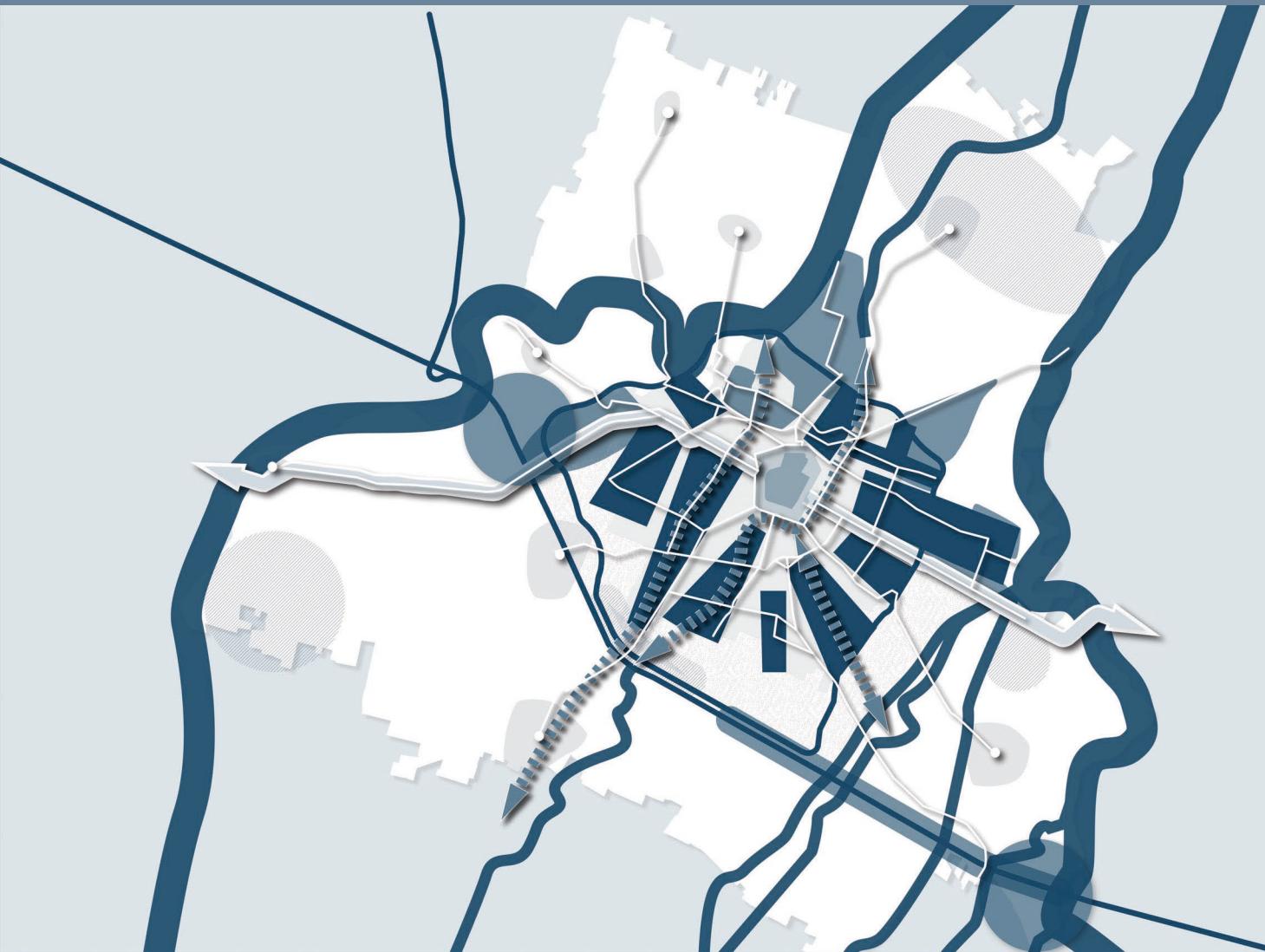




Comune
di Modena



PUG 
PIANO URBANISTICO GENERALE
di Modena

LA CITTA' DA QUALIFICARE E CITTA' DA RIGENERARE *I RIONI*



CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ'

La disciplina è articolata con riferimento ai **tessuti**, definiti in base alle caratteristiche di formazione e conservazione ma anche al ruolo assegnato nella Modena futura, ovvero alle strategie specifiche individuate per ogni tessuto

Città da qualificare

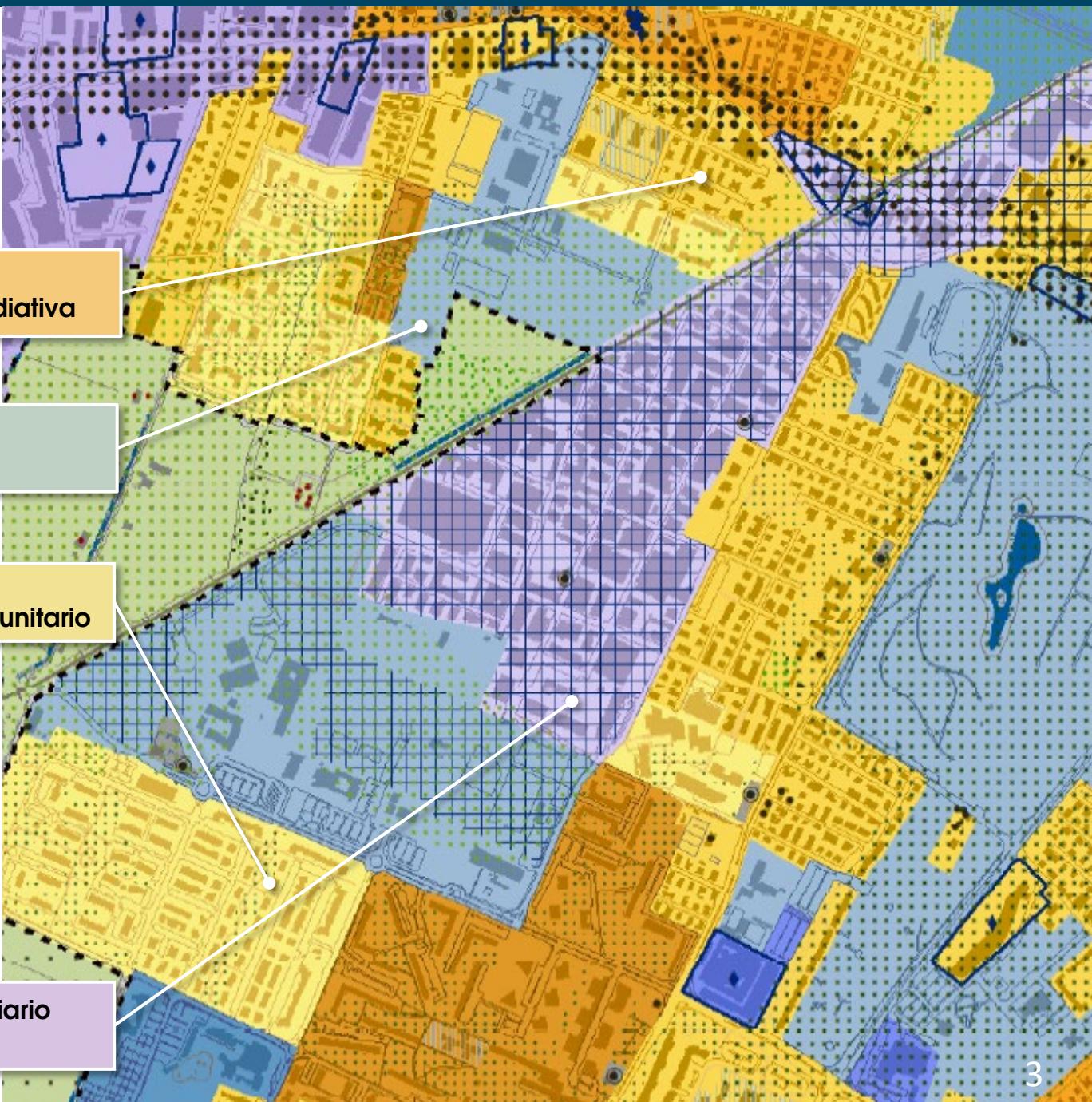
Tessuto residenziale di buona qualità insediativa

Tessuto specializzato di servizio

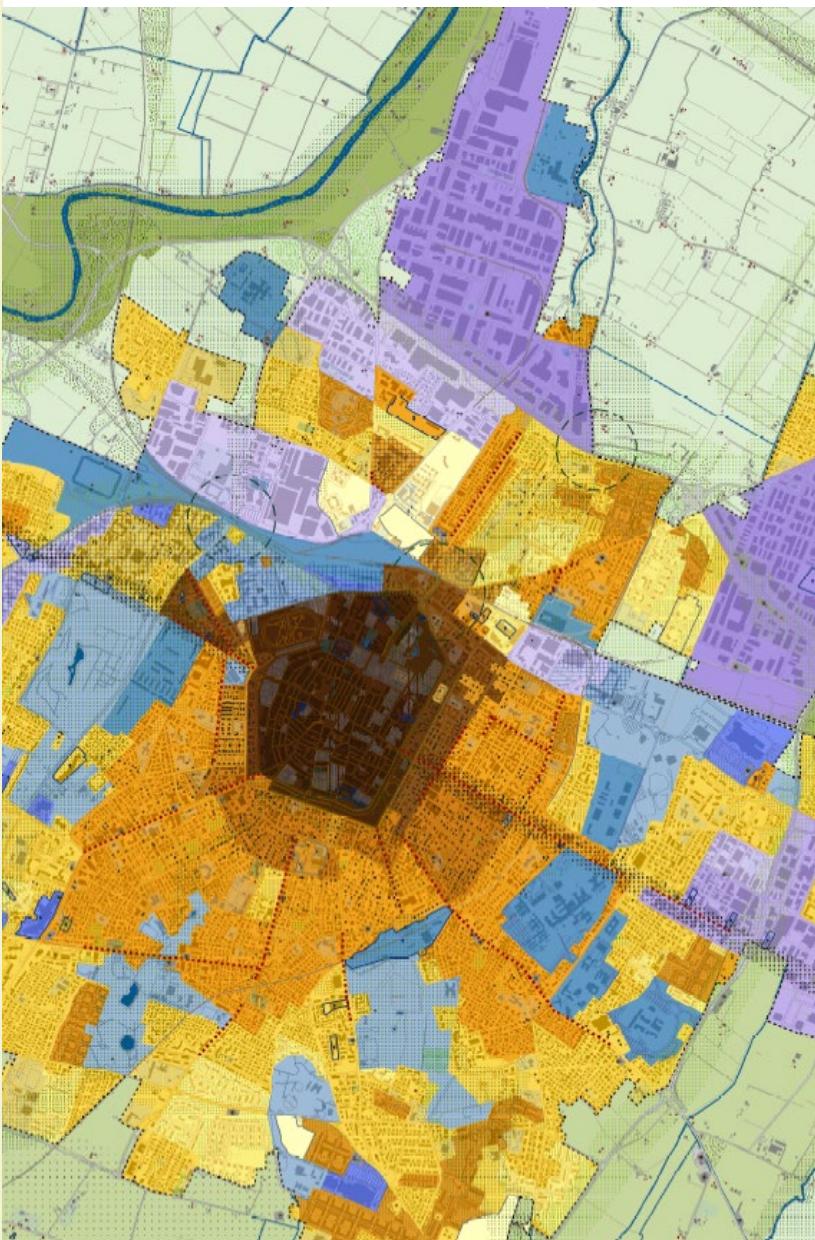
Tessuto residenziale generato da progetto unitario

Città da rigenerare

**Tessuto produttivo terziario
Villaggio Artigiano**



CITTÀ DA RIGENERARE



In base alle caratteristiche dei tessuti e dalla Strategia assunta dal PUG si distinguono due dimensioni della rigenerazione:

Città da qualificare

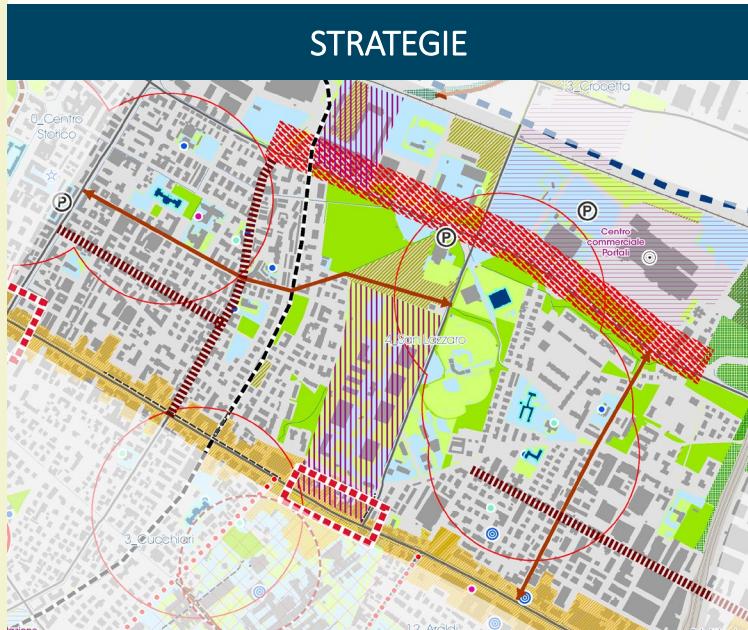
caratterizzata da una buona qualità edilizia ed urbanistica, dove interventi diffusi di rigenerazione possono migliorare l'efficienza energetica e la messa in sicurezza sismica degli edifici e contestualmente promuovere un maggiore comfort urbano

- gli interventi si attuano con titoli abilitativi diretti - *trasformazioni diffuse*

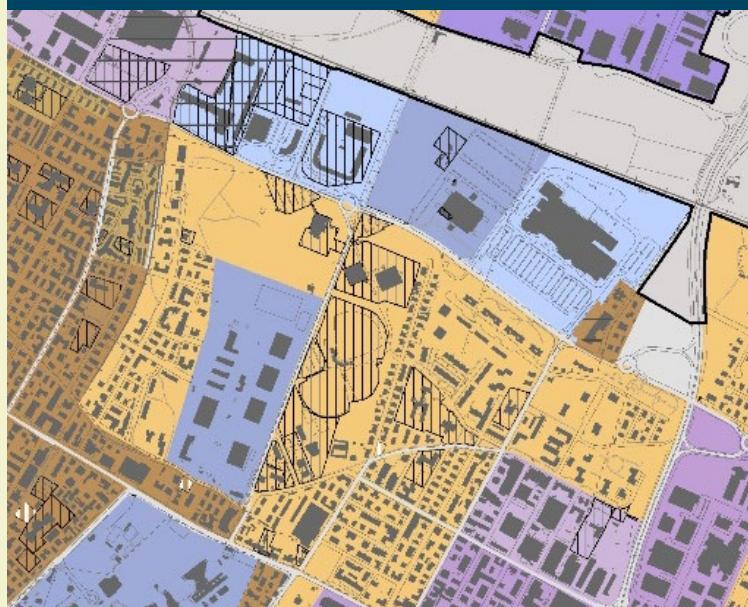
Città da rigenerare

dove il degrado edilizio (e/o sociale), spesso accompagnato da dismissioni che interessano quote significative degli edifici, indicano la necessità di attuare interventi più complessi che vanno oltre la sfera edilizia e intervengono in modo significativo sulla struttura urbana.

- gli interventi saranno attuati con Accordi Operativi (o PdC convenzionati) - *trasformazioni complesse*



DISCIPLINA

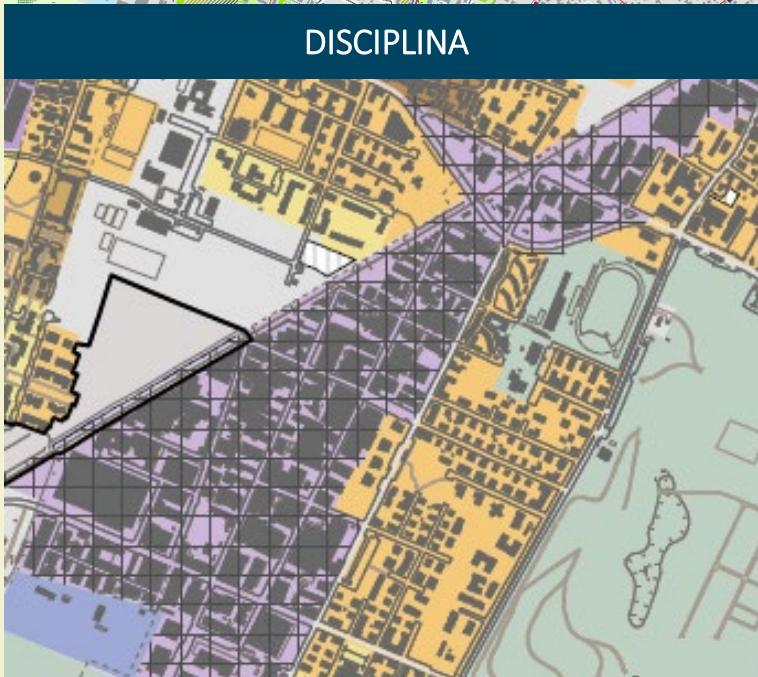


Interventi edilizi diffusi

Gli **interventi edilizi diffusi** (diretti) faranno dunque riferimento ai tessuti, e saranno rivolti in particolare ad attuare le **strategie** individuate per quel tessuto.

Si superano gli «indici» assumendo nuovi parametri urbanistico-edilizi:

- **dimensione del lotto** riferita alle funzioni e contesto (capoluogo/frazioni)
- **distanze** (che sono attualmente i principali limiti alla trasformabilità)
- **altezze** che, riferite ai tessuti, definiscono il carico insediativo massimo
- **permeabilità** (RIE, per promuovere una maggiore qualità urbana anche in chiave di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici)
- reperimento di **posti auto pertinenziali**
- realizzazione e cessione o monetizzazione delle **dotazioni territoriali** (il contributo alla città pubblica fa riferimento alle dotazioni di prossimità dei rioni)
- **funzioni ammesse**: è favorita la mixité funzionale (tra funzioni compatibili)



Trasformazioni complesse di rigenerazione

Le **trasformazioni complesse di rigenerazione** saranno disciplinate da regole che potranno considerare sia la dimensione **dell'area di intervento** che **l'edificato** che su di esse insiste, al fine di garantire una maggiore fattibilità degli interventi. Potranno essere proposte in ogni tessuto, anche se il PUG in alcuni di essi **limita l'attuazione degli interventi ad AO**.

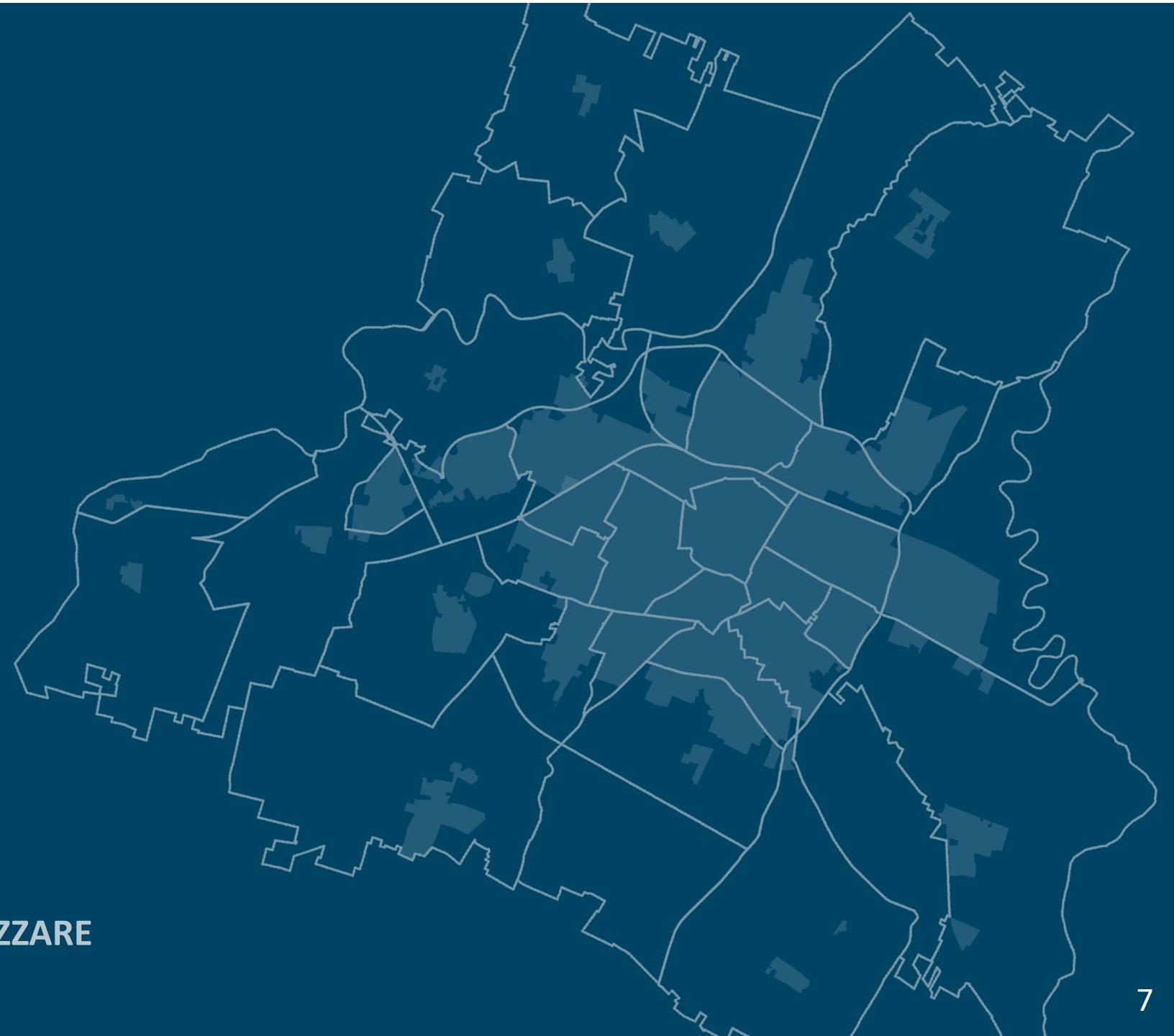
E' il caso del Villaggio Artigiano ovest, dove lo stato di abbandono e di degrado sono piuttosto elevati e la trasformazione edilizia dovrà opportunamente essere associata a quella urbanistica, per consentire un suo rinnovo, e l'insediamento di nuove qualificate funzioni.

L'intervento dovrà essere relazionato al sistema di trasporto individuato per la diagonale e, lo schema di assetto della Città pubblica dovrà riferirsi alla Piattaforma.

Modalità

Nuovi strumenti perequativi (riferiti comunque al principio originario della perequazione, che persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche) potranno garantire pari trattamento e regole certe anche a proposte di AO al di fuori dai **bandi** che l'Amministrazione potrà pubblicare per promuovere trasformazioni intensive in specifici tessuti o per raggiungere obiettivi ritenuti prioritari contenuti nella Strategia.

LA CITTA' DA URBANIZZARE



Le nuove urbanizzazioni nelle aree permeabili

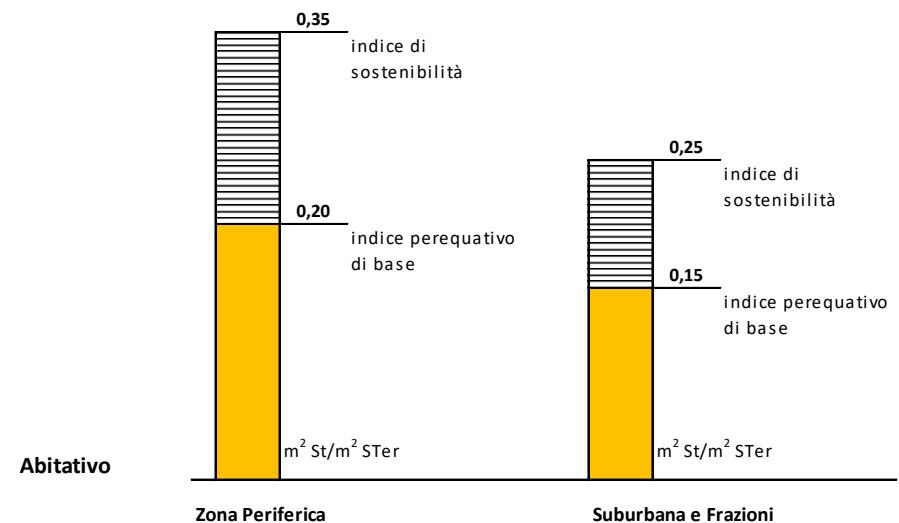
La Strategia e la Valsat definiscono i criteri e le priorità per l'individuazione degli areali che potranno essere messi in gioco da nuove urbanizzazioni che utilizzano il 3% (del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018, pari a 117 Ha di superficie territoriale) consumabile al 2050, che costituisce il «dimensionamento» del PUG.

- ✓ È compito degli Accordi Operativi (o PdC convenzionati): perimetrare le nuove aree da urbanizzare e definirne, secondo **le regole indicate nelle Norme e nella Strategia**,
 - ✓ le quantità edificatorie realizzabili (facendo ricorso alla perequazione)
 - ✓ le condizioni di intervento
 - ✓ la coerenza agli obiettivi e azioni indicate nella Strategia
 - ✓ il contributo alla crescita/qualificazione della Città pubblica

AREE DI NUOVA URBANIZZAZIONE

La perimetrazione delle **aree di nuova urbanizzazione** potrà dunque avvenire con A.O., PAIP, ecc. utilizzando i criteri seguenti:

- Aree permeabili nel territorio urbano
- Prossimità al consolidato
- Accessibilità
- Ambiti periurbani
- Vincoli paesaggistici e ambientali
- Litologia
- Rischi
- Rispetti
- ...
- i nuovi insediamenti non dovranno accrescere la dispersione insediativa.



Gli indici perequativi definiscono le quantità edificatorie realizzabili: l'indice di base potrà essere incrementato in relazione all'apporto dell'intervento all'attuazione della Strategia, e, in particolare alla valutazione del beneficio pubblico derivante dalla sua realizzazione.

I PROGETTI COMPLESSI



Interventi complessi di rigenerazione urbana

Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, la Superficie totale da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.

Descrizione			Area			Edifici esistenti			
Località		Catasto	Proprietà	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente
		<i>foglio</i>	<i>part.</i>	<i>a</i> (<i>mq</i>)	<i>b</i> (<i>mq/mq</i>)	<i>c=a*b</i> (<i>mq/St</i>)	<i>d</i> (<i>mq/St</i>)	<i>e</i>	<i>f=d*e</i> (<i>mq/St</i>)
							0,00		0,00
Coeffienti di ragguaglio									
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		Quantità edificatorie	
<i>uso</i>	<i>coefficiente</i>	<i>condizione</i>	<i>coefficiente (e)</i>	<i>tipologia</i>	<i>- incentivo al trasferimento</i>	<i>%</i>	<i>- coefficiente (d)</i>	<i>TOTALI</i>	<i>da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone</i>
Produttivo	1,50	■	0,40	attività dismessa	0%		0,05	0,00	0,00

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
pessimo	0,20

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,10
fino al 50% della superficie del lotto	0,05
nessuna bonifica	0,00

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%