

# 4.2

## NORMATIVA

### COORDINATA DI

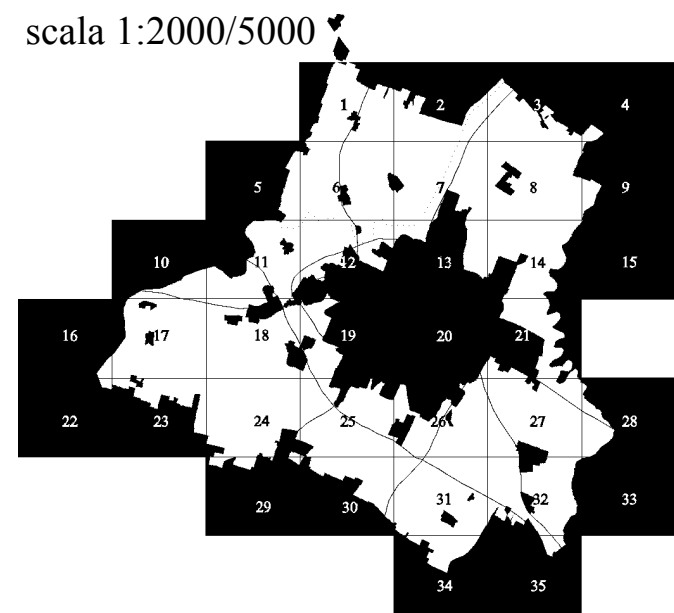
### PSC-POC-RUE

### ZONE ELEMENTARI

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5  
L.R. 20/2000 Approvata con delibera di C.C. n.° 93 del 22/12/2003

Aggiornata alla delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 50 del 15/07/2013  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 02 del 09/01/2014  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 48 del 07/05/2015  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 84 del 22/10/2015  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 07 del 18/02/2016  
Aggiornata alla delibera di D.D. n° 660 del 22/04/2016  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 58 del 27/10/2016  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 59 del 17/11/2016  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 39 del 04/06/2018  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 47 del 05/07/2018  
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 92 del 17/12/2018

Variante al Rue adottata con delibera di C.C n. 30 del 20/05/2021



Realizzato con City Trek Editor Legge 20 di Sinergis s.r.l.

Settore Pianificazione Territoriale  
e Rigenerazione Urbana  
Servizio Urbanistica

www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:  
Arch. Marco Stancari - fino al 30/09/2014  
Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:  
Ing. Marcello Capucci - fino al 19/03/2017  
Responsabile del Servizio:  
Arch. Morena Croci

Funzionari Tecnici - Progettisti:  
Arch. Giovanni Cerfolgi  
Arch. Vera Dondi  
Arch. Paola Dotti  
Dott. Giuseppe Leonardi  
Arch. Giovanna Rinaldi  
Arch. Roberta Sola

Collaboratori:  
Istr. Tecnico Barbara Ballestri  
Istr. Tecnico Sonia Corradi  
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio  
Istr. Dir. Tec. Clara Fiandri  
Istr. Dir. Tec. Walter Gheduzzi  
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti  
Istr. Tecnico Katia Vallini  
Collaboratori esterni:  
Ing. Miriam Ruggiero

Progetto costruzione di Silos per  
stoccaggio di farina in Modena  
strada Attiraglio 133

COMUNE DI MODENA

2 P 0 R 0 G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

## PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TU perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato  
e del centro edificato (PSC)

## PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

### CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

ARE aree di riequilibrio ecologico (PSC)

GAS assi e distanze di rispetto dalle condotte  
dei gasdotti interrati esistenti (PSC)

GASC corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati  
(POC PSC)

C zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

### CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

1 aree di tutela assoluta - PA (PSC)

PA236 perimetro delle zone di rispetto del DPR 236/88 e s.m.  
(PSC)

PA1 aree di protezione primaria (PSC)

### CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

FF1 aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

FF2 aree naturalistiche (PSC)

FF3 aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)

### CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

ID impianti di depurazione (PSC)

RIR0 perimetro stabilimento (PSC)

RIR1 area di danno 1 (PSC)

## PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILTA'

--- aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)

..... sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC)  
piste ciclabili esistenti (RUE)

--- sistema delle piste ciclabili previste (PSC)  
piste ciclabili previste (POC)

--- LIE - assi elettrodotti interrati esistenti  
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE) ( vedi tavv. 4.cc )

--- LIEC - assi elettrodotti interrati di progetto (POC)  
> = di 132 KV (POC PSC) ( vedi tavv. 4.cc )

●● cabine elettriche esistenti (RUE) e di progetto (POC)  
( vedi tavv. 4.cc )

LIE assi e distanze di rispetto dagli elettrodotti  
> = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE)

LIEC corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotti (POC)  
> = di 132 KV (POC PSC)

PA2 aree di protezione secondaria o allargata (PSC)

PA3 aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)

CIS perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

FF4 aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)

PSFF fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)

PSFFB fasce di esondazione - fasce B (PSC)

RIR3 area di danno 3 (PSC)

RIR5 area di danno 5 (PSC)

EU area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)

◊ impianti distribuzione carburanti  
esistenti (RUE) di progetto (POC)

◊ impianti distribuzione carburanti con funzioni  
complementari esistenti (RUE) di progetto (POC)

COMUNE DI MODENA

2P0R0G3

PIANO REGOLATORE GENERALE

<div><div>AER1</div></div>	limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)	<div><div>AER2</div></div>	direzioni di atterraggio (PSC)	<div><div>AER3</div></div>	perimetro dell'aeroporto (PSC)
----------------------------	---	----------------------------	--------------------------------	----------------------------	--------------------------------

CAPO XI - RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

<div><div>R</div></div>	edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche oggetto di possibile rilocalizzazione (RUE)
-------------------------	---

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

<div><div></div></div>	perimetro dei centri storici (PSC)	<div><div>★</div></div>	restauro scientifico (PSC)
<div><div>S SZR</div></div>	tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)	<div><div>✱</div></div>	restauro e risanamento conservativo (PSC)
<div><div>A4</div></div>	persistenze della centuriazione romana (PSC)	<div><div>■</div></div>	ripristino tipologico (RUE)
<div><div>TEC</div></div>	tutele di elementi della centuriazione (PSC)	<div><div>▲</div></div>	riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)
<div><div>ALB</div></div>	ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)		

PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

<div><div>RNQ</div></div>	riserva naturale orientata (PSC)
---------------------------	----------------------------------

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

<div><div>A1</div></div>	controllo archeologico preventivo (RUE)	<div><div>A3</div></div>	vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)
<div><div>A2</div></div>	vincolo archeologico di tutela (PSC)		

PARTE VIII - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

<div><div></div></div>	uso specifico immobili commerciali (RUE)
------------------------	--

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DEI VEICOLI

<div><div></div></div>	disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)
------------------------	--

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

<div><div>PAE</div></div>	piano delle attività estrattive (POC)	<div><div></div></div>	perimetro del territorio comunale
---------------------------	---------------------------------------	------------------------	-----------------------------------

DESTINAZIONI URBANISTICHE

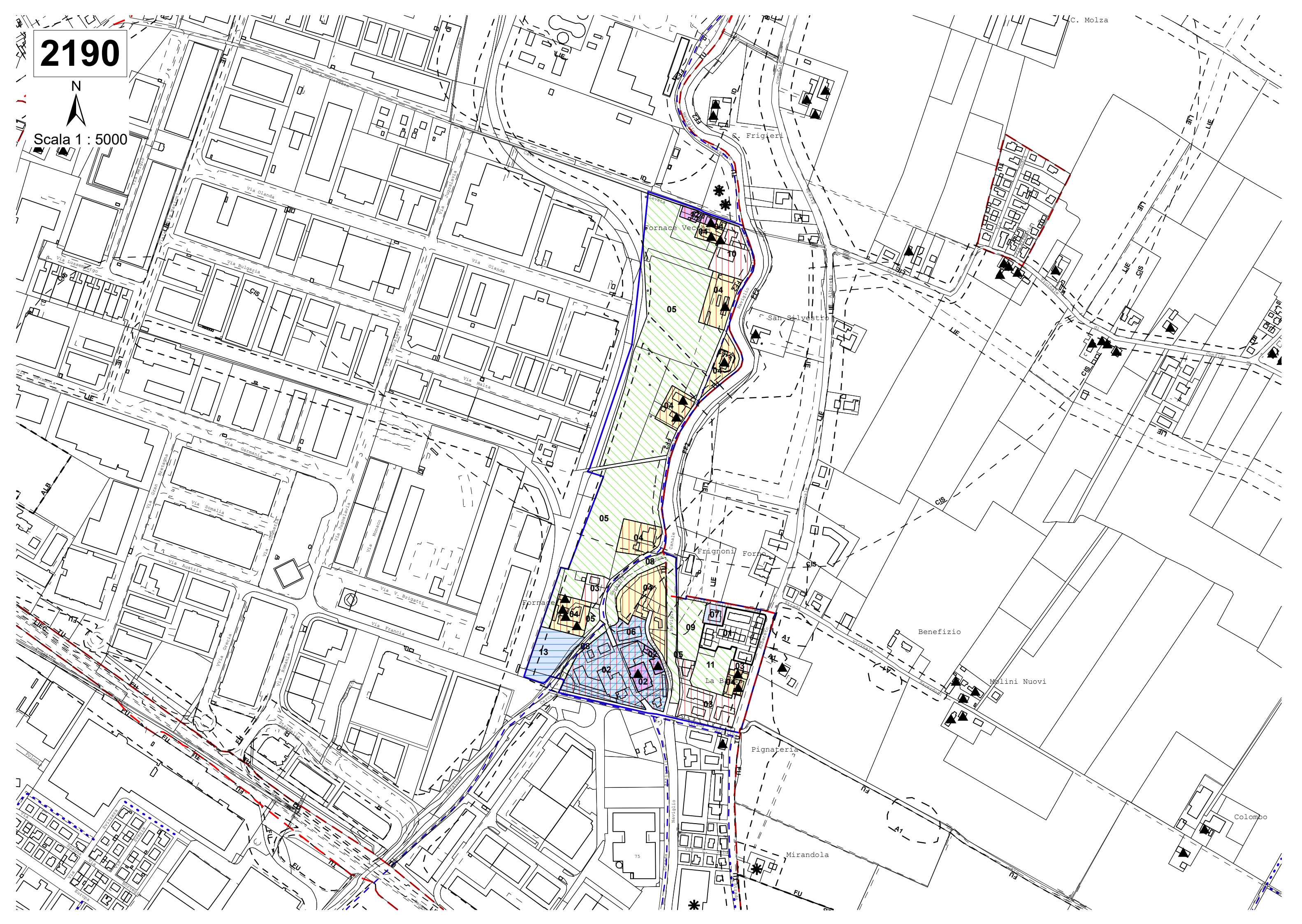
<div><div></div></div>	Perimetro di Zona Elementare
<div><div></div></div>	Aree per residenza
<div><div></div></div>	Aree per terziario
<div><div></div></div>	Aree per industria
<div><div></div></div>	Aree per servizi di interesse collettivo
<div><div></div></div>	Aree per attrezzature generali
<div><div></div></div>	Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare
<div><div></div></div>	Aree soggette a disciplina confermativa
<div><div></div></div>	Aree soggette a prescrizione specifica
<div><div></div></div>	Aree soggette a disciplina confermativa ed a prescrizione specifica
<div><div>PEEP-PIP</div></div>	Perimetro di aree ricondotte a norma diffusa originariamente ricomprese entro PUA (PEEP-PIP)
<div><div></div></div>	Aree di valore culturale e ambientale - parco fluviale - ( PF )
<div><div></div></div>	Aree stradali

In presenza di più destinazioni urbanistiche contemporaneamente le relative simbologia (retini, tratteggi, etc.) si sovrappongono.

2190



Scala 1 : 5000





III - AMBITO DA RIQUALIFICARE

a - Aree di riequilibrio dei tessuti carenti

Zona Elementare N. 2190

Ex Zona Territoriale Omogenea: G

Ubicazione : MODENA NORD - VIA ALBARETO.

Superficie Territoriale :mq 159.428

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

Area 01 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato. Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 390 del 25/6/73 e Convenzione urbanistica stipulata il 18/10/78.

Area 02 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario esteso all'intera area. La superficie utile massima per residenza e' di mq 800.

Destinazioni ammesse :  
A/0 A/10 C/2 C/3 D/1 D/7  
Altezza Massima per Residenza :2 p+pt  
Altezza Massima per Funzioni Produttive :4 p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza : 11 abitazioni  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :9000 mq

Area 03 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :  
A/0  
Altezza Massima per Residenza :3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza : 50 abitazioni/ha

Area 04 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.  
Destinazioni ammesse :  
A/0

Area 05 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.  
Destinazioni ammesse :  
B/1 B/4 B/5 C/4 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt

Area 06 Disciplinata dal RUE

La realizzazione dell'intervento è regolata dal Permesso di Costruire e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art.53 L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. del xx/xx/2022.  
L'altezza massima per funzioni produttive e' di 32 ml. Maggiori altezze per le funzioni produttive sono consentite esclusivamente per gli edifici contenenti particolari tipologie quali: torri di essicazione, forni, magazzini robotizzati, carri ponti speciali.

Destinazioni ammesse :  
A/0 A/10 C/2 C/3 D/1 D/7  
Altezza Massima per Residenza :2 p+pt  
Altezza Massima per Funzioni Produttive :4 p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza : 2 abitazioni  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :500 mq

Area 07 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato. La realizzazione dell'intervento e' regolata dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUEe e dall'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal proprietario dell'area, comprensivo della relativa proposta progettuale stipulato in data 29/08/2001 repertorio n. 81079/2001, al quale si rinvia. Il risultato dell'istruttoria, di individuazione dell'area e delle sue caratteristiche, e' stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 551 del 29/06/2001.  
L'edificabilita' dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita dell'adiacente area 09 al Comune.  
La superficie utile massima per residenza e' di mq 500.  
Destinazioni ammesse :  
A/0  
Altezza Massima per Residenza :2 p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza : 5 abitazioni

Area 08 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.  
Destinazioni ammesse :  
G/4

Area 09 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo. Si rinvia alla disciplina dettata dal Regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e all'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari dell'area 07 stipulato in data 29/08/2001 repertorio n. 81079/2001.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche  
Destinazioni ammesse :  
E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Area 10 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :  
A/0  
Altezza Massima per Residenza :2 p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza : 15 abitazioni/ha

Area 11 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo. L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche  
Destinazioni ammesse :  
G/4 G/6

Area 12 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa. Gli edifici esistenti identificati catastalmente al Foglio 48 Mappali 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77 e 79 possono essere recuperati esclusivamente per il reperimento della dotazione di autorimesse relative all'edificio identificato catastalmente al Foglio 48 Mappale 75.

Destinazioni ammesse :  
A/0

Area 13 Disciplinata dal RUE

La realizzazione dell'intervento e' regolata dal Permesso di Costruire convenzionato e relativa proposta di variante urbanistica presentato ai sensi dell'art. Al4-Bis del Capo A-1 L.R. 20/2000 e successive modifiche, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 e aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 14/11/2019.  
L' altezza massima consentita per Funzioni Produttive e' di 27 ml.  
Destinazioni ammesse :  
C/2 C/3 D/1 D/7  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1470 mq