



COMUNE DI MODENA

N. 59/2025 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 6/10/2025

L'anno duemilaventicinque in Modena il giorno sei del mese di ottobre (6/10/2025) alle ore 15:25, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	NO
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBAZZI PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	SI
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
CARRIERO VINCENZA		NO	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO' FERDINANDO	NO
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	SI
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	SI
DONDI DANIELA		SI		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	SI
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	SI
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 59

ATTO RICOGNITIVO PER ACCERTARE QUALI PREVISIONI DEI PIANI URBANISTICI VIGENTI, RELATIVE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CONTINUANO A TROVARE APPLICAZIONE ANCHE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO LEGGE N. 69 DEL 29/05/2024, COSIDDETTO "D.L. SALVA CASA". APPROVAZIONE

Relatore: Assessora Ferrari

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli	20:	i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Modena, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	8:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Dondi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Carriero, Fidanza, Parisi e Pulitano'.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n.24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998;

1

- che in data 22 giugno 2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 l'amministrazione comunale ha approvato il Piano urbanistico generale (PUG), in vigore dal 02/08/2023 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 22 giugno 2023 ha approvato il Regolamento edilizio;

Visto:

- che in data 30/05/2024 è entrato in vigore il cosiddetto decreto Salva Casa, Decreto-Legge (DL) 29 maggio 2024, n. 69 rubricato “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, in Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27/07/2024, in vigore dal 28 luglio 2025, che ha apportato numerose modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (TUE) di cui al DPR 6 giugno 2001 e ha inserito deroghe al DM 1444/68, come meglio di seguito illustrato;

- che le modifiche introdotte dal DL e la relativa norma di conversione, il cui comune denominatore può essere individuato nell'obbiettivo di semplificare la normativa esistente, possono essere articolate convenzionalmente intorno a quattro macro-aree di intervento:

1. ridefinizione dei titoli che consentono di comprovare lo stato legittimo degli immobili (articolo 9-bis del Testo unico);
2. nuova disciplina relativa ai mutamenti di destinazione d’uso (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico);
3. regime delle tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità:
 - tolleranze costruttive ed esecutive (articolo 34-bis del Testo unico);
 - casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (nuovo articolo 34-ter del Testo unico);

- ridefinizione della cd. doppia conformità, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37, nonché alle variazioni essenziali (nuovo articolo 36-bis del Testo unico);

4. adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:

- recupero dei sottotetti (articolo 2-bis del Testo unico);
- edilizia libera (articolo 6 del Testo unico);
- certificato di agibilità (articolo 24 del Testo unico).

- che in data 29 gennaio 2025 il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti ha pubblicato integralmente le “linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del Decreto Legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (D.L. Salva Casa)”;

- che la Conferenza Unificata, composta da Governo, Regioni e ANCI, ha approvato il 27 marzo 2025 l'aggiornamento della modulistica edilizia esistente, SCIA, SCIA sostitutiva del Permesso di Costruire, CILA e permesso di costruire, per adeguarla alle disposizioni del decreto “Salva Casa” sancendo i seguenti obblighi: i) le Regioni avranno tempo fino al 9 maggio 2025 per recepire le modifiche; ii) I Comuni dovranno adottare e pubblicare la modulistica aggiornata entro il 23 maggio 2025, garantendo un'applicazione uniforme;

Dato atto che per quanto concerne il “Mutamento d'uso urbanistico rilevante”, il sopracitato decreto Salva Casa, ha modificato la formulazione dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 che per comodità espositiva di seguito si riporta:

“1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 (del DPR 380/2001). Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della

dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1 - quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a.

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis (del DPR 380/2001).

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies”.

Dato atto inoltre:

- che la destinazione urbanistica costituisce uno dei più importanti elementi per la pianificazione e la gestione del territorio comunale le cui caratteristiche ne fanno un istituto che ha una duplice accezione:

a) una di carattere urbanistico, riferita alla puntuale zonizzazione funzionale del territorio con i relativi standard urbanistici;

b) una di carattere edilizio, che attiene al singolo edificio ed alle sue capacità funzionali, quale atto di destinazione specifica che vincola il titolare ed i suoi aventi causa;

- che per mutamento di destinazione d'uso oggi si intendono: i) le variazioni comportanti mutamento strutturale dell'immobile, con trasformazioni fisiche dello stesso mediante opere; ii) le variazioni comportanti mutamento esclusivamente funzionale dell'immobile, realizzato senza opere e incidente sulle caratteristiche dello stesso o sulla sua utilizzabilità;

- che il rinnovato art. 23-ter del DPR 380/2001 ha chiarito che il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere, anche quando le opere da eseguire sono riconducibili all'interno della disciplina dell'articolo 6 del DPR 380/2001, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria e cioè tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- che in generale con il decreto Salva Casa si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso sia all'interno della stessa categoria funzionale, comunemente denominato mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o orizzontali, sia tra categorie funzionali diverse, comunemente denominati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o verticali;

Rilevato:

- che, per recepire le innovazioni del D.L. Salva Casa, la Regione Emilia-Romagna ha agito in due tempi. È stato fornito un primo adeguamento urgente intervenendo con alcune disposizioni

nell'ambito dell'approvazione della L.R. 31 marzo 2025 n. 2 recante "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025", in vigore dal 1° aprile 2025, e, successivamente, con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 è stata completata la riforma modificando sia la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia".

- che con l'art. 6 del Capo II della Legge Regionale n. 2/2025 rubricata "Disposizioni collegate alla Legge Regionale di Stabilità per il 2025", la Regione Emilia-Romagna ha apportato modifiche alla disciplina sul mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 28 della Legge Regionale n. 15/2013, ed in particolare:

a) il secondo periodo del comma 2 è stato sostituito dal seguente:

"Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.";

b) dopo il comma 2 è stato inserito il seguente:

"2 bis. I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)).";

- che a seguito della modifica dell'art. 28 della Legge Regionale n. 15/2013 il Comune di Modena, in quanto provvisto di nuovo strumento urbanistico generale (PUG), deve provvedere ad approvare, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale e pertanto entro il 1° ottobre 2025, un atto ricognitivo per accertare quali previsioni del piano urbanistici vigenti, relative al mutamento di destinazione d'uso, continuano a trovare applicazione anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. Salva Casa;

- che con il secondo intervento normativo (Legge Regionale n. 5/2025) la Regione ha ulteriormente modificato lo stesso articolo 28:

= si modifica il comma 1 per recepire la specifica del D.L. n. 69/2024 per cui il mutamento d'uso si considera avvenuto senza opere anche qualora accompagnato dall'esecuzione di interventi riconducibili alla attività di edilizia libera di cui all'articolo 7 della stessa L.R. n. 15/2013;

= si introduce il nuovo comma 1-bis per disciplinare che il cambio d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile, all'interno della medesima categoria funzionale (orizzontale) e tra le diverse categorie funzionali indicate dal comma 3 dello stesso art. 28 (verticale), è sempre consentito: nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, relative all'attività che si intende insediare e nell'osservanza delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali per l'insediamento di determinati usi;

= si introduce un nuovo comma 5-bis per disciplinare che il mutamento d'uso di singole unità immobiliari è consentito in deroga all'obbligo del reperimento e cessione al Comune di ulteriori aree per dotazione territoriali e servizi previste per l'uso che si intende insediare, fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente.

Rilevato che il nuovo art. 23-ter del DPR 380/2001 introdotto dal Decreto Salva Casa, da un lato afferma il principio che "Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare

all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”, e che “sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare”, ma dall'altra parte fa salva la diversa previsione che sancisce il “rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni”;

Valutato inoltre:

- che la riforma normativa del Decreto Salva Casa, ha cercato di portare una semplificazione sul mutamento di destinazione d'uso a livello nazionale, partendo dal concetto di Zone territoriali Omogenee (ZTO) di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968, introdotte dall'art. 17 della L. n. 765/1967, rappresenta(va) l'elemento centrale del metodo di pianificazione generale di livello comunale, imperniato sulla predeterminazione di tipologie di funzioni territoriali e dei rispettivi parametri quantitativi da osservarsi; le ZTO sono qualificate utilizzando criteri tra loro non omogenei, dando risalto a caratteri qualitativi del territorio comunale (zona A) ovvero al profilo quantitativo dell'intensità d'urbanizzazione (zone B e C), ovvero ancora alla specificità della destinazione d'uso (zone D, E ed F);

- che il concetto di zonizzazione, incentrato sulla rigida individuazione di spazi mono-funzionali, ha evidenziato i propri limiti, rivelandosi inadeguato a governare le esigenze di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, secondo un approccio basato su flessibilità e integrazione delle funzioni territoriali;

- che la Regione Emilia-Romagna, con la L.R. 24/2017, ha introdotto un modello di piano radicalmente diverso rispetto ai precedenti, sia per quanto riguarda la sua struttura sia per l'approccio disciplinare. I vecchi PRG si rifacevano a modelli culturali centrati sul governo dell'espansione urbana, adottando approcci conformativi, prescrittivi e orientati al controllo. Al contrario, il nuovo strumento è orientato verso la rigenerazione dell'esistente e la salvaguardia della struttura territoriale. In questo nuovo modello, infatti, assumono centralità la natura programmatica del piano e l'adozione di strategie flessibili per il raggiungimento degli obiettivi prefissati;

- che, rispetto alla rigida e limitata definizione normativa degli usi caratterizzanti le singole zone, la disciplina delle trasformazioni della città esistente si fonda sui cosiddetti “tessuti”, ovvero parti di città omogenee dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati, delle tipologie insediative presenti e della prevalenza di funzioni urbanisticamente rilevanti. Il Piano definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, le dotazioni territoriali, le infrastrutture e i servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo, per ciascuno dei tessuti individuati, i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento, nonché gli eventuali incentivi urbanistici riconosciuti.

Rilevato infine:

- che lo strumento urbanistico generale (PUG) del Comune di Modena, in conformità alla normativa regionale, ma anche attualmente in conformità alla normativa statale e tra questi anche il decreto Salva Casa, per quanto concerne il mutamento di destinazione d'uso, per semplificare e rendere lo strumento flessibile, ha adottato una disciplina degli usi ammissibili, così come meglio disciplinato dagli elaborati cartografici del PUG e norme tecniche di attuazione (DU1);

- che, in via generale, nell'ambito di una gamma di usi ammissibili, ai cambi d'uso di un immobile è richiesto di risultare coerenti con il profilo urbanistico dell'ambito di riferimento. L'introduzione di funzioni non compatibili con tale destinazione, infatti, può generare trasformazioni inappropriate e conflitti, sia sul piano funzionale che su quello sociale, compromettendo l'equilibrio delineato dalla pianificazione urbanistica. Per questo motivo, ogni nuovo utilizzo deve rispettare le destinazioni d'uso prevalenti, evitando interferenze con le attività principali e garantendo la coerenza con il contesto territoriale di riferimento.

Valutato:

- che la disciplina degli usi del piano di Modena è puntualmente illustrata nell'allegato "Relazione illustrativa - La disciplina degli usi nel Piano Urbanistico Generale (PUG)" parte integrante e sostanziale del presente atto. Nello specifico le schede in essa contenute individuano la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.";

- che alla luce di quanto sopra, ai sensi del nuovo articolo 28, comma 2, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) l'Amministrazione Comunale con il presente Atto ricognitivo individua, chiarisce e conferma, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione;

Ritenuto di doverlo approvare;

Su proposta della Giunta comunale;

Visti:

- il T.U. n. 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- il decreto Salva Casa, Decreto-Legge (DL) 29 maggio 2024, n. 69 rubricato "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 24/2017;
- la DAL 186/2018
- il Piano Urbanistico Generale PUG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2023 e il Regolamento edilizio (RE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2023;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto l'atto del Sindaco prot. n. 199688 del 22/05/2025 con il quale si dispone di prorogare gli incarichi dirigenziali, di cui alla propria precedente disposizione prot. n. 231278/2024, fino al 30.09.2025, dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore pianificazione e gestione del territorio, ing. Maria Sergio, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 30/09/2025;

Delibera

per le motivazioni riportate in premessa:

- di approvare il presente Atto ricognitivo denominato “Relazione illustrativa. La disciplina degli usi nel Piano Urbanistico Generale (PUG)”, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, con il quale si accerta che il mutamento di destinazione d'uso deve essere attuato nel rispetto della normativa di settore e in conformità allo strumento urbanistico comunale vigente (PUG) nonché alle specifiche condizioni in esso contenute.””

Infine il PRESIDENTE, visto l'approssimarsi della scadenza del termine previsto dalla Legge Regionale n.15/2013 per l'approvazione dell'Atto ricognitivo e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli	20:	i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Modena, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	8:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Dondi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Carriero, Fidanza, Parisi e Pulitano'.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



Comune
di Modena

**ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. [REDACTED] DEL [REDACTED]**

Relazione illustrativa

**La disciplina degli usi nel
Piano Urbanistico Generale (PUG)**

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Indice

Premessa.....	1
1. Il PUG di Modena: un piano di nuova generazione.....	4
2. Modalità di attuazione delle trasformazioni.....	6
3. La disciplina degli usi.....	9
4. Localizzazione e valutazione delle trasformazioni (usi) proposti da operatori privati.....	13
SCHEDA TESSUTI.....	16
SCHEDA N. 1 - Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5).....	16
SCHEDA N. 2 - Città da qualificare (CQ1, CQ2).....	23
SCHEDA N. 3 - Città da qualificare (CQ3).....	28
SCHEDA N. 4 - Città da qualificare (CQ5).....	33
SCHEDA N. 5 - Città da qualificare (CQ6, CQ7) e Città Pubblica (CP1).....	37
SCHEDA N. 6 - Città da qualificare (CQ8).....	42
SCHEDA N. 7 - Città Pubblica (CP2).....	46

Premessa

La presente relazione riepiloga la disciplina relativa al mutamento di destinazione d'uso del Piano Urbanistico Generale (PUG) di Modena, approvato con DCC n. 46/2023, con la finalità di certificarne la conformità alle norme vigenti con particolare riferimento alle innovazioni al DPR 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. TUE) introdotte dal decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” (c.d. **DL Salva casa**). Tale riforma, come richiamato nelle motivazioni di accompagnamento, concerne principalmente il sistema sanzionatorio degli abusi edilizi e la disciplina della loro regolarizzazione, al fine di fornire un riscontro al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo.

Le modifiche introdotte dal **DL Salva Casa** possono essere, infatti, articolate convenzionalmente intorno a quattro macro-aree di intervento:

1. ridefinizione dei titoli che consentono di comprovare lo **stato legittimo degli immobili** (*articolo 9-bis del Testo unico*);
2. nuova disciplina relativa ai **mutamenti di destinazione d'uso** (*articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico*);
3. regime delle tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità:
 - **tolleranze costruttive ed esecutive** (*articolo 34-bis del Testo unico*);
 - **casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** (*nuovo articolo 34-ter del Testo unico*);
 - **ridefinizione della cd. doppia conformità**, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37, nonché alle variazioni essenziali (*nuovo articolo 36-bis del Testo unico*);
4. **adeguamento degli standard edilizi** alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:
 - recupero dei **sottotetti** (*articolo 2-bis del Testo unico*);
 - **edilizia libera** (*articolo 6 del Testo unico*);
 - **certificato di agibilità** (*articolo 24 del Testo unico*).

Nello specifico della **disciplina del mutamento d'uso** urbanisticamente rilevante (*art. 23-ter TUE*), il DL Salva casa stabilisce, in primo luogo, che esso è senza opere anche quando accompagnato da opere in regime di attività edilizia libera. Inoltre, è previsto che i mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari all'interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d'uso c.d. “orizzontali”) e tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d'uso c.d. “verticali”), ad eccezione dell'uso rurale, si considerano sempre ammessi **nel rispetto delle normative di settore e delle “specifiche condizioni” fissate dagli strumenti urbanistici comunali**.

In tema di mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari si precisa che esso è consentito in deroga all'obbligo del reperimento e cessione al comune di ulteriori aree per dotazioni territoriali e servizi previste per l'uso che si intende insediare. **Tale deroga non opera per il cambio d'uso di un intero immobile** all'interno della stessa categoria funzionale, che è **considerato sempre consentito salvo diversa previsione legislativa regionale o degli strumenti urbanistici comunali**.

Sono, infine, introdotte disposizioni sui titoli edilizi previsti per legittimare i cambi d'uso, con espressa salvezza della disciplina regionale che preveda "livelli ulteriori di semplificazione".

Per recepire le innovazioni del DL Salva casa **la Regione Emilia-Romagna ha agito in due tempi**. È stato fornito un primo adeguamento urgente intervenendo con alcune disposizioni nell'ambito dell'approvazione della L.R. 31 marzo 2025 n. 2 recante "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025", in vigore dal 1° aprile 2025, e, successivamente, con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 è stata completata la riforma modificando sia la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia".

Con il primo intervento normativo sono state anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso allo scopo, da un lato, di assicurare la certezza della disciplina vigente e, dall'altro, di fornire ai comuni dotati di piani non recenti una modalità per il celere aggiornamento degli stessi. Il Comune di Modena (dotato di PUG) rientra nella prima fattispecie.

Con la **modifica normativa all'articolo 28 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15** (Semplificazione della disciplina edilizia), il secondo periodo del comma 2 è sostituito dal seguente: "Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con **apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale**, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 sopra citato decreto-legge."

Con il secondo intervento normativo la Regione ha ulteriormente **modificato lo stesso articolo 28**:

- si modifica il comma 1 per recepire la specifica del D.L. n. 69/2024 per cui il mutamento d'uso si considera avvenuto senza opere anche qualora accompagnato dall'esecuzione di interventi riconducibili alla attività di edilizia libera di cui all'articolo 7 della stessa L.R. n. 15/2013;
- si introduce il nuovo comma 1-bis per disciplinare che il cambio d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile, all'interno della medesima categoria funzionale (orizzontale) e tra le diverse categorie funzionali indicate dal comma 3 dello stesso art. 28 (verticale), è sempre consentito: nel **rispetto delle norme di settore, statali e regionali**, relative all'attività che si intende insediare e **nell'osservanza delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali** per l'insediamento di determinati usi;
- si introduce un nuovo comma 5-bis per disciplinare che il mutamento d'uso di singole unità immobiliari è consentito in deroga all'obbligo del reperimento e cessione al comune di ulteriori aree per dotazione territoriali e servizi previste per l'uso che si intende insediare, fermo il **pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente**.

Infine, è utile richiamare come la disciplina del mutamento d'uso, urbanisticamente rilevante o meno, sia stata oggetto di numerosi approfondimenti giurisprudenziali, anche da parte della Corte di Cassazione, e di numerosi studi dottrinali. L'iter decennale per riconoscere e affermare il rapporto tra mutamenti d'uso degli immobili e l'incidenza sui carichi urbanistici è testimonianza della complessità della materia.

La destinazione d'uso qualifica un immobile sotto il profilo funzionale e **ha una duplice accezione**: una di carattere urbanistico, riferita alla zonizzazione funzionale del territorio con i relativi standard urbanistici, e una di carattere edilizio, legata alle capacità funzionali dell'edificio stesso. La destinazione d'uso è un istituto di natura urbanistica: non è indipendente, ma partecipa al carico urbanistico complessivo di un ambito territoriale e, conseguentemente, alle urbanizzazioni e alle dotazioni territoriali. In tal senso, **rappresenta uno degli elementi più rilevanti per la pianificazione e la gestione del territorio comunale, rispondendo a precisi scopi di interesse pubblico**, di pianificazione o di attuazione della pianificazione.

La destinazione d'uso di un immobile assume, quindi, una valenza strategica come elemento funzionale dell'organismo edilizio, strettamente integrato alle previsioni di piano contenute negli strumenti urbanistici vigenti. Ne consegue che la destinazione d'uso del singolo immobile non può essere considerata isolatamente, ma è parte integrante del sistema insediativo di cui fa parte, in un rapporto di coerenza e compatibilità con le funzioni previste per l'ambito territoriale di riferimento.

Pur sottolineando l'importanza di trovare un equilibrio tra le esigenze di governo del territorio e quelle di non ostacolare, ma anzi di sostenere, le attività economiche che contribuiscono in modo rilevante al benessere di un territorio, la disciplina del mutamento della destinazione d'uso è fondamentale per garantire un ordinato sviluppo del territorio e per **assicurare la sostenibilità delle trasformazioni edilizio-urbanistiche** (Sentenza n. 5593 del 5 luglio 2022 del Consiglio di Stato).

Anche il recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato (Studio n. 39 del marzo 2025) "Il mutamento di destinazione d'uso", approvato in seguito alle modifiche introdotte dal decreto "Salva Casa", conferma gli orientamenti giurisprudenziali in relazione alla correlazione tra: la zonizzazione funzionale del territorio, il ruolo determinante degli standard urbanistici, il parametro del carico urbanistico e la destinazione d'uso degli immobili.

Per "**carico urbanistico**" si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali (art. 4, co. 1-sexies, D.P.R. 380/2001), ossia la domanda indotta di servizi pubblici, spazi attrezzati, viabilità, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture ambientali e sociali, direttamente connessa alla destinazione funzionale dell'immobile. La destinazione d'uso concorre alla determinazione del carico urbanistico, inteso come il fabbisogno di dotazioni territoriali connesso alla presenza dell'immobile o dell'insediamento, in ragione della sua destinazione funzionale e della sua consistenza. Le variazioni di destinazione, anche in assenza di opere, rappresentano trasformazioni urbanisticamente significative, poiché modificano l'impatto del manufatto sul contesto di riferimento.

La presente relazione intende fornire il quadro della disciplina del mutamento della destinazione d'uso del PUG di Modena che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni nazionali e regionali recentemente modificate con l'approvazione del decreto legge 29 maggio 2024 n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, sopra citato decreto-legge.

1. Il PUG di Modena: un piano di nuova generazione

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena orienta le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano verso la rigenerazione della città esistente e la riduzione del consumo di suolo, la sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e, dunque, delle trasformazioni.

Il PUG ha assunto piena validità il 2 agosto 2023 ed è stato elaborato nel contesto normativo della LR 24/2017, che propone un modello di piano radicalmente diverso rispetto ai precedenti, sia per quanto riguarda la sua architettura che l'approccio disciplinare. I vecchi PRG si rifacevano a modelli culturali incentrati sul governo dell'espansione urbana, adottando approcci conformativi, prescrittivi e diretti al controllo. Al contrario, il nuovo strumento è orientato verso la rigenerazione dell'esistente e la salvaguardia della struttura del territorio. In questo nuovo modello, infatti, assumono centralità: la natura programmatica del piano, attraverso strategie flessibili per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Il PUG di Modena si articola attorno a cinque strategie, venti obiettivi e relative azioni per il futuro, che concretizzano l'idea di città alla base delle scelte del Piano. Le strategie sono declinate sul territorio in due dimensioni:

- urbana e territoriale: tradotta nei sistemi funzionali, nei contesti e nei luoghi, attraverso rappresentazioni strategiche e ideogrammatiche basate sui capisaldi della struttura insediativa, con l'obiettivo di definire le condizioni e le opportunità per le scelte operative con valenza territoriale.
- locale: tradotta nei 38 rioni, attraverso le indicazioni relative alla qualità sociale, urbana ed ecologico-ambientale, con particolare riferimento alle opportunità e ai bisogni per la città pubblica.

Il ruolo di indirizzo che la legge regionale attribuisce al piano non consente a quest'ultimo di attribuire "potestà edificatoria" né "potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto" (compito che spetta invece agli strumenti attuativi). Inoltre, il piano fa ricorso a nuove tecniche e strumenti di conoscenza e valutazione, in grado di orientare le trasformazioni ammissibili.

Valutazione e pianificazione si intrecciano e si sviluppano insieme, dalla fase preparatoria del piano fino alla sua approvazione. Quest'ultima, tuttavia, non rappresenta la "chiusura" del processo, ma segna l'inizio della fase di monitoraggio del Piano stesso, che diventa così un processo aperto. È in questa fase che si verificano la coerenza delle opportunità e delle scelte, legate a istanze che non possono essere definite a priori, ma che si esprimono nel corso del tempo, valutandone le ricadute in termini complessivi sul più ampio contesto ambientale e territoriale, oltre che sul tessuto socio-economico.

La vera innovazione introdotta dalla VAS risiede proprio nell'individuazione tempestiva e nel monitoraggio degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, permettendo di adottare in tempo utile le necessarie misure correttive. Il nuovo Piano ha infatti il compito di orientare la gestione del territorio a lungo termine, valutando le risorse esistenti, sia naturali che antropiche, e identificando le soglie di criticità, insieme al loro impatto sullo sviluppo economico e sociale. Il tutto con una particolare attenzione alla qualità urbana ed ambientale e alla sostenibilità delle scelte pianificatorie.

Le componenti di Strategia, Disciplina, Quadro Conoscitivo, ValSAT e Vincoli e Tutele affrontano, ordinano e traducono le scelte del Piano, orientando le trasformazioni sul territorio.

Il Piano Urbanistico supera così l'impostazione tradizionale delle trasformazioni territoriali, che si basava su zone omogenee con destinazioni d'uso rigide e predefinite. Al contrario, promuove una mixité di funzioni e valuta una vasta gamma di usi compatibili, coerenti con le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del Testo Unico Edilizia. In linea generale, quindi, non è preclusa la possibilità di mutamenti d'uso, ma la localizzazione e la valutazione richiedono un'analisi approfondita della loro sostenibilità in termini di impatti, prestazioni e coerenza con lo scenario di sviluppo previsto dal Piano.

Il principale obiettivo di questa valutazione è tutelare gli ambiti territoriali sensibili, come i centri storici, le zone di pregio paesaggistico o ambientale, e le aree con standard urbanistici già saturi, che presentano criticità sia quantitative che qualitative relative alle dotazioni territoriali esistenti.

La disciplina del mutamento della destinazione d'uso segue gli stessi principi, con l'obiettivo di promuovere la multifunzionalità dello spazio urbano, evitando specializzazioni troppo rigide. La diversificazione funzionale è infatti vista come un elemento fondamentale per migliorare la qualità dello spazio pubblico, per favorire la vitalità urbana e per sostenere l'inclusione sociale. Questo approccio valorizza gli usi che promuovono la prossimità e l'accessibilità ai servizi, in coerenza con i principi della mobilità sostenibile.

Con tali riferimenti, la disciplina del Piano viene declinata in relazione alle diverse parti del territorio: Territorio Urbanizzato (TU) e Territorio Rurale.

Il Territorio Urbanizzato comprende le aree edificate articolate in "tessuti", ovvero parti di città omogenee dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati, delle tipologie insediative presenti nonché della prevalenza di funzioni urbanisticamente rilevanti. Con riferimento alla Strategia, il Piano definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno dei tessuti individuati i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.

Nello specifico, il Piano raggruppa i tessuti edificati in cinque ambiti specifici:

1. Città Storica (CS)

- centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni (CS1)
- tessuti sulle mura (CS2)
- tessuto storico composito (CS3)
- tessuto della città giardino (CS4)
- tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5)

2. Città da Qualificare (CQ)

Tessuti prevalentemente residenziali:

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

Tessuti prevalentemente produttivi, terziari, commerciali:

- produttivi manifatturieri (CQ5)
- misti produttivi-commerciali (CQ6)
- misti produttivi-polifunzionali (CQ7)
- terziari (CQ8)

3. Città da Rigenerare

- tessuti da rigenerare
- edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati
- assi commerciali
- sistema funzionale della via Emilia

4. Città in trasformazione

- ambiti con piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente

5. Città Pubblica (CP)

2. Modalità di attuazione delle trasformazioni

L'attuazione del Piano è disciplinata attraverso (articolo 3.2 comma 2 DU1 Norme PUG):

- **trasformazioni “diffuse”**: interventi di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d’uso;
- **“interventi complessi”**: iniziative di sostituzione, riqualificazione o rigenerazione urbana rivolte a manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto.

I due ambiti di applicazione fanno riferimento all’articolo 7 “Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana” della L. R. 24/2017, comma 4. Nello specifico, sono qualificati come *trasformazioni “diffuse”* gli interventi di “qualificazione edilizia” del sopracitato comma 4 (interventi di demolizione e ricostruzione, interventi conservativi) nonché gli interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti (ristrutturazione edilizia con ampliamento o nuova costruzione). Sono invece qualificati come *interventi “complessi”* gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come “ristrutturazione urbanistica” o “addensamento o sostituzione urbana”, lettere b) e c) del comma 4 art. 7 L. R. 24/2017.

Ai sensi dell’art. 2.3.1 delle Norme del PUG, mentre le trasformazioni diffuse si attuano con intervento edilizio diretto, gli interventi complessi si attuano con Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), procedimenti unici di cui all’art. 53 della L. R. 24/2017 o Permessi di Costruire convenzionati.

Sono pertanto considerati “complessi” gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia, promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto di riferimento. Tali trasformazioni sono esplicitamente indicate nella *Città da rigenerare* e nella *Città in trasformazione* e possono essere proposte in tutti i tessuti della *Città da qualificare*: in quest’ultimo ambito, il Piano non perimetra nuove aree di trasformazione ma definisce regole e criteri con i quali potranno essere perimetrare da Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), PdC convenzionati.

È utile precisare che il PdC convenzionato che il PUG qualifica come “complesso” trova riferimento normativo al comma 2 dell’art. 11 “Semplificazioni procedurali per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana” della L. R. 24/2017: *il PUG, nel disciplinare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana ammissibili, individua gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica nei quali l’uso di piccole aree a livello locale, per interventi edilizi e opere di urbanizzazione, è consentito direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati. La convenzione allegata al titolo abilitativo edilizio presenta i contenuti di cui all’articolo 38, comma 3, lettera b), della presente legge e all’articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.*

Tutti gli interventi concorrono alla crescita e alla qualificazione della città pubblica, facendo riferimento alle due dimensioni della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale: quella territoriale/urbana e quella di prossimità (Rioni). La prima inserisce Modena nel contesto di area vasta, mentre la seconda si concentra sulle dotazioni presenti nei rioni, sulla loro accessibilità e sulle relazioni con il contesto urbano circostante. In questo modo, tutti gli interventi contribuiscono alla realizzazione del progetto della città pubblica, che rappresenta il punto di riferimento non solo per gli interventi complessi, ma anche per le trasformazioni diffuse.

Per gli interventi diffusi (attuazione diretta), il Piano stabilisce una disciplina della trasformabilità, differenziata in base ai diversi tessuti urbani. Le limitazioni e le regole sono definite in relazione a fattori quali: dimensioni del lotto, funzioni ammissibili, distanze, altezze, permeabilità e quantità minime di dotazioni richieste.

Interventi che non rientrano tra quelli specificamente previsti per le trasformazioni diffuse, ma che sono comunque coerenti con quanto stabilito dalla Strategia, **possono essere proposti e attuati tramite interventi complessi** (Accordi Operativi, PAIP, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della L. R. 24/2017 o Accordi di Programma), che definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi previsti.

Per gli interventi complessi, il PUG stabilisce che i parametri di trasformazione siano determinati applicando il principio della **perequazione urbanistica**. Questo principio mira a garantire la qualità dell'insediamento e del territorio, basandosi sull'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalla trasformazione. In tal modo, tutti i proprietari dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica partecipano paritariamente alla realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 2.1 DU1 Norme PUG). Le quantità edificatorie, derivanti dall'applicazione degli indici perequativi definiti in base alla classificazione del territorio all'interno del processo perequativo, possono essere incrementate grazie a premialità e crediti edilizi, che derivano anche dall'applicazione del modello di **Valutazione del Beneficio Pubblico** (art. 2.4 DU1 Norme PUG).

Nel processo che ha portato all'approvazione del PUG di Modena, l'applicazione delle procedure di Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VAS), normata dalla L. R. 9/2008, e di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT), normata all'art. 18 della L. R. 24/2017, ha contribuito in misura determinante alla definizione sia delle scelte strategiche che della disciplina.

È compito degli strumenti VALSAT e VAS, infatti, supportare la costruzione del Piano accompagnando la definizione di un'idea di città fino alla valutazione della coerenza e sostenibilità dei progetti di trasformazione oggetto degli strumenti di attuazione complessi, in termini di prestazioni, riduzione di vulnerabilità e pressioni, incremento della resilienza e della qualità del sistema urbano.

Lo scenario del PUG e la visione di città sintetizzati nella Strategia e negli elaborati del Piano per i diversi sistemi funzionali si traducono nell'individuazione dei requisiti per la trasformabilità della città e del territorio in modo sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, in termini di riconoscimento e tutela dei servizi ecosistemici, metabolismo urbano, adattamento ai cambiamenti climatici, riduzione di vulnerabilità e pressioni, incremento della resilienza dell'intero territorio.

In particolar modo, per le trasformazioni significative oggetto di accordi operativi o altri procedimenti complessi, diviene fondamentale accompagnare la costruzione dei progetti con la preventiva e continua valutazione della sostenibilità, indirizzandone la declinazione in modo da massimizzare l'interesse pubblico e cioè il contributo che quella trasformazione porta all'attuazione delle strategie ed al raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Le scelte assunte dal PUG in termini di assetto sia strategico (strategie, obiettivi e azioni) che disciplinare sono scaturite da indagini che tendono complessivamente a governare le future trasformazioni secondo il concetto innovativo di metabolismo urbano, ovvero prendendo in considerazione in particolare i seguenti aspetti: il consumo di suolo, il consumo di energia, il consumo delle risorse ambientali.

È stato impostato a tale scopo un quadro complesso di analisi del territorio organizzato secondo le seguenti modalità:

- **la comprensione dei 4 sistemi:** il sistema economico-sociale, il sistema ambientale, il sistema territoriale e il sistema della pianificazione;
- **l'Atlante degli ambiti produttivi**, costituito da una breve descrizione delle realtà produttive di maggiore consistenza;
- **l'Atlante dei tessuti urbani e dei paesaggi frazionali**, articolato per rioni e finalizzato a fornirne una mappa di sintesi e di valutazione delle emergenze;

- **le sei immagini della città e del suo territorio**, frutto della sintesi interpretativa delle condizioni fisiche, sociali ed economiche della città, traguardando la trasformazione di Modena e il suo possibile futuro.

Attraverso la ValSAT l'Amministrazione ha, in primo luogo, definito le strategie e gli obiettivi dell'azione di governo del territorio, e, nella fase attuativa, valuterà e consentirà il monitoraggio delle trasformazioni.

L'entità territoriale utilizzata come ambito di indagine è il **rione**: in ciascuno di essi sono valutate le dotazioni esistenti e le eventuali carenze in termini di servizi locali, verde e impianti sportivi e parcheggi. Le trasformazioni devono tenere in particolare considerazione le carenze, proponendo compensazioni che rispondano ai fabbisogni pregressi e al nuovo carico urbanistico indotto.

Per quanto concerne la Valutazione del beneficio Pubblico, il metodo proposto si basa sulla definizione di indicatori capaci di descrivere in modo efficace la prestazione del sistema analizzato nella situazione iniziale ed in seguito all'attuazione del Piano.

Valutazione delle trasformazioni diffuse

La valutazione delle trasformazioni diffuse (interventi diretti) è stata effettuata dalla ValSAT del Piano attraverso una preventiva verifica degli effetti delle azioni che guidano le scelte di piano e che confluiscono nella disciplina. Le norme di Piano definiscono dunque gli interventi edilizi e le funzioni ammesse, con attenzione al miglioramento della permeabilità dei suoli, del sistema del verde e delle dotazioni territoriali, incentivando il miglioramento sismico ed energetico e l'accessibilità. Attraverso il contributo di costruzione, anche le trasformazioni diffuse forniscono un apporto alla qualificazione complessiva della città pubblica. Inoltre, la Strategia di prossimità dei rioni costituisce un riferimento anche per queste di tipologie di interventi: di particolare interesse, ad esempio, sono soluzioni in grado di contribuire all'adattamento ai cambiamenti climatici ed al miglioramento del comfort urbano.

Valutazione delle trasformazioni complesse

Per le trasformazioni complesse la metodologia proposta si articola in due step:

A - Valutazione di coerenza: definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa nella cornice del PUG.

La componente relativa alla sfera della Valutazione di coerenza attiene alla scala territoriale e viene articolata in tre ambiti di valutazione:

1. l'area urbanistico-territoriale;
2. l'area ecologico-ambientale;
3. l'area economico-sociale.

Per ciascuna area sono individuati dei criteri di valutazione e per ciascuno di essi è esplicitata la corrispondenza a uno o più tra gli obiettivi del PUG, relativi ad una o più delle Strategie, al fine di verificare il contributo che i contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

B - Valutazione di sostenibilità: stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio del processo, che tengono conto dell'apporto al beneficio pubblico, sono finalizzati a misurare il raggiungimento degli obiettivi oltre che a valutare e quantificare l'attuazione

alle azioni individuate come utili e, inoltre, quanto le stesse si siano rivelate efficaci per raggiungere i risultati attesi. In particolare, rispetto alle trasformazioni complesse, la ValSAT fornisce gli strumenti che consentono di definire e negoziare le mitigazioni e le compensazioni ambientali ritenute idonee alla sostenibilità delle proposte di trasformazione.

3. La disciplina degli usi

La destinazione d'uso qualifica un immobile sotto l'aspetto funzionale; il mutamento della destinazione d'uso si ha in presenza di un utilizzo dell'immobile, o della singola unità immobiliare, diverso da quello originario, ancorché non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie. Viene qualificato come "funzionale" se non comporta l'esecuzione di opere edilizie (ovvero quando le opere eseguite siano riconducibili all'edilizia libera ex articolo 6 TUE); viceversa, se accompagnato da attività edilizia, viene qualificato "con opere".

La destinazione d'uso ha una duplice accezione: di carattere urbanistico, riferita alla puntuale zonizzazione funzionale del territorio con i relativi standard urbanistici, e di carattere edilizio, attinente al singolo edificio ed alle sue capacità funzionali.

Ai sensi dell'art. 23-ter del TUE e dell'art. 28 della L. R. 15/2013, per la disciplina del mutamento della destinazione d'uso sono individuate come categorie funzionali quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale.

Si qualifica come cambio d'uso "orizzontale" la sostituzione dell'uso in atto tra quelli all'interno della stessa categoria funzionale, mentre si qualifica come "verticale" la sostituzione dell'uso in atto tra categorie funzionali diverse.

Di particolare interesse è la distinzione del cambio di destinazione d'uso tra "rilevante" o "irrilevante" urbanisticamente, a seconda che esso si accompagni o meno al passaggio da una ad un'altra categoria funzionalmente autonoma sotto il profilo urbanistico. Quand'anche non ricorrano incrementi di volumi e/o di superfici, l'uso diverso comporta infatti un mutamento della qualità e quantità dei servizi collegati, integra una modificazione che incide sul carico urbanistico come originariamente previsto nella pianificazione del tessuto urbano e può comportare l'aggravio di dotazioni e servizi.

L'art. 28 della L. R. 15/2013 stabilisce che il mutamento d'uso "verticale" costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio (comma 1). Inoltre, il mutamento di destinazione d'uso "orizzontale" è sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali.

Tali condizioni specifiche a cui subordinare i cambi d'uso possono riguardare:

- l'ambito del centro storico e altri ambiti determinati del territorio comunale (tessuti);
- le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili o delle singole unità immobiliari, ivi comprese

quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Per specifiche condizioni si intendono criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) o in altri elaborati dello strumento di pianificazione (commi 2 e 2 bis).

Il PUG di Modena nella tabella 2 dell'art. B2.2 del Regolamento Edilizio individua i seguenti usi e gruppi di categorie funzionali:

a funzione abitativa

a1 abitazioni, bed and breakfast

a2 residenze brevi, affittacamere

a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)

a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa

b funzioni turistico-ricettive

b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel

b2 spazi congressuali ed espositivi

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq

c2 artigianato di servizio

c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente

c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi

c5 attività di deposito a cielo aperto

c6 insediamento di tipo agro-industriale

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo

c8 impianti zootecnici intensivi

c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale

c10 attività di ricerca

d funzioni direzionali

d1 studi professionali

d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:

1 con affluenza fino a 100 persone

2 con affluenza superiore alle 100 persone

d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati

d5 rimessaggio camper

e funzioni commerciali

e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato

e2 medie strutture di vendita:

1 medio piccole strutture di vendita

2 medio grandi strutture di vendita non alimentari

3 medio grandi strutture di vendita alimentari

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)

e6 impianti di distribuzione carburanti

e7 logistica commerciale

f funzioni rurali

f1 abitazioni agricole

f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:

1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari

2 rimesse per macchine agricole

3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere

4 allevamenti aziendali o interaziendali

5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali

6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche

7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata

f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:

1 laboratori per la ricerca

2 foresterie aziendali

3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;

5 agriturismo;

6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche

7 fattoria didattica

8 cantina vinicola, caseificio, acetaia

f4 colture intensive:

1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici

2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1

f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali

f6 attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

In via generale, e anche secondo quanto previsto dal PUG di Modena, gli usi ammissibili di un immobile devono essere coerenti con il profilo urbanistico dell'ambito in cui esso ricade, in particolare nelle zone a vocazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale o direzionale). L'introduzione di funzioni non compatibili con tale destinazione può generare trasformazioni inappropriate e conflitti, sia sul piano funzionale che sociale, compromettendo l'equilibrio delineato dalla pianificazione urbanistica. Per questo, ogni nuovo utilizzo deve rispettare le destinazioni d'uso prevalenti, evitando interferenze con le attività principali e assicurando la coerenza con il contesto territoriale.

In relazione al mutamento di destinazione d'uso il PUG di Modena stabilisce inoltre che:

- non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili;
- il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della Tabella 6 di cui alla Parte IV "Città pubblica". Nel cambio d'uso si riscontra **incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali. Negli edifici a funzione residenziale determina altresì incremento di carico urbanistico la divisione o il frazionamento in più unità abitative;**
- allo scopo di attivare processi di innovazione, il PUG promuove la realizzazione di spazi ibridi nei quali attività diverse coesistano, quali ad esempio il coworking, attività laboratoriali, somministrazioni di cibi e bevande, altri esercizi commerciali di vicinato, ecc.;
- allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di determinati edifici per usi ammessi, o ad essi compatibili, nei

relativi tessuti.

4. Localizzazione e valutazione delle trasformazioni (usi) proposti da operatori privati

Nei paragrafi precedenti è stato introdotto il nuovo modello di strumento di governo del territorio, basato sull'esigenza di contrastare il consumo di suolo incontrollato e di promuovere la qualità del territorio, con una particolare attenzione agli aspetti ecologico-ambientali e al patrimonio esistente, nell'ottica della rigenerazione. È stato anche evidenziato come le scelte di Piano possano essere attuate attraverso trasformazioni "diffuse" (interventi diretti) o "complessi" (Accordi Operativi, PAIP, art. 53, PdC convenzionati).

Per quanto riguarda la trasformazione degli usi, il Piano adotta un approccio flessibile, senza escludere a priori possibili insediamenti, ma fornendo strumenti utili a governare i processi attraverso criteri di localizzazione e specifiche condizioni.

Le analisi del territorio (QC diagnostico) e il processo di valutazione (VALSAT) hanno permesso di individuare le aree della città più accessibili, dotate di servizi, spazi pubblici o di interesse pubblico, e quelle più carenti sotto questi aspetti. Il territorio urbanizzato, articolato in 38 rioni, è stato analizzato attraverso due dispositivi principali:

- **l'Atlante degli ambiti produttivi;**
- **l'Atlante dei tessuti urbani e paesaggi frazionali.**

Questi strumenti hanno permesso di definire lo stato della città esistente, individuando risorse, opportunità, criticità e vulnerabilità, elementi fondamentali per la costruzione della strategia locale e della relativa disciplina.

Per ogni tipologia di tessuto urbano presente nel territorio (vedi paragrafo 1), e in relazione alle modalità di attuazione: trasformazioni "diffuse" o "complesse" (vedi paragrafo 2), vengono descritti gli usi e le tipologie di intervento ammissibili, nonché i requisiti prestazionali richiesti, sia in termini ecologico-ambientali che di qualità urbana e paesaggistica.

Le politiche di attrattività, sviluppo sostenibile e salute urbana sono strettamente interconnesse e costituiscono tre pilastri fondamentali per il miglioramento della qualità della vita urbana. L'obiettivo è rendere la città più salutare, inclusiva e prospera. Una città più vivibile, dinamica dal punto di vista economico e rispettosa dell'ambiente diventa un luogo attraente dove vivere e lavorare, promuovendo al contempo il benessere fisico e mentale dei suoi abitanti. Per queste ragioni, il Piano definisce, per ciascun tessuto urbano, gli usi ammissibili tramite intervento diretto e quelli che richiedono valutazioni legate alla loro sostenibilità, nonché agli eventuali impatti da mitigare o compensare.

A partire dall'articolazione delle cinque città del territorio urbano in tessuti (vedi paragrafo 1) segue la trattazione, attraverso apposite schede, degli usi ammessi per intervento diretto e quelli valutabili attraverso interventi complessi. Le schede sono organizzate come segue:

1. elenco dei tessuti oggetto della scheda;
2. elenco degli usi non ammessi nei suddetti tessuti;
3. motivazioni generali e specifiche contenute negli elaborati del PUG a supporto e dimostrazione della non ammissibilità degli usi mediante modalità attuativa diretta.

Preliminarmente **si riportano alcune specifiche della disciplina PUG relative ad alcuni usi o gruppi funzionali che risultano valide per tutte le schede** e, onde evitare ripetizioni, si preferisce sintetizzare in

un'unica soluzione.

Funzioni commerciali

Gli edifici a prevalente funzione commerciale sono classificati in funzione della superficie di vendita (SV):

- esercizi di vicinato fino a 250 mq di SV;
- esercizi di vicinato fino a 600 mq di SV;
- medio-piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq di SV;
- medio-grandi strutture di vendita fino a 2.500 mq di SV;
- grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore oltre i 2.500 mq di SV.

Gli esercizi di vicinato fino a 250 mq di SV vengono considerati come servizi alla residenza, per cui rientrano tra le funzioni insediabili per intervento diretto nei tessuti residenziali e, ad esempio, non insediabili nei tessuti produttivi.

All'art. 3.4.6 c. 2 delle DU1 Norme viene specificato che nella Città da qualificare (CQ), nei tessuti a prevalente funzione abitativa, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di dimensione inferiore a 600 mq di SV è soggetta a PdC convenzionato e deve essere garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi sia a servizio della clientela che pubblici. In tutti gli altri tessuti, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di dimensione inferiore a 600 mq di SV è soggetta ad Accordo Operativo.

Al comma 3 si trattano le medie strutture di vendita, la cui localizzazione, in tutti i tessuti della Città da qualificare, è soggetta ad Accordo Operativo e potrà essere valutate previa raccolta di manifestazione di interesse attraverso un avviso pubblico.

Anche l'insediamento di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, di centri commerciali di vicinato o di aree commerciale integrata è soggetto ad Accordo Operativo e potrà essere valutato previa raccolta di manifestazione di interesse attraverso un avviso pubblico (art. 3.4.6 c. 4).

La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore, infine, è ammessa esclusivamente in ampliamento dei due poli esistenti dei Portali e di Cittanova ed è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore e si attua con Accordo Operativo (art. 3.4.6 c. 5).

Altri due parametri che condizionano la possibilità di insediamento in via diretta delle funzioni commerciali sono il RIE, che deve risultare $RIE \geq 4$ (art. 3.4.6 c. 1), e il reperimento dei posti auto pertinenziali delle nuove strutture di vendita, con esclusione per gli *esercizi di vicinato e1* e dei *pubblici esercizi e5*, che dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita o sopra la copertura (art. 3.4.6 c. 6).

Si specifica, infine, che gli interventi per la funzione commerciale (e) si attuano nel rispetto della disciplina regionale in materia (art. 3.4.6 c.1). Ad esempio, per la funzione *e6 impianti di distribuzione carburanti* (DU1 Norme art. 3.4.11 c. 1), nel quadro della legislazione vigente, i nuovi impianti sono ammessi nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, commerciale e terziaria privata, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto; gli impianti esistenti sono disciplinati nel tessuto di appartenenza.

Sale da gioco

Come riportato nell'elaborato DU1 Norme all'art. 3.4.8 c. 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) sono ammessi esclusivamente negli immobili ubicati nei tessuti produttivi, con l'esclusione dei tessuti di "via Emilia Ovest" e dei "Torrazzi" e degli impianti di distribuzione di carburanti e sempre condizionatamente a quanto disciplinato dalla LR 5/2013. Le relative dotazioni territoriali sono quelle relative alle funzioni commerciali e2.

Città da rigenerare

All'interno della Città da rigenerare, si riportano due specifiche sul sistema funzionale della via Emilia e sulle aree di trasformazione ecologico-ambientale.

Riguardo il sistema funzionale della via Emilia (DU1 Norme art. 3.10.2 c. 1), il PUG promuove la valorizzazione della via Emilia storica congiuntamente alle attività che vi si affacciano. In particolare, gli interventi che interessano i due tessuti misti produttivi e commerciali posti uno ad ovest l'altro ad est del centro di Modena dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nella Strategia (elaborato ST2.4 La via Emilia). In particolare le attività produttive che vi si affacciano potranno, con PdC convenzionato, modificare gli usi in funzioni commerciali limitatamente agli "ingombranti".

Per quanto riguarda le aree di trasformazione ecologico-ambientale, invece, nella città da qualificare sono presenti alcune aree (identificate nell'elaborato DU2) strategiche per incrementare le dotazioni di alcuni rioni e nelle quali la funzione ammessa è la abitativa a1 (DU1 Norme art. 3.10.3).

Funzioni attinenti all'ambito rurale

Si specifica che le funzioni *b3 campeggi e villaggi turistici*, *c8 impianti zootecnici intensivi* e *c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale* attengono principalmente all'ambito rurale quindi non sono oggetto della presente relazione. Inoltre, gli interventi per la funzione *b3 campeggi e villaggi turistici* si attuano nel rispetto della disciplina regionale in materia (DU1 Norme art. 3.4.2 c. 3).

Rientra in questo capitolo anche l'uso *b5 strutture di accoglienza e per la funzione escursionistica* (DU1 Norme art. 3.4.2 c. 4) i cui interventi si attuano tramite il recupero di edifici esistenti, in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere oppure negli interventi di qualificazione paesaggistica del territorio.

SCHEDE TESSUTI

SCHEDA N. 1 - Città storica (CS1, CS2, CS3, CS4, CS5)

Tessuti:

CS1 – Centro storico e nuclei storici minori delle frazioni

CS2 – Tessuti sulle mura

CS3 – Tessuto storico composito

CS4 – Tessuto della città giardino

CS5 - Tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

a funzione abitativa

a2 residenze brevi

a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa

b funzioni turistico-ricettive

b1 motel

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq

c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente

c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi

c5 attività di deposito a cielo aperto

c6 insediamento di tipo agro-industriale

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo

c8 impianti zootecnici intensivi

c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale

c10 attività di ricerca
d funzioni direzionali
d5 rimessaggio camper

e funzioni commerciali

e2 medie strutture di vendita:

2 medio grandi strutture di vendita non alimentari

3 medio grandi strutture di vendita alimentari

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e6 impianti di distribuzione carburanti

e7 logistica commerciale

NB solo in CS2 – CS3 – CS4 – CS5 non è ammesso, oltre a quanto sopra riportato, anche:

a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

L'obiettivo 4.b del PUG è volto a caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione, mentre una delle azioni mira ad incentivare la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza. Il PUG, infatti, ammette una pluralità di usi e attività di carattere collettivo quali servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, ecc. tese a rafforzare l'attrattività dei tessuti urbani, con particolare riferimento al commercio di prossimità.

Uno degli obiettivi del PUG, inoltre, consiste nell'implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva (3.a) e una delle azioni riguarda il coniugare residenzialità e vocazione turistica del centro storico.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per l'insieme degli insediamenti residenziali (a) (art. 4.3.2 c. 6) le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di

St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St.

Per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali (c) e per il commercio all'ingrosso (art. 4.3.2 c. 8) il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6. I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti effettuati nel Centro storico.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

La città storica si configura come un contesto di paesaggio diffuso: si tutela e valorizza allargando lo sguardo al di là del perimetro del centro storico del capoluogo, comprende anche gli ampliamenti urbani del primo Novecento quali la "città giardino", i nuclei storici minori delle frazioni e il sistema diffuso degli elementi di interesse storico identitario che, nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali, concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano in quanto motori di sviluppo capaci di innescare dinamiche di ricucitura con i luoghi più fragili e complessi della città contemporanea (art. 3.6 c. 1 elaborato DU1 Norme).

Gli obiettivi per la Città storica sono sviluppati all'interno della Strategia "Modena città che valorizza i suoi paesaggi":

- implementare l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva;
- creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte;
- confermare e potenziare la residenzialità, anche per famiglie nel centro storico;
- recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali.

In questi tessuti, inoltre, la modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche (art. 3.6 c. 4).

All'interno del tessuto Centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni (CS1) (art. 3.6.1 c. 1):

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;

- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- 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;
- non sono ammessi incrementi di volume degli edifici.

Inoltre il PUG, lungo gli assi commerciali del Centro Storico individuati nelle carte del Centro Storico e centri storici frazionali DU3.1 e DU3.2, favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, medio piccole strutture di vendita e2, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, funzioni di servizio d3, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie.

Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.6.1 c. 1).

I tessuti sulle mura (CS2) sono tessuti realizzati sul sedime di parti della cinta muraria a partire dagli inizi del 1900 caratterizzato da edifici residenziali e specialistici di importante consistenza edilizia. Il loro ruolo di cerniera tra il centro storico e i limitrofi tessuti urbani impone particolare attenzione agli usi insediabili.

Deve inoltre essere rispettata la suddivisione dei lotti e il rapporto fra edificio e spazio aperto, ad esclusione delle "eccezioni ai tessuti ed elementi fuori scala" come individuati nella ST2.3 (art. 3.6.2 c. 1).

Il tessuto storico composito (CS3) comprende un tessuto realizzato a partire dagli inizi del 1900 che presenta una notevole disomogeneità tipologica degli edifici e di spazi aperti. Sono da tutelare e valorizzare gli spazi pubblici e quelli aperti ad uso collettivo, i fronti edilizi lungo gli assi stradali principali e le alberature (art. 3.6.3 c. 1).

Il tessuto della città giardino (CS4) comprende il tessuto dei primi del Novecento caratterizzato da bassa densità edilizia, costituito principalmente da villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti con una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili di buona qualità. Le strade sono principalmente alberate e conferiscono al tessuto l'immagine di una qualità insediativa apprezzabile. Deve essere mantenuta la maglia della città giardino e devono essere rispettate la suddivisione dei lotti e il rapporto fra edificio e spazio aperto privato e pubblico, ad esclusione delle "eccezioni ai tessuti ed elementi fuori scala" come individuati nella ST2.3 (art. 3.6.4 c. 1).

In questo tessuto non devono essere modificata la struttura viaria e gli spazi pubblici (art. 3.6.4 c. 4).

I tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario (CS5) corrispondono ai tessuti dei quartieri INA casa, a brani di città frutto di progettazione unitaria di particolare qualità aventi valore culturale-identitario e ai primi PEEP realizzati attorno agli anni '50 e '60 del secolo scorso. Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell'obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

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 riferita anche a singoli isolati (art. 3.6.5 c. 1).

In questi tessuti DU1 non deve essere modificata la trama viaria e devono essere conservate le relazioni esistenti tra spazi privati, collettivi e pubblici (art. 3.6.5 c. 4).

Per il tessuto CS5 si riportano, inoltre, l'obiettivo del PUG di recuperare gli edifici pubblici dismessi o

sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali e l'azione riguardante il rigenerare i luoghi "cardine", nei quali si prevede un incremento sensibile della "città pubblica" in termini quantitativi e qualitativi; a tal fine il PUG promuove l'inserimento di funzioni attrattive e servizi ad uso pubblico (ad esempio di carattere sociale, sanitario, culturale, per l'innovazione, ecc.) e di servizi o spazi pubblici di quartiere che possano compensare carenze del contesto circostante e dei rioni di riferimento.

Si tratta di aree di grandi dimensioni, dismesse o dismettibili in futuro, che disegnano una "corona urbana" e possono giocare un ruolo fondamentale nella struttura urbana di Modena, che devono essere innanzitutto finalizzate a qualificare e potenziare la città pubblica.

Della Strategia ST2.5 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica si riporta l'azione del PUG volta a sostenere la qualificazione dei centri di vicinato (presenti nel tessuto CS5) quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere. Il PUG sostiene il 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, quali spazi per il co-working, fab-lab e altri luoghi dell'innovazione, servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, palestre, ecc. tese a rafforzarne l'attrattività.

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti della città storica sono sostanzialmente quelle di tutela e di valorizzazione del sistema degli elementi di interesse storico identitario che, nel loro complesso di dinamiche, relazioni spaziali e immateriali, concorrono a strutturare il paesaggio storico urbano. Particolare attenzione è quindi posta ai sistemi della trama viaria, degli spazi pubblici, dei rapporti tra costruito e non costruito, tra pubblico e privato e quindi anche dei rapporti tra le funzioni insediate.

La tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con la funzione produttiva, con le strutture commerciali di medie e grandi dimensioni e con alcune tipologie di usi abitativi e turistico-ricettivi che, almeno con modalità attuativa diretta, sono escluse.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

a funzione abitativa e b funzioni turistico-ricettive

Ai piani terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati nella Carta della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.4.7 c. 3).

In particolare, nel Centro storico urbano, ai piani terra degli edifici non sono ammesse nuove unità abitative indipendenti, con esclusione delle corti interne (3.4.7 c. 4).

Le funzioni turistico ricettive e alcune tipologie di usi abitativi (come residenze brevi (a2) e collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti (a3)) sono funzioni che generano un considerevole impatto sul tessuto in cui si insediano, in particolare dal punto di vista delle dotazioni e più in generale della qualità e della vivibilità del quartiere. Pertanto, trattandosi di tessuti nei quali deve essere preservato il rapporto tra spazi pubblici e privati e tra spazi costruiti e non costruiti, se ne esclude l'insediamento con modalità attuativa diretta.

c funzioni produttive

La volontà di escludere l'insediamento di funzioni produttive per intervento diretto in questo tessuto è evidenziata, ad esempio, nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali: il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Tra gli obiettivi del PUG si evidenzia, inoltre, quello di adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano (1.c). Tra le sue azioni è presente quella di favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.

In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

Si riportano inoltre l'obiettivo del PUG di favorire innovazione e transizione digitale e l'azione di favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione: il Piano sostiene l'innovazione del sistema produttivo e riconosce le Start-up innovative, gli incubatori di impresa e il co-working, i fab-lab, i centri di ricerca, e altre forme ad esse equiparabili di Ricerca e Sviluppo comunque convenzionati, quali imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione. Per queste attività il PUG riconosce la possibilità di installarsi in edifici dismessi, pubblici o privati, convenzionandone l'utilizzazione con proprietari e utilizzatori, anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei.

Il PUG sostiene, in particolare, gli interventi con finanziamenti ed investimenti per sostenere le imprese innovative, riconoscendone l'interesse pubblico e favorendone le trasformazioni urbanistiche ad essi collegati.

Infine, il PUG sostiene l'integrazione del sistema universitario con centri di ricerca, incubatori, luoghi dell'innovazione in generale e il mondo del lavoro, consentendo l'insediamento di tali strutture negli ambiti produttivi e/o residenziali, verificata la compatibilità funzionale ed ambientale e la connessione con reti di trasmissione dati adeguate.

d funzioni direzionali

Gli interventi che per dimensioni, caratteristiche e impatti sul contesto rientrano tra le attrezzature urbane private sono considerate non ammissibili, con modalità attuativa diretta, nei tessuti prevalentemente residenziali, in quanto si ritiene che non qualificano la socialità, lo svago e i servizi di prossimità propri di

questi ambiti. In base alle strategie del PUG, esse devono essere collocate in coerenza con il piano stesso. È questo il caso, ad esempio, della funzione di rimessaggio camper (d5).

e funzioni commerciali

Nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Come già evidenziato per le funzioni produttive, in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 2 - Città da qualificare (CQ1, CQ2)

Tessuti a prevalente funzione abitativa:

CQ1 – Tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica

CQ2 – Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

b funzioni turistico-ricettive

b1 motel

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

c funzioni produttive

c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente

c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti

c5 attività di deposito a cielo aperto

c6 insediamento di tipo agro-industriale

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo

c8 impianti zootecnici intensivi

c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale

d funzioni direzionali

d5 rimessaggio camper

e funzioni commerciali

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e6 impianti di distribuzione carburanti (se non presenti e non compatibili)

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

L'obiettivo 4.b del PUG è volto a caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione, mentre una delle azioni mira ad incentivare la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza. Il PUG, infatti, ammette una pluralità di usi e attività di carattere collettivo quali servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, ecc. tese a rafforzare l'attrattività dei tessuti urbani, con particolare riferimento al commercio di prossimità.

Analoga è la Strategia ST2.5 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica, della quale si riporta l'azione del PUG volta a sostenere la qualificazione dei centri di vicinato (presenti nei tessuti CQ1 e CQ2) quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere. Il PUG sostiene il 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, quali spazi per il co-working, fab-lab e altri luoghi dell'innovazione, servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, palestre, ecc. tese a rafforzarne l'attrattività.

A supporto dell'incompatibilità tra le funzioni produttive e abitative, inoltre, si richiama la strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali, nella quale si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DUI Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali (c) e per il commercio all'ingrosso (art. 4.3.2 c. 8) il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si

possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove inoltre (art. 3.7 c. 3):

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Il PUG, nei tessuti della città da qualificare a prevalente funzione abitativa, il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata (art. 3.8 c. 1) mediante:

- un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio;
- la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
- la formazione di spazi collettivi negli edifici;
- la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;
- la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.

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 (art. 3.8 c. 3).

I tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica (CQ1) sono tessuti residenziali densi costituiti prevalentemente da palazzine di 3-5 piani che insistono in lotti di ridotte dimensioni o edifici in linea di 4-5 piani e a blocco allineati sul margine della pubblica via. Le superfici permeabili sono particolarmente ridotte, gli edifici nella maggior parte sono scarsamente dotati di posti auto pertinenziali (art. 3.8.1 c. 1).

I tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2) sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da case bifamiliari di 2-3 piani e da palazzine di 3-4 piani realizzate prevalentemente al centro del lotto non tutti gli edifici sono dotati di posti auto pertinenziali (art. 3.8.2 c. 1).

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti residenziali con parziali limiti di funzionalità urbanistica e per i tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa sono, come sopra descritto, strettamente legate al miglioramento e alla qualificazione della vivibilità del tessuto, della promozione e supporto della socialità e del benessere dei cittadini. Per questo si perseguono politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili favorendo il riequilibrio

della mixité sociale.

La tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con la funzione produttiva e le funzioni commerciali di grandi dimensioni.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

c funzioni produttive

La volontà di escludere l'insediamento di funzioni produttive per intervento diretto in questo tessuto è evidenziata, ad esempio, nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali: il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Tra gli obiettivi del PUG si evidenzia, inoltre, quello di adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano (1.c). Tra le sue azioni è presente quella di favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.

In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c), direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

d funzioni direzionali

Gli interventi che per dimensioni, caratteristiche e impatti sul contesto rientrano tra le attrezzature urbane private sono considerate non ammissibili, con modalità attuativa diretta, nei tessuti prevalentemente residenziali, in quanto si ritiene che non qualificano la socialità, lo svago e i servizi di prossimità propri di questi ambiti. In base alle strategie del PUG, esse devono essere collocate in coerenza con il piano stesso.

È questo il caso, ad esempio, della funzione di rimessaggio camper (d5).

e funzioni commerciali

Come già evidenziato per le funzioni produttive, in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttiva (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto

dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 3 - Città da qualificare (CQ3)

Tessuti a prevalente funzione abitativa:

CQ3 – Tessuti residenziali generati da progetti unitari

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

b funzioni turistico-ricettive

b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel

b2 spazi congressuali ed espositivi

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

b7 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq

c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente

c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi

c5 attività di deposito a cielo aperto

c6 insediamento di tipo agro-industriale

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo

c8 impianti zootecnici intensivi

c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale

c10 attività di ricerca

d funzioni direzionali

d5 rimessaggio camper

e funzioni commerciali

e2 medie strutture di vendita:

1 medio piccole strutture di vendita

2 medio grandi strutture di vendita non alimentari

3 medio grandi strutture di vendita alimentari

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e6 impianti di distribuzione carburanti

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

L'obiettivo 4.b del PUG è volto a caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione, mentre una delle azioni mira ad incentivare la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza. Il PUG, infatti, nei tessuti prevalentemente residenziali ammette una pluralità di usi e attività di carattere collettivo quali servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, ecc. tese a rafforzare l'attrattività dei tessuti urbani, con particolare riferimento al commercio di prossimità.

Della Strategia ST2.5 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica si riporta l'azione del PUG volta a sostenere la qualificazione dei centri di vicinato (presenti nel tessuto CQ3) quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere. Il PUG sostiene il potenziamento dei centri di vicinato e dei centri commerciali con l'inserimento di funzioni di pubblica utilità, ammettendo una pluralità di usi e attività di carattere collettivo a supporto della residenza, quali spazi per il co-working, fab-lab e altri luoghi dell'innovazione, servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, palestre, ecc. tese a rafforzarne l'attrattività.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali (c) e per il commercio all'ingrosso (art. 4.3.2 c. 8) il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;

- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove inoltre (art. 3.7 c. 3):

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Il PUG, nei tessuti della città da qualificare a prevalente funzione abitativa, favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata (art. 3.8 c. 1) mediante:

- un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio;
- la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
- la formazione di spazi collettivi negli edifici;
- la conferma e il potenziamento della residenzialità, anche per famiglie, nel centro storico;
- la qualificazione dei centri di vicinato quali luoghi di attrattività e innovazione di quartiere.

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 (art. 3.8 c. 3).

I tessuti residenziali generati da progetti unitari (CQ3) corrispondono ai tessuti dei quartieri PEEP realizzati a partire dagli anni '70 del secolo scorso e altri tessuti generati da PUA. Sono tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole materne e dell'obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi, nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi.

Per gli edifici a prevalente funzione abitativa (a) e direzionale (d) privata non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione (art. 3.8.3).

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti residenziali generati da progetti unitari sono, come sopra descritto, strettamente legate al miglioramento e alla qualificazione della vivibilità del tessuto, della promozione e supporto della socialità e del benessere dei cittadini. Per questo si perseguono politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili favorendo il riequilibrio della mixité sociale.

La tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con la funzione produttiva, le funzioni turistico ricettive e le funzioni commerciali di medie e grandi dimensioni.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

a funzione abitativa e b funzioni turistico-ricettive

Ai piani terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati nella Carta della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.4.7 c. 3).

Le funzioni turistico ricettive sono funzioni che generano un considerevole impatto sul tessuto in cui si insediano, in particolar modo dal punto di vista delle dotazioni e più in generale per la qualità e la vivibilità del quartiere. Pertanto, trattandosi di tessuti residenziali generati da progetti unitari nei quali deve essere conservato il rapporto tra spazi privati e collettivi e tra spazi costruiti e spazi verdi, se ne esclude l'insediamento con modalità attuativa diretta.

c funzioni produttive

La volontà di escludere l'insediamento di funzioni produttive per intervento diretto in questo tessuto è evidenziata, ad esempio, nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali: il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Tra gli obiettivi del PUG si evidenzia, inoltre, quello di adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano (1.c). Tra le sue azioni è presente quella di favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.

In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e

adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;

- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

Si riportano inoltre l'obiettivo del PUG di favorire innovazione e transizione digitale e l'azione di favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione: il Piano sostiene l'innovazione del sistema produttivo e riconosce le Start-up innovative, gli incubatori di impresa e il co-working, i fab-lab, i centri di ricerca, e altre forme ad esse equiparabili di Ricerca e Sviluppo comunque convenzionati, quali imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione. Per queste attività il PUG riconosce la possibilità di installarsi in edifici dismessi, pubblici o privati, convenzionandone l'utilizzazione con proprietari e utilizzatori, anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei.

Il PUG sostiene, in particolare, gli interventi con finanziamenti ed investimenti per sostenere le imprese innovative, riconoscendone l'interesse pubblico e favorendone le trasformazioni urbanistiche ad essi collegati.

Infine, il PUG sostiene l'integrazione del sistema universitario con centri di ricerca, incubatori, luoghi dell'innovazione in generale e il mondo del lavoro, consentendo l'insediamento di tali strutture negli ambiti produttivi e/o residenziali, verificata la compatibilità funzionale ed ambientale e la connessione con reti di trasmissione dati adeguate.

d funzioni direzionali

Gli interventi che per dimensioni, caratteristiche e impatti sul contesto rientrano tra le attrezzature urbane private sono considerate non ammissibili, con modalità attuativa diretta, nei tessuti prevalentemente residenziali, in quanto si ritiene che non qualificano la socialità, lo svago e i servizi di prossimità propri di questi ambiti. In base alle strategie del PUG, esse devono essere collocate in coerenza con il piano stesso.

È questo il caso, ad esempio, della funzione di rimessaggio camper (d5).

e funzioni commerciali

Nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Come già evidenziato per le funzioni produttive, in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttiva (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 4 - Città da qualificare (CQ5)

Tessuti produttivi commerciali e terziari privati:

CQ5 – Tessuti produttivi manifatturieri

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

a funzione abitativa

a1 abitazioni, bed and breakfast (se non presenti)

a2 residenze brevi, affittacamere

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (escluse tutte tranne quelle per city users)

b funzioni turistico-ricettive

b1 residenze turistico-alberghiere

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

c funzioni produttive

c8 impianti zootecnici intensivi

e funzioni commerciali

e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato

e2 medie strutture di vendita:

1 medio piccole strutture di vendita

2 medio grandi strutture di vendita non alimentari

3 medio grandi strutture di vendita alimentari

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

Come evidenziato nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali, il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

In linea generale nei contesti produttivo saranno promossi:

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, ecc.;
- interventi di qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie;
- la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
- interventi di desealing diffusi ma anche rilevanti, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree esterne e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
- la qualificazione degli accessi;
- la realizzazione di una segnaletica unitaria.

Anche nella Strategia di prossimità dei rioni ST2.7 viene esplicitata l'azione 2.a.3 attuare, incrementare e diversificare l'offerta dei servizi per cui il PUG incentiva la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, ecc.), riconoscendo anche i servizi di welfare aziendale opportunamente convenzionati.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per l'insieme degli insediamenti residenziali (a) (art. 4.3.2 c. 6) le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St.

Per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;

- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove inoltre (art. 3.7 c. 3):

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Il PUG, nei tessuti della città da qualificare produttivi commerciali e terziari privati, promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio. Persegue una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali (art. 3.9 c. 1).

In particolare, i tessuti produttivi manifatturieri (CQ5) sono costituiti dai due distretti produttivi specializzati di Modena Nord e Torrazzi che presentano un elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli e limitate aree libere permeabili (art. 3.9.1 c. 1).

Le strategie del PUG (art. 3.9.1 c. 2) sono rivolte a promuovere interventi:

- tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
- di realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.)
- di de-sealing, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree idonee contigue e la rimozione delle impermeabilizzazioni
- di qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti produttivi manifatturieri sono, come sopra descritto, finalizzate alla qualificazione dei luoghi del lavoro e allo sviluppo delle attività produttive ed economiche con particolare attenzione al miglioramento dello spazio pubblico e delle prestazioni ecologico-ambientali degli insediamenti.

La tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con la funzione abitativa e quelle ad esso collegate. Si esclude, pertanto, almeno con modalità attuativa diretta, la funzione abitativa, la turistico-alberghiera e le funzioni commerciali sia di servizio alla residenza che quelle di livello superiore.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

a funzione abitativa e b funzioni turistico-ricettive

Ai piani terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati nella Carta della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.4.7 c. 3).

e funzioni commerciali

Nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Si richiede inoltre (art. 3.3.6 c. 1) che in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere:

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 5 - Città da qualificare (CQ6, CQ7) e Città Pubblica (CP1)

Tessuti produttivi commerciali e terziari privati:

CQ6 – Tessuti misti produttivi - commerciali

CQ7 – Tessuti misti produttivi - polifunzionali

CP1 – Tessuti ad alta specializzazione

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

a funzione abitativa

a1 abitazioni, bed and breakfast (se non presenti)

a2 residenze brevi, affittacamere

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (escluse tutte tranne quelle per city users)

b funzioni turistico-ricettive

b1 residenze turistico-alberghiere

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

c funzioni produttive

c8 impianti zootecnici intensivi

e funzioni commerciali

e3 grandi strutture di vendita

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

Come evidenziato nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali, il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

In linea generale nei contesti produttivo saranno promossi:

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, ecc.;
- interventi di qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie;
- la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
- interventi di desealing diffusi ma anche rilevanti, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree esterne e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
- la qualificazione degli accessi;
- la realizzazione di una segnaletica unitaria.

Nella medesima strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Anche nella Strategia di prossimità dei rioni ST2.7 viene esplicitata l'azione 2.a.3 di attuare, incrementare e diversificare l'offerta dei servizi per cui il PUG incentiva la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, ecc.), riconoscendo anche i servizi di welfare aziendale opportunamente convenzionati.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per l'insieme degli insediamenti residenziali (a) (art. 4.3.2 c. 6) le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St.

Per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di

spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove inoltre (art. 3.7 c. 3):

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Nei tessuti della città da qualificare produttivi commerciali e terziari privati, il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio. Persegue inoltre una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali (art. 3.9 c. 1).

I tessuti misti produttivi-commerciali (CQ6) sono costituiti (art. 3.9.2 c. 1) da tessuti che pur vedendo la compresenza sia di funzioni produttive che commerciali sono diversamente caratterizzati:

- i tessuti della via Emilia ovest ed est dove le attività produttive con affaccio diretto lungo la strada storica sono state progressivamente sostituite da attività commerciali, e in particolare di quelle che necessitano di ampi spazi espositivi;
- il nucleo produttivo della frazione di San Damaso nasce come insediamento misto.

Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 c. 1 e sopra riportate, il PUG (3.9.2 c. 2) promuove interventi differenziati per questi tessuti:

- gli ambiti produttivi e commerciali della via Emilia, sono da caratterizzare come aree di ingresso alla città in cui operare anche un riordino spaziale lungo l'asse stradale storico;

- per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine.

I tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7) sono costituiti da tessuti che vedono la compresenza di una pluralità di funzioni associata a quella produttiva (art. 3.9.3 c. 1).

Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 c. 1 e sopra riportate, il PUG (art. 3.9.3 c. 2) promuove interventi differenziati per questi tessuti:

- il villaggio artigiano est, ancora attivo, è da valorizzare quale contesto di valore identitario per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare;
- per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine che parte dalla qualificazione delle sedi stradali.

Per il tessuto CQ7, inoltre, si evidenzia come alcune funzioni produttive siano escluse anche dall'azione del PUG che riguarda la rigenerazione del Villaggio artigiano di Modena Ovest, promossa dal Piano con l'obiettivo di favorirne la riconversione in forme di produzione leggere e compatibili con la residenza.

I tessuti ad alta specializzazione (CP1) comprendono tessuti urbani d'impianto prevalentemente recente composti da edifici specialistici d'adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione (art. 3.9.5 c. 1).

Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 c. 1 e sopra riportate, il PUG (art. 3.9.5 c. 2) promuove la qualificazione della Porta Nord, presso il casello autostradale.

Allo scopo di evidenziare come nei tessuti che comprendono aggregazioni di attrezzature pubbliche (CP1) siano escluse alcune funzioni, si riporta l'obiettivo del PUG di aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi, il quale si declina in diverse azioni:

- razionalizzare e potenziare le strutture socio-sanitarie. Il PUG sostiene la razionalizzazione e potenziamento delle strutture socio-sanitarie, per migliorare i servizi offerti sul territorio;
- realizzare dotazioni improntate alla flessibilità di utilizzi e alla multiprestazionalità. Il PUG persegue la realizzazione di dotazioni improntate ad una flessibilità di utilizzi e multi-prestazionali, ovvero che, oltre ad assolvere alla loro specifica funzione, contribuiscono anche al raggiungimento di altri obiettivi, in una logica intersettoriale, senza comprometterne la loro efficienza e nel rispetto dei valori culturali e paesaggistici, fra cui quelli ambientali e ecologici;
- riqualificare e potenziare il patrimonio delle attrezzature, degli spazi aperti e dei servizi pubblici. Il PUG, negli elaborati ST 2.6 e ST 2.7 - La strategia di prossimità dei Rioni - individua il patrimonio di attrezzature, spazi pubblici e servizi da qualificare e potenziare e le ulteriori azioni per il rafforzamento della "città pubblica". Il PUG incentiva la creazione e potenziamento delle polarità aggregative locali (riferite al capoluogo e alle frazioni) quali ad esempio: centri di vicinato, polisportive, attrezzature culturali principali, poli scolastici, rappresentati nella ST 2.7 - "La strategia di prossimità dei Rioni".

Si riportano, inoltre, l'obiettivo del PUG di recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali e l'azione riguardante il rigenerare i luoghi "cardine", nei quali si prevede un incremento sensibile della "città pubblica" in termini quantitativi e qualitativi; a tal fine il PUG promuove l'inserimento di funzioni attrattive e servizi ad uso pubblico (ad esempio di carattere sociale, sanitario, culturale, per l'innovazione, ...) e di servizi o spazi pubblici di quartiere che possano compensare carenze del contesto circostante e dei rioni di riferimento.

Si tratta di aree di grandi dimensioni, dismesse o dismettibili in futuro, che disegnano una "corona urbana" e

possono giocare un ruolo fondamentale nella struttura urbana di Modena, che devono essere innanzitutto finalizzate a qualificare e potenziare la città pubblica.

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti misti produttivi – commerciali, misti produttivi – polifunzionali e ad alta specializzazione sono, oltre a quelli propri della città da qualificare quindi di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili, anche riferiti alla compresenza di differenti funzioni che esigono la messa in campo di strategie di interventi specifici come il riordino spaziale lungo l'asse stradale della via Emilia, il miglioramento della qualità ecologico ambientale degli insediamenti, la valorizzazione del contesto per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare, la qualificazione di nodi specifici caratterizzanti il tessuto.

Data la tipologia dei tessuti oggi presenti e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico sono quindi escluse, almeno con modalità attuativa diretta, le funzioni abitative e alcune funzioni turistico-ricettive oltre che le grandi strutture di vendita.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

a funzione abitativa e b funzioni turistico-ricettive

Ai piani terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati nella Carta della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.4.7 c. 3).

e funzioni commerciali

In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 6 - Città da qualificare (CQ8)

Tessuti produttivi commerciali e terziari privati:

CQ8 – Tessuti terziari

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

a funzione abitativa

a1 abitazioni, bed and breakfast (se non presenti)

a2 residenze brevi, affittacamere

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (escluse tutte tranne quelle per city users)

b funzioni turistico-ricettive

b1 residenze turistico-alberghiere

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

c funzioni produttive

c8 impianti zootecnici intensivi

e funzioni commerciali

e3 grandi strutture di vendita (escluse tranne che a Cittanova e Portali)

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)

e6 impianti di distribuzione carburanti

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

Come evidenziato nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali, il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

In linea generale nei contesti produttivo saranno promossi:

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, ecc.;
- interventi di qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie;
- la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
- interventi di desealing diffusi ma anche rilevanti, con il trasferimento, ad esempio, di attività (dismesse, ma anche in espansione) in aree esterne e la rimozione delle impermeabilizzazioni;
- la qualificazione degli accessi;
- la realizzazione di una segnaletica unitaria.

Nella medesima strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Anche nella Strategia di prossimità dei rioni ST2.7 viene esplicitata l'azione 2.a.3 attuare, incrementare e diversificare l'offerta dei servizi per cui il PUG incentiva la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, ecc.), riconoscendo anche i servizi di welfare aziendale opportunamente convenzionati.

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per l'insieme degli insediamenti residenziali (a) (art. 4.3.2 c. 6) le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St.

Per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di

spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove (art. 3.7 c. 3) inoltre:

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Nei tessuti della città da qualificare produttivi commerciali e terziari privati, il PUG promuove la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio. Persegue inoltre una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali (art. 3.9 c. 1).

In particolare, i tessuti terziari (CQ8) sono costituiti da tessuti con funzioni prevalentemente terziarie pubbliche e private (Fiera, Grandemilia, la Rotonda, i Portali, ecc.) in parte dismesse con la presenza anche di alcune attività commerciali (art. 3.9.4 c. 1).

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per i tessuti terziari sono, come sopra descritto, finalizzate alla qualificazione dei luoghi del lavoro e allo sviluppo delle attività produttive ed economiche con particolare attenzione al miglioramento dello spazio pubblico e delle prestazioni ecologico-ambientali degli insediamenti.

La tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con la funzione abitativa e quelle ad essa collegate. Si esclude, pertanto,

almeno con modalità attuativa diretta, la funzione abitativa, la turistico-alberghiera e le funzioni commerciali di grandi dimensioni.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

e funzioni commerciali

In tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere (DU1 Norme art. 3.3.6 c. 1):

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

SCHEDA N. 7 - Città Pubblica (CP2)

CP2 – Aggregazione di servizi pubblici

Usi non ammessi con modalità attuativa diretta

a funzione abitativa

a1 abitazioni, bed and breakfast (se non presenti)

a2 residenze brevi, affittacamere

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)

a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa

b funzioni turistico-ricettive

b1 residenze turistico-alberghiere

b3 campeggi e villaggi turistici

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)

b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq

c2 artigianato di servizio

c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente

c4 attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi

c5 attività di deposito a cielo aperto

c6 insediamento di tipo agro-industriale

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo

c8 impianti zootecnici intensivi

c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale

c10 attività di ricerca

e funzioni commerciali

e2 medie strutture di vendita:

1 medio piccole strutture di vendita

2 medio grandi strutture di vendita non alimentari

3 medio grandi strutture di vendita alimentari

e3 grandi strutture di vendita (escluse, tranne che a Cittanova e Portali)

e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:

1 alimentari

2 non alimentari

e6 impianti di distribuzione carburanti

e7 logistica commerciale

Obiettivi del PUG e motivazioni specifiche

1. Motivazioni generali

Per quanto concerne la città pubblica, come riportato nell'elaborato DU1 Norme art. 4.2, tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla sua crescita e qualificazione. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata all'art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Inoltre, tutti gli interventi diffusi e complessi, comunque denominati, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione o monetizzazione di dotazioni territoriali (art. 4.3.5 c. 1).

L'impatto degli interventi deve quindi risultare sostenibile rispetto al contesto di riferimento. Per quanto riguarda le dotazioni, infatti, per l'insieme degli insediamenti residenziali (a) (art. 4.3.2 c. 6) le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St.

Per i nuovi insediamenti alberghieri e ricreativi (b), direzionali (d), commerciali (e) (art. 4.3.2 c. 7) sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali (c) e per il commercio all'ingrosso (art. 4.3.2 c. 8) il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico e non comprende le sedi viarie.

Oltre alle dotazioni pubbliche, inoltre, all'art. 4.5.2 c. 1 viene specificato che in tutti gli interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella 6.

Infine, fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si possono monetizzare le aree da cedere per dotazioni fino ad una dimensione inferiore a 400 mq (art. 4.5.4 c. 1).

2. Motivazioni per il tessuto specifico

Nei tessuti della città da qualificare (art. 3.7 c. 2 elaborato DU1 Norme) il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

Il PUG promuove inoltre (art. 3.7 c. 3):

- le attività di servizio, sociosanitarie e culturali di prossimità con accessibilità pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione dei piani terra per attività di condivisione e coworking;
- l'economia sostenibile (green economy, economia circolare)
- usi ibridi e usi temporanei.

Il PUG, nei tessuti della città da qualificare produttivi commerciali e terziari privati, promuove anche la qualificazione dei luoghi del lavoro e sostiene l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive ed economiche a supporto delle filiere di eccellenza del territorio. Persegue una maggiore qualità dell'insediamento attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e migliori prestazioni ecologico-ambientali (art. 3.9 c. 1).

All'art. 3.9.6 c. 1 viene specificato che il tessuto "aggregazione di servizi pubblici (CP2)" comprende aggregazioni di edifici specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche, spazi pubblici o di uso pubblico, ma anche edifici privati ad alta specializzazione.

Allo scopo di evidenziare come nei tessuti che comprendono aggregazioni di attrezzature pubbliche siano escluse alcune funzioni, si riporta l'obiettivo del PUG di aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi, il quale si declina in diverse azioni:

- razionalizzare e potenziare le strutture socio-sanitarie. Il PUG sostiene la razionalizzazione e potenziamento delle strutture socio-sanitarie, per migliorare i servizi offerti sul territorio;
- realizzare dotazioni improntate alla flessibilità di utilizzi e alla multiprestazionalità. Il PUG persegue la realizzazione di dotazioni improntate ad una flessibilità di utilizzi e multi-prestazionali, ovvero che, oltre ad assolvere alla loro specifica funzione, contribuiscono anche al raggiungimento di altri obiettivi, in una logica intersettoriale, senza comprometterne la loro efficienza e nel rispetto dei valori culturali e paesaggistici, fra cui quelli ambientali e ecologici;
- riqualificare e potenziare il patrimonio delle attrezzature, degli spazi aperti e dei servizi pubblici. Il PUG, nelle strategie ST 2.6 – Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica e ST 2.7 - La strategia di prossimità dei Rioni, individua il patrimonio di attrezzature, spazi pubblici e servizi da qualificare e potenziare e le ulteriori azioni per il rafforzamento della "città pubblica". Il PUG incentiva, inoltre, la creazione e potenziamento delle polarità aggregative locali (riferite al capoluogo e alle frazioni) quali ad esempio: centri di vicinato, polisportive, attrezzature culturali principali e poli scolastici rappresentati nella strategia ST 2. 7.

3. Motivazioni per le funzioni non ammesse con modalità attuativa diretta

Le strategie definite dal PUG per il tessuto CP2 aggregazione di servizi pubblici sono, come sopra descritto, finalizzate ad aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi qualificando e potenziando il patrimonio delle attrezzature, degli spazi aperti e dei servizi pubblici rafforzando quindi la

"città pubblica".

Pertanto, la tipologia di tessuto oggi presente e gli obiettivi che si prefigge il piano urbanistico risultano per loro natura intrinseca incompatibili con le funzioni abitativa e produttiva. Si escludono, pertanto, almeno con modalità attuativa diretta, le funzioni abitativa; turistico-alberghiera; commerciale sia di servizio alla residenza che di livello superiore; produttiva.

Si riportano a seguire alcune ulteriori specifiche che confermano queste inammissibilità.

a funzione abitativa e b funzioni turistico-ricettive

Ai piani terra degli edifici prospicienti gli assi commerciali individuati nella Carta della Trasformabilità DU2, il PUG promuove il mantenimento delle attività commerciali, direzionali e produttive in essere e l'insediamento di nuove. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate (art. 3.4.7 c. 3).

c funzioni produttive

La volontà di escludere l'insediamento di funzioni produttive per intervento diretto in questo tessuto è evidenziata, ad esempio, nella Strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali: il PUG di Modena, per incrementare l'attrattività economica del proprio territorio, sceglie di investire sugli ambiti produttivi esistenti, caratterizzando i distretti come poli ad elevata qualità sotto il profilo ecologico ambientale dei servizi e dei processi produttivi, integrando i luoghi del lavoro con servizi, infrastrutture e dotazioni ambientali.

I contesti strategici del produttivo sono gli ambiti produttivi di maggior rilievo (la corona della zona nord e il paesaggio attraversato dall'autostrada); essi traducono la scelta di arrestare la dispersione del produttivo e la volontà di investire sull'esistente, qualificando e innalzandone la qualità dal punto di vista ecologico, ambientale e spaziale. Il Piano, inoltre, indirizza l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Tra gli obiettivi del PUG si evidenzia, inoltre, quello di adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano (1.c). Tra le sue azioni è presente quella di favorire la collocazione di nuovi impianti industriali in ambiti specializzati per attività produttive.

All'art. 3.3.6 c. 1 dell'elaborato DU1 Norme si specifica che in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere:

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

Si riportano inoltre l'obiettivo del PUG di favorire innovazione e transizione digitale e l'azione di favorire la creazione di soggetti e spazi per i progetti di impresa e innovazione: il Piano sostiene l'innovazione del

sistema produttivo e riconosce le Start-up innovative, gli incubatori di impresa e il co-working, i fab-lab, i centri di ricerca, e altre forme ad esse equiparabili di Ricerca e Sviluppo comunque convenzionati, quali imprese e attività capaci di promuovere l'innovazione. Per queste attività il PUG riconosce la possibilità di insediarsi in edifici dismessi, pubblici o privati, convenzionandone l'utilizzazione con proprietari e utilizzatori, anche ricorrendo alla disciplina degli usi temporanei.

Il PUG sostiene, in particolare, gli interventi con finanziamenti ed investimenti per sostenere le imprese innovative, riconoscendone l'interesse pubblico e favorendone le trasformazioni urbanistiche ad essi collegati.

Infine, il PUG sostiene l'integrazione del sistema universitario con centri di ricerca, incubatori, luoghi dell'innovazione in generale e il mondo del lavoro, consentendo l'insediamento di tali strutture negli ambiti produttivi e/o residenziali, verificata la compatibilità funzionale ed ambientale e la connessione con reti di trasmissione dati adeguate.

e funzioni commerciali

Nella strategia ST2.2 La corona del produttivo e i poli commerciali si evidenzia la volontà di indirizzare l'insediamento e la localizzazione dei poli produttivi e commerciali in corrispondenza dei principali nodi infrastrutturali.

Come già evidenziato per le funzioni produttive, si richiede inoltre (art. 3.3.6 c. 1) che in tutti gli interventi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive (c) direzionali (d) e commerciali (e) (con esclusione degli esercizi di vicinato), il progetto dovrà prevedere:

- la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione, compensazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di specie arboree in filare e raggruppate e con le modalità indicate nel Regolamento Edilizio. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
- la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: ATTO RICOGNITIVO PER ACCERTARE QUALI PREVISIONI DEI PIANI URBANISTICI VIGENTI, RELATIVE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CONTINUANO A TROVARE APPLICAZIONE ANCHE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO LEGGE N. 69 DEL 29/05/2024, COSIDDETTO "D.L. SALVA CASA". APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3662/2025, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 24/09/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTO RICOGNITIVO PER ACCERTARE QUALI PREVISIONI DEI PIANI URBANISTICI VIGENTI, RELATIVE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CONTINUANO A TROVARE APPLICAZIONE ANCHE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO LEGGE N. 69 DEL 29/05/2024, COSIDDETTO "D.L. SALVA CASA". APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3662/2025, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 25/09/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTO RICOGNITIVO PER ACCERTARE QUALI PREVISIONI DEI PIANI URBANISTICI VIGENTI, RELATIVE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CONTINUANO A TROVARE APPLICAZIONE ANCHE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO LEGGE N. 69 DEL 29/05/2024, COSIDDETTO "D.L. SALVA CASA". APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3662/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 25/09/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale