



COMUNE DI MODENA

# 2POROG3

PSC



2r

NORMATIVA DEGLI AMBITI





**Comune di Modena**

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**Servizio di Pianificazione Urbanistica**

[www.urbanistica.comune.modena.it](http://www.urbanistica.comune.modena.it)

## **NORMATIVA DEGLI AMBITI**

### **Elaborato 2r**

Approvata con delibera di C.C. n° 4 del 05/03/2020  
Aggiornata con le modifiche introdotte dal

### **Piano Insediamenti aree Produttive "Santa Caterina"** **in variante al PSC - POC - RUE**

Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017  
approvato con Decreto  
del Presidente della Provincia di Modena n°

**Dirigente Responsabile del Settore:**

Arch. Marco Stancari – *fino al 30/09/2014*

Ing. Maria Sergio

**Dirigente Responsabile del Servizio:**

Ing. Loris Benedetti – *fino al 30/09/2014*

Ing. Marcello Capucci – *fino al 19/03/2017*

**Responsabile del Servizio:**

Arch. Morena Croci

Agosto 2021



## INDICE - NORMATIVA DEGLI AMBITI

<b>CAPO I - ARTICOLAZIONE, DEFINIZIONI .....</b>	<b>3</b>
<i>ART. 1.0 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI .....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 1.1 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.2 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI .....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.3 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.4 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI. ....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.5 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 1.6 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI POLI FUNZIONALI.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 1.7 - DEFINIZIONE DELLE AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE .....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 1.8 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 1.9 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLI PERIURBANI.....</i>	<i>6</i>
<b>CAPO II - OBIETTIVI, POLITICHE .....</b>	<b>7</b>
<i>ART. 2.0 - OBIETTIVI GENERALI DEGLI AMBITI.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 2.1 - POLITICHE URBANISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 2.2 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO URBANO .....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 2.3 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree prossime al centro storico .....</i>	<i>11</i>
<i>ART.2.4 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a1 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel quadrante sud-est della via Emilia (S. Agnese).....</i>	<i>12</i>
<i>ART.2.5 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a2 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel in territorio extraurbano.....</i>	<i>13</i>
<i>ART.2.6 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II b - Consolidamento di zone residenziali e miste .....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 2.7 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE: III a - Riequilibrio dei tessuti carenti .....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 2.8 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE: III b - Ricomposizione e riassetto del tessuto urbano .....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 2.9 IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV a - Aree di sostituzione di tessuti urbani .....</i>	<i>15</i>
<i>ART. 2.10 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano .....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.11 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV b1 - Aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.12 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a - Aree di rilievo comunale.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.13 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 2.14 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a2 - Aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano.....</i>	<i>17</i>

ART. 2.15 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V b - Aree di rilievo sovracomunale.....	17
ART. 2.16 - VI POLI FUNZIONALI: VI a - Aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione .....	18
ART. 2.17 - VI POLI FUNZIONALI: VI b - Aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano .....	18
ART. 2.18 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO RURALE .....	18
ART. 2.19 - VII AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE.....	18
ART. 2.20 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA: VIII a - normale .	19
ART. 2.21 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA: VIII b - di interesse ambientale.....	19
ART. 2.22 - IX AMBITI AGRICOLI PERIURBANI .....	19
<b>CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI .....</b>	<b>20</b>
ART. 3.0 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI.....	20
ART.3.1 - ZONE ELEMENTARI COMPRESSE NEGLI AMBITI.....	21
<b>CAPO IV IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, PER SERVIZI.....</b>	<b>31</b>
ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE .....	31
ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO.....	35
ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI .....	37

#### **Elenco delle tavole inserite nel testo:**

- i. Classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale
- ii. Individuazione degli ambiti
- iii. Obiettivi generali degli ambiti urbani
- iv. Localizzazione delle strutture pubbliche di interesse sovracomunale

## **CAPO I - ARTICOLAZIONE, DEFINIZIONI**

### **ART. 1.0 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI**

1. Gli ambiti identificati dal PSC sono nove, corrispondono a quelli definiti ai capi AII, AIII, AIV della Legge Regionale n.20/2000.  
Sono costituiti da una aggregazione di zone elementari, cioè da parti di territorio che perseguono obiettivi urbanistici comuni.  
Sono individuati con numeri romani.

2. All'interno di ogni ambito sono riconoscibili più politiche d'intervento, secondo la seguente suddivisione:

#### **INSEDIAMENTI STORICI**

##### **I - Centri storici**

#### **TERRITORIO URBANO**

##### **II - Ambiti urbani consolidati**

a aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico

a1 aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia

a2 aree di tutela e ricostituzione ambientale situate in territorio extraurbano

b aree di consolidamento di zone residenziali e miste

##### **III - Ambiti da riqualificare**

a aree di riequilibrio dei tessuti carenti

b aree di ricomposizione e riassetto

##### **IV - Ambiti per i nuovi insediamenti:**

a aree di sostituzione di tessuti urbani

b aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano

b1 aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive

##### **V - Ambiti specializzati per attività produttive:**

a aree di rilievo comunale

a1 aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia

a2 aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano

b aree di rilievo sovracomunale

##### **VI - Poli funzionali**

a aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione

b aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano

#### **TERRITORIO RURALE**

##### **VII - Aree di valore naturale e ambientale**

##### **VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

a normale

b di interesse ambientale

IX - Ambiti agricoli periurbani

3. Nel **territorio urbano** ognuno dei 5 ambiti è caratterizzato dal dimensionamento residenziale e produttivo massimo previsto complessivamente, senza suddivisione nelle diverse tipologie riscontrabili in quell'ambito. E' inoltre individuata la dotazione minima di attrezzature e spazi collettivi, denominata Servizi di interesse collettivo.

#### **ART. 1.1 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI**

1. L'ambito del centro storico cittadino è costituito dal tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione del processo della sua formazione. Ha significato e valore storico nel processo di formazione del territorio, e di riferimento per lo svilupparsi della società locale, in particolare attraverso la vita e le funzioni di spazi ed edifici pubblici, luoghi dove i cittadini possono più che altrove identificarsi e sentirsi parte attiva della storia della città.
2. I centri storici delle frazioni di Marzaglia, Paganine e San Damaso hanno le stesse caratteristiche.

#### **ART. 1.2 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

1. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.
2. Gli ambiti urbani consolidati si suddividono in:
  - a. aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al Centro storico;
  - b. aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud est della via Emilia;
  - c. aree di tutela e ricostituzione ambientale situate in territorio extraurbano;
  - d. aree di consolidamento di zone residenziali e miste.

#### **ART. 1.3 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE**

1. Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, volte a migliorare la qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano e a conseguire una distribuzione di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità più equilibrata. Rientrano inoltre in tali ambiti le parti di territorio urbanizzato che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale in cui si trovano.
2. Gli ambiti da riqualificare si suddividono in :
  - a. ambiti di riequilibrio (e qualificazione) di tessuti carenti;
  - b. ambiti di ricomposizione e riassetto.

#### **ART. 1.4 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI**

1. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, intesa sia come nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, sia come sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano.

Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi.

2. Gli ambiti per i nuovi insediamenti si suddividono in:
  - a. aree di sostituzione dei tessuti urbani;
  - b. aree di espansione residenziale e miste caratterizzati dal rapporto con il paesaggio extraurbano;
  - c. aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive.

#### **ART. 1.5 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. I predetti ambiti possono altresì contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.
2. Gli ambiti specializzati per attività produttive si suddividono in:
  - a. aree di rilievo comunale;
  - a1. aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia;
  - a2. aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano;
  - b. aree di rilievo sovracomunale;

#### **ART. 1.6 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI POLI FUNZIONALI**

1. I poli funzionali sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrazione di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana. Sono poli funzionali in particolare le seguenti attività, qualora presentino i caratteri di cui al comma 1:
  - a. i centri direzionali, fieristici ed espositivi, ed i centri congressi;
  - b. i centri commerciali ed i poli o parchi ad essi assimilati, con grandi strutture distributive del commercio in sede fissa e del commercio all'ingrosso;
  - c. le aree per la logistica al servizio della produzione e del commercio;
  - d. gli aeroporti, i porti e le stazioni ferroviarie principali del sistema ferroviario nazionale e regionale;
  - e. i centri intermodali e le aree attrezzate per l'autotrasporto;
  - f. i poli tecnologici, le università e i centri di ricerca scientifica;
  - g. i parchi tematici o ricreativi;
  - h. le strutture per manifestazioni culturali, sportive e spettacoli ad elevata partecipazione di pubblico.
2. I poli funzionali si suddividono in:
  - a. aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione;

- b. aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano.

#### **ART. 1.7 - DEFINIZIONE DELLE AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE**

1. Le aree di valore naturale ed ambientale sono ambiti del territorio rurale sottoposti ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione.

#### **ART. 1.8 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA.**

1. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola comprendono le parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, per attività di produzione di beni agro-alimentari ad elevata intensità e concentrazione. E' favorita l'attività di aziende che utilizzano tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali volte al miglioramento della qualità, salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.
2. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si suddividono in:
  - a. aree agricole normali;
  - b. aree agricole di interesse paesaggistico ambientale.

#### **ART. 1.9 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLI PERIURBANI**

1. Gli ambiti agricoli periurbani sono parti del territorio rurale limitrofi ai centri urbani, a volte interclusi tra più aree urbanizzate aventi una elevata contiguità insediativa.

## CAPO II - OBIETTIVI, POLITICHE

### ART. 2.0 - OBIETTIVI GENERALI DEGLI AMBITI

1. Obiettivo strategico del presente piano, è il miglioramento della qualità della vita nell'intero territorio comunale, basato prioritariamente sul sistema della tutela, del risanamento ambientale e della sua valorizzazione, in piena continuità con quanto già vigente ed in conformità con lo spirito della nuova legislazione urbanistica regionale.
2. Congiuntamente alle politiche perseguite in ogni singolo ambito, sono esplicitati di seguito i principali obiettivi di rilevanza territoriale, perseguiti dalla pianificazione. Sono trasversali e sovrapposti alle politiche previste negli ambiti e per il loro raggiungimento devono essere ricercate soluzioni integrate nell'attuazione dei singoli interventi.

Obiettivi del sistema insediativo storico:

- a. Deve essere perseguito l'approfondimento della conoscenza del tessuto edilizio e del relativo uso, di edifici e spazi pubblici e dei rapporti tra la pianificazione del centro antico ed il resto del territorio comunale, con l'ausilio di dati statistici oltre che di rilievo diretto.
- b. L'obiettivo è quello di conferire al patrimonio edilizio ed agli spazi aperti pubblici e pertinenziali quel corretto grado di possibilità d'intervento i cui elementi si ritrovano al contempo nella conservazione, nella trasformabilità e nell'uso.
- c. Saranno sviluppate politiche di salvaguardia e riqualificazione considerando le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.
- d. Alla base di un nuovo modo d'intervenire sul centro storico, di leggerne e guidarne la costante trasformazione, ci deve essere la consapevolezza della sua complessità data dai secoli di storia; nei suoi spazi di antica formazione si devono ritrovare i valori per un suo uso contemporaneo ispirato dalla sua storia e rispettoso di essa. Il centro storico è un organismo vitale nel territorio urbanizzato contemporaneo con cui deve rapportarsi.

Obiettivi del territorio urbano:

- e. Perseguire la riduzione dell'impatto del sistema antropico su quello ambientale attraverso una progettazione sostenibile degli interventi.

Si individuano come prioritari a questo scopo gli interventi finalizzati alla salvaguardia della qualità dell'aria e allo smaltimento delle acque.

La progettazione urbanistica dei nuovi comparti di maggiore rilevanza deve ricercare le migliori soluzioni tecniche, per il contenimento nell'uso delle risorse naturali e dell'inquinamento. Gli interventi di espansione urbanistica della città e di ristrutturazione di aree vaste, devono perseguire il principio dell'invarianza idraulica del territorio per evitare situazioni critiche durante gli eventi meteorologici intensi.

- f. La pianificazione persegue l'obiettivo di non espandere il perimetro del territorio già urbanizzabile. L'incremento residenziale dovrà essere attuato attraverso il completamento delle parti non ancora edificate e la riqualificazione e rifunzionalizzazione di quelle da riqualificare, attraverso le politiche individuate per i singoli ambiti.
- g. Riqualificazione della fascia prospiciente la Via Emilia, e la Via stessa, nell'intero tratto comunale. Gli interventi dovranno porre particolare cura al tratto urbano, sia per la caratterizzazione degli accessi alla città, sia per la riqualificazione delle attività che vi si svolgono, sia per la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.

A tale scopo dovranno essere ritrovate all'interno dei singoli interventi le migliori soluzioni progettuali, per favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile in coordinamento con i progetti di opere pubbliche e la qualificazione dell'immagine, per la riconoscibilità dei luoghi.

Nel tratto centrale riveste interesse il sistema dei Larghi di accesso, da riqualificare e valorizzare, privilegiando i collegamenti pedonali/ciclabili, con la zona di prima espansione.

- h. Qualificazione e congiunzione delle porzioni di territorio immediatamente prospicienti l'attuale tracciato della linea ferroviaria, nel tratto ad ovest della stazione centrale, in direzione Milano, per la quale è prevista la dismissione. La sede su cui attualmente passa la linea ferroviaria, una volta dismessa, costituirà importante spazio di collegamento pubblico fra i tessuti edilizi contermini, dovrà essere pertanto mantenuta la permeabilità, anche per la percorrenza pedonale/ciclabile.  
La dismissione consentirà la ricostruzione del tessuto secondo linee territoriali interrotte.
- i. Qualificazione e mitigazione ambientale della sede dell'attuale linea ferroviaria nel tratto dalla stazione centrale in direzione Bologna, attraverso la formazione di fasce di ambientazione e l'utilizzo degli spazi residui interni all'area urbana per funzioni prevalentemente pubbliche o di uso pubblico e di arredo e qualificazione di margini edilizi per le parti già edificate.
- j. Qualificazione e riconversione funzionale della parte più vecchia del patrimonio edilizio dei villaggi artigiani di Modena Ovest (Via Nobili) e San Lazzaro (Via Cilea/Respighi) attraverso il recupero e lo sviluppo tipologico dell'esistente, oltre che con mirata sostituzione edilizia. Le attività produttive dovranno essere compatibili, pertanto non inquinanti e qualificate dal punto di vista economico e sociale; le funzioni esistenti potranno essere integrate attraverso il POC con altre di tipo residenziale, commerciale e terziario, favorendo quelle di tipo artigianale, allo scopo di ammodernare negli stessi luoghi l'attività artigiana (anche di terziario avanzato), che ha caratterizzato in modo significativo il tessuto urbano e lo sviluppo della nostra città.
- k. Conferma e completamento delle aree per servizi di interesse collettivo nelle zone individuate come carenti di servizi, favorendo l'acquisizione e l'attuazione delle aree non ancora facenti parte del patrimonio pubblico, attraverso forme perequative. L'obiettivo primario di qualificazione consiste nel completamento e nella razionale funzionalità del sistema di rete.
- l. Valorizzazione del paesaggio agricolo periurbano. A tale obiettivo dovranno concorrere le progettazioni planivolumetriche degli interventi di nuova realizzazione, mettendo a sistema le quote di verde di standard sia con il verde urbano, sia con il verde agricolo, ricercando soluzioni per il miglioramento delle connessioni ed integrando le quote di standard con altre dotazioni, finalizzate al mantenimento delle caratteristiche del paesaggio agricolo e favorendone l'integrazione nel paesaggio urbano, quale valorizzazione e conservazione di un patrimonio culturale in via di cancellazione.

Obiettivi del territorio rurale:

- m. Salvaguardia del valore naturale , ambientale e paesaggistico del territorio rurale attraverso la tutela e conservazione degli elementi caratteristici del territorio quali: la trama delle orditure originali degli appoderamenti, le reti idrografiche principali e secondarie, nonché il complesso sistema di fossi e scoline che garantiscono il drenaggio delle acque e ancora oggi sono in parte utilizzati per l'irrigazione mediante acque superficiali; le presenze arboree ed arbustive, compreso le testimonianze di un'agricoltura in via di estinzione ( piantata modenese).
- n. Incentivazione delle aziende agricole che, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, aderiscono agli accordi agroambientali locali e puntano al miglioramento della qualità dei prodotti, con particolare riferimento alle produzioni tipiche locali.
- o. Salvaguardia del territorio sotto il profilo edilizio, mediante ottimizzazione ed eventuale potenziamento dei centri aziendali esistenti ed impedendo in parte del territorio rurale l'insediamento di nuovi centri aziendali .

- p. Recupero del patrimonio edilizio rurale, non più funzionale all'attività agricola, nel rispetto delle tipologie tradizionali e delle singole categorie di intervento individuate.

## **ART. 2.1 - POLITICHE URBANISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

1. Le politiche d'intervento sul centro storico devono considerare ed approfondire i seguenti argomenti:
  - a. Il rilievo e la conoscenza;
  - b. La formazione di un archivio documentario sul centro storico;
  - c. I dati statistici;
  - d. L'accessibilità, la sosta e i garage;
  - e. Gli edifici e spazi complessi;
  - f. Gli spazi pubblici;
  - g. Le politiche di rivitalizzazione.

Il rilievo e la conoscenza.

Occorre produrre un rilievo organico della compagine di edifici e spazi aperti che compongono la città entro il perimetro delle mura, per l'integrazione dell'indagine tipologica ad oggi svolta individuando i fondamentali tipi edilizi presenti e analizzando tutto il tessuto edificato secondo criteri analogici.

Questa lettura deve essere integrata con la conoscenza diretta della effettiva partizione delle singole unità tipologiche che per il susseguirsi nel tempo di rimaneggiamenti ed usi differenti, non sono riconoscibili attraverso l'analisi analogica e speditiva ad oggi effettuata.

Il rilievo delle singole unità tipologiche, nello specifico piani terra, parti comuni, vani scala ed elementi distributivi, struttura muraria portante, e l'evidenziazione delle trasformazioni storiche principali rispetto alla parcellizzazione originaria costituiscono il supporto per l'individuazione dei più appropriati processi di recupero ed adeguamento funzionale.

Il rilievo di specifici elementi costruttivi, riordinato in abachi e schede, ed in particolare l'attenzione alle tecniche costruttive e ai materiali consentiranno di controllare e guidare tutte le operazioni di recupero e riqualificazione.

Per quanto riguarda gli spazi aperti, sia pubblici, privati o semi-pubblici, ed in particolare giardini e cortili, deve essere approfondito il censimento relativo alla loro localizzazione, al dimensionamento e allo stato di conservazione nonché d'uso: tale attività di analisi è utile nel processo di conservazione e restauro, di trasformazione e di attribuzione di funzioni.

In particolare, per quanto riguarda gli spazi pubblici aperti è necessario valutare lo stato di conservazione e di uso, le pavimentazioni ed gli arredi nonché le reti tecnologiche.

La formazione di un archivio documentario sul centro storico.

Deve essere organizzato un archivio pubblico che raccolga tutto il materiale inerente il centro storico. Documenti, planimetrie, analisi e progetti di intervento sia sugli spazi aperti che sugli edifici sono attualmente frazionati presso gli archivi storici comunali, il settore Lavori Pubblici, il settore Traffico e viabilità, il settore Patrimonio, ecc.

L'archivio del centro storico dovrebbe innanzitutto raccogliere il materiale inerente studi ed interventi diretti dall'Amministrazione comunale e da altri Enti pubblici su edifici o spazi di carattere pubblico, nonché la documentazione dei Piani Regolatori Generali e di tutti gli interventi di progettazione urbanistica attuati tramite i Piani Particolareggiati.

Tale archivio avrebbe la funzione di coordinare gli interventi dei vari settori dell'Amministrazione pubblica, di costituire una banca dati utile alla redazione di nuovi progetti e ricerche, di permettere la conoscenza in tempo reale dello stato di fatto e dei progetti in corso.

I dati statistici.

L'ufficio statistica comunale, attraverso il Sistema Informativo Territoriale e con la gestione dei dati censuari, costituisce una banca dati di grande interesse utile a fornire informazioni sui fenomeni trasformativi sia fisici che socio-economici.

Gli attuali dati benché disponibili, a causa della loro specificità e della scarsa interrelazione, sono difficilmente impiegabili ed interpretabili. Con la redazione del III° Rapporto sul centro storico sono state studiate le possibili relazioni tra dati, in modo da costituire un utile supporto alla conoscenza dei processi di trasformazione e alla programmazione degli interventi.

L'accessibilità, la sosta e i garage.

A fronte dell'avanzamento di studi e ricerche inerenti la mobilità e considerata l'influenza di tali temi sulla vitalità del centro storico, in particolare per il commercio e la residenza, si tratta di ristabilirne una connessione con la Pianificazione Territoriale (piani particolareggiati e piani di settore).

Viceversa è opportuno verificare se l'avanzamento della conoscenza del tessuto storico e delle pratiche d'uso possa dare utili suggerimenti ai programmi relativi alla sosta e all'accessibilità.

Gli edifici e spazi complessi.

Il tema del riuso dei grandi complessi conventuali e demaniali dismessi è stato già affrontato dal piano per il centro storico del 1974 e successivamente approfondito in modo più puntuale fino alla realizzazione di alcuni interventi; tuttavia alcuni dei grandi contenitori sono vuoti, prossimi alla dismissione o alla trasformazione.

Da questa analisi si passerà a stabilire le più corrette ed appropriate modalità di uso dei rispettivi spazi, fino a determinarne sistemazioni, pedonalizzazioni ecc..

Le politiche di rivitalizzazione.

In primo luogo si tratta di coordinare le attività culturali e di animazione già presenti nel centro storico e di verificare la capacità dei luoghi di ospitare tali attività.

E' inoltre necessario pensare quali siano le politiche di rivitalizzazione più idonee alla specificità del centro storico di Modena facendo riferimento ai bisogni dei residenti e dei fruitori abituali.

Occorre perseguire lo sviluppo di Piani di Valorizzazione Commerciale, quali strumento utile alla riorganizzazione e valorizzazione del rapporto tra i piani terra degli edifici e lo spazio pubblico.

2. Nel centro storico, gli interventi disciplinati dal RUE rispettano le seguenti condizioni generali:

- a. è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b. sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c. non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici;
- d. la viabilità storica deve essere conservata nel suo assetto e nella sua sezione, ivi compresi gli elementi di pertinenza meritevoli di tutela.

Per motivi di interesse pubblico il PSC può individuare parti di zona A soggette a particolari prescrizioni nelle quali sono consentiti interventi in deroga al precedente comma. La disciplina specifica degli interventi è dettata dal POC, anche attraverso la formazione di apposito piano di recupero o la approvazione di programma di

riqualificazione urbana. In particolare, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche nonché in attuazione delle disposizioni di cui ai comma 3 bis e 3 ter dell'articolo 7 ter della stessa legge.

3. Le politiche di intervento nei centri storici delle frazioni perseguono in analogia, e per quanto compatibili, i medesimi obiettivi.

## **ART. 2.2 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO URBANO**

1. Il territorio urbano viene suddiviso in ambiti secondo gli obiettivi e i criteri dei successivi articoli, che ne costituiscono le relative politiche urbanistiche.

### **ART. 2.3 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI:**

#### ***Il a - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree prossime al centro storico***

1. Gli ambiti urbani omogenei sottoposti a politiche di tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia corrispondono alla prima fascia di espansione periferica otto-novecentesca, ai suoi ampliamenti organici attuati nel periodo tra le due guerre e a formazioni unitarie del tessuto urbano espressive di differenti forme insediative. Questi ambiti assumono un ruolo fondamentale nel perseguimento degli obiettivi di integrazione tra centro storico e periferia, per quanto concerne l'accessibilità, il riequilibrio tra dotazioni di servizi, residenza e attività economiche e sociali.
2. In tali ambiti, individuati dalle tavole del PSC, deve essere perseguito il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, in riferimento anche alle esigenze del Centro storico. A tale scopo sono confermate e da qualificare le attuali sedi per l'istruzione, sono da attuare i previsti interventi per attività culturali e associative nell'area "ex AMCM" (Z.e. 421), "Baluardo Cittadella" (Z.e. 912), "casa natale di Enzo Ferrari" (Z.e. 802), si può prevedere un intervento per tali destinazioni sul complesso "ex mercato ortofrutticolo" (Z.e. 492). Sono poi da realizzare il recupero degli impianti sportivi area "ex campo di addestramento Accademia Militare" (Z.e. 990), il completamento degli impianti a raso della "polisportiva Centro storico" (Z.e. 990), il completamento del recupero del complesso "Stadio Braglia - campo Zelocchi" (Z.e. 912). Deve essere qualificato il rapporto funzionale tra gli ambiti in oggetto ed il limitrofo sistema di verde pubblico del Centro storico, attraverso il miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile.
3. In tali ambiti, individuati dalle tavole del PSC, deve essere perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. L'adeguamento funzionale e distributivo dell'edilizia esistente consiste nell'inserimento o il rinnovo di impianti tecnologici e la realizzazione di autorimesse in interrato, la riconfigurazione delle superfici delle unità abitative e terziarie. La qualificazione funzionale ed edilizia è favorita attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Le trasformazioni edilizie devono conformarsi a criteri di salvaguardia, valorizzazione e ricostituzione dei caratteri propri dell'organizzazione e dei connotati spaziali, funzionali, ambientali, compositivi degli insediamenti di origine e delle loro coerenti forme evolutive e di consolidamento.

4. In tali ambiti l'edificazione e l'ampliamento di edifici devono uniformarsi ai criteri ed alle modalità insediative propri dell'impianto di origine dell'isolato (o del contesto circostante, qualora l'isolato in oggetto non presenti elementi di organizzazione riconducibili alle regole insediative generalmente osservate) quali:

v. posizionamento nel lotto, nella porzione di isolato o nell'isolato;

- vi. dimensionamento in pianta e in alzata;
  - vii. sistema volumetrico-compositivo;
  - viii. materiali costruttivi e di rifinitura esterna.
5. In tali ambiti gli interventi di sostituzione edilizia devono osservare le prescrizioni dell'art. 28.15. In particolare l'intervento sostitutivo, da intendersi quale fattore di ricostituzione e riequilibrio urbano-edilizio, deve ristabilire condizioni di coerente relazione contestuale mediante l'assunzione delle regole organizzative, dimensionali, tipologiche delle unità insediative di interesse culturale situate nel medesimo isolato od in isolati limitrofi.
  6. Analoghe finalità di ricostituzione e riequilibrio urbano-edilizio secondo i criteri e le modalità di impianto originario dei tessuti sono prescritte per interventi su singole unità insediative o loro insiemi che comportano la parziale o totale riorganizzazione della conformazione degli isolati:
    - ix. negli isolati coerenti ai criteri insediativi dell'epoca di appartenenza, che abbiano subito successivi interventi modificativi, va ripristinato il disegno di impianto originario;
    - x. negli isolati il cui impianto originario, successivamente modificato o rimasto immutato, non sia coerente con le regole e con le modalità insediative dell'epoca di appartenenza, oppure la cui speciale conformazione sia dettata da una speciale, cessata funzione, può essere ridefinita l'organizzazione interna e perimetrale. In tali casi i nuovi disegni urbano ed edilizio devono istituire un rapporto di continuità e coerenza contestuale, ritrovando le regole della loro composizione e del loro dimensionamento nelle parti di isolato o nei tessuti limitrofi posti sotto tutela.
  7. Gli elementi costitutivi fondamentali della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico (strade, larghi, giardini e simili) devono essere conservati, valorizzati, ripristinati e completati. Gli interventi di riqualificazione devono favorire e privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile con particolare riferimento all'accessibilità delle aree di verde pubblico e al Centro storico; I larghi di accesso al Centro storico (Moro, Risorgimento, Garibaldi) devono essere oggetto di specifici progetti di riqualificazione complessivi e coordinati in tutte le loro parti, anche se appartenenti ad ambiti distinti. Va confermato e restituito al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione tra superfici pedonali e carrabili e di decoro, protezione e salubrità dell'ambiente urbano mediante il ripristino delle aiuole e la restituzione dei pedonali alla loro funzione. Tale sistema potrà essere integrato con nuovi interventi ove possibile ed opportuno (es. viale Ciriaco De Mita).
  8. Deve essere promossa ed attuata la realizzazione di parcheggi interrati di uso pubblico e privato su suolo pubblico, integrata da interventi su suolo privato anche ad uso condominiale.

#### **ART.2.4 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI:**

##### ***Il a1 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel quadrante sud-est della via Emilia (S. Agnese)***

1. L'ambito urbano omogeneo sottoposto a politiche di tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia del quadrante sud-est della via Emilia, identifica l'area compresa tra le vie Emilia Est e Vignolese denominata tradizionalmente quartiere Sant'Agnese. Questo ambito corrisponde ad un ampliamento connesso e organico della prima fascia di espansione otto-novecentesca oltre il centro antico, sviluppatosi tra le due guerre mondiali.
2. Gli obiettivi e i criteri per la definizione delle politiche urbanistiche di tale ambito corrispondono puntualmente nei riferimenti generali a quelli previsti nel precedente capitolo II a, per gli ambiti più prossimi al centro storico.
3. Tra i criteri più specifici per gli interventi di recupero, ampliamento o riedificazione, occorre salvaguardare e valorizzare il sistema delle recinzioni e di elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e dei giardini.
4. Per quanto riguarda gli elementi costitutivi della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico deve essere in particolare conservato, valorizzato e completato l'assetto stradale e il

sistema di arredo e del verde dei viali, compresi i percorsi pedonali e ciclabili a cui dare continuità.

5. Lo spazio reso disponibile dall'interramento del tratto della ferrovia Modena Sassuolo dovrà essere oggetto di una progettazione particolareggiata volta a trasformare il percorso di sedime in uno spazio pubblico attrezzato a percorrenza pedonale-ciclabile connesso alle vie e agli spazi pubblici laterali. Dovrà infine essere riqualificata la parte della Via Emilia che delimita l'ambito in oggetto, con particolare valorizzazione delle connessioni viarie di accesso al quartiere.

#### **ART.2.5 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI:**

##### ***Il a2 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel in territorio extraurbano***

1. Sono soggette a politiche di ricostituzione ambientale ed edilizia anche le aree situate in territorio extraurbano, che indipendentemente dalla collocazione, mantengono caratteristiche proprie degli interventi nell'ambito urbano. Si tratta di complessi edilizi precedentemente classificati nelle zone omogenee A5, F2 e G2 e non riconducibili a recupero di patrimonio edilizio non funzionale all'attività agricola, oltre ad una serie di zone urbanizzate, già comprese all'interno di zone elementari.
2. Le discipline specifiche dettagliano gli interventi, che dovranno essere attuati tendendo alla riduzione dell'impatto sul territorio rurale circostante.

#### **ART.2.6 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI:**

##### ***Il b - Consolidamento di zone residenziali e miste***

1. Sono soggette a politiche di consolidamento e compimento le aree urbane prevalentemente edificate in base a strumenti urbanistici attuativi o progetti unitari e le aree ancora da edificare limitrofe ad esse, le quali essendo già incluse nel perimetro del territorio urbanizzato costituiscono, di fatto, compimento degli ambiti già edificati.
2. Nelle aree prevalentemente edificate con continuità e con adeguati livelli di qualità e servizi, tali da non richiedere interventi di riqualificazione, fermo restando l'assetto urbanistico generale, le ulteriori trasformazioni devono tendere al mantenimento e qualificazione degli attuali livelli di dotazioni territoriali, al miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, alla qualificazione funzionale degli edifici esistenti e ad un'equilibrata integrazione tra funzione abitativa ed attività economiche e sociali compatibili.

Tali finalità sono perseguite mediante interventi di adeguamento delle urbanizzazioni e qualificazione degli spazi pubblici nelle aree edificate esterne agli insediamenti pianificati, interventi di recupero e inserimento di funzioni e di volumi, nonché attraverso il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi indicati devono essere selezionati allo scopo di accrescere la continuità dei tessuti e dei percorsi e meglio saldare modelli insediativi adiacenti, spesso profondamente diversi.

3. L'inserimento di superfici produttive per l'adeguamento dei centri commerciali di vicinato, confermati dal PRG, può essere agevolato a seguito di verifica sull'accessibilità, con variante al POC.
4. Nelle aree ancora da edificare gli strumenti urbanistici attuativi o i progetti unitari devono altresì tendere al completamento del territorio urbano ricercando la massima integrazione funzionale e relazionale con le aree già edificate.
5. Preventivamente alle trasformazioni di consolidamento e compimento è opportuno accertare lo stato di fatto delle infrastrutture e dei servizi a rete necessari a supportare le nuove previsioni, verificandone la capacità residua e l'eventuale adeguamento. Al fine di meglio integrare le nuove previsioni, dovranno essere valutate le condizioni di salubrità dell'ambiente urbano

tenendo conto nelle localizzazioni della caratterizzazione acustica del territorio, individuata attraverso l'apposita classificazione.

#### **ART. 2.7 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE:**

##### **III a - Riequilibrio dei tessuti carenti**

1. Le aree urbane soggette a politiche di riequilibrio e qualificazione comprendono prevalentemente insediamenti edificati dalla metà degli anni '50 alla metà degli anni '60, in assenza di una efficace strumentazione urbanistica.
2. In relazione agli obiettivi quantitativi a lungo termine del Piano regolatore, le trasformazioni edilizie in tali aree devono prevalentemente tendere alla diminuzione del carico urbanistico in atto, intesa sia come riduzione del numero di abitazioni esistenti, sia come trasferimento, riconversione o alleggerimento di altre funzioni congestionanti.

Tale finalità deve essere perseguita nell'ambito del processo medesimo di pianificazione principalmente mediante la ricerca delle situazioni locali di maggiore trasformabilità, al fine di promuovere le più opportune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente specialmente attraverso la individuazione e la costituzione delle necessarie condizioni di convenienza imprenditoriale per la loro realizzazione.

3. La qualificazione e l'ordinamento dell'ambiente urbano nelle parti di territorio oggetto del presente capo sono da perseguirsi principalmente attraverso la concentrazione delle funzioni presenti, il migliore utilizzo degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici e l'appropriata sistemazione degli spazi pubblici.
4. La concentrazione delle funzioni presenti, con particolare riferimento agli esercizi commerciali, deve proporsi la creazione di centri che contribuiscano alla polarizzazione degli aggregati insediativi, scarsamente differenziati, con effetti collaterali di decongestionamento e razionalizzazione del sistema di viabilità locale.
5. La ricomposizione ed organizzazione degli spazi interstiziali e di pertinenza degli edifici, per un loro più razionale utilizzo, deve tendere, anche attraverso iniziative esemplari, ad accrescere ed adeguare le dotazioni di pertinenza delle abitazioni e delle altre funzioni insediate, soprattutto i nuclei elementari di verde e gli spazi per la sosta ed il ricovero di autovetture, accrescendo al contempo la qualità delle sistemazioni all'intorno ed al piede degli edifici.
6. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici (particolarmente da viabilità ridondante) a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

#### **ART. 2.8 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE:**

##### **III b - Ricomposizione e riassetto del tessuto urbano**

1. Le aree soggette a politiche di ricomposizione e riassetto urbanistico corrispondono principalmente alle zone industriali di più antico insediamento, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni. Vi sono inoltre comprese propaggini urbane prevalentemente residenziali, edificate ai primi del secolo e zone miste più recenti, in cui sono in atto processi di decadimento fisico e funzionale.
2. In queste aree le trasformazioni urbanistiche, edilizie e d'uso devono proporsi l'obiettivo primario della riabilitazione e riconversione a nuove funzioni del patrimonio edilizio e fondiario in abbandono, secondo una criterio di conferma della originaria natura degli insediamenti, ampiamente polifunzionale.

Devono proporsi inoltre il ripristino della qualità dell'immagine dell'ambiente urbano, che sia venuta meno a seguito del decadimento fisico e funzionale, o la creazione della qualità dell'immagine nelle situazioni locali carenti, sotto tale aspetto, fin dall'origine.

3. Negli insediamenti di formazione meno recente gli interventi devono ispirarsi ad un criterio di conservazione e ricomposizione degli elementi caratterizzanti il paesaggio urbano, con particolare riferimento alle cortine murarie degli edifici a destinazione produttiva, ai volumi tecnici particolarmente riconoscibili o significativi, all'ampio assortimento di tipi edilizi polifunzionali, alla sistemazione degli spazi pubblici.
4. L'inserimento o la sostituzione di volumi in edifici singoli o complessi esistenti, anche in assenza di specifiche prescrizioni o vincoli conservativi, deve di conseguenza ricercare la conferma degli elementi costruttivi caratterizzanti il volume originario, integrandoli nel nuovo assetto compositivo.

A tal fine le nuove funzioni da collocare devono essere ricercate fra quelle più confacenti alle caratteristiche dimensionali e tipologiche degli edifici da riconvertire.

5. Anche gli interventi di adeguamento e rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria negli insediamenti di formazione meno recente e quelli di completamento o integrazione richiesti dalle relative trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono tendere al ripristino dell'assetto originario.
6. Nelle aree più spiccatamente produttive (es.: ZE 591, 592) deve essere ricercato l'inserimento di funzioni terziarie di servizio e supporto agli insediamenti, ricercando il migliore equilibrio tra funzioni, disponibilità di parcheggi ed accessibilità.
7. Nella zona a sud-est della frazione di Albareto si sono manifestati problemi di disgregazione del tessuto sociale ed economico /produttivo, con conseguente riduzione delle reti di relazione. Gli interventi dovranno tendere al consolidamento e valorizzazione delle strutture di aggregazione sociale esistenti e alla creazione di un punto di aggregazione comune all'intera frazione (di servizi pubblici/commerciali/artigianali), favorendo l'attuazione attraverso il concorso di soggetti pubblici e privati. La realizzazione della zona PEEP, già prevista, dovrà essere coordinata con la riqualificazione delle aree adiacenti.

#### **ART. 2.9 IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI:**

##### ***IV a - Aree di sostituzione di tessuti urbani***

1. Le aree soggette a politiche per i nuovi insediamenti definite di sostituzione, comprendono le aree già edificate, da riqualificare, nelle quali sono previste consistenti sostituzioni al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; sono inoltre finalizzate ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.
2. Tali aree devono essere caratterizzate da una equilibrata compresenza di residenza ed attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili.  
  
Le quote di standard di servizi di interesse collettivo devono essere obbligatoriamente realizzate.
3. Per quanto attiene le aree da riqualificare gli interventi sono attuati anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana, predisposti ed approvati ai sensi della legge regionale 3 luglio 1998, n.19.

**ART. 2.10 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI:**

***IV b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano***

1. Le aree soggette a politiche di espansione del territorio urbanizzato comprendono le aree inedificate, la cui realizzazione comporta l'estensione del perimetro del territorio urbanizzato. Tali aree devono essere caratterizzate da una equilibrata compresenza di residenza ed attività sociali, culturali, commerciali e produttive compatibili.
2. L'assetto dei nuovi complessi insediativi deve essere sottoposto a progettazione unitaria, mediante Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera area d'intervento, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali connesse.
3. Le aree comprese nell'ambito sono caratterizzate dal rapporto con il territorio extraurbano, obiettivo della progettazione è conciliare le esigenze di sviluppo con il rispetto e la valorizzazione del contesto paesaggistico-ambientale in cui l'intervento si inserisce. Dovranno essere ricercate soluzioni idonee a favorire l'integrazione dello verde di comparto, con quello rurale, per valorizzare e rafforzare gli aspetti tipici del paesaggio periurbano, anche in termini di permeabilità del tessuto edilizio, rispettando le visuali, ancora percepibili, verso i simboli del centro cittadino e verso l'Appennino.
4. Le aree ricadenti all'interno dei campi acquiferi devono subordinare la loro realizzazione alle valutazioni di tipo ambientale, previste dal Testo coordinato delle Norme.

**ART. 2.11 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI:**

***IV b1 - Aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive***

1. Tali aree sono ubicate prevalentemente in prossimità di infrastrutture ferroviarie di rilevanza statale, per le quali è necessario prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali, attraverso la progettazione di fasce di ambientazione.
2. Le aree sono caratterizzate da una prevalente destinazione a dotazioni territoriali, aggiuntivamente alle quali possono essere inserite modeste quote di attività residenziali, terziarie e produttive compatibili tra loro e con il contesto. A tal fine dovrà essere posta particolare attenzione alla equilibrata organizzazione delle diverse funzioni, mantenendo separate le attività produttive che possono generare disturbo e disagio alle altre funzioni, sia in termini di impatto ambientale diretto che indotto. E' altresì necessario valutare, per ogni singolo intervento, la compatibilità acustica, in relazione alla classificazione del territorio.
3. I comparti sono sottoposti a progettazione unitaria.

**ART. 2.12 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

***V a - Aree di rilievo comunale***

1. Le aree sono caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare. Le aree esistenti sono disciplinate dal RUE.
2. I nuovi insediamenti, già individuati nelle aree limitrofe a quelle esistenti, concorrono alla qualificazione dell'esistente sopperendo alle eventuali carenze di impianti, infrastrutture o servizi.
3. Tali ambiti possono costituire aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, ai sensi dell'art.A-14 della LR 24 marzo 2000 n.20.

**ART. 2.13 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

***V a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia***

1. Le aree per attività produttive che gravitano sulla via Emilia hanno un ruolo determinante per la riqualificazione dell'asse viario e si caratterizzano per la compresenza di funzioni produttive (prevalentemente artigianali) e terziarie (specie in riferimento al commercio all'ingrosso e al commercio al dettaglio a basso carico urbanistico, che può insediarsi in edifici produttivi). L'obiettivo di qualificazione viene conseguito sia attraverso un innalzamento della qualità edilizia, sia tramite la rifunzionalizzazione delle parti che presentano (per condizioni di visibilità ed accessibilità privilegiate, localizzazione rispetto ai punti nodali della viabilità, presenza nell'immediato intorno di destinazioni edilizie complementari), una significativa vocazione all'introduzione di funzioni terziarie, al fine di rafforzarne la peculiarità di zona mista.
2. L'eventuale introduzione di destinazioni terziarie dovrà essere attentamente valutata in relazione al carico urbanistico ed all'esigenza di mantenere una equilibrata distribuzione delle funzioni.
3. In particolare, per i lotti prospicienti la Via Emilia, la progettazione dei nuovi interventi e la riqualificazione degli edifici esistenti deve conseguire obiettivi di particolare qualità, ponendo attenzione agli aspetti compositivi ed architettonici dei fabbricati, ai rapporti, sul lotto, tra superficie coperta e spazio aperto, agli elementi di demarcazione tra spazio privato e spazio pubblico (recinzioni, verde, elementi architettonici o di arredo esterni ai fabbricati, ecc.) ed al sistema delle relazioni con lo spazio pubblico (parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree per attrezzature e spazi collettivi) rispetto al quale gli interventi privati devono inserirsi sinergicamente.
4. Sulle aree poste in secondo piano rispetto all'asse viario principale, può essere prevista la realizzazione di ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente, favorendo un migliore sfruttamento della contiguità dei lotti produttivi tra loro.

**ART. 2.14 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

***V a2 - Aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano***

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive in territorio extraurbano individuano gli edifici specialistici di tipo industriale, commerciale ed artigianale e dove si sono insediate originariamente attività produttive di tipo extragricole. Non sono previste espansioni, ad eccezione di piccoli ampliamenti per l'ammodernamento delle attività.
2. La progettazione deve prevedere un corretto inserimento paesaggistico, con riferimento all'ambiente circostante, mediante adeguate sistemazioni a verde, per fini di mitigazione ambientale.

**ART. 2.15 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

***V b - Aree di rilievo sovracomunale***

1. Le aree produttive di rilievo sovracomunale sono caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più comuni.  
Il PTCP individua la zona industriale di Modena-Nord come polo produttivo di rilievo provinciale, in quanto la più idonea, per collocazione ed infrastrutturazione, a sostenere un progetto di qualificazione e promozione e a rispondere ad eventuali esigenze di ulteriore sviluppo insediativo. L'area si caratterizza come polo a vocazione marcatamente produttiva di tipo industriale.
2. L'obiettivo da conseguire è quello promuoverne la vocazione fortemente specialistica, sostenendo ed indirizzando i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive ed i trasferimenti di industrie impattanti da altre zone.

3. Il conseguimento dell'obiettivo non può prescindere dall'incremento di qualità dell'area da attuarsi sia attraverso l'implementazione dei servizi alle imprese insediate, sia tramite la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Le eventuali future espansioni e le trasformazioni rilevanti da attuarsi all'interno dell'area dovranno presentare le caratteristiche delle aree ecologicamente attrezzate.

**ART. 2.16 - VI POLI FUNZIONALI:**

***VI a - Aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione***

1. Nelle aree per funzioni ed insediamenti complessi sono concentrate funzioni strategiche o ad alta specializzazione, caratterizzate da forte attrattività di persone e merci da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare forte impatto sul sistema della mobilità, dell'ambiente e della qualità urbana e perciò l'obiettivo da conseguire è quello dell'integrazione di esse nel sistema urbano attraverso la razionalizzazione degli effetti indotti e la limitazione degli impatti negativi.
2. Le funzioni e gli insediamenti di elevata complessità e rilevanza previsti in tali aree devono trovare appropriato assetto mediante PUA, o mediante progetti di opere di pubblica utilità.
3. Tali Piani o progetti devono essere formati su una estensione territoriale non inferiore a quella destinata complessivamente alle funzioni ed agli insediamenti previsti.

**ART. 2.17 - VI POLI FUNZIONALI:**

***VI b - Aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano***

1. Nelle aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano sono concentrati i poli tecnologici esistenti per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, da consolidare, ampliare e riqualificare, oltre ad altre attrezzature assimilabili.
2. Gli interventi di ampliamento dovranno essere condizionati dalla realizzazione di opere di mitigazione paesaggistico-ambientali.

**ART. 2.18 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO RURALE**

1. Il territorio rurale viene suddiviso in tre ambiti, secondo gli obiettivi espressi all'art.2.0 ed i criteri dei successivi articoli, che ne costituiscono le relative politiche urbanistiche.

**ART. 2.19 - VII AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**

1. Le aree di valore naturale e ambientale comprendono le aree golenali del Fiume Secchia e del Fiume Panaro. Si tratta di aree precedentemente classificate nelle zone a Parco Fluviale, destinate alla costruzione, ricostruzione e miglioramento di ambienti naturali e per attività del tempo libero, oltre alla realizzazione delle necessarie opere di regimazione idraulica.
2. Le aree di valore naturale e ambientale devono ricevere dettagliata disciplina mediante Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, estesi a comparti funzionali omogenei.
3. La progettazione di detti strumenti dovrà valutare la possibilità eventuale di prosecuzione dell'attività agricola, in funzione della tutela dei luoghi sia dal punto di vista naturalistico, sia sociale.
4. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione che preveda l'inserimento di servizi di interesse collettivo. Questi dovranno essere a basso impatto ambientale per tutelare l'aspetto naturalistico, ma dovranno altresì permettere una adeguata fruizione, per la conoscenza dei luoghi e la partecipazione collettiva alle attività consentite.

**ART. 2.20 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA:  
VIII a - normale**

1. Negli ambiti ad alta vocazione agricola normale è ammesso lo sviluppo delle potenzialità produttive senza particolari misure cautelative, non sono previste limitazioni all'insediamento di alcun tipo di attività agricola.

**ART. 2.21 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA:  
VIII b - di interesse ambientale**

1. Negli ambiti ad alta vocazione agricola di interesse ambientale si devono adottare particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola, in particolare riguardanti alcuni tipo di allevamenti intensivi, allo scopo di avere minore impatto ambientale, con particolare riferimento alla protezione degli acquiferi.

**ART. 2.22 - IX AMBITI AGRICOLI PERIURBANI**

1. Negli ambiti agricoli periurbani la potenzialità agricola deve essere sviluppata con le necessarie precauzioni di tutela, in relazione alle specifiche valenze di delimitazione tra ambito urbano ed infrastrutture, anche a fini di mitigazione ambientale e tra ambiti urbani tra di loro, al fine di riconoscere le reciproche identità, nonché di conservazione di visuali paesaggistiche.
2. La finalità è quella di mantenere la conduzione agricola dei fondi, nel rispetto dell'ambiente e per valorizzare i tratti residui di paesaggio agrario, che a causa della localizzazione prossima alla città, non sono state interamente cancellate. A tale scopo le attività integrative del reddito agrario, dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative per il tempo libero, nelle zone consentite dal POC, dovranno essere effettuate solo dopo una attenta ricognizione dello stato di fatto, per rispettare e valorizzare il paesaggio (nei suoi aspetti naturalistici e storici), le visuali d'insieme e degli scorci ancora percepibili. I progetti dovranno inoltre tener conto delle relazioni visuali e funzionali, con le adiacenti zone per nuovi insediamenti.

## CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI

### **ART. 3.0 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI**

1. Ogni ambito è costituito da una zona elementare, o da un loro aggregato, suddivise in aree elementari disciplinate, quali unità minime, dalle norme del POC o dal RUE.
2. Poiché all'interno del medesimo ambito possono sussistere diverse zone omogenee con le relative diverse discipline, ogni zona elementare identifica e mantiene il riferimento alla previgente disciplina di zona territoriale omogenea di cui ai capi che seguono.
3. La disciplina degli ambiti è altresì specificata per ogni area, compresa nelle zone elementari, nella cartografia del PSC per quanto attiene a:
  - a. obiettivi e prescrizioni specifici;
  2. capacità insediativa,
  3. dotazioni territoriali;
  4. modalità di intervento.

L'assegnazione alle aree elementari dell'ambito, della potenzialità edificatoria prevista dal PSC, compete al POC, subordinatamente alle valutazioni di compatibilità ambientale riferite al contesto urbanizzato e alle potenzialità residue delle reti di servizio, e nel rispetto del criterio secondo il quale una quota non inferiore al 40% del nuovo dimensionamento sarà localizzata all'interno del Piano per l'edilizia economica e popolare, nelle aree all'uopo individuate dal POC.

Fermi restando i limiti quantitativi e le dotazioni territoriali complessive fissate dal PSC, sono disciplinati dal POC:

5. il trasferimento di potenzialità edificatoria, assegnata all'ambito, ma non all'area elementare, anche a modifica delle destinazioni di zona omogenea, tra ambiti aventi diversa classificazione, fino ad un limite del 30% della potenzialità già prevista per l'intero ambito, ma non ancora realizzata, come individuata dall'art. 4.0, comma 3, della Normativa degli ambiti. Deve essere garantito il raggiungimento degli standard di qualità e degli obiettivi fissati per l'ambito nel quale avviene il trasferimento, secondo i principi dettati dalla medesima Normativa degli ambiti;
6. il trasferimento di potenzialità edificatoria, assegnata all'ambito, ma non all'area elementare, anche a modifica delle destinazioni di zona omogenea, tra ambiti aventi diversa classificazione, fino ad un limite del 50% della potenzialità già prevista per l'intero ambito, ma non ancora realizzata, come individuata dall'art. 4.0, comma 3, subordinatamente alla valutazione delle esigenze sociali e della necessità di mitigazioni ambientali e al raggiungimento degli standard ed obiettivi fissati dalla medesima Normativa degli ambiti;

Oltre a tale limite il trasferimento è subordinato alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT). Sarà data priorità alle aree che si trovano in bacini le cui condizioni di carico idraulico sono classificate nelle classi inferiori, come definite dall'elaborato 1a Progetto Ambiente del QC, o i cui proprietari assumano l'impegno di realizzare le opere necessarie al miglioramento della classe, perseguendo il principio dell'invarianza idraulica.

Nel caso in cui vi siano aree che si trovano nelle stesse condizioni di sostenibilità, tale trasferimento avviene su quelle aree i cui proprietari, in concorso pubblico tra di loro, presentino le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC e mettano a disposizione quote di aree per l'intervento residenziale all'interno del Piano per l'edilizia economica e popolare e in regime di edilizia convenzionata;

7. le modifiche ai perimetri delle zone e delle aree elementari;
8. le modifiche di modesta entità ai perimetri degli ambiti.
4. All'interno di ogni singolo ambito l'applicazione delle norme e delle discipline già fissate da PSC, POC, RUE, costituisce standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale di cui all'art. A-6 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20.
5. Ai fini dell'art. 27 della legge 6 agosto 1978, n. 457, le zone di recupero sono individuate in coincidenza con le parti di territorio sottoposte alle politiche di ambito di cui agli Art. 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7. Rientrano inoltre nelle suddette zone di recupero le porzioni di territorio nelle quali il PRG prevede la formazione di Piano di Recupero, così come individuato nelle aree di zona elementare.

### **ART.3.1 - ZONE ELEMENTARI COMPRESSE NEGLI AMBITI**

1. Ad ogni intervento disciplinato nelle aree, comprese nelle zone elementari, si applica la disciplina specifica, perseguendo gli obiettivi e le politiche espresse al capo II delle presenti norme.

Gli ambiti sono costituiti da un insieme di zone elementari, che perseguono obiettivi urbanistici affini.

Le zone elementari in cui è suddiviso il territorio urbanizzabile, sono distinte negli ambiti secondo l'elenco che segue:

#### **II - Ambiti urbani consolidati:**

<b>ZONA ELEMENTARE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>AMBITO</b>
386	VIA BUON PASTORE, VIA TAMBURINI, V. SIGONIO	Ila
387	VIA GUICCIARDINI, VIA VACCARI, VIA SIGONIO.	Ila
391	VIA GIANNONE, VIA VACCARI, VIA GIARDINI.	Ila
392	VIA SIGONIO, VIA AMICI, VIA GIANNONE.	Ila
400	VIA MURATORI, VIA DE FOGLIANI, VIA SIGONIO.	Ila
411	VIA SIGONIO, VIALE MURATORI, VIA TIRABOSCHI	Ila
421	VIA BUON PASTORE, VIA SIGONIO (A.M.C.M.).	Ila
426	VIA SIGONIO, VIA VEDRIANI, VIA MORANE.	Ila
441	VIA FABRIZI, VIA T. TRIESTE, L.GO GARIBALDI.	Ila
491	VIALE CADUTI, VIALE REITER, PORTA BOLOGNA.	Ila
492	VIALE REITER, L.GO GARIBALDI, V.LE MENOTTI.	Ila
494	V.LE CADUTI IN GUERRA, VIA MUZZIOLI, VIA RICCI.	Ila
511	VIALE REITER, VIALE C.MENOTTI, VIA MISLEY.	Ila
512	VIALE C.MENOTTI, VIA REITER, VIA BEGARELLI.	Ila
802	VIA FERRARI, CAVALC.SACCA (EX ACCIAIERIE).	Ila
811	VIA MUZZIOLI, VIA PIAVE, V.CADUTI IN GUERRA	Ila
812	VIA CRISPI, VIA DELL'ABATE, V.LE MAZZONI.	Ila
912	VIA MONTE KOSICA, V.MONTECUCCOLI (STADIO).	Ila
990	CAVALC. CIALDINI, VIA D.CARSO (CITTADELLA).	Ila
1101	VIA STORCHI, VIA EMILIA O., VIA ZUCCHI.	Ila
1102	VIA STORCHI, VIA FABRIANI (STAZ.AUTOLINEE).	Ila
1110	VIA BAROZZI, VIA TASSONI (I.T.I. CORNI).	Ila
1121	VIA BAROZZI, VIA CAMPORI, VIA SOLIANI.	Ila
1122	VIA GIARDINI, VIA RICCOBONI, VIALE TASSONI.	Ila
1123	VIALE TASSONI, VIALE V.VENETO, LARGO MORO.	Ila
412	VIA VIGNOLESE, VIA BELLINZONA, VIA D.CELLA.	Ila1
432	VIA MOREALI, VIA VALDRIGHI, FERROVIA PROV.	Ila1
433	VIA MOREALI, VIA VALDRIGHI, VIA VIGNOLESE.	Ila1
434	VIA MOREALI, VIA SABBATINI, VIA VALDRIGHI.	Ila1

435	VIA MOREALI, VIA D.GAMBERO, VIA M.SABOTINO.	Ila1
436	VIA CUCCHIARI, VIA SCANAROLI, VIA MOREALI.	Ila1
442	VIA T.TRIESTE, VIA SABBATINI, VIA VIGNOLESE	Ila1
443	VIA EMILIA E., VIA SABBATINI, VIA VALDRIGHI	Ila1
461	VIA EMILIA E., VIA M.SABOTINO, FERROVIA PR.	Ila1
5002	VIA GIARDINI	Ila2
5003	STRADA PER CAMPOGALLIANO	Ila2
5009	CITTANOVA	Ila2
5022	VIA STRADELLA	Ila2
5023	STRADA CANALETTO NORD	Ila2
5024	STRADA VIGNOLESE (SAN DONNINO)	Ila2
5025	STRADA VICINALE CURTATONA	Ila2
5041	VIA BORELLE	Ila2
5042	VIA MARTINIANA	Ila2
11	TERZO PEEP, SECONDO STRALCIO.	Ilb
12	VIA LIGURIA, VIA CARRARA.	Ilb
13	VIA ALASSIO, VIA TIGNALE DEL GARDA.	Ilb
21	VIA LIGURIA, VIA CAMAIORE.	Ilb
22	VIA MORANE, VIA SARZANA, VIA LIGURIA.	Ilb
41	VIA VACIGLIO, VIA TARQUINIA.	Ilb
42	VIA VENTIMIGLIA, VIA ALASSIO, TERZO PEEP.	Ilb
44	VIA BISI, VIA PORTOVENERE.	Ilb
80	VIA ARGOLAS, VIA CONTRADA.	Ilb
101	VIA PAVIA, VIA ALASSIO, VIA VOGHERA.	Ilb
102	VIA MORANE, VIA CREMA, VIA LODI.	Ilb
103	VIA PAVIA, VIA MAGENTA, VIA ALASSIO.	Ilb
104	VIA PAVIA, VIA CREMONA, VIA MORANE.	Ilb
111	NUOVA ESTENSE, VIA D. PIETRA, VIA CAGLIARI.	Ilb
113	VIA VIGNOLESE, NUOVA ESTENSE, VIA SILVATI.	Ilb
121	VIA VITERBO, VIA TARQUINIA, VIA RIETI.	Ilb
122	VIA VACIGLIO, VIA CAGLIARI, VIA SASSARI.	Ilb
124	VIA VACIGLIO, VIA VITERBO, VIA ANZIO.	Ilb
131	VIA VACIGLIO, VIA MONDOVI', VIA ALBA.	Ilb
132	VIA VACIGLIO, VIA D.PIETRA, VIA BIELLA.	Ilb
133	VIA ZAMENHOF, VIA SALUZZO, VIA MONDOVI'.	Ilb
150	PARCO DELLA RESISTENZA	Ilb
161	VIA BRESCIA, VIA MILANO, VIA PAVIA.	Ilb
162	VIA MILANO, VIA CREMONA, VIA PAVIA.	Ilb
163	VIA MORANE, VIA VARESE, VIA MONZA.	Ilb
171	VIA MORANE, VIA DE'POLLI, FERROVIA PROV.	Ilb
172	VIA MORANE, VIA PORTOGRUARO, VIA BOLZANO.	Ilb
173	VIA MORANE, VIA ANCONA.	Ilb
174	VIA FELTRE, VIA DE'POLLI, FERROVIA PROV.	Ilb
180	VIA CONCO, FERROVIA PROVINCIALE.	Ilb
190	PARCO DELLA REPUBBLICA.	Ilb
201	VIA CIVIDALE, VIA CONCO, VIA ROSSELLI.	Ilb
202	VIA CONCO, VIA SCHIO, VIA F.LLI ROSSELLI.	Ilb
203	VIA F.LLI ROSSELLI, VIA MANTEGNA, VIA PANNI	Ilb
205	VIA MANTEGNA, VIA SIMONAZZI, VIA CARPACCIO.	Ilb
220	VIA PANNI, VIA F.LLI ROSSELLI, VIA MANTEGNA	Ilb
240	VIA ROSSELLI, VIA CIVIDALE.	Ilb
250	VIA PARMA, VIA PIACENZA, VIA F.LLI ROSSELLI	Ilb
270	VIA PANNI, VIA DEL GIAMBELLINO.	Ilb
280	VIA PANNI, VIA GIARDINI (CARCERI).	Ilb
290	VIA GIARDINI, VIA GIBELLINI, VIA PANNI.	Ilb

301	VIA PANNI, VIA CIMABUE, VIA RIBERA.	IIb
302	VIA CIMABUE, VIA BARBERINI, VIA PERUGINO.	IIb
303	VIA GIARDINI, VIA AMENDOLA, VIA FRIGNANI.	IIb
310	VIA PANNI, VIA CIMABUE (PEEP AMENDOLA).	IIb
321	PARCO AMENDOLA SUD.	IIb
322	VIA BERNINI, VIA BRAMANTE, FERROVIA PROV.	IIb
481	VIA CAMPI, VIA EMILIA EST.	IIb
482	VIA ARALDI, VIA SPERI, VIA TOTI.	IIb
533	VIA PERGOLES, VIA BIZET, FERROVIA PROVINCIALE.	IIb
542	VIA CIMAROSA, VIA SALICETO P., VIA EMILIA E	IIb
543	VIA CIMAROSA, VIA PANCALDI, VIA EMILIA EST.	IIb
544	VIA PANCALDI, VIA SALICETO P., VIA ZANDONAI	IIb
550	VIA PERGOLES, VIA PELUSIA, FERROVIA PROV.	IIb
560	VIA MINUTARA (DEPOSITO AERONAUTICA).	IIb
570	VIA DIVISIONE ACQUI (PARCO PERGOLES).	IIb
581	VIA MARTINELLI, VIA B.MARCELLO, FOSSAMONDA.	IIb
582	VIA FOSSAMONDA, SALICETO P., TANGENZIALE.	IIb
641	VIA CADUTI S.L., V. BEETHOVEN, V. MARINUZZI	IIb
642	VIA CADUTI S.L., VIA PORPORA, VIA WAGNER.	IIb
643	VIA CADUTI SUL LAVORO, VIA 9 GENNAIO, VIA DEBUSSY.	IIb
650	VIA BAZZINI, VIA SCARLATTI, VIA RESPIGHI.	IIb
660	V.LE INDIPENDENZA (POLISPORTIVA MODENA EST)	IIb
681	VIA RESISTENZA, VIA INVENTORI, FERROVIA S.	IIb
750	VIA PORTORICO, CAVO ARGINE, V.NONANTOLANA.	IIb
780	V.REPUBB.DI MONTEFIORINO, V.REPUBB.D'OSSOLA	IIb
830	TANGENZIALE, STR.ALBARETO (TORRENOVA).	IIb
841	VIA ALBARETO, VIA DUE CANALI, TANGENZIALE.	IIb
842	VIA CERRETTI, VIA DUE CANALI, NONANTOLANA.	IIb
843	VIA ATTIRAGLIO, VIA BUOZZI, VIA DONATI.	IIb
844	VIA DONATI, VIALE GRAMSCI, TANGENZIALE.	IIb
952	VIA CASSIANI, VIA BOCCACCIO.	IIb
961	VIA PALTRINIERI, VIA PELLICO, VIA CASSIANI.	IIb
962	VIA ANDERLINI, VIA MONARI, VIA CANALETTO.	IIb
963	VIA D.SUORE, VIA ANDERLINI, VIA CASSIANI.	IIb
971	VIA D.SUORE, VIA ARIOSTO, VIA CASSIANI.	IIb
972	VIA ARIOSTO, VIA CROCE, VIA CASSIANI.	IIb
973	VIA ARIOSTO, VIA PETRARCA, VIA CARDUCCI.	IIb
980	VIA ZUCCHI, VIA MARIANINI, CAVALC. CIALDINI	IIb
1000	VIA AUTODROMO, VIA PIAZZA (CAMPOSCUOLA).	IIb
1134	VIA BONASIA, VIA S.FAUSTINO, VIALE ITALIA.	IIb
1170	VIA EMILIA O., V.ITALIA (VIII ARTIGLIERIA).	IIb
1180	VIA AUTODROMO, VIA EMILIA O.(EX AUTODROMO)	IIb
1190	VIA S.FAUSTINO, VIA FORMIGINA, VIA PITAGORA	IIb
1201	VIA FORMIGINA (VIGILI DEL FUOCO).	IIb
1202	VIALE CORASSORI, VIA MARCONI (QUADRIFOGLIO)	IIb
1211	V.CORASSORI, V.SCHIOCCHI (GUARINI-CATTANEO)	IIb
1212	VIA GIARDINI, VIA FLAIANI (DIREZIONALE 70).	IIb
1213	VIA DEL LUZZO, VIA FORMIGINA, V.SAGITTARIO.	IIb
1220	VIA FORMIGINA,V.SCAGLIA (SCUOLE V.GIARDINO)	IIb
1230	VIA GIARDINI, VIA D.SANGUE, VIA DEL LUZZO.	IIb
1241	VIA DEL LUZZO, VIA MALPIGHI, VIA FORLANINI.	IIb
1242	VIA GIARDINI, VIA S.MARONE, VIA SAGITTARIO.	IIb
1243	VIA GIARDINI, VIA ZODIACO, VIA GOLGI.	IIb
1244	STRADA SALICETA S.GIULIANO, VIA GIARDINI.	IIb
1245	VIA GIARDINI, STRADELLO DEL LUPO.	IIb

1250	VIA S.MARONE, VIA FORMIGINA.	IIb
1270	TANGENZIALE (ORTIGARA).	IIb
1281	TANGENZIALE, VIA FORMIGINA, VIA GALILEI.	IIb
1282	VIA CANNIZZARO, VIA FORMIGINA, VIA DA VINCI	IIb
1290	VIA COPERNICO, VIA CANNIZZARO, VIA KEPLERO.	IIb
1300	VIA GALILEO GALILEI, VIA LEONARDO DA VINCI.	IIb
1310	VIA LEONARDO DA VINCI, VIA NEWTON.	IIb
1320	VIA L.D.VINCI, VIA PEPE, FERROVIA STATO.	IIb
1331	VIA NEWTON, VIA FORMIGINA, VIA L.D.VINCI.	IIb
1332	VIA AUTODROMO, VIA NOBILI, VIA D.GAVASSETI.	IIb
1333	VIA GAVASSETI, VIA AUTODROMO, VIA PIAZZA.	IIb
1350	VIA MURAZZO, VIA RUFFINI, VIA EMILIA O.	IIb
1370	VIA S.ANNA, VIA SUORE (CARCERE - A.T.C.M.).	IIb
1380	VIA CAPITANI, VIA GAZZADI, VIA S.ANNA.	IIb
1392	VIA CIMITERO S.CATALDO (CIMITERO S.CATALDO)	IIb
1401	VIA TABACCHI, VIA CAPUANA, FERROVIA STATO.	IIb
1411	VIA PER CARPI, VIA DEL CIMITERO, VIA LATINI	IIb
1413	VIA PER CARPI, VAI LATINI, VIA CAVALCANTI.	IIb
1421	VIA EMILIA O., VIA AMUNDSEN, FERROVIA STATO	IIb
1422	VIA AMUNDSEN, VIA UCCELLIERA, VIA EMILIA OVEST.	IIb
1430	VIA UCCELLIERA, FERROVIA STATO.	IIb
1440	VIA UCCELLIERA, VIA D'AVIA.	IIb
1450	VIA UCCELLIERA, VIA COLOMBO, VIA EMILIA O.	IIb
1462	VIA BARCHETTA, VIA CANEVAZZI, VIA CASINI.	IIb
1463	VIA BARCHETTA, VIA LORENZINI, VIA CANEVAZZI	IIb
1520	TANGENZIALE NORD, LOCALITA' BRUCIATA.	IIb
1541	LOCALITA' COGNENTO : STR.COGNENTO.	IIb
1542	LOCALITA' COGNENTO : VIA BELTRAMI.	IIb
1543	LOCALITA' COGNENTO : VIA D.TRAERI.	IIb
1550	LOCALITA' COGNENTO : VIA TONINI.	IIb
1560	LOCALITA' COGNENTO : VIA BENZI.	IIb
1570	VIA BARCHETTA, VIA D'AZEGLIO.	IIb
1630	LOCALITA' VILLANOVA.	IIb
1640	LOCALITA' VILLANOVA.	IIb
1660	LOCALITA' GANACETO.	IIb
1670	LOCALITA' LESIGNANA.	IIb
1690	LOCALITA' CITTANOVA.	IIb
1700	LOCALITA' CITTANOVA.	IIb
1710	LOCALITA' MARZAGLIA VECCHIA.	IIb
1720	LOCALITA' MARZAGLIA NUOVA.	IIb
1730	LOCALITA' MARZAGLIA NUOVA.	IIb
1750	LOCALITA' SAN DONNINO.	IIb
1760	LOCALITA' TRE OLMI.	IIb
1780	LOCALITA' SAN DAMASO.	IIb
1790	LOCALITA' SAN DAMASO.	IIb
1800	LOCALITA' SAN DAMASO.	IIb
1810	LOCALITA' PORTILE.	IIb
1880	LOCALITA' BAGGIOVARA.	IIb
1891	LOCALITA' BAGGIOVARA.	IIb
1892	LOCALITA' BAGGIOVARA.	IIb
1900	LOCALITA' BAGGIOVARA.	IIb
1910	LOCALITA' ALBARETO, VIA MUNAROLA.	IIb
1920	LOCALITA' ALBARETO, VIA MUNAROLA.	IIb
1930	LOCALITA' ALBARETO.	IIb
1940	LOCALITA' ALBARETO (CHIESA).	IIb

1960	LOCALITA' ALBARETO (SCUOLA).	IIb
1970	LOCALITA' LA BERTOLA, VIA TAGLIATI.	IIb
1980	STRADELLO ROMANO - MODENA EST.	IIb
2030	VIA NAVIGLIO, VIA ATTIRAGLIO, VIA ALBARETO.	IIb
2040	LOCALITA' SAN PANCRAZIO.	IIb
2050	LOCALITA' PONTE ALTO (FORNACE).	IIb
2070	LOCALITA' PONTE ALTO.	IIb
2080	VIA PADULI NORD.	IIb
2110	LOCALITA' VACIGLIO SUD.	IIb
2120	VIA PER CARPI, TANGENZIALE.	IIb
2150	VIA GOBETTI, PIAZZA MANZONI (FERR. PROV.).	IIb
2170	VIA VIGNOLESE, VIA ARALDI.	IIb
2220	VIA VENTIMIGLIA - VIA SESTRI	IIb
2240	VIA DEL SAGITTARIO - VIA FORMIGINA	IIb
2250	VIA LEONADO DA VINCI	IIb
2310	CINEMA E HOTEL RAFFAELLO.	IIb
2350	LOCALITA' FOSSALTA.	IIb
2360	LOCALITA' SALICETA S.GIULIANO	IIb
2380	VIA CONTRADA - NUOVA ESTENSE - MORANE	IIb
2420	LOCALITA' BAGGIOVARA	IIb
2430	PAGANINE	IIb

### III - Ambiti da riqualificare:

43	VIA VENTIMIGLIA, VIA ZOAGLI.	IIIa
141	VIA VIGNOLESE, VIA VACIGLIO, VIA MONTANARI.	IIIa
142	VIA GANDINI, VIA VIGNOLESE, VIA BORTOLOTTI.	IIIa
143	VIA ALESSANDRIA, VIA SAVONA, VIA SANREMO.	IIIa
144	VIA LA SPEZIA, VIA BISI, VIA IMPERIA.	IIIa
145	VIA BISI, VIA FREGNI, VIA SAVONIERO.	IIIa
146	VIA S.REMO, VIA PORTOFINO, VIA VENTIMIGLIA.	IIIa
204	VIA ROSSELLI, VIA MANZINI, VIA PRETI.	IIIa
211	VIA VERONA, VIA ASIAGO, VIA D'AMPEZZO.	IIIa
212	VIA VERONA, VIA TREVISO, FERROVIA PROVINC.	IIIa
213	VIA DON MINZONI, VIA ADRIA, FERROVIA PROV.	IIIa
214	VIA DON MINZONI, RIVA D.GARDA, BUON PASTORE	IIIa
304	VIA AMENDOLA, VIA GRAZIOSI, VIA AGNINI.	IIIa
305	VIA GIARDINI, VIA AGNINI, VIA AMENDOLA.	IIIa
306	VIA NIEVO, VIA AGNINI, VIA GRAZIOSI.	IIIa
307	VIA WILIGELMO, VIA NIEVO, VIA AMENDOLA.	IIIa
308	VIA WILIGELMO, VIA RENI, VIA AMENDOLA.	IIIa
309	VIA ALLEGRI, VIA FERRARI, VIA WILIGELMO.	IIIa
323	PARCO AMENDOLA NORD	IIIa
330	VIA WILIGELMO, VIA SEGANTINI, VIA CRIVELLI.	IIIa
343	VIA TAMBURINI, VIA SASSI, VIA BONZAGNI.	IIIa
344	VIA TAMBURINI, VIA SASSI, VIA BUON PASTORE.	IIIa
351	VIA RIVA D.GARDA, VIA PADOVA, VIA MORANE.	IIIa
352	VIA GOBETTI, VIA BARALDI, VIA MORANE.	IIIa
361	VIA GIARDINI, VIA AGNINI, VIA FERRARI.	IIIa
362	VIA AGNINI, VIA ZATTERA, VIA FERRARI.	IIIa
363	VIA BARBANTI, VIA GUARINI, VIA BUONARROTI.	IIIa
364	VIA BARBANTI, VIA GIARDINI, VIA DELLA PACE.	IIIa
370	VIA BUONARROTI, VIA BONDIGLI, VIA GUARINI.	IIIa
381	VIA GIARDINI, VIA GUARINI, VIA VENTURI.	IIIa

382	VIA GUARINI, VIA DA MEDICINA, VIA VENTURI.	IIIa
383	VIA GUICCIARDINI, VIA GUARINI, VIA PACE.	IIIa
384	VIA VENTURI, VIA LANA, VIA GUARINI.	IIIa
385	VIA TAMBURINI, VIA GUICCIARDINI, VIA MASACCIO	IIIa
413	VIA MEDAGLIE D'ORO, VIA CELLA, VIA FESTASIO	IIIa
422	VIA BUON PASTORE, VIA PERETTI, VIA PAGLIANI	IIIa
423	VIA RIVA GARDA, VIA PAGLIANI, BUON PASTORE.	IIIa
424	VIA PERETTI, VIA MORANE, VIA PAGLIANI.	IIIa
425	VIA BARALDI, VIA VEDRIANI, VIA MORANE.	IIIa
431	VIA BELLINZONA, P.ZZA MANZONI, V.VIGNOLESE.	IIIa
437	VIA MARZABOTTO, VIA VIGNOLESE, FERROVIA PR.	IIIa
462	VIA DEL POZZO, VIA EMILIA E., FERROVIA PR.	IIIa
493	V.LE MENOTTI, VIA EMILIA EST, V.LE VERDI.	IIIa
501	VIA EMILIA E., V.LE VERDI, VIA CRESPELLANI.	IIIa
502	VIA PUCCINI, V.LE VERDI, VIA BELLINI.	IIIa
503	VIA BELLINI, VIA ROSSINI, VIA BONACINI.	IIIa
521	VIA MONTEGRAPPA, VIALE VERDI, VIA MASCAGNI.	IIIa
522	VIA S.G.BOSCO, VIA BONACINI, VIA MORSELLI.	IIIa
531	VIA PELUSIA, VIA PELUSIA, VIA S.G.BOSCO.	IIIa
532	VIA ROSSINI, VIA PUCCINI, FERROVIA PROV.	IIIa
541	VIA EMILIA EST, VIA PELUSIA, FERROVIA PROV.	IIIa
822	VIA NONANTOLANA, VIA CROCETTA, VIA C.MENOTTI	IIIa
823	VIA S.CATERINA, V.M.MEDITERRANEO, V.MENOTTI	IIIa
824	VIA NONANTOLANA, VIA M.TIRRENO, VIA MENOTTI	IIIa
825	VIA MAR TIRRENO, VIA NONANTOLANA, FERROVIA STATO.	IIIa
826	VIA NONANTOLANA, VIA TURATI, STRADA ALBARETO.	IIIa
850	VIA LANCILLOTTO, CAV.SACCA, VIA ATTIRAGLIO.	IIIa
851	VIA DE MERCATO, VIA DIENA, VIALE GRAMSCI.	IIIa
852	VIALE GRAMSCI, VIA BUOZZI, VIA DONATI.	IIIa
853	VIALE GRAMSCI, VIA DEL MERCATO, TANGENZIALE.	IIIa
931	VIA SORATORE, VIA EUROPA, VIA CANALETTO.	IIIa
1131	VIA BAROZZI, VIA RAINUSSO, VIA SALIMBENI.	IIIa
1132	VIA LUOSI, VIA RANGONI, VIA BAROZZI.	IIIa
1133	VIA NICOLI, VIA PAGANI, VIA S. FAUSTINO.	IIIa
1135	VIA GIARDINI, VIA MARCONI, VIALE CORASSORI.	IIIa
1140	VIA LUOSI, VIA BAROZZI (I.T.I. FERMI).	IIIa
1151	VIA LUOSI, VIA GIARDINI, VIA GADDI.	IIIa
1152	VIA LUOSI, VIA FERMI, VIA NICOLI.	IIIa
1160	VIA RAINUSSO, VIA EMILIA O.(PALAZZO EUROPA)	IIIa
1402	VIA PER CARPI, VIA TABACCHI, VIA CAVALCANTI	IIIa
1412	VIA PER CARPI, VIA LEOPARDI, VIA EMILIA O.	IIIa
1461	VIA BARCHETTA, VIA TARDINI, VIA EMILIA O.	IIIa
1990	VIA AMENDOLA, VIA BONINSEGNA (AMENDOLA NORD)	IIIa
2000	VIA AMENDOLA, VIA SIMONAZZI (AMENDOLA SUD).	IIIa
2190	MODENA NORD - VIA ALBARETO.	IIIa
591	VIA PALESTRINA, VIA RESPIGHI, TANGENZIALE.	IIIb
592	VIA EMILIA EST, TANGENZIALE, VIA GIORDANO.	IIIb
593	VIA EMILIA EST, VIA SPERI, VIA TOSCANINI.	IIIb
1341	VIA NOBILI, VIA NEWTON, VIA PEPE.	IIIb
1342	VIA NOBILI, VIA PO (IND. EMILIO PO SUD).	IIIb
1343	VIA PO, VIA RINALDI (IND. EMILIO PO NORD).	IIIb
1361	VIA MURAZZO, VIA S.CATALDO, FERROVIA STATO.	IIIb
1362	VIA PAOLUCCI, VIA COSTA, VIA CESARI.	IIIb
1363	CAVALC. MADONNINA, VIA CABASSI.	IIIb
1393	VIA S.CATALDO (MADONNA DEL MURAZZO).	IIIb

1950	LOCALITA' ALBARETO, VIA BATTAGLIA.	IIIb
------	------------------------------------	------

#### IV - Ambiti per i nuovi insediamenti:

821	VIA NONANTOLANA, VIA C.MENOTTI, FERROVIA S.	IVa
880	VIA D.MERCATO, V.SORATORE (MERCATO BESTIAME)	IVa
891	VIA CANALETTO, VIA FANTI (CONSORZIO AGRARIO)	IVa
892	VIA SUORE, VIA P. MIRANDOLA (DISTILLERIE).	IVa
894	VIA PARENTI, VIA D.SUORE (F.I.A.T.TRATTORI)	IVa
30	VIA VACIGLIO, VIA MORANE, NUOVA ESTENSE.	IVb
50	VIA CONTRADA, TERZO PEEP SECONDO STRALCIO.	IVb
60	STR. VIC. SALICETA S.GIULIANO, TERZO PEEP.	IVb
112	VIA D. PIETRA, NUOVA ESTENSE, VIA AOSTA.	IVb
230	VIA PANNI, STR.VIC.SALICETA, FERROVIA PROV.	IVb
260	VIA PANNI, VIA BOTTICELLI, FERROVIA PROV.	IVb
2160	TANGENZIALE OVEST, VIA D'AVIA.	IVb
2450	VIA S. D'ACQUISTO, VIA MATTARELLA	IVb
<b>740</b>	<b>FERROVIA STATO</b>	<b>IVb1</b>
790	VIA S.CATERINA, FERROVIA PROV., FERROVIA S.	IVb1
1391	TANGENZIALE, VIA S.CATALDO, FERROVIA STATO.	IVb1

#### V - Ambiti specializzati per attività produttive:

671	VIA TECNICA, VIA CADUTI S.L., FERROVIA STATO	Va
672	VIA INDUSTRIA, STRADELLO ROMANO, VIA CADUTI SUL LA	Va
673	VIA INDIPENDENZA, VIA ARTIGIANATO, VIA INVENTORI.	Va
674	VIA SCIENZA, VIA INVENTORI, FERROVIA STATO.	Va
700	V.DIVISIONE ACQUI	Va
<b>710</b>	<b>FERROVIA STATO</b>	<b>Va</b>
720	TANGENZIALE, STR.MINUTARA (TORRAZZI SUD-K2)	Va
730	VIA DON MILANI (TORRAZZI EST)	Va
740	VIA NONANTOLANA, TANGENZIALE (TORRAZZI)	Va
770	VIA NONANTOLANA, VIA MINUTARA, TANGENZIALE.	Va
801	VIA C.MENOTTI, V.DIVISIONE ACQUI, FERROVIA.	Va
893	VIA S.ANNA, VIA TIRASSEGNO, VIA RAZZABONI.	Va
932	VIA SORATORE, TANGENZIALE ( C.I.V.).	Va
940	VIA CANALETTO, VIA S.ANNA, VIA CASSIANI	Va
951	VIA STAFFETTE P., V.CASSIANI, V.PALTRINIERI	Va
1530	LOCALITA' COGNENTO : VIA BOTTEGO.	Va
1580	VIA MAR IONIO (EX FONDERIE).	Va
1590	VIA DEL MERCATO, VIA MASSARENTI.	Va
1650	LOCALITA' GANACETO.	Va
1680	LOCALITA' LESIGNANA.	Va
1770	LOCALITA' SAN DAMASO (ZONA INDUSTRIALE).	Va
1820	EX FORNACE FERRARI.	Va
1830	SEDE C.I.A.M.	Va
1840	SEDE S.C.A.M.	Va
1870	LOCALITA' BAGGIOVARA.	Va
2200	TANGENZIALE - STRADA SORATORE	Va
2270	VIA SCARTAZZA.	Va
2280	LOCALITA' CASSETTE DI BAGGIOVARA - STRADA	Va

	STRADELLA	
2290	LOCALITA' GANACETO.	Va
2300	LOCALITA' NAVICELLO.	Va
2330	VIA MARTINIANA (CENTRO TORI)	Va
2340	S. DONNINO (MODASOLE)	Va
2370	LOCALITA' FOSSALTA	Va
2390	VIA AGAZZOTTI	Va
2410	VIA GIARDINI	Va
2440	STRADA NAZIONALE PER CARPI NORD	Va
2460	GANACETO	Va
5029	STRADA ALBARETO	Va
5045	PAGANINE	Va
601	VIA MOZART, TANGENZIALE, VIA RESPIGHI.	Va1
602	VIA EMILIA EST, TANGENZIALE, VIA RESPIGHI.	Va1
603	VIA SCARLATTI, VIA RESPIGHI, VIA CAVALLI.	Va1
604	VIA EMILIA EST, VIA PICA, VIA LUGLI.	Va1
605	VIA EMILIA EST, VIA MARINUZZI, VIA SCARLATTI.	Va1
610	VIA PICA (MOTEL AGIP).	Va1
620	VIA EMILIA EST, VIA PERI.	Va1
631	LOCALITA' FOSSALTA.	Va1
632	LOCALITA' FOSSALTA.	Va1
633	VIA GAZZOTTI, LOCALITA' FOSSALTA.	Va1
634	VIA PORPORA, LOCALITA' FOSSALTA.	Va1
1471	VIA BARCHETTA, VIA SALGARI, VIA ALFIERI.	Va1
1472	VIA EMILIA O., VIA D'AVIA, VIA BERING.	Va1
1481	V.EMILIA O., VIA LIVINGSTONE.	Va1
1490	VIA PONTEALTO, TANGENZIALE, VIA BARCHETTA.	Va1
1501	ZONA INDUSTRIALE EMILIA OVEST PARTE NORD.	Va1
1502	ZONA INDUSTRIALE EMILIA OVEST (IL GLOBO).	Va1
1503	ZONA INDUSTRIALE EMILIA OVEST PARTE OVEST.	Va1
1510	RIO BERGAMOZZO VIA EMILIA O.	Va1
1610	TANGENZIALE O., VIA EMILIA O.	Va1
2130	LOCALITA' BRUCIATA (SVINCOLO TANGENZIALE).	Va1
5019	VIA GIARDINI	Va2
5046	VIA CANALETTO	Va2
860	TANGENZIALE, VIA CANALETTO (ZONA IND. NORD)	Vb
2210	TANGENZIALE - VIA CANALETTO	Vb
2230	MODENA NORD - VIALE EUROPA.	Vb

## VI - Poli funzionali:

90	NUOVO IPODROMO.	Vla
471	VIA DEL POZZO, VIA EMILIA E. (POLICLINICO).	Vla
472	VIA CAMPI, VIA ARALDI (UNIVERSITA').	Vla
473	VIA NUOVA ESTENSE, VIA ZANONI, VIA ARALDI.	Vla
690	VIA DIVISIONE ACQUI	Vla
900	VIA FANTI, V.MIRANDOLA (STAZ. FERR. STATO).	Vla
911	VIA MONTE KOSICA (SCALO STAZ. FERR. STATO).	Vla
1600	STRADA PER ALBARETO (INCENERITORE).	Vla
1620	VIA EMILIA OVEST (ZONA FIERA).	Vla
1740	LOCALITA' MARZAGLIA (AEREOPORTO).	Vla
1850	VIA CARUSO (DISCARICA).	Vla

1860	VIA EMILIA OVEST (ZONA FIERA).	Vla
2010	LOCALITA' VACIGLIO (DEPOSITO CARAVAN).	Vla
2020	AUTOSTRADA (MOTEL AGIP).	Vla
2140	VIA EMILIA OVEST (ZONA FIERA).	Vla
2180	VIA GIARDINI, STR. MARTINIANA (BAGGIOVARA).	Vla
2260	VIA EMILIA OVEST - ZONA FIERA.	Vla
2400	STRADELLO NAVA	Vla
2470	VIA EMILIA OVEST (ZONA FIERA)	Vla

#### VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola:

5004	CITTANOVA - VIA DEGLI ORSI	VIIIa
5007	VIA BONAGHINO	VIIIa
5008	STRADA DEL CAVEZZO, STRADA S.AMBROGIO	VIIIa
5012	VIA ZAPPELLACCIO (VILLANOVA)	VIIIa
5020	STRADA COMUNALE BACCELLIERA	VIIIa
5021	STRADA FOSSA MONDA NORD	VIIIa
5032	VIA QUATTRO VILLE	VIIIa
5034	STRADA ALBARETO	VIIIa
5040	QUATTRO VILLE	VIIIa
5043	VIA BACCELLIERA	VIIIa
5044	VIA SANTA LUCIA	VIIIa
5050	STRADA VICINALE SANTA MARTA	VIIIa
5056	STRADA VICINALE VIAZZA DI VILLANOVA	VIIIa
5057	STRADA BORELLE	VIIIa
5058	STRADA VICINALE DEGLI ORSI	VIIIa
5060	STRADA CUCCHIARA - BAGGIOVARA	VIIIa
5064	VIA FORGHIERI VILLANOVA	VIIIa
5065	STRADA COMUNALE DI VILLANOVA	VIIIa
5068	STRADA BORELLE	VIIIa
5070	STRADELLO MORELLO	VIIIa
5073	STRADA NAZIONALE PER CARPI	VIIIa
5075	VIA CUCCHIARA - BAGGIOVARA	VIIIa
5079	STRADA COMUNALE CAVEDOLE	VIIIa
5080	VIA BARCHETTA	VIIIa
5084	STRADA VICINALE GIOVANARDI	VIIIa
5087	VIA S.ONOFRIO	VIIIa
5088	VIA CADIANE	VIIIa
5089	STRADA VIAZZA CITTANOVA SUD	VIIIa
5090	STRADA VIAZZA VILLANOVA SUD	VIIIa
5092	STRADELLO FOSSETTA	VIIIa
5094	STRADA COMUNALE DI VILLANOVA	VIIIa
5001	LOCALITA' ALBARETO: STRADA VICINALE BATTAGLIA	VIIIb
5014	VIA CANALETTO (ALBARETO)	VIIIb
5016	VIA ORSA MAGGIORE	VIIIb
5017	VIA EMILIA EST	VIIIb
5026	COLLEGAROLA	VIIIb
5027	STRADA CANALETTO NORD	VIIIb
5033	VIA COLLEGAROLA	VIIIb
5039	CAVE CONVOGLIO	VIIIb
5048	STRADA VICINALE DELL'OPERA BIANCHI	VIIIb
5049	STRADA VICINALE SANTA MARTA	VIIIb
5051	STRADA PROVINCIALE PER CASTELNUOVO	VIIIb
5053	VIA J. DA PORTO - BAGGIOVARA	VIIIb
5054	STRADA PROVINCIALE DI MARZAGLIA	VIIIb

5055	STRADA VICINALE GALASSI	VIIIb
5061	STRADA COMUNALE S.MARTINO-PORTILE	VIIIb
5062	VIA JACOPO DA PORTO SUD	VIIIb
5063	STRADA BARCA	VIIIb
5067	VIA RIVA - BAGGIOVARA	VIIIb
5069	STRADA ATTIRAGLIO	VIIIb
5071	STRADA COMUNALE DI FRETO	VIIIb
5072	STRADA COMUNALE JACOPO DA PORTO SUD	VIIIb
5074	STRADA COMUNALE CADIANE	VIIIb
5078	VIA CADIANE	VIIIb
5081	VIA FOSSAMONDA NORD	VIIIb
5082	STRADA CANALETTO NORD	VIIIb
5083	STRADA CANALETTO NORD	VIIIb
5085	STRADA VIGNOLESE	VIIIb
5091	VIA CANALETTO NORD	VIIIb
5093	STRADA MARZAGLIA	VIIIb
5095	VIA CADIANE	VIIIb

IX – Ambiti agricoli periurbani:

5086	VIA ARGOLAS	IX
5096	VIA CONTRADA	IX

2. Modifiche parziali al perimetro delle zone elementari comprese negli ambiti, possono essere motivatamente apportate con variante al POC.

## CAPO IV IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, PER SERVIZI

### ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1. Il dimensionamento residenziale del PRG è stabilito in 106.000 abitazioni, di cui 85.500 esistenti e 20.500 di nuova previsione.

Di queste ultime ne sono precisamente individuate sul territorio 10.000, mentre 10.500 non sono localizzate direttamente nelle aree elementari, ma solo negli ambiti e saranno da assegnare a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso) o RUE nel caso di recupero di edifici ex agricoli. Sono infatti previste **9.500** abitazioni in territorio urbano e **1.000** in territorio extraurbano.

Poiché queste 9.500 abitazioni urbane sono state introdotte nel PRG con variante ai sensi dell'art.14 LR 47/78 (delibera n. 143 del 03/12/2001) e sono aggiuntive rispetto al precedente dimensionamento, il 40% di tale quantità - pari a 3.800 abitazioni - sarà localizzato in area soggetta a PEEP, in conformità a quanto già previsto dalla prassi locale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **218** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **41** abitazioni in territorio urbano (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **1.384** abitazioni in territorio urbano (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 1.154 abitazioni, di cui **1.093** in territorio urbano (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 14/06/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" in variante al POC che localizza ulteriori **170** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/07/2010 è stato approvato il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "Santa Caterina" in variante al POC che localizza ulteriori **11** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369 (6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la

variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che localizza ulteriori **354** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.878 (5.232-354), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che localizza ulteriori 87 abitazioni, di cui **78** in territorio urbano (36 nell'ambito II, 7 nell'ambito III, -8 nell'ambito IV e 43 nell'ambito V) e **9** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.800 (4.878-78), mentre nel territorio extraurbano sono 549 (558-9) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **35** abitazioni in territorio urbano (30 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.765 (4.800-35), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 05/03/2020 è stata approvata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che localizza ulteriori **50** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.715 (4.765-50), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quote residenziali, ora assegnate solo agli ambiti, avverrà con variante POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote PEEP.

Il dimensionamento è suddiviso negli ambiti urbani secondo il seguente schema:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)  
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);  
6.800 abitazioni nel territorio extraurbano;  
106.000 totale abitazioni.

3. Ognuno degli ambiti individuati dal PRG è di seguito dimensionato.

L'ambito delle zone storiche è così dimensionato:

#### **I – Centri Storici**

In totale Abitazioni 8.000, di cui 7.800 nel centro cittadino e n. 200 nei centri frazionali (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 7.986)

Il dimensionamento delle abitazioni nei centri storici è dato dalle trasformazioni possibili all'interno degli edifici e dei complessi a destinazione polifunzionale oltre che in relazione agli effetti del processo di diminuzione della dimensione media delle abitazioni nelle zone prevalentemente residenziali.

Ognuno dei 5 ambiti individuati nel territorio urbano (comprensivi delle quote poste in territorio extraurbano) è così dimensionato:

#### **II – Ambiti urbani consolidati = Abitazioni 55.500**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 50.824).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 52.500 (da localizzare con varianti di POC n. **3.000**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	n. <b>218</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94	n. <b>41</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. <b>964</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. <b>605</b> ;
abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina"	
in variante POC approvato il 12/07/2010 C.C.43	n. <b>11</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	n. <b>214</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	n. <b>125</b> ;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")	
abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280	
approvata il 15/07/2013 C.C.51	n. <b>14</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. <b>36</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/10/2015 C.C.84	n. <b>30</b> .

Localizzate abitazioni n. **2.258**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **742** (3.000-2.258).

#### **III – Ambiti da riqualificare = Abitazioni 25.200**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 23.166).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 23.700 (da localizzare con varianti di POC n. **1.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. <b>310</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. <b>325</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	n. <b>200</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. <b>7</b> ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	n. <b>2</b> .

Localizzate abitazioni n. **844**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **656** (1.500-844).

#### **IV – Ambiti per nuovi insediamenti = Abitazioni 7.500**

(a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.415).

Abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. 3.000 (da localizzare con varianti di POC n. **4.500**);

abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. <b>110</b> ;
--	-----------------



## **ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO**

1. Il dimensionamento produttivo del PRG è stabilito in 757,70 ettari di superficie utile assegnati agli ambiti ad esclusione del centro storico, di cui 142,5 ettari di superficie utile complessivi ancora da realizzare, così come definito dalla delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/12/2002 di approvazione della variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 15 LR47/78.

Con delibera di Consiglio Comunale n 132 del 20/12/2004 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito III di 300 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.424.700** mq di SU (1.425.000-300).

Con delibera di Consiglio Comunale n 94 del 15/12/2005 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 3.000 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.421.700** mq di SU (1.424.700-3.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n 78 del 02/11/2009 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di 2.307 mq di superficie, che riducono la superficie ancora da localizzare a **1.419.393** mq di SU (1.421.700-2.307).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC nella quale, a seguito delle nuove localizzazioni e le trasformazioni di quote di superficie produttiva in altre destinazioni, è complessivamente previsto un "recupero" di superficie produttiva pari a mq 8.118 ("recupero" nell'ambito II per 647 mq, "recupero" nell'ambito III per 20.798 mq, localizzazione nell'ambito IV per 5.100 mq, localizzazione nell'ambito V per 7.550 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 677 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.427.511** (1.419.393+8.118).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30/05/2011 è stata approvata la variante al POC nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito V di mq 800 di superficie produttiva. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.426.711** (1.427.511-800).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 1.900, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 320 e nell'ambito V per mq 65, per un "recupero" totale di mq 1.515. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.428.226** (1.426.711+1.515).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito II per mq 800 e nell'ambito IV per mq 300 di superficie produttiva, per un totale di mq 1.100. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.429.326** (1.428.226+1.100).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC, nel quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito III per mq 15.000. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.444.326** (1.429.326+15.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230), nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito IV di mq 675 di superficie produttiva. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.443.651** (1.444.326-675).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 5.565, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 826, nell'ambito IV per mq 2.200 e nell'ambito V per mq 3.578, per una localizzazione totale di mq 1.039. Pertanto la

superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.442.612** (1.443.651-1.039).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC, nella quale è complessivamente prevista una localizzazione di superficie produttiva pari a mq **2.045** ("recupero" per 55 mq nell'ambito II, localizzazione nell'ambito V per 300 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 1.800 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.440.567** (1.442.612-2.045).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 27/10/2016 è stato approvato il Progetto di "Riqualificazione aree produttive" (permesso di costruire nn. 1666 e 1667/2016 – Z.E. n. 893), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito V di superficie produttiva pari a mq **1.820**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.438.747** (1.440.567-1.820).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito III di superficie produttiva pari a mq **1.300**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.437.447** (1.438.747-1.300).

Con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. xx del xx/xx/2021 è stato approvato l'Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina" in Variante agli strumenti di Pianificazione (PSC-POC-RUE), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito V di superficie produttiva pari a mq **36.460**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.400.987** (1.437.447-36.460).

2. L'assegnazione alle singole aree elementari delle quantità assegnate agli ambiti, avverrà con variante al POC, che provvederà anche all'individuazione delle quote produttive da inserire nel PIP.
3. Il dimensionamento produttivo complessivo di SU = **7.577.000** mq è suddiviso in ciascun ambito (1.190.864+852.599+439.000+4.677.300+415.400+1.837) e di questi, 1.425.000 mq (rif. delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) sono da localizzare tramite varianti al POC, secondo il seguente elenco:

**II - Ambiti urbani consolidati = Superficie Utile produttiva mq 1.190.864**

SU "ripristinata" con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 647;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 1.900;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	- 800;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")		
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 5.565;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	- 55.

**III - Ambiti da riqualificare = Superficie Utile produttiva mq 852.599**

SU localizzata con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	mq	300;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 20.798;
SU localizzata con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	320;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	mq	- 15.000;
SU localizzata con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	826.
SU localizzata con prog.ed.ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59	mq	1.300.

**IV - Ambiti per i nuovi insediamenti = Superficie Utile produttiva mq 439.000**

SU localizzata con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	<b>5.100;</b>
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	<b>- 300;</b>
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")		
SU localizzata con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230		
approvata il 13/11/2014 C.C.82	mq.	<b>675;</b>
SU localizzata con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	<b>2.200;</b>

**V - Ambiti specializzati per attività produttive = Superficie Utile produttiva mq 4.677.300**

SU localizzata con variante di POC approvata il 02/05/2005 C.C.94	mq	<b>3.000;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 02/11/2009 C.C.78	mq	<b>2.307;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	<b>7.550;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 30/05/2011 C.C.22	mq	<b>800;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	<b>65;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	<b>3.578;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	<b>300;</b>
SU localizzata con prog.riq. ZE 893 approvato il 27/10/2016 C.C.58	mq	<b>1.820;</b>
SU localizzata con Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina"		
approvato il xx/xx/2021 D.P.P.M.xx	mq	<b>36.460.</b>

**VI - Poli funzionali = Superficie Utile produttiva mq 415.400**

**VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola = mq 1.837**

SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	<b>677;</b>
SU localizzata con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	<b>1.800.</b>

Oltre a queste superfici, viene indicato in 365.000 mq, il dimensionamento complessivo delle superfici produttive afferenti il centro storico cittadino, comprensivo di quelle già realizzate.

4. Sono escluse dal dimensionamento produttivo le superfici utili degli immobili rurali, per i quali non è definito un limite.

**ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**

1. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi, definiti nelle norme come "servizi di interesse collettivo", corrisponde agli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, sia quando questi fanno parte del patrimonio di aree pubbliche, sia quando ne è prevista l'acquisizione a seguito di intervento in convenzione.
2. Il dimensionamento complessivo delle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse collettivo, consolidato con la variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 15/12/2005, è pari a mq 12.106.391 suddivisi negli ambiti.

Al dimensionamento complessivo sono da aggiungersi aree eccedenti per mq **1.080.000** già individuate nella cartografia di PRG, la cui destinazione può essere modificata a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq **- 208.500**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **871.500** (1.080.000-208.500).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **99.357**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **772.143** (871.500-99.357).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **22.471**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **749.672** (772.143-22.471).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq + **47.154**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.826** (749.672+47.154).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che modifica le aree eccedenti di mq -**225** . Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.601** (796.826-225).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che modifica le aree eccedenti di mq + **27.306**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **823.907** (796.601+27.306).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che modifica le aree eccedenti di mq + **179.657**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.564** (823.907+179.657).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq -**50**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.514** (1.003.564-50).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190) che modifica le aree eccedenti di mq -**4.170**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **999.344** (1.003.514-4.170).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 05/03/2020 è stata approvata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che modifica le aree eccedenti, diminuendole di mq -**9.305**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **990.039** (999.344-9.305).

Con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. xx del xx/xx/2021 è stato approvato l'Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina" in Variante agli strumenti di Pianificazione (PSC-POC-RUE), che modifica le aree eccedenti, aumentandole di mq +**14.795**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.004.834** (990.039+14.795).

### 3. Le quantità minime assegnate agli ambiti sono:

#### **I – Centri storici** = mq 488.770

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi nei centri storici può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, solamente per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

#### **II – Ambiti urbani consolidati** = mq 7.445.563, interamente individuati sul territorio; aree eccedenti la dotazione minima mq **570.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq - <b>134.228</b> ;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq - <b>74.422</b> ;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq - <b>19.771</b> ;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq - <b>24.504</b> .

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in diminuzione con variante POC con valore ed effetti di PUA - ZE 280  
 approvata il 15/07/2013 C.C.51 mq **-225;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **-9.047;**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **307.803** (570.000-262.197).

**III – Ambiti da riqualificare** = mq 587.695, interamente individuati sul territorio;  
 aree eccedenti la dotazione minima mq **185.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-13.836;**  
 aree in aumento con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **+2.124.**  
 aree in diminuzione con prog. ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59 mq **-4.170.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **169.118** (185.000-15.882).

**IV – Ambiti per nuovi insediamenti** = mq 625.018, interamente individuati sul territorio;  
 aree eccedenti la dotazione minima mq **120.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-9.820;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-14.508;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 mq **- 2.700;**  
 aree in aumento con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 mq **+71.658;**  
 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)  
 aree in aumento con variante di POC con valore ed effetti di PUA - ZE 230  
 approvata il 13/11/2014 C.C.82 mq **+27.306;**  
 aree in aumento con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **+200.081;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84 mq **-50;**  
 aree in diminuzione con variante POC-RUE approvata il 05/03/2020 C.C.4  
 (accordo “Ex Consorzio Agrario-Esselunga” approvato con del. C.C. 91/2018) mq **- 9.305.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **382.662**  
 (120.000+262.662).

**V – Ambiti specializzati per attività produttive** = mq 967.644, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **90.000**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-25.674;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-12.551;**  
 aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **-11.377;**  
 aree in aumento con Accordo di Programma “P.I.P. Santa Caterina” mq **+14.795.**  
 approvato il xx/xx/2021 D.P.P.M.xx

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **55.193** (90.000-34.807).

**VI – Poli funzionali** = mq 1.979.840, interamente individuati sul territorio;  
 aree eccedenti la dotazione minima mq **115.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-24.942.**

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **90.058** (115.000-24.942).

**VII – Aree di valore naturale e ambientale**

**VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

**IX – Ambiti agricoli periurbani**

In totale = mq 11.861.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti extraurbani può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

4. Aggiuntivamente alle quantità stabilite per i servizi di interesse collettivo, la consistenza delle **Attrezzature generali** varia da mq 6.466.710 a mq 6.474.813, che pur non costituendo vincolo al dimensionamento, concorre alla definizione qualitativa delle dotazioni territoriali.

Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali è di mq **6.474.813** a seguito dell'approvazione della variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010.

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") di mq **-198.499**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.474.813 a mq **6.276.314** (6.474.813-198.499).

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) di mq **-10.980**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.265.334** (6.276.314-10.980).

Variazione in diminuzione con la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 di mq **-82.858**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.265.334 a mq **6.182.476** (6.265.334-82.858).

Variazione in diminuzione, con la variante al PSC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2015 (ZE 2050) di mq **-5.299**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.182.476 a mq **6.177.177** (6.182.476-5.299).

Variazione in diminuzione con la variante al POC-RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 di mq **-189.681**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.177.177 a mq **5.987.496** (6.177.177-189.681).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 di mq **-17.507**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 5.987.496 a mq **5.969.989** (5.987.496-17.507).

Variazione in diminuzione, con l'Accordo di Programma "P.I.P. Santa Caterina" in Variante agli strumenti di Pianificazione (PSC-POC-RUE), approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. xx del xx/xx/2021 di mq **-36.460**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 5.969.989 a mq **5.933.529** (5.969.989-36.460).

5. Le attrezzature pubbliche esistenti di interesse sovracomunale, cioè destinate a soddisfare un bacino di utenza che esubera i confini amministrativi del Comune, sono suddivise in ambiti e sono le seguenti:

**I - Centri storici**

- Istituto Professionale Femminile Deledda, Via Ganaceto
- Istituto Magistrale Sigonio e Ex Pentathlon, Via Saragozza
- Istituto D'arte Venturi - Succursale, Via Belle Arti
- Istituto D'arte Venturi - Sede, Via dei Servi

- Liceo classico San Carlo, Corso Cavour.

Università:

- Palazzo Coccapani, Corso Vittorio Emanuele
- Sede Centrale, Via dell'università
- Sede Sant'Eufemia, Via Sant'Eufemia
- Foro Boario, Viale J. Berengario
- Sede, Viale A. Fontanelli
- Museo Anatomico, Viale J. Berengario
- Orto Botanico, Viale Caduti In Guerra
- Complesso San Paolo - Biblioteca Universitaria, Via Camatta
- Complesso San Geminiano, Via San Geminiano

Uffici pubblici:

- Consorzio Bonifica Burana, Corso Vittorio Emanuele
- Direzione Provinciale Poste, Via Emilia
- Genio Civile, Via Campanella
- Palazzo Delle Finanze, Canalgrande/Rua Pioppa
- Tesoreria provinciale dello Stato, Corso Canalgrande
- Sede A.r.p.a., Viale A. Fontanelli
- Palazzo Delfini, Corso Canalgrande
- Camera Di Commercio, Via Ganaceto
- Palazzo della Provincia e Prefettura, Viale Martiri Della Libertà
- Palazzo Di Giustizia, Corso Canalgrande
- Palazzo Martinelli, Corso Canalgrande
- Edilizia Giudiziaria (Complesso San Pietro), Via San Pietro
- Archivio Di Stato, Corso Cavour
- Aedes Muratoriana, Largo Pomposa
- Palazzo Santa Margherita Corso Canalgrande
- Palazzina Vigarani, Corso Cavour
- Istituto San Filippo Neri, Via Sant'Orsola
- Istituto Sordomute, Corso Cavour
- Collegio e Chiesa di San Carlo, Via San Carlo
- Caserma Montecuccoli Dell'accademia Militare, Corso Vittorio Emanuele
- Palazzo Ducale-Accademia Militare, Piazza Roma
- Scuderie Ducali Dell'accademia Militare, Corso Canalgrande
- Ex Ospedale Civile Sant'Agostino, Piazzale S. Agostino
- Ospedale Civile Estense, Viale Vittorio Veneto
- Teatro Comunale, Corso Canalgrande
- Teatro Storchi, Largo Garibaldi
- Torre Ghirlandina, Via Lanfranco
- Duomo, Corso Duomo
- Sinagoga, Piazza Mazzini
- Seminario Metropolitano di Modena, Corso Canalchiato
- Palazzo Dei Musei (Musei, Biblioteche, Pianacoteca), Piazzale Sant'Agostino

## **II - Ambiti urbani consolidati**

- Stadio comunale, Viale Monte Kosica
- Stazione autolinee, Via Fabriani
- Stazione delle ferrovie Provinciali, Piazza Manzoni
- Carcere, Via Panni
- Carcere, Via Sant'Anna
- Azienda trasporti Comune di Modena, Via Sant'Anna
- Deposito Aeronautica, Via Minutara
- Caserma VIII Artiglieria, Via Emilia
- Caserma della Guardia di Finanza, Via Emilia
- Istituto professionale "Corni", Viale Tassoni
- Istituto tecnico "Corni", Viale Leonardo da Vinci

- Istituto tecnico "Guarini", Viale Corassori
- Liceo scientifico "Wiligelmo" Viale Corassori
- Istituto tecnico "Cattaneo", Via Schiocchi
- Istituto tecnico "Selmi" Viale Leonardo da Vinci
- Istituto tecnico "Barozzi", Via Monte Kosica
- Liceo classico "Muratori", Viale Cittadella
- Istituto musicale "Orazio Vecchi", Via Goldoni

### **III - Ambiti da riqualificare**

- Istituto tecnico "Fermi", Via Luosi
- Liceo scientifico "Tassoni", Viale Reiter

### **V - Ambiti specializzati per attività produttive**

- Palazzo dello sport, Via Divisione Acqui
- Questura, Via Divisione Acqui




### **VI - Poli funzionali**

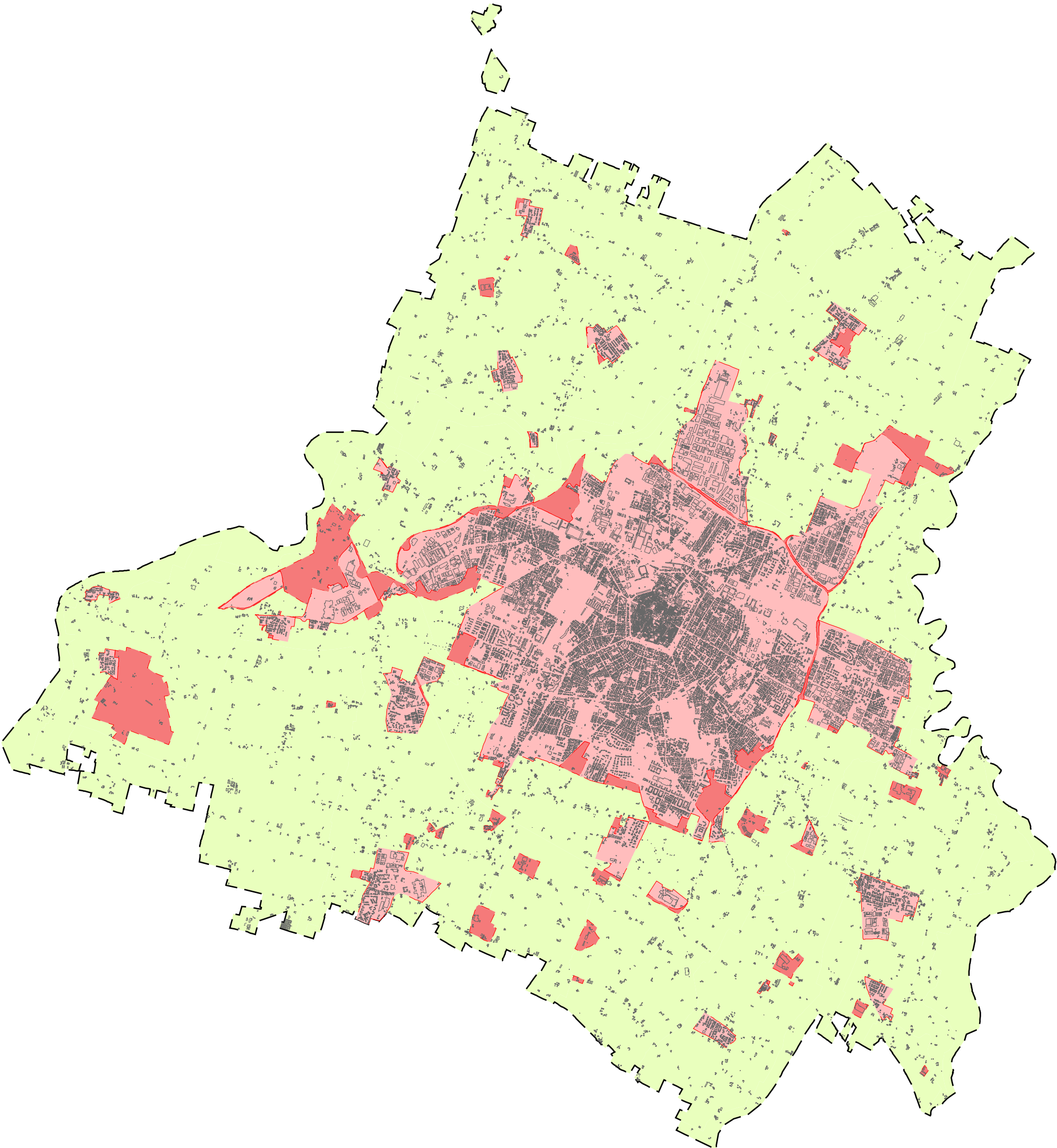
- Ospedale policlinico, Via del Pozzo
- Università - Sede di Via Campi
- Università - Sede di Via Araldi
- Stazione delle ferrovie dello Stato, Viale Crispi
- Quartiere fieristico, Viale Virgilio
- Ippodromo, Via Argiolas
- Inceneritore, Strada di Albareto
- Zona impiantistica per i rifiuti speciali, Via Caruso.

6. Le aree più idonee alla localizzazione di nuovi spazi ed attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, già previste, ma non realizzate, sono individuate negli ambiti destinati a poli funzionali:

- Scalo merci (zona Cittanova);
- Polo ospedaliero di Baggiovara;
- Sede Soprintendenza - Palazzo Solmi, Via Emilia.

**CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**  
LEGENDA

-  Territorio urbanizzato
-  Territorio urbanizzabile
-  Territorio rurale



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

LEGENDA

Perimetri ambiti

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

I - Centri storici

centri storici (PSC)

TERRITORIO URBANO

II - Ambiti urbani consolidati

a - aree di tutela e ricostituzione ambientale  
prossime al centro storico (PSC)

a1 - aree di tutela e ricostituzione ambientale  
situate nel quadrante sud-est della via Emilia (PSC)

a2 - aree di tutela e ricostituzione ambientale  
situate in territorio extraurbano (PSC)

b - aree di consolidamento  
di zone residenziali e miste (PSC)

III - Ambiti da riqualificare

a - aree di riequilibrio dei tessuti carenti (PSC)

b - aree di ricomposizione e riassetto (PSC)

IV - Ambiti per i nuovi insediamenti

a - aree di sostituzione di tessuti urbani (PSC)

b - aree di espansione residenziale  
e miste caratterizzate dal rapporto  
con il paesaggio extraurbano (PSC)

b1 - aree di espansione residenziale  
e miste a rilevante dotazione ecologica  
ambientale e di attrezzature collettive (PSC)

V - Ambiti specializzati per attività produttive

a - aree di rilievo comunale (PSC)

a1 - aree di rilievo comunale situate in prossimità  
della via Emilia (PSC)

a2 - aree di rilievo comunale situate in territorio  
extraurbano (PSC)

b - aree di rilievo sovracomunale (PSC)

VI - Poli funzionali

a - aree per funzioni o insediamenti complessi  
ad elevata specializzazione (PSC)

b - aree per attrezzature generali  
situate in territorio extraurbano (PSC)

TERRITORIO RURALE

VII - aree di valore naturale e ambientale

aree di valore naturale e ambientale  
- parco fluviale - (PSC)

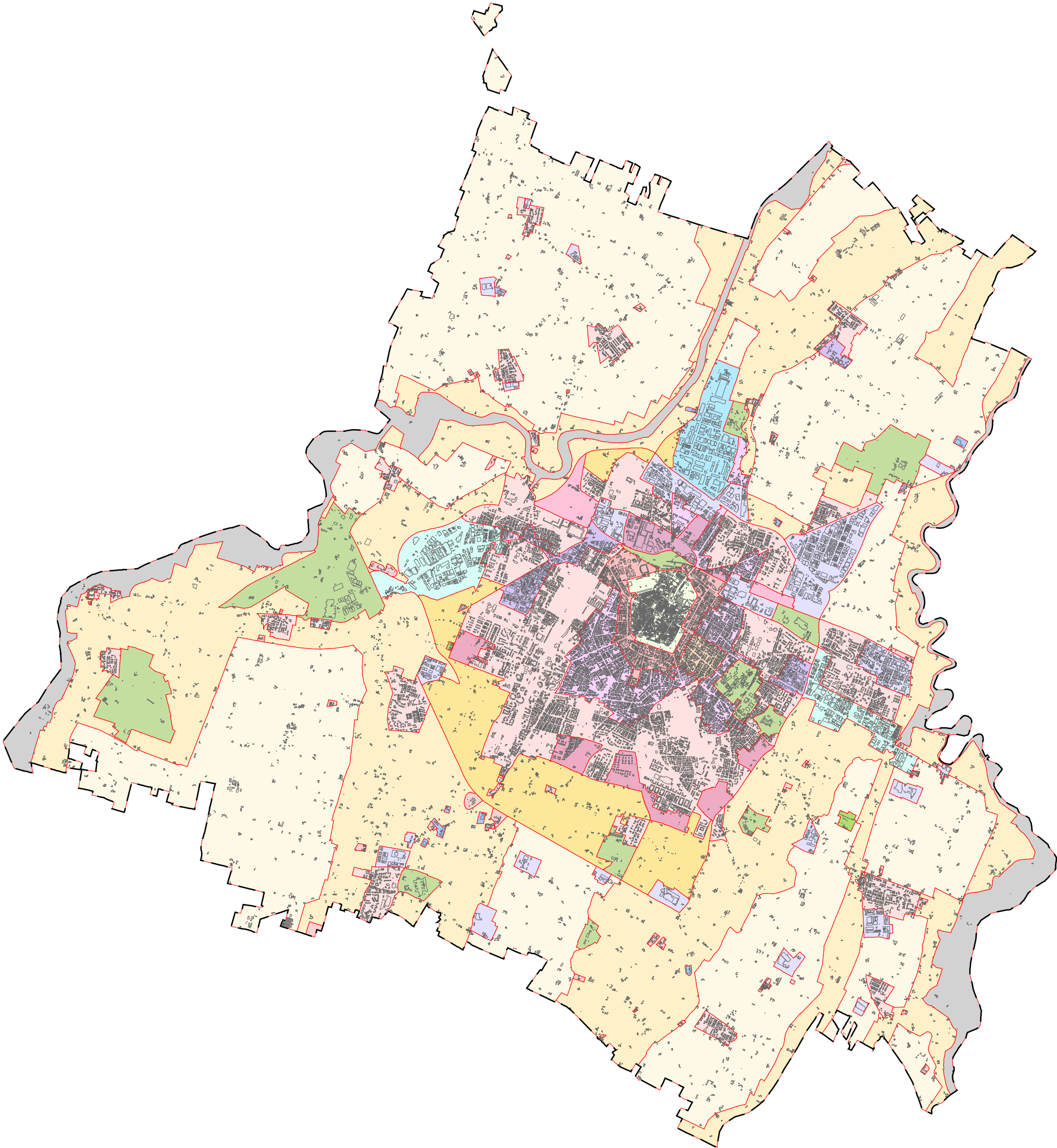
VIII - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

a - normale (PSC)

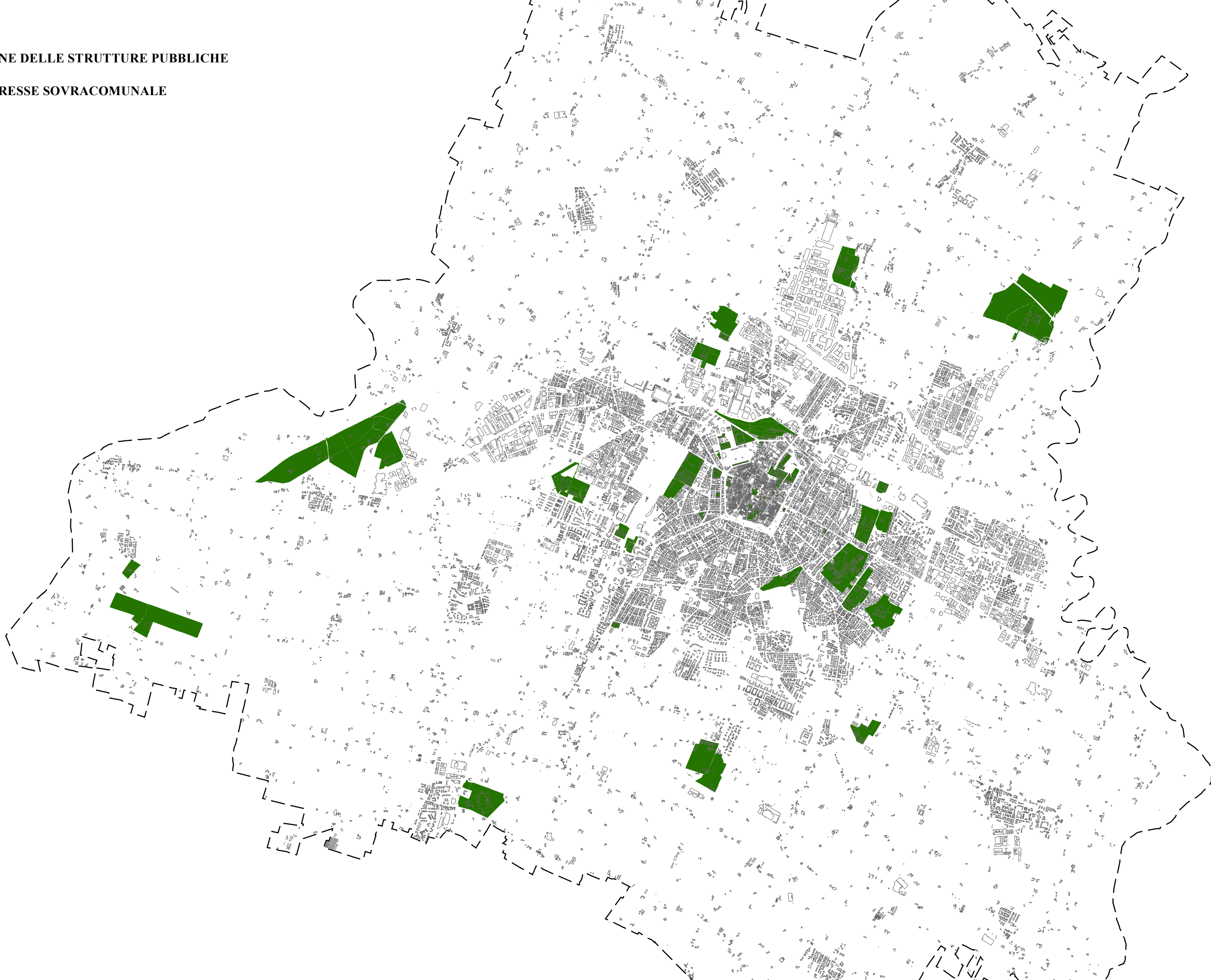
b - di interesse ambientale (PSC)

IX - Ambiti agricoli periurbani

ambiti agricoli periurbani (PSC)











LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE PUBBLICHE  
DI INTERESSE SOVRACOMUNALE



# OBIETTIVI GENERALI DEGLI AMBITI URBANI

## LEGENDA

-  VIA EMILIA
-  AREE CARENTI DI SERVIZI
-  FERROVIA DI FUTURA DISMISSIONE
-  FERROVIA NAZIONALE
-  TERRITORIO URBANIZZABILE
-  AREE INDUSTRIALI PROSSIME ALLA VIA EMILIA
-  ZONE DI ESPANSIONE  
IN RAPPORTO CON IL PAESAGGIO RURALE
-  QUARTIERI ARTGIANALI DA RIFUNZIONALIZZARE

