

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

PRIMA ELABORAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI

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 |

PRIMA ELABORAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI

INDICE

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Premessa | 2 |
| 2. | Metodologia di formazione del PUG e Il percorso di consultazione..... | 3 |
| 3. | Le osservazioni ricevute | 5 |
| 4. | Sintesi delle controdeduzioni..... | 6 |

1. Premessa

Il presente documento di sintesi intende illustrare in linguaggio non tecnico¹ gli esiti del processo di piano dall'assunzione all'adozione, di come si sia tenuto conto delle osservazioni pervenute e degli incontri di consultazione effettuati, alla luce anche degli orientamenti procedurali già previsti con Deliberazione di Giunta Comunale il 26/01/2016.

Il percorso di formazione del PUG.

Assunzione del PUG

Dopo la presentazione in Consiglio Comunale nel maggio 2020, si è aperta la fase delle Consultazione preliminare. Tale fase è finalizzata alla condivisione delle scelte con le autorità ambientali (RER -ARPA -PROVINCIA) e per questo l'Amministrazione Comunale ha presentato gli obiettivi strategici che si intendono perseguire e le scelte generali di assetto del territorio, con le prime considerazioni sulle possibili alternative e sugli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che ne possono derivare. Si tratta di un importante momento di condivisione di strategie e assetto del territorio con i soggetti – in particolare Provincia e Regione – che poi saranno chiamati ad esprimersi nell'ultima fase, di approvazione del Piano. Gli enti sono chiamati a fornire contributi conoscitivi e valutativi e possono avanzare proposte in merito ai contenuti del piano.

Già a partire da questa fase di elaborazione del piano, l'Amministrazione ha avviato e svolto attività di partecipazione e consultazione con enti e associazioni e di illustrazione pubblica.

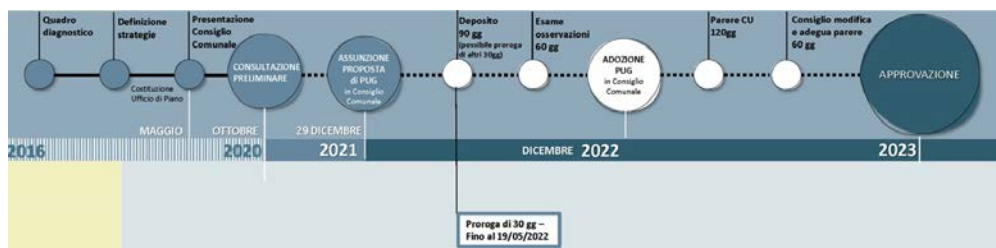
Il 29 dicembre 2021 il PUG di Modena è stato assunto in Consiglio Comunale.

Adozione del PUG

Il PUG di Modena, dopo l'assunzione, si avvia alla adozione in Consiglio Comunale nel dicembre 2022, dopo aver esaminato le osservazioni pervenute e aver dato risposta ad esse con le controdeduzioni. Al fine di permettere ai singoli cittadini ed associazioni di presentare le proprie osservazioni al Piano, sono stati prorogati i termini di presentazione delle osservazioni fino al massimo consentito dalla Legge Regionale.

Inoltre, i periodi di deposito delle osservazioni e quello di istruttoria delle stesse da parte della Amministrazione Comunale sono stati accompagnati da una intensa attività di illustrazione e condivisione con incontri e iniziative pubbliche (fra cui quella del 4 aprile 2022 «Modena 2050, il futuro è adesso»), come di seguito descritto.

¹ La dichiarazione di sintesi con linguaggio non tecnico è prevista dalla Legge Regionale 24/2017, art.46 *Fase di approvazione del Piano* “La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate.”



Approvazione del PUG

Con l'adozione del piano si conclude quindi la fase di "interlocuzione" con i cittadini e gli *stakeholders* locali e si avvia la fase di approvazione in cui il PUG è valutato dal Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di cui fanno parte un rappresentante della Regione, uno della Provincia e uno del Comune. Possono inoltre partecipare al Comitato Urbanistico i rappresentanti degli Enti che esercitano funzioni di tutela e governo del territorio. Il CUAV si avvale di una "Struttura tecnica operativa". Il CUAV effettua una valutazione tecnica ed esprime il proprio parere motivato sul piano che attiene in particolare: *al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo; all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni; alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione; alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano; alla condivisione dei contenuti dello strumento all'esame del CU da parte degli enti titolari del piano.*

2. Metodologia di formazione del PUG e Il percorso di consultazione

Metodologia di formazione del PUG

Il PUG rappresenta la nuova forma del piano regolatore generale introdotta dalla legge regionale 24/2017. Tuttavia, il percorso che ha portato alla formazione dello strumento ha avuto inizio prima dell'approvazione della nuova legge. Infatti, già nel 2016, era nelle intenzioni dell'amministrazione l'aggiornamento della vigente strumentazione comunale: con il documento approvato con DGC n. 24 del 26/01/2016 "Definizione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE: programma di lavoro, proposte organizzative ed operative", l'amministrazione ha costituito un Comitato scientifico da affiancare gli uffici, con lo scopo di lavorare alla definizione di indirizzi, orientamenti e metodi per il rinnovo della strumentazione alla luce della nuova cornice della legge urbanistica: sono state elaborate sei Immagini della città, intese come descrizione interpretativa della città e prospezione al futuro, nonché diversi schemi di Assetto, con il compito di dare forma spaziale agli indirizzi del piano. Parallelamente è stato formato un Comitato interistituzionale pensato allo scopo di istituire un tavolo permanente con Regione e Provincia al fine di valutare congiuntamente i temi dell'area vasta. Gli indirizzi e le elaborazioni contenute nella delibera hanno gettato le basi per la costruzione della Strategia e degli obiettivi del nuovo piano.

Il percorso partecipato di consultazione

Il percorso di partecipazione e consultazione del PUG si è sviluppato in circa 280 incontri dall'avvio della consultazione preliminare ad oggi.

Si è trattata di una attività particolarmente intensa ed articolata, sostenuta dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di ascoltare e condividere le scelte nel corso della loro formazione ma che è dovuta anche alla forte innovatività del nuovo strumento di Piano che ha richiesto un confronto costante, fino alla fase di adozione, anche con associazioni tecniche e parti sociali ed economiche, come puntualmente rendicontato dalle successive tabelle riassuntive.



4

Riassunto degli incontri nella fase della Consultazione preliminare e in quella dell'assunzione del PUG



Riassunto degli incontri nella fase della di adozione del PUG

3. Le osservazioni ricevute

Le osservazioni pervenute sono state 316, di cui 312 giunte nei termini e nelle forme ammissibili per le controdeduzioni. Delle 312 osservazioni controdedotte 31 sono state classificate come “complesse” cioè costituite da un articolato insieme di quesiti. Tutte le altre osservazioni sono state avanzate invece da privati, da società e da consiglieri comunali.

L'Amministrazione Comunale, tramite i suoi uffici, ha analizzato le osservazioni - che sono intese come apporti collaborativi al processo di costruzione del piano - valutate e controdedotte a mezzo dei seguenti criteri: trasparenza, parità di trattamento e capacità di rafforzare le scelte di Piano.

Il processo valutativo ha innanzitutto verificato la “conformità” dell'osservazione: alla Legge urbanistica regionale (LR 24/2017); al rispetto dei piani sovraordinati; al rispetto dei piani di settore.

È stata poi valutata la “coerenza” delle osservazioni, quali contributi che rafforzano e precisano gli obiettivi, le azioni e le scelte del PUG.



Localizzazione delle osservazioni.

Le 31 osservazioni complesse² contengono 280 quesiti mentre le osservazioni private ne contengono 376 (di cui 35 corrispondono ad integrazioni o invii inesatti). Le osservazioni, nel loro complesso hanno riguardato i diversi aspetti ed elaborati del PUG: la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale; la Disciplina Urbanistica; la Cartografia; i Vincoli e Tutele; la VALSAT; il Quadro Conoscitivo; oltre ad altri aspetti e alle integrazioni di documentazione e invii inesatti.

Per ciò che concerne le osservazioni definite “complesse” - ossia inviate da enti, associazioni per l’ambiente, ordini professionali, comitati ed associazioni cittadine, partiti politici e, infine, associazioni di categoria e cooperative – il contributo è stato determinante nell’affinare l’apparato disciplinare, in particolar modo la Valutazione del beneficio pubblico, e la componente strategica, attraverso il perfezionamento di diverse azioni che, di conseguenza, ha determinato la revisione di alcuni indicatori sia di processo, che di contributo al contesto.

Sono poi pervenuti i pareri della CQAP (Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio); del Quartiere 1 e, anche se non rientra tra i pareri ma è pervenuto come contributo, di un gruppo consiliare del Quartiere 4; di ATERSIR (Agenzia Territoriale dell’Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti), il cui parere è stato presentato come osservazione.

4. Sintesi delle controdeduzioni

Sintesi dei contenuti trattati nelle osservazioni complesse e private

Per quanto attiene le osservazioni, si rileva la decisa prevalenza delle richieste di modifica delle modalità e dei parametri di intervento sia sull’esistente che per nuove costruzioni, al fine di semplificare l’intervento ed aumentare l’edificabilità. Vengono dunque ad esempio richieste modifiche alla perimetrazione del TU, alle dotazioni richieste in caso di intervento, agli indici perequativi, al ventaglio di funzioni ammesse, all’indice RIE, alla norma per il recupero degli edifici nel rurale a fini abitativi, alle procedure attuative, al meccanismo di valutazione del beneficio pubblico, temi tutti che testimoniano l’attenzione di cittadini ed associazioni e la consapevolezza del deciso cambio di rotta ingenerato dalla Legge Regionale 24/2017 e portato avanti dal PUG per rispondere alle mutate esigenze globali. Ciò porta ad una migliore specificazione delle norme, per migliorarne l’applicabilità ma senza snaturare quanto assunto e restando pienamente coerenti con gli obiettivi del PUG, soprattutto sui temi della sostenibilità.

Restano poi patrimonio dell’amministrazione per affinare i futuri step pianificatori, soprattutto attuativi, altri contributi che, in fase di controdeduzione, sono

² Le osservazioni complesse sono pervenute da: Enti (6); Ordini professionali (5); Comitati e associazioni cittadine (6); partiti politici (3); associazioni di categoria e cooperative (9); associazioni per l’ambiente (2).

stati ritenuti di pertinenza di piani o strumenti sovraordinati o specifici (ad esempio, le modalità di recupero delle cave o la programmazione di infrastrutture, stradali o ferroviarie) o, viceversa, attengono alla fase attuativa (ad esempio, ove si chiede di realizzare una fascia verde od una ciclabile lungo una specifica infrastruttura).

Si riportano di seguito, sinteticamente, i principali contenuti oggetto di modifiche e specifiche attenzioni.

Aspetti ambientali

Sono stati portati all'attenzione dell'amministrazioni temi cardine dell'attuale dibattito in merito alla risposta e l'adeguamento ai cambiamenti climatici, quali la biodiversità, il consumo di suolo, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la tutela delle acque, la mitigazione delle infrastrutture e degli impianti zootecnici impattanti, l'agricoltura biologica e la valorizzazione del paesaggio rurale.

La sensibilità e l'attenzione nei confronti delle questioni ambientali che associazioni, enti e cittadini hanno mostrato, da un lato confermano l'importanza di una solida "griglia strutturale" costituita dal sistema dei vincoli e delle tutele, le quali non sono mai state messe in discussione ed, anzi, sono state oggetto di aggiornamenti ed affinamenti soprattutto grazie alle indicazioni degli enti competenti; dall'altro forniscono un ulteriore supporto nell'ottica di concretizzare le diverse azioni previste dalle strategie, in particolare relative all'"Infrastruttura verde e blu" che, assieme alla strategia di prossimità dei rioni, è stata tra le più attenzionate.

Il contributo si è concretizzato su più fronti, ad esempio, è stato introdotto un indicatore volto a verificare la "continuità delle aree verdi per favorire la biodiversità", ed altri sono stati introdotti per tener conto, oltre che dei metri quadrati di aree verdi e boschi, anche di prati stabili, fasce tampone, vegetazione ripariale, e di tutte le componenti che possono caratterizzare un corridoio ecologico. Relativamente a questo ambito sono state perfezionate, inoltre, le norme ed i fascicoli delle strategie, individuando ulteriori condizionamenti ed elementi da attenzionare nei processi di trasformazione complessi.

Le osservazioni sono state occasione per affrontare e discutere temi inediti per un piano urbanistico ma strettamente legati alle profonde trasformazioni della società che stiamo vivendo quali parchi agri solari, valorizzazione dell'agricoltura biologica, produzioni DOP e IGP. Ciò ha portato, peraltro, ad un consistente aggiornamento della norma del territorio rurale, soprattutto per quanto concerne lo strumento del PRA.

Passando alla scala urbana e edilizia, invece, le innovazioni hanno riguardato la promozione di soluzioni edilizie improntate alla bioarchitettura e all'economia circolare, la realizzazione di eco-quartieri e di Comunità energetiche: l'introduzione di questi temi ha determinato sia un aggiornamento delle azioni strategiche, sia degli indicatori della Valutazione di Sostenibilità.

Strategia Modena 2050

La Strategia complessiva del PUG è stata richiamata da moltissime osservazioni e contributi a dimostrazione che si ritiene fondamentale, per un piano urbanistico, organizzare le proprie scelte sulla base di un quadro strategico. Molte osservazioni hanno enfatizzato alcune delle strategie proposte, altre hanno proposto arricchimenti.

menti alle azioni previste, altre ancora hanno espresso la necessità di maggiori chiarimenti.

In molti casi si è posta enfasi alle azioni della Strategia che intersecano altri settori o piani, dal PUMS a trasporto pubblico in generale, dall'ERS al settore produttivo. Dalle osservazioni nel loro complesso emerge una articolata riflessione sulla città.

Si sono quindi aggiornate e arricchite dei contributi ricevuti le azioni della Strategia (dalla bioarchitettura, all'economia circolare, la realizzazione di eco-quartieri e di Comunità energetiche).

Strategie locali e rioni

Le strategie locali e i Rioni sono stati oggetto di una importante attenzione, con un diffuso interesse a che questa dimensione di prossimità assuma sempre maggior attenzione nel PUG e nelle politiche della Amministrazione Comunale. Una serie di osservazioni ha chiamato in causa altri piani o politiche, da quelli della mobilità al commercio, dal verde alla accessibilità universale, evidenziando quindi l'importanza di aver ricompreso questi aspetti nelle azioni della strategia anche a livello locale, a dimostrazione del grande interesse alla scala della prossimità.

Le Strategie locali sono anche una delle maggiori innovazioni introdotte dal PUG, per cui la comprensione del portato delle diverse simbologie è stato accompagnato da parti descrittive utili proprio a definire meglio le prestazioni attese dalle azioni del Piano, in particolare a sostegno della città pubblica, e a contestualizzarle all'interno dei singoli rioni. Tali descrizioni sono state arricchite con lo scopo di essere ancor più chiari e dettagliati, andando così a specificare meglio il quadro delle prestazioni attese al fine di innalzare la qualità urbana ed ambientale dei diversi rioni.

L'interesse e l'attenzione mostrata per la scala rionale ha poi portato a chiarire meglio il ruolo che la Strategia locale del rione diventa l'ambito territoriale a cui va riferita ogni proposta di trasformazione complessa.

Si è infine valorizzata la dimensione rionale incrementando l'incidenza delle azioni, che contribuiscono alla valorizzazione della città pubblica di prossimità nelle proposte di trasformazione complessa, nella apposita matrice di valutazione.

Città Storica

Molte osservazioni hanno mostrato un notevole interesse per il Centro Storico, la città storica e la via Emilia. Si tratta di un interesse spesso molto attento a incrementare, per questi tessuti, la tutela e prevederne livelli di sempre più alta vivibilità. In molti casi le osservazioni si sono rivelate particolarmente utili e sono state accolte andando a definire meglio nelle norme della Disciplina gli elementi e gli aspetti caratterizzanti da tutelare nei diversi tessuti storici.

Sono state anche rese più chiare alcune corrispondenze fra le norme e gli altri elaborati del PUG, così come alcune norme sono state meglio precisate proprio sulla scorta delle osservazioni.

Le osservazioni e i confronti con la CQAP sono stati inoltre l'occasione per fare emergere alcune ambiguità lessicali, in particolare per il sito UNESCO. È stato infatti registrato un certo fraintendimento dei termini tecnici, forse dovuto al fatto che i termini ufficiali dell'UNESCO non sono in lingua italiana. Si è quindi provveduto ad eliminare ogni fraintendimento.

Infine, è da evidenziare un certo interesse per la tutela degli edifici del Moderno e del Secondo Novecento con richieste di tutela di ulteriori edifici rispetto a quelli già proposti, seppure si sia ritenuto che la ricognizione effettuata nel corso di redazione del PUG sia stata completa, organica ed esaustiva.

Città da qualificare

L'abbandono degli indici e dello zoning nelle trasformazioni dirette della Città consolidata è stato un'altra delle innovazioni introdotte dal PUG e, in quanto tale, è stato oggetto di diverse richieste di chiarimento da parte degli osservanti.

Il PUG governa gli interventi diretti avvalendosi di diversi parametri quali: distanze dai confini, distanze tra gli edifici, altezze, indice di visuale libera, riduzione dell'impatto edilizio (RIE). Si tratta di parametri che, congiuntamente, concorrono a rendere la trasformazione sostenibile e ad innalzare la qualità insediativa, con lo sguardo rivolto ai nuovi problemi che interessano la città quali, ad esempio, isole di calore, problemi legati al deflusso delle acque, perdita o impoverimento della biodiversità. In alcuni casi, le osservazioni pervenute richiedevano modifiche di uno o più parametri.

Città da Rigenerare

Molte osservazioni si sono espresse sulla rigenerazione urbana e sulla cosiddetta "città da rigenerare".

Anche in questo caso le controdeduzioni e gli incontri sono stati occasione per chiarire meglio alcune questioni su un tema che, per quanto già praticato dall'urbanistica, la nuova legge pone in chiave innovativa; si sono quindi trattati diversi aspetti in proposito: definizioni, norme, procedure, criteri incentivanti, ma anche prestazioni e benefici pubblici attesi da questi interventi. Si sono quindi fatti limitati adeguamenti tesi a rendere maggiormente coerente il piano in tutti i suoi elaborati e a sciogliere eventuali dubbi. In alcuni casi si è reso necessario integrare gli obiettivi specifici degli elaborati delle Strategie Locali, come nel caso della "Diagonale e Villaggio Artigiano Modena Ovest" con il richiamo alla valorizzazione delle proprietà pubbliche, alle potenzialità dei contenitori dismessi, alla necessità di incrementare la qualità dello spazio pubblico aperto e della strada anche con incrementi sensibili di verde e aree permeabili.

Città da urbanizzare

Da varie osservazioni viene la richiesta di individuare quelle porzioni di territorio che presentano fattori preclusivi o limitanti alle trasformazioni urbane o viceversa che presentano condizioni favorevoli per la collocazione di nuovi insediamenti, quali la disponibilità di servizi scolastici o educativi, di verde, di adeguato trasporto pubblico e collegamenti viari e ferroviari dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi, cui il PUG risponde specificando ulteriormente nell'ambito della ValSAT i criteri e le valutazioni in merito all'utilizzo del 3%.

Produttivo

Per quanto riguarda la dimensione produttiva, in piena coerenza con l'obiettivo di sostenere l'attrattività e la competitività del settore, vengono accolte le richieste di concedere incrementi, se limitati e non sostanziali, anche alle aziende insediate non legate alle produzioni di eccellenza o nella vetrina dell'agroalimentare, in risposta a esigenze di riordino, ammodernamento e razionalizzazione del pro-

cesso produttivo. Le condizioni per l'ampliamento sono stabilite dalla norma ed è necessario attenersi ai parametri dimensionali indicati, nonché prevedere le opportune mitigazioni ambientali e contribuire alla qualificazione del paesaggio.

Anche la valutazione del beneficio pubblico è stata rivista al fine di non penalizzare le attività produttive: viene introdotto, ad esempio, l'indicatore "promozione delle eccellenze del territorio", mentre l'area Economico sociale della Valutazione di Sostenibilità è differenziata, prevedendo un set specifico di indicatori per le funzioni produttivo – commerciale – terziario – turistico.

Dotazioni territoriali ed ERS

Le tabelle riferite alle dotazioni territoriali vengono revisionate e perfezionate; vengono inoltre previste modifiche ai parametri riferiti agli alloggi per quanto concerne il tema dei parcheggi pertinenziali e dei posti bici. Si precisano gli articoli riferiti alla realizzazione dei parcheggi in interrato sotto la sagoma dell'edificio, di minore impatto paesaggistico e ambientale, la quale viene favorita attraverso il non concorso alla complessiva superficie totale.

Riguardo i quesiti sull'Edilizia Residenziale Sociale, essi determinano l'affinamento sia degli indicatori della valutazione del beneficio pubblico, sia dell'apparato disciplinare, attraverso il perfezionamento dell'articolo dedicato.

Territorio rurale e paesaggio

Per quanto concerne il più vasto tema della valorizzazione del paesaggio e del territorio rurale, molti dei contributi presentano contenuti utili al perfezionamento delle Linee guida, attualmente in fase di elaborazione.

Inoltre, per favorire lo sviluppo delle aziende biologiche, le quali, negli ultimi anni, mostrano una tendenza all'aumento, viene affinata la norma prevedendo indici diversi a seconda che si tratti di aziende tradizionali o bio.

È stata, infine, meglio precisata la disciplina relativa ai PRA, al recupero degli edifici nel territorio rurale non più funzionali all'attività agricola, quella della demolizione di manufatti dismessi o in corso di dismissione e, infine, la parte relativa alla rimozione delle opere incongrue.

Regole per la valutazione del beneficio pubblico

La procedura proposta in assunzione è stata oggetto di mirati approfondimenti, i quali hanno portato da un lato a meglio precisare e definire le casistiche di applicazione della metodologia, e dall'altro alla revisione di alcuni degli indicatori proposti in assunzione.

La necessità di un affinamento della valutazione è nata per dare risposta ad alcuni nodi e criticità che, in diverse sedi, sono stati rilevati:

- la necessità di rendere più oggettivi ed espliciti gli indicatori, funzionali a "misurare" il contributo che ciascuna trasformazione fornisce nel contesto di riferimento;
- fare in modo che la metodologia proposta sia in grado di valutare in modo più efficace le proposte di diversa natura e differente localizzazione;
- la volontà di rendere più agevole il raggiungimento della soglia di ammissibilità (per la coerenza) grazie ad indicatori intercettabili da un numero maggiore di proposte progettuali;

- l'allineamento dei punteggi assegnati agli indicatori rispetto ai costi necessari per sostenere gli interventi.

La nuova versione della Valutazione del beneficio pubblico proposta per l'adozione è stata redatta avendo cura di sistemare le criticità puntuali e d'insieme derivanti dai nodi in elenco.