria calcolato e fisso (Tabelle 6 e 7) corrisponde alla somma di verde (V), parcheggi (P2) e altre dotazioni (MP): le quantità di V, P2 ed MP possono essere "spostate" tra una categoria e l'altra nel rispetto della somma complessiva. Ciò è funzionale, ad esempio, ad evitare che nelle parti di città dove i parcheggi non mancano e, anzi, peggiorano le condizioni di comfort urbano ed ambientale, ne vengano realizzati di ulteriori non necessari e, piuttosto, sia aumentato lo standard di verde ed altre dotazioni.</p> <p>Quanto riportato è meglio precisato nelle norme all'articolo 4.3.5 comma 4.</p> <p>Si condivide, infatti, la necessità di contenere l'impermeabilizzazione del suolo dovuta alle vaste distese di parcheggio. L'innovazione sugli standard sopra riportata è, inoltre, accompagnata da ulteriori misure che concorrono al medesimo obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none">• la promozione della realizzazione dei parcheggi pertinenziali in interrato, di minore impatto paesaggistico ma anche ambientale, concedendo come premialità il non concorso alla determinazione della superficie totale;• Il divieto di parcheggi a raso per gli edifici a prevalente funzione commerciale, obbligandone la realizzazione in interrato o in copertura;

- La presenza di un indicatore, nella valutazione del beneficio pubblico, che premia la realizzazione di parcheggi in struttura.

5 – Boschi nel territorio rurale

L'osservazione riguarda l'elaborato DU1 "Norme". Infrastrutture verdi – blu, Forestazione Urbana e Territoriale:

Art. 6.4 Obiettivi e azioni, punto 1: Il PUG, oltre a promuovere la conoscenza e la cultura ambientale persegue nel Sistema funzionale ST2_1 i seguenti obiettivi e azioni:

Obiettivo b: Progettare la rete ecologica: azioni:

1.b.1 Favorire il potenziamento della infrastruttura verde e blu

1.b.2 Strutturare un nuovo corridoio ecologico tra i due fiumi Secchia e Panaro

1.b.3 Promuovere la realizzazione di reti ecologiche urbane

1.b.4 Realizzare 4 nuovi grandi boschi

1.b.5 Approvare un programma di forestazione urbana volto alla messa a dimora di 200.000 nuovi alberi in 5 anni

Osservazione: Riguardo ai punti 1.b.2 e 1.b.4, si osserva che togliere dalla produzione agricola un numero importante di ettari, per creare boschi, produce una criticità in ordine alla autosufficienza alimentare, che si va ad aggiungere alla perdita di suoli agricoli derivante dalla cementificazione.

Lo stesso obiettivo si può raggiungere con la piantagione di migliaia di alberi e arbusti sulle infrastrutture esistenti, la maglia viaria minore, i fossi, i canali, i confini poderali. Riportare cioè il paesaggio agrario com'era 70 anni fa prima della grande meccanizzazione e della coltivazione estensiva.

In questo modo la produzione agricola rimarrebbe inalterata, anzi godrebbe di migliori condizioni ambientali, il microclima, la biodiversità, ecc. e dall'altro lato si avrebbe un restauro del paesaggio agrario.

Accolta

Per quanto riguarda il punto 1.b.2, si precisa che l'azione di promuovere di un corridoio ecologico tra i fiumi Secchia e Panaro, non necessariamente coincide con la realizzazione di vaste distese a bosco. Infatti, le connessioni della rete ecologica da strutturare nel territorio rurale, come indicato nella strategia ST2.5 e come peraltro sottolineato dall'osservante, si concretizzano piuttosto nella messa a dimora di alberi e arbusti lungo le infrastrutture esistenti, la maglia viaria minore, i fossi, i canali, i confini poderali, la realizzazione di fasce tampone e fasce filtro.

Il "reticolo" così strutturato non toglie ettari alla produzione agricola. Le aree, invece, che negli anni hanno perso capacità produttiva e che non presentano più le condizioni di idoneità per l'attività agricola, sono prioritariamente da destinare alla realizzazione di boschi. I quattro nuovi boschi, menzionati nell'azione 1.b.4, sono infatti da realizzarsi su questa tipologia di terreni. Gli areali individuati nella strategia ST2.1 costituiscono una localizzazione di massima, effettuata sulla base di necessità oggettive (mitigare gli impatti ambientali dell'autostrada A1, della TAV, dello scalo merci, delle cave, ecc...) ma non sono "perimetri" precisi e immutabili.

Osservazione n. 285 PG 183851 del 20/05/2022

Richiedente: Confindustria Emilia Area Centro - Rappr. Riccardo Monti

1 – Trasferimenti QE

Si condivide l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e di privilegiare gli interventi di brown fields con interventi di rigenerazione. Certamente questi obiettivi dovranno essere temperati con le esigenze del sistema produttivo insediato nel territorio modenese.

Si propongono alcune osservazioni riferite all'articolo normativo (DU1 norme):

Art. 2.1.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale

L'obiettivo di favorire il trasferimento delle attività ritenute incongrue con il territorio rurale viene perseguito introducendo premialità. Tale procedura può essere funzionale alle destinazioni residenziali mentre può risultare più difficoltosa per le attività produttive.

Parzialmente accolta

Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 4 lettera e tali interventi sono riconducibili a due tipologie:

- gli interventi di totale rimozione degli "edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione" ai quali possono essere riconosciute quantità edificatorie fino al 10% della superficie coperta e fino a un ulteriore 10% se sono necessarie opere di bonifica;
- gli interventi di demolizione di edifici incongrui individuati dal PUG ai sensi della LR 16/2002 per i quali, a fronte della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, sono riconosciute quantità edificatorie fino al 50% della superficie coperta da utilizzate, tramite accordi operativi, nel territorio urbanizzato o in "aree 3%"

Gli edifici incongrui sono individuati nelle Tavole della Trasformabilità e nelle norme è meglio precisata la relativa disciplina.

1

2 – Distanze

Si propongono alcune osservazioni riferite all'articolo normativo (DU1 norme):

Art. 3.4.9 Edifici a prevalente funzione c produttiva – comma 1

La distanza dal confine di proprietà di 7 m non appare completamente giustificata. Considerato che il nuovo processo/sistema della pianificazione introdotto dalla L.R. n. 24/2017, soprattutto per le destinazioni produttive, più che introdurre indici approva specifici progetti, l'introduzione di tale distanza, che è sempre stata

ammessa a 5 m (in modo che tra pareti finestrate ci fossero 10 m), può confliggere con il principio di favorire riqualificazioni e ristrutturazioni delle aziende esistenti.

Accolta

Fermo restando il rispetto della visuale libera, si modifica l'art. 3.4.9 portando a 5 metri la distanza dai confini di proprietà.

3 – Desealing

Si propongono alcune osservazioni riferite all'articolo normativo (DU1 norme):

Art. 3.9.1 Tessuti produttivi manifatturieri (CQ5) – comma 2

L'introduzione del principio del desealing (rimozione delle impermeabilizzazioni) va attentamente valutato nei suoi meccanismi di funzionamento.

Sarebbe opportuno stabilire che per i lotti a cui viene tolta la impermeabilizzazione non venga caricato sul privato l'onere della loro gestione e manutenzione.

Si segnala, inoltre, che il processo di desealing potrebbe fare lievitare i costi insediativi delle aree produttive.

Parzialmente accolta

Il principio del desealing rientra tra le innovazioni della legge 24/2017 che il PUG recepisce. In merito alla richiesta in oggetto, si precisa che le modalità di attuazione di tale meccanismo ed i temi di natura gestionale afferenti saranno discussi nell'ambito dei singoli Accordi Operativi.

2

4 – cessione 50%

Si propongono alcune osservazioni riferite all'articolo normativo (DU1 norme):

Art. 3.12.2 Condizioni di intervento – comma 1 lettera e).

Si ritiene non proporzionata nel produttivo la quota del 50% di area di nuova urbanizzazione da cedere al Comune, già parzialmente attrezzata.

Parzialmente accolta

Nei nuovi insediamenti la cessione del 50% delle aree al Comune (che includono anche le dotazioni territoriali) è prevista dal PUG per gli insediamenti residenziali, per le funzioni produttive è prevista la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali e la realizzazione di dotazioni ecologiche-ambientali che la Strategia ha individuato per il luogo di intervento.

5 – Contributo ERS

Si propongono alcune osservazioni riferite all'articolo normativo (DU1 norme):

Art. 4.6 Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa. – comma 2 lettera d).

La previsione di un ulteriore contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, oltre agli oneri descritti nei punti precedenti, renderà gravosa la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi.

Parzialmente accolta

Per le attività produttive, tale contributo viene confermato, tuttavia, si riduce l'entità del medesimo portando la percentuale al 10%. Si modifica l'art. 4.6.

6 – ValSAT art. 53

Si forniscono alcune considerazioni in merito all'art. 5.5 Valutazione del piano e del contributo al contesto – ultimo capoverso del documento di ValSAT

La previsione per gli ampliamenti aziendali (art. 53) di una specifica VALSAT, indipendentemente dalla dimensione di detti ampliamenti e della loro tipologia, non è adeguatamente motivata e disincentiverà gli interventi di riqualificazione. Mentre sarebbe giustificata per quanto riguarda i requisiti di benessere microclimatico.

Accolta

Si condivide che interventi di modesta entità non debbano essere tenuti a presentare una specifica ValSAT, si precisa perciò la norma ed il documento di ValSAT. Gli ampliamenti delle attività produttive presenti nel territorio rurale sono stati articolati come segue:

- le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale alla data di assunzione del PUG, potranno incrementare del 10% la superficie edificate fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato (dunque non sono assoggettate né a ValSAT, né a Valutazione del beneficio pubblico);
- previa presentazione di un Piano industriale e utilizzando il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 le imprese localizzate nella Tavola della trasformabilità come “vetrina dell'agroalimentare” e impianti isolati connessi alle produzioni di eccellenza” potranno ampliare ulteriormente le proprie strutture. Gli interventi dovranno essere coerenti con le Strategie del PUG e attuare le azioni individuate per lo specifico contesto: l'intervento è soggetto alla metodologia di Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni indicato e della ValSAT. Tutti gli interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario.

Osservazione n. 294, PG 183942 del 20/05/2022

Richiedente: Luca Borsari Presidente (Coldiretti)

1 – Azienda agricola

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.2.3 Interventi edilizi relativi all'Azienda Agricola che superano i parametri definiti all'art. 5.5.:

si propone che tali interventi siano da effettuarsi con Piano di Riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all' art 36 della L.R. 24/2017 anziché il procedimento unico di cui all'art. 5.3 L.R. 24/2017 in quanto procedura espressamente indicata dalla L.R. 24/2017.

Non accolta

Nell'atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola - PRA (DGR 151/2019) si precisa che "la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nelle ipotesi in cui può risultare ammissibile, richiede comunque l'osservanza delle previsioni di piano...", quindi il PRA deve essere coerente con la disciplina della Parte V delle Norme. Eventuali deroghe alle disposizioni ivi indicate saranno assoggettate all'art. 53, nel caso di azienda insediata, ovvero all'accordo operativo, qualora si tratti di nuova azienda non insediata.

1

2 – Abitazioni agricole

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.2.1- interventi edilizi ad uso abitativo agricolo: si propone di sostituire al comma 1, i vari art. indicazione art. 4.3.2 indicato erroneamente con art. 5.3.2 comma 1, prevedere la possibilità di realizzare abitazioni agricole anche per i salariati fissi e a tempo determinato.

Si propone di eliminare i limiti di Superficie totale nel caso di recupero di edifici di valore storico testimoniale.

Parzialmente accolta

L'atto di coordinamento relativo al PRA (DGR 151/2019), precisa che tra i fabbricati produttivi sono inclusi "i fabbricati destinati ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda a tempo determinato o indeterminato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento". Gli edifici di valore storico hanno una maggiore flessibilità negli usi insediabili, sono comunque superfici a servizio dell'azienda.

3 – Azienda agricola

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.5.2 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola. Si propongono le seguenti modifiche:

-punto 2: sostituire “territorio rurale dei paesaggi di pianura” con “paesaggi della produzione agricola TR3” per evidente errore materiale;

-punto 2 comma a e b : si ritiene insufficiente la superficie complessiva massima indicata per i servizi aziendali, si propone di raddoppiare la superficie prevista con intervento diretto;

-punto 2 comma c: le cantine e i caseifici aziendali rientrano tra i servizi agricoli, di conseguenza, si propone di eliminare il comma;

-punto 3: al fine di non penalizzare le az. Agr. ubicate TR2” (paesaggi periferiali) si propongono gli stessi parametri del punto 2 con eventuale previsione di realizzazione di interventi di mitigazioni ambientali o qualificazione ambientale:

-punto 6: si propone di eliminare la superficie massima per ogni edificio in quanto non coerente con le nuove tipologie di intervento edilizio.

Parzialmente accolta

Il PUG promuove le aziende biologiche, pertanto, ha individuato per queste parametri differenziati rispetto a quelle tradizionali. Cantine vinicole, acetaie e caseifici, pur rientrando tra gli edifici di servizio all’attività colturale agricola hanno una disciplina specifica; pertanto, il punto 2 comma c va mantenuto. La disciplina dei paesaggi periferiali è uniformata a quella paesaggi della produzione agricola ad esclusione della disciplina in ordine agli allevamenti zootecnici intensivi. Si confermano le dimensioni massime di superfici e altezze per gli edifici di servizio, precisando che con PRA tali limiti potranno essere superati. Si correggono i refusi.

4 – Attività rurale

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.5.3 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Si propongono le seguenti modifiche:

-Punto 1: Quelli di tipo aziendale rientrano nell’art. precedente, per cui si ritiene che l’art. sia da riferirsi esclusivamente agli impianti interaziendali, eliminando l’obbligo di collocazione nei centri aziendali esistenti.

-Punto 2: siano previste nuove costruzioni;

-Punto 3: non siano indicate St. massime;

-Punto 4: siano realizzati con procedimento unico o accordo operativo.

Parzialmente accolta

Il punto 2 non esclude la nuova costruzione, si confermano i parametri indicati.

5 – Agriturismo

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.5.4 Interventi per attività agrituristiche. Si propongono le seguenti modifiche:

- comma 6: trattandosi di interventi generalmente attuati con SCIA, si propone di eliminare l'obbligo di convenzionare l'intervento.

Si propone di specificare che l'attività agriturbistica rientra tra le funzioni turistico-ricettive ed esercitabile in tutti gli edifici facenti parte dell'azienda agricola anche se ubicati in altri tessuti urbani che non siano il territorio rurale.

Parzialmente accolta
<p>Gli interventi di cui al comma 6 non sono obbligatoriamente attuati con PdC convenzionato ma potranno esserlo qualora sia individuata la necessità di realizzare di interventi di riqualificazione ambientale, demolizione di edifici non compatibili con il contesto, la necessità di opere di urbanizzazione, ecc.</p> <p>Il recupero degli edifici a fini agriturbistici è disciplinato nella LR 4/2009 e dalla DGR 987/2011. Maggiore possibilità di usi è dal PUG assegnata, nel rispetto della tipologia dell'edificio, a quelli di valore storico.</p>

6 – Funzioni rurale

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

Art. 5.6.7 Serre permanenti per attività floro-vivaistica. Si propone di estendere la possibilità di costruzione di serre anche nei paesaggi delle produzioni agricole TR3;

non sono stati considerati i conto terzisti quindi aggiungere punto.

Nuovo art. 5.6.8: Impianti per la meccanizzazione agricola (contoterzisti).

Si propone l'inserimento di un nuovo art. per la realizzazione di impianti per la meccanizzazione agricola, da realizzarsi esclusivamente nelle TR3 con limite di st. di mq. 3000, da realizzarsi anche in più procedimenti.

Parzialmente accolta
<p>Le serre sono limitate al territorio periurbano per maggiore accessibilità.</p> <p>È aggiunto l'art. 5.5.8 inerente interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola, quali i contoterzisti.</p> <p>“Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente articolo 5.5.1. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un art. 53 LR 24/2017 o di un Accordo Operativo.”</p> <p>Modifica elaborato DU1:</p> <p>“Art. 5.5.8 Interventi edilizi relativi ad attività strettamente correlate alla produzione agricola</p> <p>Attività strettamente correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive, deposito mezzi di contoterzisti e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appar-</p>

tenenti alle categorie indicate al precedente articolo 5.5.1. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un art. 53 LR 24/2017 o di un Accordo Operativo."

7 – Edifici nelle fasce di rispetto

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

ART. 5.8 EDIFICI IN FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI O IN FASCE DI RISPETTO

Si propone di aggiungere la possibilità di ricostruzione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche (strade, canali, elettrodotti, ecc.) in base a quanto previsto dalla L.R. 38/98.

Parzialmente accolta

L'articolo in questione è riferito a situazioni in essere, l'osservante chiede di estenderlo a situazioni future connesse alla realizzazione di opere pubbliche. In generale ciò non è escluso, ma dovrà essere oggetto di specifico accordo con il privato e potrà essere una alternativa ad indennizzi al medesimo scopo finalizzati.

8 – Incongrui

Si osserva la seguente norme (DU1) del Territorio Rurale:

ART. 5.11 ELIMINAZIONE DI EDIFICI INCONGRUI E NON PIÙ UTILIZZATI.

Si propone prevedere la possibilità di demolizione e ricostruzione parziale in loco ad uso abitativo o produttivo, con la riduzione di cui alla tabella 3a e 3b, anche se non localizzati in prossimità di ciclovie.

Non accolta

La norma riprende le disposizioni contenute nella legge 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e che, per gli edifici incongrui prevede il trasferimento delle quantità edificatorie generate dalla demolizione "in aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue ad esso".

9 – Struttura dedicata

Agricoltura: si propone che il Comune di Modena si doti di una struttura dedicata, trovando competenze idonee che riescano a recepire le necessità del settore.

Non pertinente

L'osservazione si configura come non pertinente. Tuttavia si concorda sull'importanza di idonee figure professionali per il governo e la gestione delle tematiche che riguardano l'agricoltura: si fa presente, a proposito, che l'amministrazione comunale ha recentemente assunto due nuovi agronomi, oltre ai diversi già presenti negli organici.

1 – Offerta abitativa

Il quadro Conoscitivo del PUG evidenzia in modo netto lo spostamento della popolazione dal Capoluogo verso i Comuni della prima cintura. Tutte le strade di accesso alla città presentano flussi veicolari superiori a 15.000 accessi giornalieri con un indice di congestionamento elevatissimo. Evidenziamo che le soluzioni per incrementare la disponibilità di alloggi per i cittadini e per gli studenti che scelgono Modena come meta dove vivere o studiare non sono sufficientemente esplicitate. Nella fattispecie le azioni inserite nel PUG appaiono talmente generiche da essere adattabili a qualunque contesto cittadino ed urbanistico non totalmente rispondenti alle specificità, alle problematiche ed alle esigenze della città di Modena.

Parzialmente accolta

La nuova LR 24/2017 pone una grande attenzione alle politiche abitative, sia prevedendo la realizzazione di nuovi alloggi ERS, sia promuovendo il riuso degli immobili dismessi e disponibili. Il PUG di Modena si pone in questo solco e condivide l'obiettivo di contrastare il fenomeno dello spopolamento attraverso un'adeguata politica per la casa che prevede anche la creazione di Edilizia Residenziale Sociale, con particolare attenzione alle diverse fasce di popolazione.

Se è pure vero che le tendenze e le pressioni a cui è soggetta Modena sono simili ad altri capoluoghi con forti funzioni attrattive e vocazioni specializzate (come l'Università), la specificità richiesta dall'osservazione si ritrova non già nel fascicolo delle azioni ma nelle altre specifiche strategie.

Le azioni dell'elaborato ST1 sono infatti necessariamente generali, utili per affermare principi di indirizzo che trovano poi, nelle strategie regionali e del Centro Storico, le loro specificità, tenendo conto dei diversi tessuti e situazioni. Nella Disciplina (art. 4.6 concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa) vengono poi definite le tipologie e le forme di ERS, in funzione dei diversi bisogni e dei diversi abitanti, e vengono definite le modalità con cui le trasformazioni concorrono alla realizzazione di questo patrimonio.

Si ritiene comunque utile rafforzare la necessità di operare un riequilibrio territoriale dell'offerta abitativa perfezionando, nella Strategia ST1 "Modena 2050, il futuro è adesso", l'azione 4.b.1.

2 – Distretti produttivi

Il documento prevede la valorizzazione dei distretti produttivi soprattutto della zona nord, ma non si evince nel documento in modo netto quali siano le opere di mitigazione atte a ridurre gli impatti ambientali dei nuovi insediamenti o dell'implementazione degli esistenti (un esempio è via Emilia Ovest oggetto privilegiato di una massiccia opera di nuovi insediamenti produttivi/industriali/commerciali/GDO non compatibile con la capacità dell'arteria

stradale di riferimento; altro esempio è rappresentato dallo scalo merci di Marzaglia, un'opera completamente slegata dal contesto viario di assorbimento, per la quale si prevede nuovamente la realizzazione del collegamento dello scalo merci con l'autostrada, realizzazione che avverrà in modo postumo all'entrata in funzione dell'opera).

Parzialmente accolta

Negli elaborati ST 2.1 e ST 2.2 viene descritto lo scenario strategico per la corona del produttivo e i poli commerciali. Fra le azioni indicate vi sono anche quelle volte a qualificare, anche in senso ambientali, i distretti produttivi (es. 2.a.1 Qualificare i luoghi del lavoro e sostenere l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio, quali l'Automotive; 2.a.2 Sostenere la qualificazione ecologico ambientale degli insediamenti produttivi, incrementare la qualità degli spazi aperti e favorire il de-sealing; ...) e per ogni azione viene indicato il campo applicativo della azione promossa dal PUG. Tali azioni sono poi declinate e specificate per i singoli contesti di riferimento attraverso schemi planimetrici e sezioni tipo dove si riportano le azioni più rilevanti:

- mitigazione dell'isola di calore: miglioramento energetico dei fabbricati e aumento della permeabilità dei lotti;
- riordino dei fronti prospicienti via Emilia Ovest: definizione di regole relative ai fronti, i parcheggi e alle recinzioni;
- aree residenziali di possibile conflitto con aree produttive: incentivare la mitigazione miglioramento dell'accessibilità dei servizi locali esistenti verde pubblico incolto da attrezzare;
- manutenzione e potenziamento del verde ambientale di mitigazione: aumento delle aree permeabili su strade e parcheggi, compatibilmente alla qualità delle acque di dilavamento;
- riordino dello spazio stradale e dei fronti: area dismessa da riconvertire;
- mitigazione del conflitto funzionale: manutenzione e valorizzazione di quinte verdi;
- progetto di paesaggio sul margine città-campagna: definizione di regole per i retri, recinzioni e inserimento di quinte verdi; visuali aperte sulla campagna da valorizzare.

Inoltre, vengono riportate le azioni del PUMS.

Per quanto riguarda, nello specifico, la Via Emilia Ovest, si condivide la necessità di porre attenzione alle trasformazioni dei contenitori dismessi che ivi si affacciano, stante la pressione già presente sulla stessa strada; ciò spiega la scelta di non prevedere su quest'asse strutture commerciali (anche aggregati) in via diretta. Per meglio valutare si propone di introdurre la possibilità per il Comune di procedere con apposite manifestazioni di interesse per la valutazione comparativa e complessiva delle istanze rispetto al contesto "via Emilia Ovest", così da poter approfondire non solo gli impatti ma il ridisegno e le opere di mitigazioni complessive.

In merito alle previsioni infrastrutturali, si evidenzia che sempre negli elaborati ST 2.1 e ST 2.2 vengono descritte le opere infrastrutturali da promuovere in coordinamento con i piani di settore e con gli enti sovraordinati.

3 – Mobilità

Il PUG dovrebbe dare un contributo netto al miglioramento del trasporto pubblico locale, soprattutto nella rete infrastrutturale. Nel documento si individuano delle aree scambiatrici atte a mitigare e limitare l'accesso veicolare privato nella città. Gli interventi previsti in tal senso sono troppo timidi rispetto all'impellente urgenza di ridurre il traffico veicolare nella città, nella fattispecie le aree dovrebbero essere individuate in aree maggiormente strategiche e consentire uno spostamento rapido e frequente con il centro città prevedendo la realizzazione di corsie preferenziali e la disponibilità della più ampia varietà di mezzi ecologicamente sostenibili atti a raggiungere il centro.

Parzialmente accolta

Il PUG non è lo strumento competente per disciplinare il traffico; nondimeno il PUG si relaziona in maniera stretta con i piani di settore, fra cui il PUMS: vengono così previste le azioni volte a costruire le condizioni urbanistiche per lo sviluppo della mobilità, delle infrastrutture e per l'attuazione della mobilità sostenibile.

Nella previsione funzionale della rete infrastrutturale, il PUG e il PUMS lavorano in sinergia proponendo soluzioni di macro-scala da calare negli specifici contesti con successive progettazioni di dettaglio che dovranno correlarsi anche con lo schema di rete del TPL, attualmente in fase di riassetto. Si coglie l'occasione per segnalare che il Comune di Modena, aMo e SETA hanno avviato negli ultimi anni, anche grazie alla disponibilità di risorse regionali, ministeriali ed europee, un progressivo ammodernamento dei veicoli della flotta TPL con investimenti mirati al miglioramento della sostenibilità ambientale, tra cui l'acquisto di nuovi bus ad alimentazione elettrica e ad idrogeno.

Coerentemente con il PUMS, le strategie del PUG, a cui si dovranno conformare le trasformazioni, prevedono azioni volte a favorire la realizzazione delle infrastrutture per la mobilità sostenibile ed i servizi di prossimità, due elementi che concretamente potranno sostenere l'obiettivo di ridurre l'uso dell'auto privata. In particolare, si rimanda alle strategie ST2.6 "Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica" e ST2.2 "La corona del produttivo e i poli commerciali", in cui, tra le azioni a sostegno del TPL, vi è, prima di tutto, la ridefinizione delle sezioni stradali: gli studi evidenziano, infatti, come la competitività del TPL dipenda dalla sua efficienza e velocità; perciò, risulta fondamentale realizzare corsie esclusive per i mezzi pubblici. Dunque, in occasione di trasformazioni complesse, che comportano opere ed interventi sulla città pubblica, tali azioni potranno essere incentivate grazie al sistema di Valutazione del Beneficio pubblico, in cui rientra l'indicatore:

- "Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità";

Tale indicatore afferisce al più generale criterio "A1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità" (nella valutazione di coerenza), il quale è stato studiato in modo da rendere imprescindibile il contributo alla mobilità sostenibile in funzione degli interventi.

4 – Funzioni

Va meglio ripensata la necessaria convivenza tra lo sviluppo dei settori industriali e produttivi ed i contesti abitativi esistenti e futuri. La difficile convivenza è og-

gettivamente vissuta dai cittadini, che in più di un'occasione hanno avuto modo di manifestare il loro netto dissenso su alcune delle recenti scelte urbanistiche.

Parzialmente accolta

Il PUG promuove il "riordino" urbanistico delle funzioni, in particolare delle funzioni produttive che sono sorte in ambiti non idonei o che oggi si trovano all'interno di situazioni in cui presentano incompatibilità ambientali; per queste, in alcuni casi, se ne incentiva la riconversione e/o il trasferimento all'interno degli ambiti produttivi o ai loro margini.

5 – Varianti

Si auspica che il piano mantenga la sua integrità, una volta adottato, senza subire continue variazioni.

Accolta

La LR 24/2017 non prevede il ricorso alle varianti né definisce una possibile procedura. In particolare nell'impianto della LR non vengono previste "varianti" alla Strategia, mentre è lasciato ad alcuni procedimenti - Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, accordo di Programma, ... - ampie possibilità di proposta (in merito alle quantità edificatorie, agli usi, alla specifica definizione spaziale, ...) in applicazione del principio di competenza, secondo quanto definito dall'art. 24, comma 2 lett b) e dall'art. 33 comma 5 della stessa LR 24/2017.

Osservazione n. 303, PG 184016 del 20/05/2022

Richiedente: Ordine Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Modena – Leg. Rappr Roberto Bandieri

La presente osservazione è integrata dal successivo protocollo PG 184020 del 20/05/2022. Poiché i richiedenti, rappresentanti dell'Ordine dei Dottori Agronomi, sono distinti, si procede alla controdeduzione di entrambe le osservazioni.

1 – Azienda agricola

Osservazione 1) Parte V, Titolo I, Art. 5.3.2 Interventi Edilizi relativi all'azienda agricola: si consiglia di evitare di “ingessare” troppo le possibilità di intervento con requisiti “soggettivi” che fanno riferimento a requisiti minimi di accesso a sostegni del PSR poiché essi possono continuamente cambiare nel tempo ma anche perché, diversamente dalle politiche agricole del passato, contemplano azioni e misure tese ad un rafforzamento di aziende agricole già consolidate, tralasciando completamente ogni tipo di realtà tipica delle aree agricole periurbane, laddove anche realtà “marginali” condotte part-time, quindi in assenza dei requisiti minimi per il riconoscimento del titolo soggettivo richiesto, possono, se opportunamente incentivate, crear realtà interessanti al punto di vista sociale e produttivo (agriturismo, spacci a livello locale, consegna prodotti biologici, negozi di vicinato...)

Parzialmente accolta

“L'art. 36, comma 2, LR 24/2017 ammette la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nell'osservanza delle previsioni di piano, solo qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse ai sensi, tra l'altro, della disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

In considerazione del fatto che chi conduce il fondo ed esercita l'attività agricola è l'Imprenditore Agricolo, può presentare un PRA solo chi possiede i seguenti requisiti minimi, i quali gli consentono la realizzazione di interventi edilizi nel territorio rurale:

- Titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
- Iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale.

Modifiche elaborato DU1: il testo del nuovo art. 5.5.1 comma 1 è il seguente: “Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:

- dall'imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile
- iscritto all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale;

qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.”

2 – Agricoltura

Osservazione 2) Parte V, Titolo I, Art. 5.5.2. comma 1, 2, ecc. Interventi Edilizi al servizio della produzione agricola: La L.R. 24/2017 prevede la presentazione dei PRA solamente per i casi di costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, rimandando al PUG la gestione di tutte le altre casistiche attraverso la fissazione di parametri e indici. Tali indici, così prefissati, porranno seri problemi di gestione futura della materia urbanistica di settore, aumentando enormemente le prassi burocratiche, i tempi ed i costi, sia pubblici che privati. Infatti, occorre tenere conto che gli allevamenti zootecnici, indipendentemente dalle loro dimensioni, devono rispondere già in partenza delle norme ambientali che ne fissano i limiti massimi di dimensionamento e le condizioni per l'esercizio, con applicazione di tecnologie, collegamento a terreni per l'utilizzazione agronomica dei reflui, ecc.. Norme in continua evoluzione. Occorrerebbe stabilire la necessità di stesura di PRA, anche nelle forme opportunamente commisurate alla tipologia di intervento richiesto, redatti da professionisti del settore altamente specializzati e nelle condizioni giuridiche di legge per poter asseverare i contenuti degli elaborati presentati. E anche utilizzare l'istituto della Conferenza di Servizi per l'acquisizione celere di pareri e prescrizioni.

2

Parzialmente accolta

Nel PUG, coerentemente a quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 151/2019, nel PUG sono indicati gli interventi soggetti a PRA e quelli non soggetti all'obbligo di presentazione. Nel citato atto di coordinamento tecnico si precisa che "la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nelle ipotesi in cui può risultare ammissibile, richiede comunque l'osservanza delle previsioni di piano, e quindi di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, generali e settoriali, e della legislazione vigente." Pertanto, è introdotto un nuovo art. 5.5.2 che definisce gli interventi soggetti a PRA.

3 – Recupero rurale

Osservazione 3) Parte V, Titolo I, Art. 5.6.1: Interventi Edilizi non connessi alla produzione agricola;

Parte V, Titolo I, Art. 5.6.2: Interventi Edilizi Edifici con funzione abitativa;

Parte V, Titolo I, Art. 5.6.3: Interventi Edilizi Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola;

Gli articoli fissano i criteri per un loro recupero, cambio di destinazione d'uso, demolizioni e ricostruzioni, limiti e parametri di riferimento, ecc.

Sarebbe interessante stabilire possibilità di trasferimenti di cubatura da fabbricati non più connessi alle attività agricole, privi di vincoli, previa demolizione e ricostruzione, in altre proprietà dedite alle attività agricole professionali, nell'ambito di una riorganizzazione e accorpamenti dei centri aziendali esistenti e per le funzioni rurali.

Parzialmente accolta

I trasferimenti di superfici all'interno di un'azienda agricola, o il loro accorpamento all'interno di un centro aziendale può essere soggetto a PRA se non supe-

ra i parametri dimensionali indicati nel PUG, in caso contrario dovrà essere soggetto all'art. 53 della LR 24/2017.

Per gli edifici storici non più funzionali all'attività agricola la possibilità di frazionamenti, concordando con l'osservante, è stata rapportata alla tipologia degli edifici.

Analogamente per i soli edifici non storici con originaria funzione abitativa sono ammessi frazionamenti rapportati alla dimensione dell'immobile. I fabbricati di servizio non storici mantengono la funzione di servizio.

Modifica elaborato DU1: l'art. 5.11.2 che disciplina gli interventi edilizi ammessi prevede la possibilità di ricavare: due unità immobiliari nell'edilizia specialistica religiosa e civile; 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di base abitativa rurale; 2 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di servizio alla produzione agricola, gli edifici residenziali (villini, edifici a blocco).

L'art. 5.6.1 che disciplina gli edifici con originaria funzione abitativa non storici è modificato ammettendo la possibilità di realizzare fino a un massimo di 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq.

Osservazione n. 304, PG 184020 del 20/05/2022

Richiedente: Ordine Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Modena – Leg. Rappr Roberto Bandieri

La presente osservazione integra il precedente protocollo PG 184016 del 20/05/2022. Poiché i richiedenti, rappresentanti dell'Ordine dei Dottori Agronomi, sono distinti, si procede alla controdeduzione di entrambe le osservazioni.

1 – Connessioni urbano e rurale

Si riportano alcune osservazioni generali:

Nella struttura dei documenti ci viene descritto il “luogo logico” dove il territorio rurale viene collocato. Si scrive che è quello spazio dove si ha: “Produzione agricola, qualificazione e fruizione dei paesaggi, e connessioni tra urbano e rurale”.

È ovvio che il driver di riferimento sia il territorio, per uno strumento (il PUG) che si candida a governare degli spazi, ma il settore primario merita un'attenzione diversa perché è l'unico settore produttivo che ha una commistione congenita al luogo dove si svolge.

Andrà meglio gestito il tema che viene definito come connessioni tra urbano e rurale. Sarebbe utile, e forse anche ora, uscire dalla gabbia mentale: “urbano / rurale e connessioni tra”; riteniamo si abbia la necessità di affrontare la questione per quello che oggi è. Le funzioni del territorio si ibridano e le campagne produttive si popolano di soggetti non agricoli che vedono la campagna come un luogo dove vivere, lavorare, e tessere relazioni; di converso la città potrà diventare luogo di una qualche produzione agricola o di una fruizione di un'area verde per funzioni para-agricole od accessorie.

Accolta

Il PUG, a prescindere dalla specifica localizzazione sul territorio (fuori o dentro il perimetro del territorio urbanizzato), riconosce l'importanza del settore primario attraverso la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.

Si sottolinea come la valutazione delle trasformazioni complesse che interessano il territorio, che verifica la coerenza con le strategie e gli apporti alla qualificazione della città pubblica, la “valutazione del beneficio”, si applichi indistintamente al territorio urbano e rurale (ad eccezione delle trasformazioni soggette a PRA). Infatti, indicatori quali:

Coerenza

- Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nel TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, orti urbani, fruttorti, eccetera);
- Promozione delle eccellenze del territorio;
- Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della fruizione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale;

Sostenibilità

- Multifunzionalità del verde;

sono infatti intercettabili da tutti quegli interventi in grado di valorizzare le capacità produttive agroalimentari del territorio.

Per quanto riguarda l'esigenza di stabilire puntualmente il "perimetro del territorio urbanizzato", si sottolinea che l'identificazione di questo confine netto costituisce un obbligo di legge ed ha due principali ragioni: per prima cosa, è funzionale a definire quali interventi considerare "in espansione" e dunque assumere un riferimento per la quantificazione del consumo di suolo ammissibile; inoltre, è condizione necessaria per poter definire il campo di applicazione della disciplina che regola le trasformazioni ordinarie e diffuse sul territorio. Tuttavia, questa divisione non costituisce un vincolo, una limitazione alla valorizzazione dell'agricoltura in tutte le sue forme (si promuove infatti, anche nella città consolidata, la realizzazione di orti urbani, food forest, fruttorti, ecc...).

Inoltre, il tema dell'ibridazione delle funzioni, assieme alla frammentazione e banalizzazione del territorio rurale è ben noto: da un lato, il PUG, attraverso la definizione di contesti di paesaggio nella Strategia, riconosce qualità e vocazioni particolari che si concretizzano in regole e criteri di "corretto inserimento" valide a prescindere dalla funzione; dall'altro, il PUG riconosce e legittima questa pluralità, ammettendo una molteplicità di usi e funzioni sia nel territorio urbano, sia nel rurale.

2 – Rain garden

Bisogna riflettere sul tema del greening urbano affrontato con la suggestione dei rain gardens. E' bene ricordare che il miglioramento ambientale e le azioni di mitigazione climatica non avvengono solo con micro azioni, anzi esse non quasi mai esaustive, ma con politiche edilizie più generali dove il verde non sia orpello, ma elemento costitutivo, in questo senso sono certamente da vedere con favore elementi puntuali come rain gardens, ma per essi va considerata attentamente tutta la questione legata alla loro gestione, ma soprattutto occorrono politiche legate alla mandatoria necessità di alberare viali, di alberare in modo non risibile e minimale altre aree scoperte dimensionalmente importanti come i parcheggi.

Accolta

Si condivide pienamente che il miglioramento ambientale e la mitigazione climatica non avvengano solo attraverso micro-azioni ma con politiche edilizie più generali dove il verde non sia orpello, ma elemento costitutivo.

Infatti, il PUG prevede una serie di azioni da mettere in campo, su varie scale e da parte di vari attori, che vanno in questa direzione (Esse sono parte dell'elaborato ST1 – Modena2050).

Si riportano, di seguito, le principali azioni strategiche che hanno immediate ricadute normative (su questa tematica se ne possono elencare molte altre):

- 1.a.3 Approvare un regolamento comunale del verde: al fine di normare le attività che incidono direttamente ed indirettamente sul verde sia pubblico che privato e definire regole di gestione;
- 1.b.5 Approvare un programma di forestazione urbana volto alla messa a dimora di 200.000 nuovi alberi in 5 anni;
- 5.c.5 Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni complesse: in cui sono presenti diversi indicatori che, tra le altre cose, valutano l'apporto fornito dal verde in termini di servizi ecosistemici;

- 1.c.3 Incremento della permeabilità negli interventi edilizi: grazie all'adozione del parametro del RIE calcolato sulle superfici fondiarie.

La promozione dei rain garden costituisce, dunque, solo una delle tante azioni strategiche legate all'adattamento ai cambiamenti climatici.

3 – Nuclei isolati

Le asserzioni circa le strategie per i nuclei produttivi isolati in territorio rurale, esposte in modo molto tranchant hanno forse la necessità di un approfondimento in quanto non sempre gli impianti cd. agro-alimentari si adattano al territorio rurale in quanto per talune produzioni prevale l'aspetto industriale, ha senso perciò una necessaria indagine per ciascun caso; di converso la riconversione in loco di altre attività incompatibili è esercizio sempre complesso e quasi mai foriero di risultati eccellenti.

Parzialmente accolta

Per tutti gli interventi consistenti "in espansione" fuori dall'urbanizzato e gli ampliamenti aziendali (art. 53), quando ammessi, è sempre prevista una specifica ValSAT, poiché la sostenibilità degli stessi deve essere attentamente valutata, coinvolgendo le autorità ambientali ed i soggetti facenti parte del CU in analogia alle VAS tradizionali. Per questi interventi il PUG si dota di criteri volti a indagare, oltre al sistema di vincoli, tutele e condizionamenti:

- la strategicità dell'intervento;
- il non peggioramento del metabolismo urbano e dunque la prossimità al tessuto consolidato, alle principali connessioni infrastrutturali (accessibilità), ai servizi, la giusta densità insediativa, la neutralità energetica e il miglioramento complessivo della qualità urbanistico-edilizia del contesto.

Tali scelte saranno comunque avallate dal Consiglio Comunale.

4 – Periurbano

La creazione di un "paesaggio intermedio" tra l'urbano e il rurale che si denominano "PAESAGGI PERIURBANI" preoccupa assai concettualmente perché va strutturato bene e soprattutto perché si dimentica che l'agricoltura è attività di impresa → le imprese nascono, operano e prosperano dove c'è possibile margine economico ed in tutto questo la cosiddetta agricoltura urbana spesso arranca su questo campo. L'agricoltura è l'attività principe del settore primario e "mettere" l'agricoltura urbana dove la città non si è (ancora!) espansa o dove quella produttiva non riesce, contiene in sé le premesse del fallimento.

Non accolta

Non si condividono le preoccupazioni sopra esposte. Il PUG, a differenza del piano previgente, non è né conformativo della proprietà, né individua aree di espansione.

Il paesaggio periurbano non è quindi ambito dove la città non si è "ancora" espansa: bensì un paesaggio di margine, dove le funzioni si ibridano, poco attrattivo dal punto di vista della capacità produttiva agro-alimentare e periferico rispetto alla città consolidata. Il PUG promuove una qualificazione di questo paes-

saggio favorendo, in particolare quelle funzioni che possano ricostruire un legame con il territorio ma anche, dove ritenuto strategico, la messa a dimora di boschi e fasce verdi.

5 – Rigenerazione rurale

L'intero documento, a parere degli scriventi, ha una debolezza intrinseca dove si parla di rigenerazione del territorio rurale dal punto di vista del costruito e dove circa la realizzazione di nuovi fabbricati non si intravede una linea di azione chiara a sufficienza; si affronta il tema della necessità, ma non adeguatamente collegata alla redazione di idonei progetti di sviluppo e soprattutto si ammette la possibilità di realizzare nuovo edificato solo in subordine alla impossibilità di impiegare volumi esistenti. Non necessariamente è una azione saggia.

La norma così proposta è carente di utilità pratica. È un facile esercizio di aggiornamento della norma, per chiunque, dimostrare che un vecchio volume è inidoneo alla moderna necessità di produrre. Il tema, infatti, non è nel riuso di contenitori inidonei, ma nella costruzione di nuovi edifici, performanti, utili, esteticamente validi, ma che, siano accompagnati o dal recupero di aree di sedime dove insistano altri vecchi edifici inidonei riportando ad agricole le aree di sedime o dall'impiego di aree di sedime esistenti per costruire nuovi volumi. La leva unica da impiegare è quella dei tributi da versare su interventi su green field o su brown field; quando sui primi costerà molte volte costruire più che sui secondi, il processo si avvierà nella direzione giusta.

4

Parzialmente accolta

Si condivide la prima parte dell'osservazione: la modalità di intervento per il recupero dell'esistente e la realizzazione di nuovi volumi nel territorio rurale viene rivista in linea con le ultime disposizioni regionali sui PRA.

Per quanto concerne la materia tributaria, si sottolinea che la leva che la Regione ha previsto, attraverso la legge 24/2017, per agevolare gli interventi di trasformazione nel territorio già urbanizzato, consiste nella nuova disciplina del contributo straordinario, il quale non si applica (ad eccezione di specifici casi) all'interno del perimetro del TU.

6 – Ambiti differenziati

Suscita fascino la suddivisione del territorio in ambiti urbanistici differenziati, con l'agricoltura come driver di discriminazione. È bene ricordare che però l'agricoltura non risponde solo a norme urbanistiche, ma anche fiscali, di pubblica contribuzione, di inquadramento e legale. Ragionare perciò di attività sanitarie (pet therapy) annoverando queste tra quelle agricole tout court è difficile, e va ponderato con cura.

Non accolta

La disciplina del territorio rurale è omogenea: l'agricoltura non costituisce un driver di discriminazione e la norma si applica uniformemente. La suddivisione del territorio rurale in differenti "ambiti" è funzionale, invece, all'individuazione di potenzialità, opportunità e vocazioni che si valorizzano attraverso un diverso approccio al paesaggio. In questo senso, la promozione di certe attività quali la pet

therapy si inserisce in questa logica.

7 – Tavolo tecnico

La redazione del PUG è una straordinaria occasione di ripensamento dello spazio rurale in termini moderni e proattivi, rompendo schemi e generando sinergie ed utilità incredibili. Sarebbe punto di vanto che il comune di Modena su questo specifico attivasse una qualche attività laboratoriale e di elaborazione del pensiero, un tavolo tecnico o gruppi di lavoro coinvolgendo esperienze e professionalità extra-locali per andare a portare innovazione urbanistica in questo.

Quale nota di metodo ci si permette di suggerire un forte coinvolgimento anche delle comunità e degli stakeholders con meccanismi di ascolto attivo capaci di cogliere non ciechi desiderata in risposta a esigenze personali, ma vere volontà delle comunità.

Accolta

Il PUG ha alle spalle un lungo percorso di formazione, che ha visto diversi attori coinvolti nel processo: i diversi stakeholder del Tavolo dell'economia e del Patto per lo Sviluppo; le associazioni agricole, con cui sono stati svolti incontri ad hoc; gli Ordini professionali con cui è attivo un tavolo permanente; la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, con cui è stato svolto un percorso.

Per ciò che concerne, in particolare, il territorio rurale, l'elaborazione di analisi, strategie e disciplina hanno visto la collaborazione del dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università di Parma. Si è trattato di attività che hanno visto la partecipazione di professionalità provenienti dal mondo accademico anche extra-locali.

5

8 – Azienda agricola

In riferimento all'elaborato DU1 "norme" si osserva quanto segue: Parte V, Titolo I, Art. 5.3.2, punto 1: Interventi edilizi relativi all'azienda agricola dove si legge che "1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti.

Si suggerisce l'opportunità di non "ingessare" troppo le possibilità di intervento con requisiti "soggettivi" che fanno riferimento a requisiti minimi di accesso a sostegni del PSR poiché essi possono continuamente cambiare nel tempo ma anche perché, diversamente dalle politiche agricole del passato, contemplano azioni e misure tese ad un rafforzamento di aziende agricole già consolidate, tralasciando completamente ogni tipo di realtà tipica delle aree agricole periurbane, laddove anche realtà "marginali" condotte part-time, quindi in assenza dei requisiti minimi per il riconoscimento del titolo soggettivo richiesto, possono, se opportunamente incentivate, creare realtà interessanti dal punto di vista sociale e produttivo (produzioni tipiche collegate ad attività agrituristiche, reti di aziende per la vendita in spacci a livello locale, e consegna prodotti biologici a livello locale organizzato od altro.)

Parzialmente accolta

"L'art. 36, comma 2, LR 24/2017 ammette la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nell'osservanza delle previsioni di piano, solo qualora sia ne-

cessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse ai sensi, tra l'altro, della disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

In considerazione del fatto che chi conduce il fondo ed esercita l'attività agricola è l'Imprenditore Agricolo, può presentare un PRA solo chi possiede i seguenti requisiti minimi, i quali gli consentono la realizzazione di interventi edilizi nel territorio rurale:

- Titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
- Iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale

Modifiche elaborato DU1: il testo del nuovo art. 5.5.1 comma 1 è il seguente: “Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi effettuati esclusivamente dai seguenti soggetti:

- dall'imprenditore agricolo (AI) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile
- iscritto all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale;

qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.”

9 – Agricoltura PRA

In riferimento all'elaborato DU1 “norme” si osserva quanto segue: Parte V, Titolo I, Art. 5.5.2 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola, comma 1, 2, ecc che ove si tratta di Fissazione di indici e parametri massimi si ricorda che la L.R. 24/2017 prevede la presentazione dei PRA solamente per i casi di costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, rimandando al PUG la gestione di tutte le altre casistiche attraverso la fissazione di parametri e indici. A parere dello scrivente, questi indici, così prefissati, porranno seri problemi di gestione futura della materia urbanistica di settore, aumentando enormemente le prassi burocratiche, i tempi ed i costi, sia pubblici che privati. Infatti, occorre tenere conto che gli allevamenti zootecnici, indipendentemente dalle loro dimensioni, devono rispondere già in partenza delle norme ambientali che ne fissano i limiti massimi di dimensionamento e le condizioni per l'esercizio, con applicazione di tecnologie, collegamento a terreni per l'utilizzazione agronomica dei reflui, ecc. Normative, peraltro, in continua evoluzione, secondo lo stato dell'arte del momento a livello della ricerca e sperimentazione nei settori di pertinenza e per l'applicazione delle innovazioni tecnologiche. Occorrerebbe stabilire la necessità di stesura di PRA, anche nelle forme opportunamente commisurate alla tipologia di intervento richiesto, redatti da professionisti del settore altamente specializzati e nelle condizioni giuridiche di legge per poter asseverare i contenuti degli elaborati presentati. E anche utilizzare l'istituto della Conferenza di Servizi per l'acquisizione celere di pareri e prescrizioni.

Parzialmente accolta

Nel PUG, coerentemente a quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 151/2019, sono indicati gli interventi soggetti a PRA e quelli non soggetti all'obbligo di presentazione. Nel citato atto di coordinamento tecnico si precisa che “la realizzazione di nuovi fabbricati nel territorio rurale, nelle ipotesi in cui può risultare ammissibile, richiede comunque l'osservanza delle previsioni

di piano, e quindi di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, generali e settoriali, e della legislazione vigente.” Pertanto, è introdotto un nuovo art. 5.5.2 che definisce gli interventi soggetti a PRA.

10 – Recupero rurale

In riferimento all'elaborato DU1 "norme" si osserva quanto segue:

Parte V, Titolo I, Art. 5.6.1, Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola; art. 5.6.2. Edifici con funzione abitativa; Art. 5.6.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola che riporta articoli che fissano i criteri per un loro recupero, cambio di destinazione d'uso, demolizioni e ricostruzioni, limiti e parametri di riferimento, ecc.

Su questo sarebbe interessante stabilire possibilità di trasferimenti di cubatura da fabbricati non più connessi alle attività agricole, privi di vincoli, previa demolizione e ricostruzione, in altre proprietà dedite alle attività agricole professionali, nell'ambito di una riorganizzazione e accorpamenti dei centri aziendali esistenti e per le funzioni rurali.

Parzialmente accolta

I trasferimenti di superfici all'interno di un'azienda agricola, o il loro accorpamento all'interno di un centro aziendale può essere soggetto a PRA se non supera i parametri dimensionali indicati nel PUG, in caso contrario dovrà essere soggetto all'art. 53 della LR 24/2017.

Per gli edifici storici non più funzionali all'attività agricola la possibilità di frazionamenti, concordando con l'osservante, è stata rapportata alla tipologia degli edifici.

Analogamente per i soli edifici non storici con originaria funzione abitativa sono ammessi frazionamenti rapportati alla dimensione dell'immobile. I fabbricati di servizio non storici mantengono la funzione di servizio.

Modifica elaborato DU1: l'art. 5.11.2 che disciplina gli interventi edilizi ammessi prevede la possibilità di ricavare: due unità immobiliari nell'edilizia specialistica religiosa e civile; 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di base abitativa rurale; 2 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq nell'edilizia di servizio alla produzione agricola, gli edifici residenziali (villini, edifici a blocco).

L'art. 5.6.1 che disciplina gli edifici con originaria funzione abitativa non storici è modificato ammettendo la possibilità di realizzare fino a un massimo di 3 unità immobiliari con St minima ≥ 180 mq

7

11 – Infrastruttura verde e blu

In riferimento all'elaborato DU1 "norme" si osserva quanto segue:

Nel testo delle Norme, pag. 106 art. 6.5.2 - viene utilizzata la parola essenze arboree => è sbagliato occorre usare la parola specie arboree

Accolta

Si correggono i refusi segnalati.

12 – Infrastruttura verde e blu

In riferimento all'elaborato ST2_1 Infrastruttura verde-blu – slide 9:

c'è scritto fissazione della CO2 => la CO2, non viene fissata ma assorbita e stoccata, quindi la frase diventa assorbimento e stoccaggio della CO2.

Accolta

Si correggono i refusi segnalati.

13 – RIE

In riferimento a MO_RIE_SchedeSuperfici:

a) nelle tabelle relative ai coefficienti di deflusso è opportuno aggiornare il riferimento all'anno di emanazione della norma UNI 11235. La legge dice che gli aggiornamenti alle norme fanno decadere in automatico le versioni precedenti. Ora è in vigore l'aggiornamento 2015, mentre nelle tabelle del RIE viene ancora citata la versione superata del 2007. Si potrebbe anche togliere l'anno di riferimento della NORMA UNI, al fine di evitare di cambiare la data tutte le volte che viene aggiornata la norma, ma è essenziale aggiornare i contenuti delle Tabelle in funzione della norma modificata.

b) il RIE riporta i requisiti della norma, ma nella Tabella (categoria N8) accorpa in un'unica categoria da 8 a 15 cm di spessore di substrato, mentre la norma definisce due classi, una da 8 a 10 cm ed una da 10 a 15 cm. Dato che le prestazioni sono molto diverse tra queste due categorie, è necessario seguire la norma inserendo due classi distinte. Il coefficiente di deflusso della classe da 8 a 10 cm è 0,60, mentre quello da 10 a 15 rimane 0.45 come nel RIE.

c) in caso di riutilizzo dell'acqua piovana il RIE (area evidenziata in giallo) consente andare in deroga ai valori di norma, a fronte di calcoli specifici da effettuare analiticamente: questa eccezione non avvantaggia la realizzazione del verde, obiettivo indiretto, ma fondamentale del RIE e si perdono in tal modo i vantaggi ecosistemici indotti dal verde. E' necessario che la realizzazione della componente vegetale rimanga e non possa andare in deroga

Parzialmente accolta

Si accoglie la proposta di togliere il riferimento all'anno.

Con specifico riferimento, invece, alle considerazioni sul riuso delle acque e sugli specifici spessori, i valori assunti provengono da studi effettuati e introdotti dal Comune di Bolzano. Si ritiene perciò, di non modificare dette tabelle ma si ritiene sempre ammessa la definizione analitica dei coefficienti se supportata da adeguata documentazione tecnico-scientifica.

14 – Vetrina

Dubbi/chiarimenti riguardante ST2_1 Infrastruttura VerdeBlu.

Non è chiaro come possano coesistere lungo quel tratto di autostrada la costruzione/ampliamento della "vetrina" dell'agroalimentare con la realizzazione di boschi, la tutela dei corsi d'acqua e loro ambiti e la salvaguardia del paesaggio.

Accolta

Si concorda rispetto all'esigenza di meglio definire le azioni legate alla realizzazione della "vetrina" della produzione agroalimentare.

Si procede ad integrare il fascicolo ST2.1 Infrastruttura Verde e Blu per ciò che concerne il testo descrittivo della progettualità 7 "La vetrina agroalimentare".

Richiedente: Comitato “Alluvionati non per caso” Leg. Rappresentante Francesco Cameroni

1 – Vincoli

Relativamente al problema della sicurezza idraulica della località Fossalta e alle altre problematiche ambientali ad essa correlate, il nuovo PUG, pur volendo delineare gli obiettivi e le scelte strategiche di assetto della città e del suo territorio per il prossimo futuro, fornisce elaborati cartografici basati su una rappresentazione del territorio ormai obsoleta perché non tiene conto dei consistenti lavori eseguiti da AIPo e dall'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile durante il 2021 e il 2022 e, ormai, ultimati. Dette opere di protezione delle sponde del fiume Panaro e del torrente Tiepido hanno modificato in modo significativamente positivo la vulnerabilità ambientale della zona portando il livello di sicurezza nei confronti delle piene fluviali fino alla quota altimetrica di 34,80 metri sul livello medio del mare.

Anche se la cartografia tematica richiama quella riportata da documenti di pianificazione territoriale adottati dai vari Enti ed Agenzie nel recente passato, per la zona specificata ed in particolare per le aree a nord di via Emilia Est e ad Est del Torrente Tiepido, alla luce delle opere richiamate, risulta imprecisa e, praticamente, inutilizzabile.

In quattro carte (VT2_2; VT2_3; VT5_1_SOVR pag25; VT5_2_COM pag12), inoltre, si ripete lo stesso errore materiale: è rappresentato un collegamento di acque superficiali, lungo la via Emilia, tra Fossa Bernarda e il torrente Tiepido (disegno, invece, corretto a pag.8 di QC_B1).

Parzialmente accolta

Il PUG, per agevolare la lettura dei condizionamenti imposti dal sistema vincolistico territoriale, recepisce cartografie e dati provenienti da strumenti sovraordinati e di settore, nonché direttamente dagli enti competenti in materia.

Relativamente a questa specifica istanza, si precisa che le modifiche agli elaborati, talvolta, vengono portate avanti a mezzo di aggiornamenti dei dati solo parziali e non organici. Consapevoli della problematica, si rimanda tale aggiornamento vincolistico al parere vincolante del CU, di cui peraltro AIPo e l'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile fanno parte, da recepire in fase di approvazione del piano, al fine di integrare, contestualmente ed in maniera sistematica, tutti gli aggiornamenti cartografici.

Per quanto riguarda la difficoltà di lettura delle carte, si precisa che è in corso la digitalizzazione del piano, per cui eventuali dubbi relativi a questioni minute e problematiche nella comprensione dei perimetri verranno immediatamente fugati grazie alla lettura digitale multi scalare. Si ricorda, in ogni caso, che le carte hanno valore indicativo: per l'applicazione e la quantificazione del vincolo fanno fede la verifica puntuale dell'appartenenza o meno alle acque pubbliche ed il rilievo (come peraltro specificato nelle schede dei vincoli).

Rispetto all'ultima istanza, si precisa che gli elaborati menzionati sono rappresentativi dei medesimi dati.

1 – Impianto di piano

In merito alle strategie art. 1.3 esplicitate non è immediata e, a nostro avviso, nemmeno sempre perseguita, la corrispondenza nelle norme.

La lettura delle strategie genera delle aspettative nell'utente che, per logica, vuole trovare la soluzione al loro raggiungimento nelle norme.

Assenza di richiami alla Strategia nella Disciplina

1. Non sempre la disciplina pare tendere agli obiettivi dichiarati nella parte della Strategia.
2. Non pare affrontata e disciplinata nel territorio la materia che regola gli impianti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, ecc.), la possibilità di sviluppare e incentivare la ricerca di nuove tecnologie integrate nell'architettura, così come può avvenire per il verde e per il riciclo e risparmio dell'acqua, oltre all'abbattimento delle barriere architettoniche; temi che crediamo di fondamentale e sostanziale importanza.
3. Non si sono riscontrate in modo sostanziale risposte nel dotare anche gli edifici di spazi innovativi con funzioni multiple, necessità riscontrata anche alla luce dell'esperienza pandemica, affrontata invece integrante nell'ormai totalità dei paesi europei e non ci sembra sufficiente quanto scritto all'articolo 3.4.1.

Parzialmente Accolta

1. Per quanto concerne la corrispondenza fra norme e strategia, in termini più generali si condivide – viste anche le numerose innovazioni introdotte con il PUG – la necessità di integrare la disciplina, nella Parte I – Disposizioni Generali - con una disposizione che, richiamando la LR, chiarisca il ruolo e il rapporto tra Strategia e Disciplina. Modifica elaborato DU1: Art. 1.3 comma 1 lettera a), in fondo è aggiunto: “costituiscono l'elemento di raccordo tra le Norme e la Strategia; non sono esaustive ma hanno soprattutto l'obiettivo di fare comprendere il processo logico che ha portato alla definizione delle successive regole. Ciò non esime dalla lettura e applicazione della Strategia con riferimento allo specifico contesto”. Si ricorda, comunque, che nella disciplina sono normate nel dettaglio le trasformazioni dirette, mentre per quanto riguarda quelle complesse sono definite delle regole che dovranno, con riferimento alla Strategia, essere rispettate negli interventi complessi.
2. Per quanto concerne “gli impianti di energia rinnovabile e la possibilità di sviluppare e incentivare la ricerca di nuove tecnologie integrate nell'architettura, così come può avvenire per il verde e per il riciclo e risparmio dell'acqua, oltre all'abbattimento delle barriere architettoniche” si precisa che il PUG incentiva, in varie forme, l'adeguamento del patrimonio edilizio a nuove e più elevate prestazioni, ponendosi nel solco della legislazione statale e della LR 24/2017. La materia è oggetto del Regola-

mento Edilizio, dove può trovare maggiore trattazione.

- In particolare, per il tema del verde il PUG introduce il parametro del RIE (riduzione impatto edilizio) proprio per sollecitare un nuovo approccio al verde e alla permeabilità dei suoli con proposte anche innovative comunque in grado di assicurare le performances attese;
 - in merito alle energie rinnovabili, il PUG opera all'interno dei propri limiti, essendo materia di competenza sovraordinata, promuovendone il ricorso negli interventi di riuso e rigenerazione urbana e promuovendo la produzione di energia da FER in agricoltura e la realizzazione di parchi "agrisolari"; le modalità di integrazione e le relative innovazioni sono demandate al RE; Si rafforzano, inoltre, le azioni 1.c.1. e 2.a.2 introducendo la tematica delle Comunità energetiche;
 - in merito al riciclo e risparmio della risorsa idrica, il PUG promuove negli interventi e trasformazioni complesse (accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, permessi di costruire convenzionati, interventi art. 53) sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane, con preferenza dei sistemi che adottano le NBS (azione 1.c.6) e la realizzazione di bacini di fitodepurazione, fasce tampone a protezione dell'abitato e l'uso razionale della risorsa idrica (azione 1.c.7). Nelle trasformazioni minori si applicano i sistemi di risparmio idrico più consueti ed ordinari così come disposti dalle normative nazionali e regionali e regolati dal RE
 - In merito alle barriere architettoniche il PUG prevede che gli interventi di qualificazione edilizia siano diretti a promuovere l'abbattimento delle barriere architettoniche. Al fine però di rafforzare l'urgenza della rimozione delle barriere architettoniche (prevista per legge) il PUG promuove la (azione 4.c.2 Garantire l'accessibilità universale per la città pubblica) realizzazione e l'adeguamento di tutti gli spazi e edifici pubblici per garantirne l'accessibilità universale e demanda al RE la definizione degli abachi e linee guida improntati ai principi dell'universal design, nel rispetto dei valori architettonici e paesaggistici dei diversi spazi ed edifici.
3. Per quanto concerne gli "spazi innovativi con funzioni multiple" il PUG riconosce tre casistiche prevalenti, oltre alla multifunzionalità degli spazi aperti: quelli connessi alla funzione residenziale e di vicinato (azione 4.b.3 Incentivare la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza), quelli collegati alla produzione e alle attività economiche (azione 2.c.3 Favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione), quelli riferibili alla attrattività di quartiere (2.c.4 Sostenere la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere e azione 4.d.1 Promuovere il riuso degli Immobili dismessi disponibili e gli usi temporanei). Il PUG prevede quindi un ampio spettro di spazi "ibridi" che pur appartenendo alle tradizionali categorie funzionali (Residenza, produttivo, commercio,...) accolgono attività e modalità di usi innovativi. Non pare quindi corretto richiamare il solo art. 3.4.1, che peraltro incentiva la creazione di locali al piano terra degli edifici residenziali ammettendo un'ampia gamma di usi: spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.; locali per associazioni no profit o del terzo settore.

2 – Città da rigenerare

Alla luce delle esperienze e risultati delle precedenti pianificazioni, in generale si ritiene necessaria la predisposizione di norme distinte che disciplinino interventi sull'esistente e la nuova edificazione.

- Nel PUG si riscontra, infatti, difficoltà ad individuare limiti e possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

- Appare poco chiaro quando scatta l'intervento diretto, quando occorra il permesso di costruire convenzionato e quando, invece, sia necessario ricorrere all'Accordo Operativo, questo perché qualsiasi intervento si può portare dietro la riqualificazione anche dello spazio urbano, almeno per quello che riguarda le opere di urbanizzazione strettamente funzionale all'edificio oggetto di intervento (sistemazione del marciapiede o suo adeguamento o realizzazione, ecc.) e la semplice comunicazione di inizio lavori non pare titolo idoneo, se non accompagnato da atto di impegno (convenzione, atto unilaterale, altro), si chiede declinare meglio questi aspetti.

- Per la maggior parte degli interventi sull'edificato si riscontrano attività di manutenzione straordinaria e ristrutturazione leggera, conservativa. Inoltre, i superbonus hanno sicuramente portato ad osservare che queste operazioni attivano il mercato dell'edilizia, ma ben poco la qualità degli interventi i quali avrebbero potuto trovare una guida nei regolamenti, anche per supportare i professionisti ad arginare le logiche di mercato, non sempre positive, di cui gli utenti spesso sono ignari promotori.

- Sembra che le norme di PUG non prendano in considerazione la nuova definizione di ristrutturazione edilizia e non contemplino la possibilità di una RE con aumento di volume (Art. 3 comma 1 lettera d del DPR 380/2001 e LR 15/20013 allegato articolo 9, articolo B1.5 DU11 regolamento edilizio (stralcio)), escludendo, quindi, una possibilità prevista dalla norma. Pertanto, pare che il nuovo Piano non utilizzi al meglio tutti gli "strumenti" che il legislatore ha messo a disposizione per attuare la rigenerazione.

- A nostro avviso, la RE con aumento di volume potrebbe essere introdotta attraverso incentivi, pur sapendo che si tratta di una possibilità non applicabile in maniera omogenea e acritica su tutto il territorio: a titolo esemplificativo si pensi al Villaggio Artigiano o casi simili, dove la rigenerazione pare ancora difficoltosa e stenta a partire. Questi tessuti della città costituiscono il vero potenziale, luoghi dove la rigenerazione, se ben guidata, può portare a realizzare i nuovi quartieri rappresentativi di una città innovativa, verde ed accogliente rendendo queste aree appetibili per il mercato immobiliare consentendo di attrarre i giusti investimenti. Un Valore che sia di beneficio anche per gli operatori del mercato immobiliare e abbastanza appetibile per attrarre i giusti investimenti.

- Si propone, pertanto, di legare questi interventi non sempre e solo ad accordi operativi, che in sostanza rallentano e allungano i tempi procedurali dovute alle logiche che li regolano.

- Un'altra possibilità consentita dalla legge, che afferisce alla sfera della ristrutturazione, è quella della demolizione-ricostruzione fedele (articolo 10 bis della legge regionale 15), che pare sempre attuabile, ma l'obbligo a utilizzare i parametri del RIE in modo indistinto fra la nuova costruzione e la rigenerazione, limita, nei fatti, la sua applicabilità -TITOLO III.

Si ritiene che la norma così impostata sia congrua rispetto i principi e la logica pianificatoria derivante dalla Legge regionale 24/2017, la quale fornisce definizioni puntuali di consumo di suolo e territorio urbanizzato, sulle quali costruire e sviluppare l'intero impianto del PUG che, di conseguenza, disciplina in maniera separata ciò che si trova all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto a ciò che è fuori, e ciò che sia da considerarsi o meno in espansione, ammettendo, in certi contesti già urbanizzati, l'addensamento.

Rispetto al primo rilievo dell'osservante, l'assenza di disposizioni differenziate tra interventi sull'esistente e la nuova edificazione è valida solamente per quanto attiene l'ambito degli interventi diretti, di modesta entità dunque, governati dalle regole della Trasformabilità del territorio e localizzati internamente al perimetro del Territorio urbanizzato. Tali disposizioni differenziate sono presenti, invece, nell'ambito delle trasformazioni complesse e sono volte a favorire gli interventi di rigenerazione:

- Sono previste quote di cessione differenziate (la disciplina delle cessioni è meglio precisata al comma 6 dell'art. 2.1.2);
- È previsto un diverso contributo in termini di ERS e ERP (art. 4.6 elaborato DU1);
- Nella Valutazione del beneficio pubblico sono previste penalità per gli interventi che consumano suolo e premialità per gli interventi che rigenerano l'esistente.

Per quanto riguarda iter e procedimenti, è precisato l'art 3.3.2 "Lotti minimi e aree di intervento", specificando le soglie dimensionali oltre cui scattano il permesso di costruire convenzionato e quando, invece, sia necessario ricorrere all'Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.

Infine, il PUG, al fine di promuovere un migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano, favorisce la realizzazione dei posti auto pertinenziali in interrato, sotto sagoma, non computando tali superfici tra la superficie totale. Il PUG, inoltre, definisce inoltre una serie di parametri, tra cui distanze, altezze, permeabilità, che, nei vari tessuti governano le trasformazioni diffuse. Le premialità previste da disposizioni normative nazionali, che consentono di intervenire con la ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici fino al 20%, sono coerenti con il PUG se rispettano i parametri sopra indicati.

3 – Dotazioni

- Sembra non esserci sufficiente chiarezza in merito al dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati. Si chiede inoltre di chiarire come concorrono le aree di sosta quando dotate da ricarica elettrica delle vetture e bici e moto - motorini articolo 4 comma 1 ter del DPR 380 del 2001 in quanto i parametri appaiono alti e sembra difficile soddisfare i requisiti richiesti.

- Ad esempio, non risulta chiaro come si traduce nel nuovo Piano l'articolo 32 della LR 15/2013 dove precisa che anche i parcheggi pertinenziali sono urbanizzazioni, indicazione che parrebbe illegittima ai sensi di legge (L.765/1967 e DM 02/04/68 n.1444).

- Si chiede di esplicitare meglio il parametro di parcheggio pubblico di primaria, di secondaria e quando quello privato ora P765 e quello pertinenziale ora P122. I

parcheggi privati obbligatori non sono per norme legati sempre all'immobile con vincolo di pertinenza ma bensì vendibili separatamente, precisare meglio quando concorre il vincolo di pertinenza e quando no.

- In merito all'articolo B2.4 RE stralcio articolo B2.4.1 comma 2 – pur condividendo il principio, non sempre la norma ci pare coerente con la finalità. Anche il calcolo del RIE appare in alcuni passaggi confuso. In più il RIE non sempre si riesce a soddisfare, e soprattutto in aree produttive, andrebbe rimodulato.

- Dal punto di vista delle nuove incombenze professionali si esprime perplessità relativamente al rispetto del RIE nel periodo di salvaguardia; infatti, se si presenta un progetto in questo lasso di tempo, questo deve rispettare il RIE, anche se il parametro è ancora in fase di modifica e potrebbe essere rivisto nelle successive fasi che porteranno all'approvazione finale del Piano e quindi il progetto potrebbe risultare, in futuro, non più conforme.

- Non si trova cenno nel PUG di una norma che appare condivisibile, ovvero l'Art. 135-bis. DPR 380 Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici.

Parzialmente accolta
<p>Nelle norme è precisato che, fatto salvo il rispetto delle quantità complessive, l'apporto delle singole tipologie di dotazioni potrà essere variato in base alle criticità riscontrate nei contesti di intervento, vengono comunque modificate alcune quantità relative a parcheggi e verde pubblico.</p> <p>Al fine di promuovere maggiormente la rigenerazione urbana la Tabella 6 viene articolata in due: la prima relativa ad interventi in aree permeabili esterne al territorio urbanizzato, la seconda relativa agli interventi complessi di rigenerazione.</p> <p>Il RIE si applica a tutte le trasformazioni edilizie che intervengono su superfici che intercettano la pioggia, indipendentemente dal titolo abilitativo, con esclusione degli interventi limitati all'involucro esterno dell'edificio. Conseguentemente vengono modificate Norme e RE.</p>

4 – Attività commerciali e produttive

- Occorre chiarire la linea di confine tra interventi diretti e interventi complessi definendo cosa rientri nel primo e cosa nel secondo caso relativamente alle attività produttive, commerciali e, più in generale, a tutte le attività non residenziali.

- Per sostenere l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive si ritiene solo estetizzante e riduttivo limitarsi a ottimizzare e razionalizzare la visibilità delle eccellenze produttive (vetrina): occorre, piuttosto, garantire alle aziende insediate la possibilità di espandersi e/o trasformarsi, a quelle in crisi la possibilità di riconvertirsi e a quelle cessate la possibilità di alienare l'area per destinarla a nuove funzioni più attrattive richieste dal mercato.

- Per valorizzare le produzioni agricole di qualità il P.U.G. promuove il miglioramento della capacità di stoccaggio delle materie prime: occorre garantire tale miglioramento interagendo con il paesaggio rurale mediante la realizzazione di volumi possibilmente seminterrati o, comunque, schermati e mitigati da cortine vegetali.

- Si chiede di porre maggiore attenzione alla disciplina degli edifici in zona agricola non più connessi all'attività rurale. Si coglie come le forti limitazioni (numero di abitazioni o destinazioni d'uso) possano dare risultato di abbandono di grandi fabbricati, causando degrado della campagna. Valutare e modulare a seconda del-

la tipologia del fabbricato e/o della tipologia d'intervento, la possibilità di un recupero più consono. Consentire, in caso di ristrutturazione conservativa, la possibilità di attuare piccoli ampliamenti (realizzazione di garage o ricovero di attrezzi da giardino).

Parzialmente Accolta

Al fine di chiarire la differenza tra trasformazioni diffuse e interventi complessi all'art. 2.3.1 sono aggiunti i seguenti commi:

“1 Sono trasformazioni diffuse gli interventi di qualificazione edilizia nella Città da qualificare 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 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.”

Inoltre, all'art. 3.3.2 comma 3, si precisa meglio quando un intervento è soggetto a titolo diretto, PdC convenzionato, AO, PAIP:

“3 Interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con gli strumenti di seguito indicati:

- a. PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia \geq a 2.000
- b. AO o PAIP qualora l'area di intervento sia \geq a 6.000

Per contenere la diffusione delle attività produttive e commerciali nel territorio rurale, ma nel contempo rendere possibili adeguamenti delle strutture presenti, all'art. 5.8 è aggiunto il seguente comma 1: “Le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale, potranno incrementare del 10% la superficie edificata fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato, ulteriori interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni dei successivi articoli.”

I fabbricati di servizio alle aziende agricole sono disciplinati all'art. 5.5.4; i criteri di inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti sono indicati nel Regolamento edilizio.

I frazionamenti degli edifici nel territorio rurale sono stati relazionati alla tipologia:

Per gli edifici abitativi non storici “sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative 3 unità immobiliari con St minima \geq 180 mq; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.” (art. 5.6.1 comma 3)

Per gli edifici abitativi di valore storico: “sono ammesse al massimo 3 unità immobiliari con St minima \geq 180 mq;

Per gli edifici di servizio alla produzione agricola sono ammesse al massimo 2 unità immobiliari con St minima \geq 180 mq (art. 5.11.2).

5 – Città da rigenerare e città da qualificare

1. A quanto sembra emergere dal nuovo Piano, pare che la città da rigenerare consti solo di brani di città che ospitano edifici dismessi, sottoutilizzati e /o abbandonati; da architetti riteniamo che anche altre aree della città consolidata, rientranti nella “città da qualificare” dovrebbero essere annoverati nel concetto di rigenerazione. Infatti, anche per la L.R. 24/2017 la città da Rigenerare non si limita solo ad aree abbandonate o degradate; in quest'ottica, pertanto, la città da sostituire, è in realtà città da rigenerare.
2. Una particolare attenzione andrebbe posta anche su fabbricati che, pur non riconosciuti come patrimonio storico, costituiscono un patrimonio architettonico della città. Si pensi ad esempio ai fabbricati di illustri architetti locali che hanno segnato un passaggio nella lettura dell'architettura moderna come Vinicio Vecchi, Pucci, Stagi, Leonardi ecc. che stanno “dissolvendosi” nei vari passaggi di rigenerazione.

Parzialmente Accolta

1. In merito alla città da rigenerare, si evidenzia che il PUG ammette il ricorso alla “rigenerazione” in tutta la città consolidata (art. 3.1.2.), nei modi e limiti evidenziati per ogni tessuto, in osservanza a quanto previsto dalla LR 24/2017. Va quindi chiarito che il PUG quando, nell'articolazione dei tessuti, individua la “Città da rigenerare” (art. 3.10) intende riconoscere quei brani di città in cui già oggi si presentano le necessità ed occasioni di operare con trasformazioni profonde ovvero di rigenerazione urbana; questi tessuti però non possono essere intesi come gli unici luoghi in cui è ammessa la rigenerazione urbana (cosa che non è scritta da nessuna parte) ma piuttosto come casi in cui, già oggi, è evidente la necessità di operare attraverso la rigenerazione urbana. Il comma 2 dell'art. 3.10 chiarisce anche i termini della “rigenerazione urbana” attesa: la città da rigenerare comprende le parti di città, che presentano fenomeni di degrado edilizio, o sottoutilizzo tali da richiedere interventi di rilevanti di rigenerazione che, oltre ad intervenire sul patrimonio edilizio intervengono anche sulla struttura urbana. Si procede a chiarire meglio le norme precisando l'art. 3.2 comma 4 che interventi complessi potranno essere proposti nei tessuti da qualificare.
2. In merito alla conservazione del patrimonio edilizio storico più recente, si fa presente che il PUG, nel suo Quadro Conoscitivo, ha compiuto una dettagliata analisi del patrimonio storico di Modena (vedi QC. C.1.4 Risorse storiche ed identitarie del territorio, ...) che ha portato, non solo a rileggere gli oggetti edilizi di interesse, ma anche ad ampliare lo sguardo sul patrimonio più recente. Attraverso il censimento sono stati schedati e tutelati anche gli edifici più recenti, del primo e del secondo novecento, a carattere residenziale, industriale o specialistico. In tutto sono stati censiti e tutelati oltre 230 fabbricati del Novecento, di cui 19 del Secondo Novecento.

6 – Centro storico

1. Come elemento di impianto, non si comprende perché anche per il centro storico non si è integrato il piano con una puntuale schedatura degli edifici. La schedatura avrebbe potuto trattare in contemporanea trasformabilità, usi coerenti, vincolo tipologico, materiali e colori necessari al restauro delle facciate, elementi complementari, impianti e decoro in genere come: tende, soglie, vetrine, insegne, ecc.
2. Si legge, fra le norme, il pensiero di utilizzare il regolamento del Sito UNESCO, sicuramente condivisibile, ma a patto che contestualmente si pensi di migliorarne il contenuto, mai pienamente condiviso con la cittadinanza. Il regolamento Unesco è stato preso e riproposto per il CS puntando a potenziare alcune arterie ad uso esclusivamente commerciale; tuttavia, questo regolamento si è già rivelato poco chiaro per la gestione degli spazi pubblici; si segnala pertanto la poca funzionalità dell'operazione e la sua incoerenza rispetto allo stato reale della conservazione e dell'uso di fabbricati e spazi pubblici.
3. Per coniugare residenzialità e vocazione turistica del centro storico, differenziando i tagli degli alloggi nelle zone destinate alle due funzioni, si rischia di ghettizzare il centro storico stesso creando ambiti separati di residenza turistica (rumorosi e caratterizzati da un'utenza sempre diversa) e ambiti di residenza permanente (più silenziosi e caratterizzati da un'utenza stabile). In sostanza si disincentiverebbe la funzione residenziale e terziaria propria della città storica, in continuità con tutto il tessuto urbano.
4. Non è affrontato il tema della riqualificazione dei viali di circonvallazione e dei larghi di accesso al centro, oggi barriera di traffico, quali rinnovato filtro verde per la continuità con la prima periferia e rappresentazione dell'evoluzione storica di Modena da città murata a città novecentesca, pianificata e progettata dal Comune sulla scorta delle principali esperienze europee.

Parzialmente Accolta

1. L'osservazione chiede perché non si è ricorsi alla schedatura degli edifici del centro Storico in merito alla regolamentazione della "trasformabilità, usi coerenti, vincolo tipologico, materiali e colori necessari al restauro delle facciate, elementi complementari, impianti e decoro in genere come: tende, soglie, vetrine, insegne, ecc.". Seppure si concordi nel ritenere la schedatura degli edifici una importante base conoscitiva, si ritiene che tale strumento non sia del tutto utile alla regolamentazione di alcune delle questioni sollevate (materiali, colori, impianti, decoro,...), che invece vanno affrontate, come previsto dal PUG, all'interno degli appositi regolamenti, dove si possono da un lato osservare questi aspetti in un contesto più ampio (es. quello della cortina edilizia, della strada o della piazza, più che quello limitativo dell'edificio singolo) e dall'altro avanzare conseguenti e congruenti regole ed indirizzi; del resto si tratta di temi tipicamente trattati all'interno di specifici Regolamenti. Quanto alla tipologia, e di conseguenza agli usi coerenti, il PUG si avvale dei precedenti studi ed analisi, avendone osservato eventuali (e rare) modificazioni.
2. In merito al Sito UNESCO, la Strategia del PUG propone (azione 3.b.1) che

sia colta l'occasione dell'ampliamento della Buffer Zone (una volta che questa sarà formalizzata e approvata) per "definire in maniera coordinata e aggiornare i regolamenti sul decoro e arredo urbano e contestualmente il Piano di gestione del sito Unesco"; in quella sede sarà possibile anche migliorarne i contenuti e svolgere una attività di informazione e condivisione.

3. Il PUG non propone in nessun elaborato la suddivisione funzionale del CS, come paventato dall'osservazione, e anzi incentiva il mix-use, quale caratteristica propria dei tessuti storici. È poi importante tenere presente che il PUG propone di innalzare l'attuale soglia minima degli alloggi proprio per favorire la residenzialità e per contenere il proliferare degli alloggi turistici e dei monolocali, e comunque prevedendo incrementi contenuti e solo in alcune parti; ciò è finalizzato a costruire le condizioni per accogliere famiglie un poco più numerose, in larga parte del Centro Storico, mentre si lascia pressoché invariato il taglio minimo degli alloggi lungo gli assi già oggi vocati al commercio. Non si condivide quindi il rischio che questa norma possa portare ad una forma di "ghettizzazione". È peraltro chiaro che per gestire gli impatti del turismo nelle città storiche serve il concorso anche di altri strumenti, piani e regolamenti.
4. Il PUG prevede un ridisegno organico degli spazi di connessione fra centro storico e prima periferia, indicando azioni e progetti specifici come riportato nella tavola della Strategia ST2.3.1 La città storica e più dettagliatamente ripreso nelle seguenti azioni, che si riportano integralmente:
 - Azione 3.a.4 Valorizzare i nodi urbani di accesso alla città storica: Il PUG individua nel sistema funzionale, ST 2.3 - La città storica, i principali "nodi urbani" nei quali avviare progetti di riqualificazione dello spazio pubblico tesi a rafforzare le relazioni fra Centro storico e prima periferia, dando continuità alla rete dei percorsi e degli spazi aperti, da qualificare con progetti unitari, che interessino anche lo spazio stradale e tendano a rendere maggiormente compatibile il traffico veicolare con i movimenti pedonali e con la qualità dei luoghi.
 - Azione 3.c.2 Valorizzare il tracciato dell'antica cinta muraria estense: Il PUG promuove la realizzazione del progetto della "passeggiata delle mura", ripristinando e completando, per quanto possibile, la continuità spaziale e fruitiva attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e che riconnetta il centro storico alla periferia. Il progetto dovrà interessare anche lo spazio stradale ricercando una maggiore compatibilità del traffico veicolare con i movimenti pedonali e con la qualità dei luoghi.

Il PUG, quindi, pone le premesse di piano, fondamentali perché si avviino i progetti di riqualificazione "dei viali di circonvallazione e dei larghi di accesso al centro" come appunto richiesto dall'osservazione.

7 – Distanze visuale libera

7) DISTANZE, VISUALE LIBERA, ALLINEAMENTO PREVALENTE, ALTEZZA EDIFICI

- In una città più compatta e meno diffusa, è logico pensare di dare delle opportunità per l'incremento dell'altezza degli edifici ricorrendo ad una logica di adeguamento a quelle prevalenti più alte; questo al fine di rendere i piani terra più

permeabili e le aree di pertinenza più verdi. Partendo da questi assunti occorre riflettere su come concedere gli aumenti di altezza.

- In una città compatta è sicuramente bene prediligere la qualità architettonica in relazione all'abitato, non imponendo limiti che vincolano le scelte e vanno a scapito della libertà e qualità progettuale e che, nella pratica, non sono davvero migliorativi per la qualità e il benessere dell'abitare. Non è pertanto comprensibile la scelta di applicare la Visuale libera partendo dal piano terra, mentre sembra più utile valutare la sua applicazione oltre ai 10 mt di altezza del fronte, con altezza maggiore man mano che ci si allontana.

- Sarebbe bene disciplinare compiutamente le distanze in deroga relativamente alle strade pubbliche per l'utilizzo degli isolamenti nelle facciate, per la realizzazione di cavedi di rampe di servizio agli interrati, per la realizzazione di elevatori e ascensori anche in deroga alle distanze, fatte salve quelle del Codice civile.

- È scomparsa dalla norma la modalità di applicazione e valutazione dell'allineamento prevalente dei fabbricati rispetto alle strade, si chiede di mantenerla e disciplinarla meglio rispetto a quella esistente.

Parzialmente accolta

La norma in oggetto si ritiene congrua ai fini di promuovere e garantire una qualità generale delle trasformazioni edilizie. Il nuovo PUG abbandona, infatti, la logica della "quantificazione" di ciò che è ammissibile e, al contrario, si occupa di definire tutti i condizionamenti al progetto quali le distanze dai confini, le distanze tra gli edifici, l'indice di visuale libera, il RIE, ma soprattutto, nel caso di demolizione e ricostruzione o comunque di incremento dell'edificio esistente, il reperimento dei posti auto pertinenziali e la corresponsione delle dotazioni territoriali: sono tutti parametri che congiuntamente concorrono a rendere la trasformazione sostenibile e che mettono al centro la "qualità" progetto. Il PUG non prevede deroghe alle distanze su indicate, sono comunque fatte salve scale di sicurezza esterne ed ascensori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

8 – Rinnovabili

- Appare opportuno riprendere la legge 34/2022 sulle rinnovabili; inoltre sarebbe molto utile una disciplina su pergole e tetti fotovoltaici su edifici vincolati, centro storico e zona rurale.

Non pertinente

Disposizioni rispetto al posizionamento alle rinnovabili, per quanto di competenza della disciplina comunale sono oggetto del Regolamento Edilizio.

9 – Concorsi

I punteggi riservati al Concorso di progettazione sono estremamente esigui, quando invece la Legge Regionale evidenzia l'importanza di tale strumento. Il Concorso è uno strumento di approfondimento culturale che porta beneficio qualitativo al costruito, permette di alzare il livello della progettazione e porta il finanziatore a percorsi virtuosi, innescando automaticamente buone pratiche e pertanto il PUG dovrebbe incentivarlo.

Estremizzando il concetto, il Concorso di progettazione potrebbe essere richiesto obbligatoriamente anche su interventi privati là dove l'oggetto di intervento sia la rigenerazione di aree rappresentative della città, o a completamento di piani iniziati e mai conclusi come ad esempio lungo la fascia ferroviaria o la rigenerazione di interi quartieri e isolati della città.

Parzialmente accolta

Per quanto riguarda il concorso di architettura, si concorda che la progettazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico.

Lo strumento del concorso è incentivato principalmente grazie a una nuova misura introdotta dalla legge 24/2017 all'art. 17 comma 4: "Le convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi dei commi 2 e 3 possono prevedere lo scomputo, dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata".

L'avere inserito, nella Valutazione del beneficio pubblico, un indicatore relativo al concorso di architettura, va nella direzione di promuovere e sostenere ancor di più questo strumento, già fortemente incentivato ai sensi della 24 e, dunque, non costituisce l'unica leva alla promozione di questo.

10 – Territorio rurale

- Pensare ad un territorio agricolo che possa essere ri-progettato come parco agricolo: salvaguardare l'attività agricola più rispettosa di pratiche sostenibili, prevedendo accordi e incentivi per i coltivatori per permettere percorsi rurali, educativi, di benessere e di ristorazione. Agevolare la diffusione e la vendita al dettaglio a km0.

- La promozione di laboratori didattici e dell'agricoltura urbana e periurbana richiederebbe la definizione dell'utenza di tali attività, l'individuazione dei soggetti promotori e gestori, la localizzazione topografica delle sedi di tali nuove funzioni, l'impegno delle risorse economiche e strumentali necessarie e l'indicazione della destinazione dei prodotti agricoli: diversamente l'obiettivo di promuovere la conoscenza e la cultura ambientale non può, a nostro avviso, essere raggiunto.

Accolta

Il PUG promuove l'agricoltura biologica individuando parametri per l'edificazione delle strutture di servizio alla produzione agricola differenziati rispetto a quella tradizionale. La possibilità di realizzare laboratori didattici è prevista nelle attività agrituristiche, nel recupero del patrimonio edilizio esistente e nelle funzioni ammesse negli interventi di qualificazione paesaggistica.

11 – New European Bauhaus

- Oggi la Commissione Europea ha teorizzato il valore intrinseco del Progetto attraverso i principi del New European Bauhaus, tra questi promuovere progetti belli in cui la dimensione estetica, culturale e creativa si concilia con quella dell'efficientamento energetico. Riteniamo che il PUG di Modena debba essere allineato e

che questi principi di respiro europeo e che questo principio rientri nei requisiti, trovandone la formula più opportuna

Accolta

Si ritiene che i principi del New European Bauhaus siano allineati rispetto a diversi indicatori (già presenti o integrati) della valutazione del Beneficio Pubblico. (B.3.2 Accessibilità universale; B.3.3 Inserimento e gestione di funzioni qualificanti; B.3.5 Soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare; B.3.6 Realizzazione di eco-quartieri; B.3.8 Permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante, ecc...).

Si accoglie positivamente questo riferimento, integrando il paragrafo 4.3 “Coerenza con le strategie globali e del contesto ampio” del Documento di ValSAT.

12 – Regolamento edilizio

La mancanza di una lettura contemporanea di Disciplina e testo del Regolamento Edilizio, almeno in bozza, è penalizzante al fine di comprendere meglio la disciplina da applicare; pertanto, si chiede in fase di adozione di poter partecipare attivamente alla stesura del testo. Probabilmente molte delle nostre osservazioni nascono proprio dal fatto di non avere avuto la possibilità di leggere anche il testo del RE.

Accolta

Il Regolamento Edilizio è in fase di profonda revisione e accompagna il PUG nel processo di approvazione. Nel RE, e suoi allegati, troveranno collocazione non solo i classici temi quali il Regolamento del verde, ma anche temi nuovi e in rapida evoluzione come le nuove infrastrutture e attrezzature correlate ad esempio alla mobilità elettrica. Nell’ambito del processo che porterà all’approvazione del Regolamento verrà garantita ampia partecipazione.

13 – altre osservazioni

- Poiché la Regione non ha disciplinato, come per altri casi, una modulistica guida per gli elaborati costituenti il PdC convenzionato, il procedimento Unico articolo 53 della LR 24/2017 e l’Accordo Operativo, ci si chiede quale documento, che accompagna il piano, i farà carico dell’individuazione di tali elaborati.

- Non si comprende perché sia ancora citata fra le tipologie d’intervento la demolizione senza ricostruzione che pare ora rientrare a pieno titolo nella manutenzione straordinaria articolo 7 comma 5 della LR 15/2017.

Parzialmente accolta

Gli artt. 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 e 2.3.5 contengono un primo elenco degli elaborati costituenti AO, PAIP, art. 53 e PdC convenzionato. Tali articoli sono trasferiti nel Regolamento Edilizio dove potranno trovare ulteriore specificazione.

Le fattispecie di demolizione senza ricostruzione in loco cui si riferisce il PUG sono quelle derivanti dalla demolizione di edifici incongrui, dove le quantità edificatorie generate sono trasferite nel territorio urbanizzato o nelle aree di nuova urbanizzazione, o negli interventi complessi di rigenerazione qualora quantità edificatorie sono trasferite in aree di nuova urbanizzazione per realizzare una do-

tazione assente o carente nel tessuto oggetto di intervento.