



PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

1
Prima fase

QUADRO DELLE TRASFORMAZIONI E RICOGNIZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE IN RELAZIONE ALLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

1

Prima fase

2003 - 2015

4194 HA (+238 circa +6%)

1981 - 2003

3956 HA (+1017 HA circa+ 35%)

1961 - 1981

2939 HA (+ 1546 HA circa+111%)

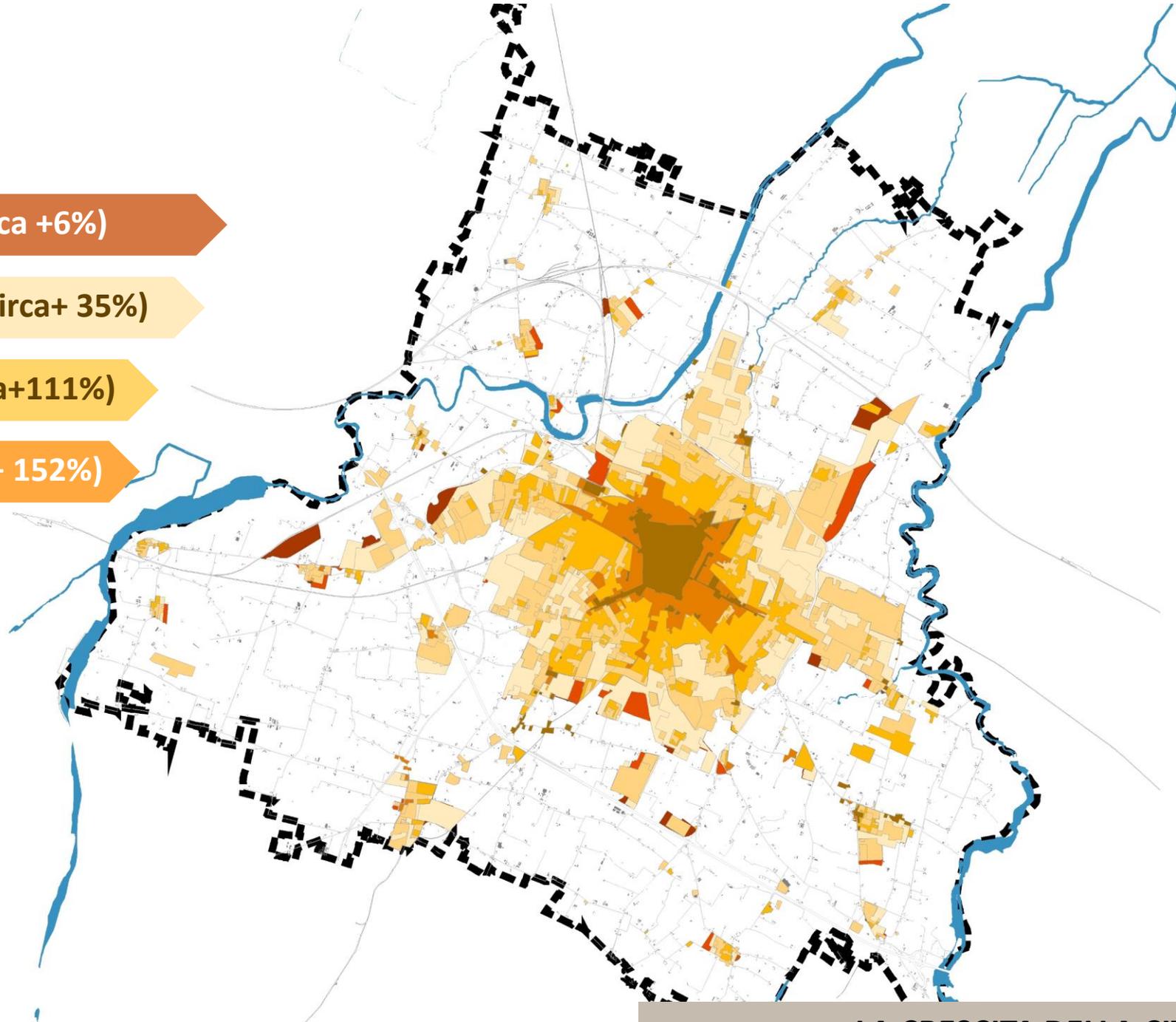
1941 - 1961

1393 HA (+840 HA circa + 152%)

1940

553 HA

Il territorio comunale
è di 18.349 ha



1

Prima fase

All'interno della città esistente:

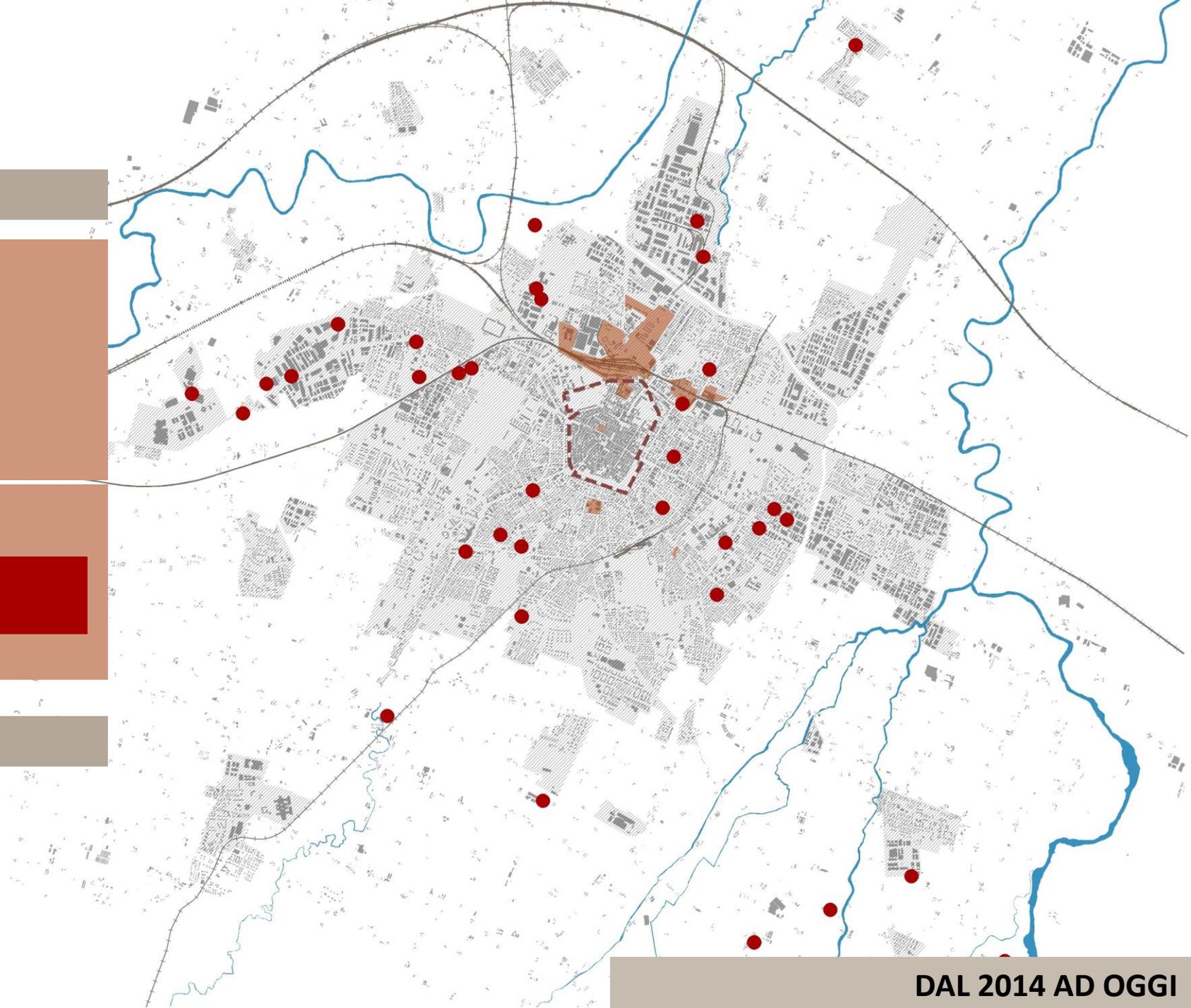
Interventi complessi:

- Bando delle Periferie;
- Ex AMCM ;
- Restauro Liceo Sigonio;
- Recupero e riqualificazione Villa Ombrosa;
- Riqualificazione Piazza Mazzini;
-

Interventi diffusi:

36 Sblocca Modena, permessi in deroga e procedimenti speciali articolo 14bis LR 20/2000

In espansione: 0,7 ha



1

Prima fase

LA NUOVA LEGGE E IL PUG

Il 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale che disciplina la tutela e l'uso del territorio.

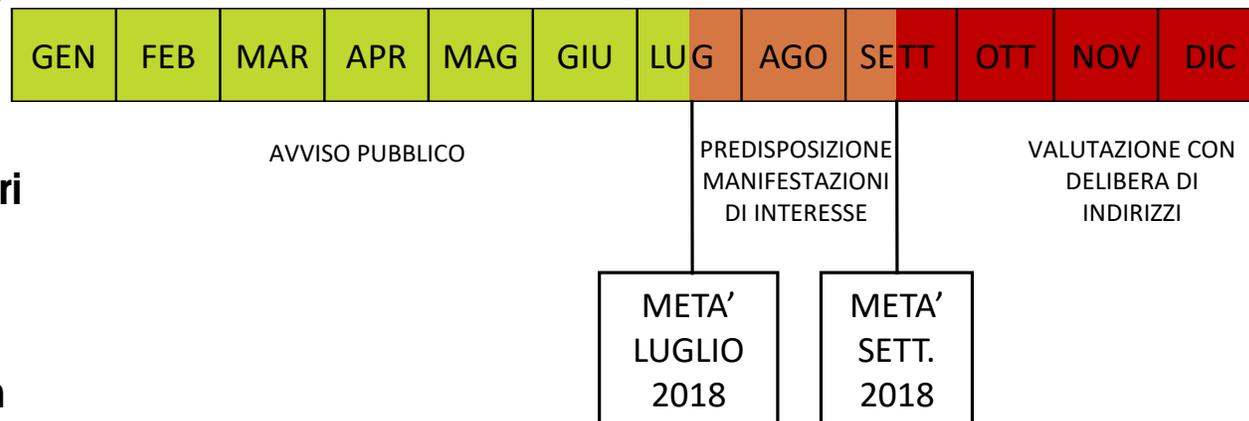
Per i Comuni si prevede l'elaborazione e l'approvazione **ENTRO 5 ANNI** di un nuovo strumento urbanistico denominato
PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

PER GESTIRE LA FASE DI PASSAGGIO DAL PIANO VIGENTE AL NUOVO PIANO IL COMUNE PUO' PROGRAMMARE GLI INTERVENTI DEL PIANO VIGENTE CON L'IMPEGNO PER L'ATTUAZIONE IN 5 ANNI

I Comuni deliberano un AVVISO PUBBLICO per raccogliere le manifestazioni di interesse

Selezionano le proposte sulla base di criteri di valutazione

Coordinano le proposte per definire un quadro coerente di obiettivi per la città in una DELIBERA DI INDIRIZZI

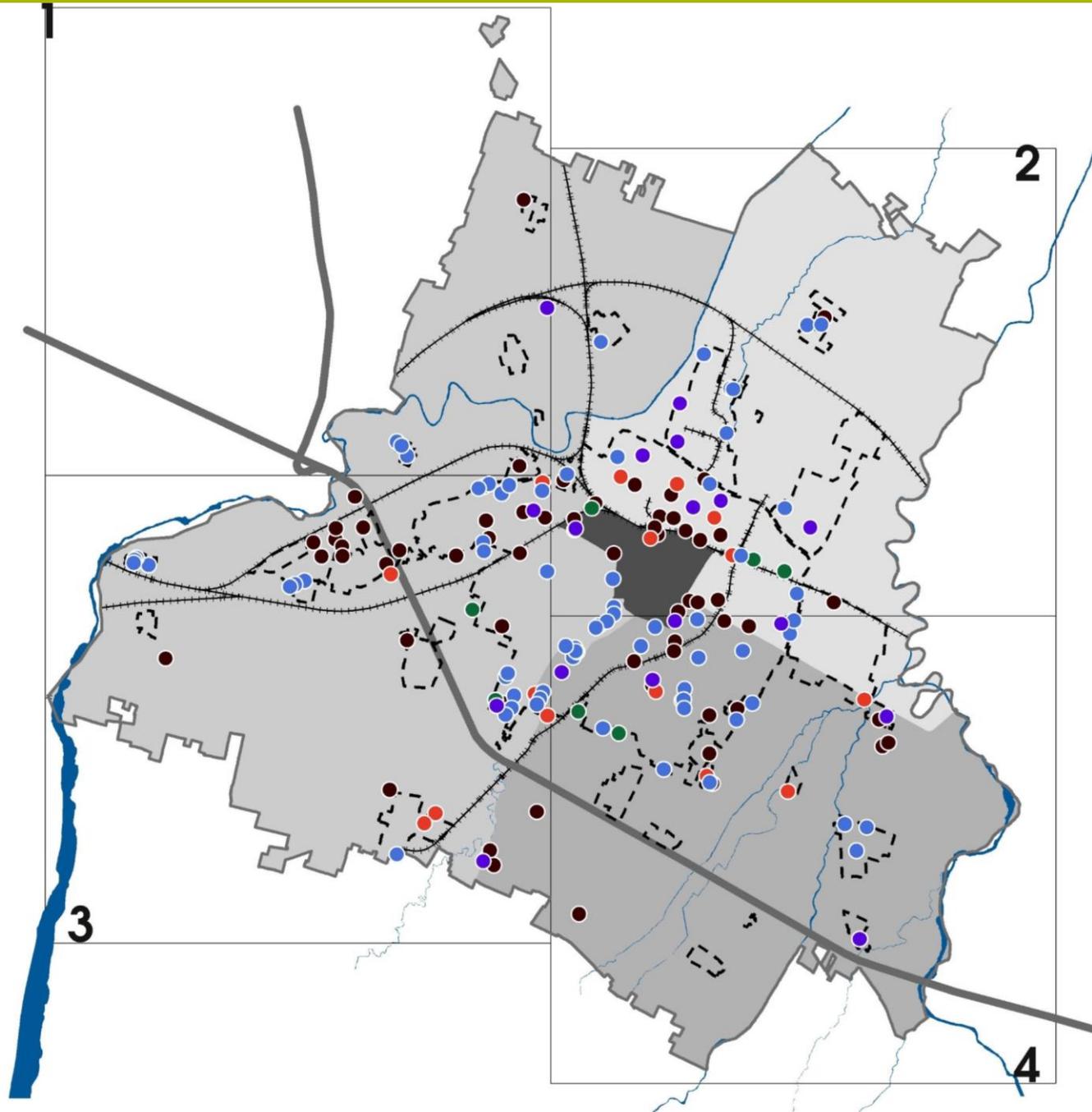


1

Prima fase

Localizzazione aree oggetto di RICOGNIZIONE sul territorio comunale

- Accordi art. 14.1
- Accordi 16.7bis e aree F normate da 16.7bis
- Accordi art. 16.10 e aree G normate da 16.10
- Accordi art. 18 L.R. 20/2000
- PUA approvati e non convenzionati e aree da attuarsi tramite PUA



Per ogni area è stata elaborata una scheda di dettaglio composta da due parti: la prima attinente contenuti urbanistici, la seconda relativa a temi di tutele e vincoli ambientali, paesaggistici, tecnologico-infrastrutturali e storici.

ANALISI URBANISTICA

Tipologia area | Localizzazione | Riferimenti catastali e dimensionali

Stato avanzamento (iter, approvazione variante, stipula accordo, assolvimento obblighi)

Contenuti e obiettivi del procedimento o della previsione

PIANO URBANISTICO



STRADA ALBARETO - LOCALITA' ALBARETO

P8



Estratto cartografico della zona elementare (piano vigente)

Parametri urbanistici di trasformazione (capacità insediativa | superfici | altezze)

Modalità di attuazione dell'area

Acquisizioni (aree | contributi) a favore del Comune

Sintesi norma di area del piano vigente

Programmata da attuarsi con Piano di Recupero

Località in Strada Albareto - Località Albareto
 Identificata catastalmente al fg. 31 mpp.i 395, 300, 73, 298, 299, 71, 291, 325
 Superficie area : 19.580 mq.

Stato avanzamento:

Iter	Intervento pianificato NON attuato	
Approvazione iter	NO	/
Approvazione Variante	NO	/
Stipula accordo	NO	/
Assolvimento obblighi	NO	/
Assolvimento obblighi contrattuali	NO	/

Contenuti/Obiettivi:

Il comparto da attuarsi tramite Piano di Recupero è classificato quale parte di Ambito urbano consolidato, più precisamente identificato fra le aree di consolidamento di zone residenziali e miste, al suo interno sono presenti sub aree soggette a disciplina confermativa attestata lungo strada Albareto.
 La pianificazione prevede l'attuazione di 67 alloggi su aree ad oggi ancora parzialmente libere in territorio urbanizzabile su cui tuttavia gravano diversi vincoli di inedificabilità tra cui l'appartenenza in parte alla fascia di rispetto cimiteriale dell'attiguo cimitero locale.

Parametri urbanistici di trasformazione dell'area:

Superficie utile massima per Residenza	5.000 mq
Capacità insediativa per Residenza	n. 67 abitaz.
Altezza max per Residenza	4p+pt
Superficie Fondiaria minima Servizi Int. Coll.	5.000 mq
Altezza max Servizi Interesse Collettivo	2p+pt

Attuazione:

STRUMENTO ATTUATIVO: PIANO DI RECUPERO

Valorizzazione:

COMPENSAZIONE ECONOMICA

Sintesi norma di area vigente:

II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO b - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

Area 2 disciplinata dal POC
 L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di recupero.
 La capacità insediativa per residenza è di 35 abitazioni.
 Aggiuntivamente alle 47 abitazioni, possono essere realizzate ulteriori 20 abitazioni in sensi degli artt. 7 e 8 legge n. 10/1977 e s.m., da destinare alla locazione a termine.
 Il prezzo di locazione, la durata e le tipologie degli abitazioni.
 La superficie utile complessiva massima per residenza è di mq 5000.
 Destinazioni ammesse:
 A/D B/5 B/6 E/3 E/7 E/9 G/1 G/4 G/6
 Altezza Massima per Residenza : 4 p+pt
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 2 p+pt
 Capacità insediativa per Residenza : 67 abitazioni
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 5.000 mq

NOTE

Per ogni area è stata elaborata una scheda di dettaglio composta da due parti: la prima attinente contenuti urbanistici, la seconda relativa a temi di tutele e vincoli ambientali, paesaggistici, tecnologico-infrastrutturali e storici.

P8

ANALISI INTEGRATA DELLE TUTELE E DEI RISCHI

AMBIENTE E PAESAGGIO

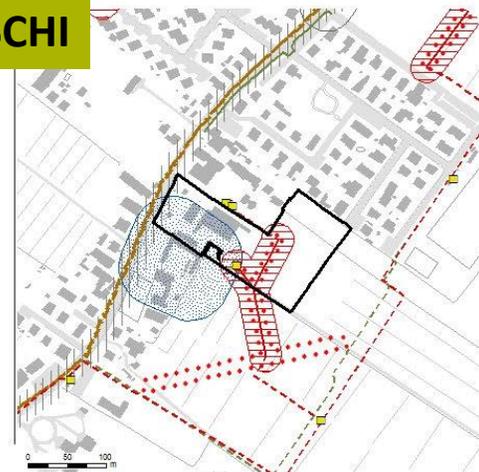
Analisi integrata di valori, tutele, rischi e rispetti connessi alle acque superficiali e sotterranee, agli elementi di valore dei paesaggi identitari, alla rete ecologica provinciale (PTCP), alla microzonazione sismica e alla permeabilità dei suoli (aree sigillate e non).



AMBIENTE e PAESAGGIO

to intorno dell'area in oggetto si evidenzia la presenza di:
- paesaggio identitario a memoria della storia locale (torre caduti della prima e della seconda guerra mondiale e artigiano);
- sito paesaggistico identitario di tipo religioso (torre cattedrale);
- un albero isolato;
- mobilità dolce (uno dei quali al margine sud dell'area) - canali e fossi.

L'area si trova all'interno del perimetro:



RETE TECNOLOGICO - INFRASTRUTTURALE

L'area, nella frazione di Albareto, è **parzialmente edificata**.
E' interessata o limitrofa a:
- **rispetto al cimitero** di Albareto
- **linee elettriche aeree** a media tensione, con relativi rispetti individuati da piano vigente e ridotti dalle DPA - distanze di prima approssimazione comunicate dall'ente gestore
- **cabine di trasformazione** da MT a BT
- un **asse stradale** il cui **rispetto** da piano vigente interessa l'area
- elementi del reticolo di scolo delle acque miste (rete fognaria).

Nell'intorno dell'area si rileva inoltre la presenza di:
- linee elettriche interrate esistenti
- tratti della rete idrica esistente e di progetto.

L'area rientra interamente nella classe di **carico idraulico 1** - deflusso ottimo, che definisce un bacino e relativo tronco di chiusura caratterizzato dalla possibilità di ricevere apporti idrici considerevoli.

scorrimento ad elevata criticità idraulica individuate dal PTCP, in rapporto al rapido aumento della fascia C del territorio. L'area è adiacente alle zone di parte ad est attualmente maggiore del territorio per lo stato di fatto e di progetto.

VALORI e CRITICITÀ:

L'area ai margini del contesto urbano di Albareto, interagisce con un territorio che presenta valori storico-testimoni di un ridosso del territorio rurale ad alta vocazione agricola. I rispetti tecnologico-ambientali e il rischio elettromagnetico ed una certa criticità idraulica sono aspetti da segnalare. Rispetto alla microzonazione sismica, va inoltre segnalata la parziale appartenenza a zone di attenzione per instabilità.

RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE

Il metodo adottato al fine della "identificazione dei contesti analizzati", verte sulla evidenziazione dei **luoghi** nel rapporto sinergico fra **struttura territoriale storica della città** (leggibile, attraverso tracce e persistenze sia della cultura architettonica e sia storico-archeologica) e la **morfologia dei tessuti** (spazi costruiti e spazi aperti): cogliendo di ogni luogo il valore storico, culturale-identitario nel paesaggio urbano, e nel paesaggio rurale contemporaneo in una logica di potenzialità relazionali.



RISORSE STORICHE e ARCHEOLOGICHE

L'area è all'interno del tessuto urbano consolidato nel **centro storico di Albareto**: di tipo prevalentemente residenziale, tale tessuto è strutturato lungo la **dorsale storica di strada Albareto**, tra la **strada Muraletta** e strada Battaglia. All'interno dell'area, che si affaccia su Albareto, vi è un vilino gentilizio settecentesco (recupero tutelato da **vincolo architettonico conservativo** dovuto a **tipologico, storico-testimoniale** che riveste (Art.13.22 RUE-P).

Ai margini dell'area in oggetto, si riscontrano:
- il **"margine ovest"** interseca **strada Albareto, direttrice storica** individuata dal PTCP (Art.44A) come **elemento di interesse storico-testimoniale** e tutelata dal PSC (Art. 13.16, Art.13.17 RUE);
- mentre il **"margine nord-est"** si affaccia sul casagliaio **"margine sud-ovest"** è in aderenza al complesso parrocchiale Chiesa dei Santi Nazzario e Celso (con annesso cimitero) Decreto della Soprintendenza (SD98; Legge 1089/1939);
- il **"margine est"** si affaccia al territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola.

La Carta della potenzialità archeologica del Comune è in elaborazione.

RETE TECNOLOGICO - INFRASTRUTTURALE

Analisi e valutazione delle **reti tecnologico - infrastrutturali** (elettriche, stradali, ferroviarie, di scolo e valutazione del carico idraulico) e **condizionamenti e limitazioni** ad esse connessi

SINTESI VALORI E CRITICITA'

1

Prima fase

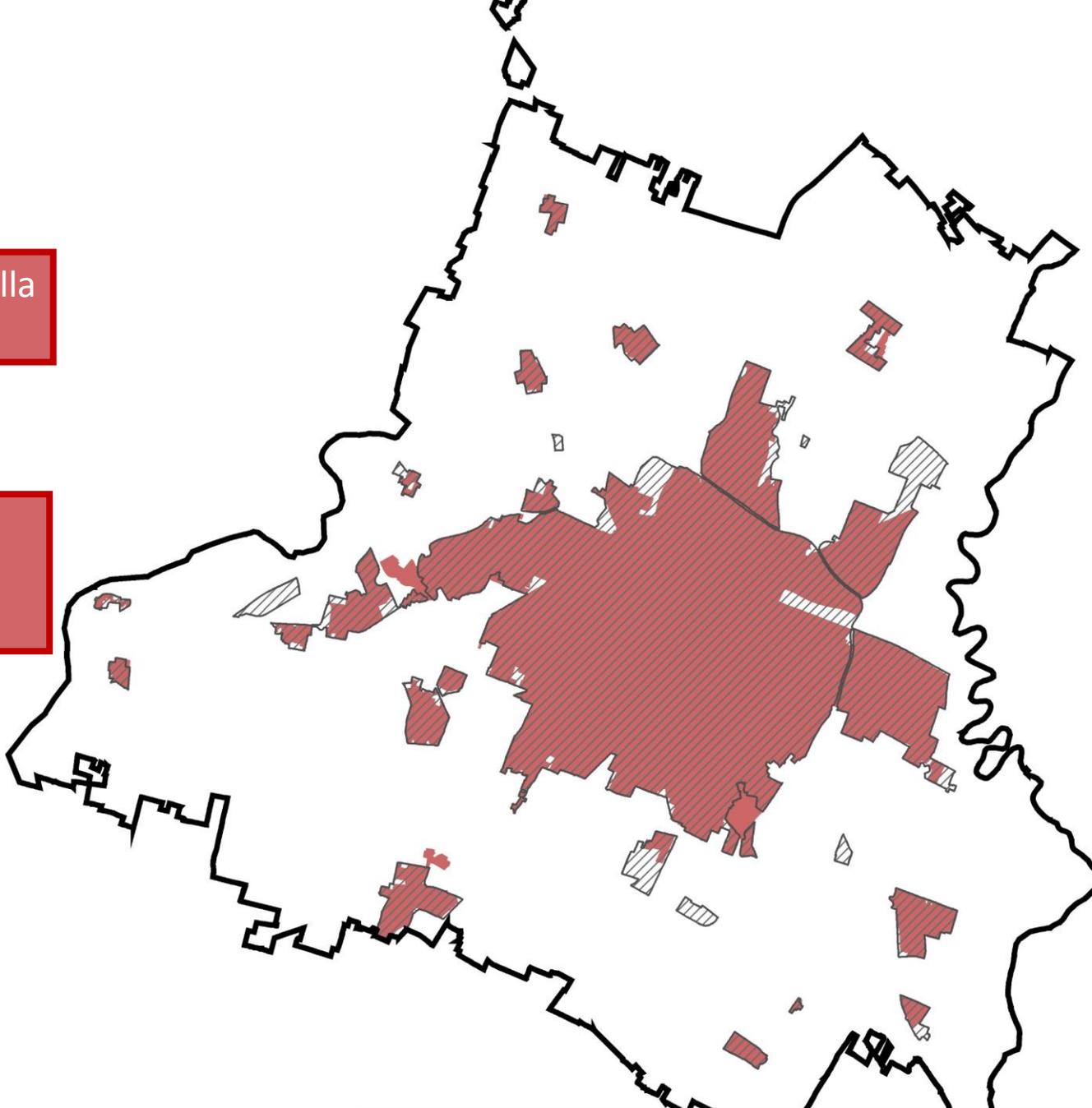
La legge chiede di fissare il limite della città esistente al 31/12/2017



Obiettivo di legge:
CONSUMO DI SUOLO fino al 2050
3%



circa 120 ha



1

Prima fase

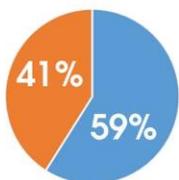
Il territorio comunale è suddiviso in 2290 sezioni di censimento, ossia porzioni di territorio su cui sono effettuate le rilevazioni dell'Istituto nazionale di statistica in occasione dei censimenti.

A partire dalle sezioni di censimento sono ricostruibili, per somma, le entità geografiche ed amministrative di livello superiore: i RIONI (località abitate, aree sub-comunali, collegi elettorali ed altre).



DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE: 245,56 HA

TESSUTO
PRIVATOCITTÀ PUBBLICA
O DI USO PUBBLICO

RESIDENTI: 15.834 UNITÀ



- 0 - 18 anni: 2.012 unità
- 19 - 64 anni: 10.131 unità
- over 65: 3.691 unità

DATI SOCIO - DEMOGRAFICI**San Faustino**

Il rione **San Faustino** occupa parte dell'ambito occidentale del tessuto urbano prossimo al centro storico, sviluppandosi a sud della **via Emilia ovest** e lungo lasse della **via Giardini**. Risulta uno dei rioni più densamente popolati rapportando superficie fondiaria e popolazione. **Viale Amendola** e il tratto iniziale della più recente **tangenziale sud Pablo Neruda** segnano il limite meridionale del rione, infine **viale Italia**, quale ulteriore riferimento spaziale tra gli assi viari, lo taglia longitudinalmente.

CARTOGRAFICA

TESSUTO CONSOLIDATO
➤ Condizione e tipologia del Tessuto
➤ Valutazione delle criticità e potenzialità

LINEARITA'
➤ Analisi del tessuto in relazione ai FRONTI e individuazione delle LINEARITÀ COMPLESSE

RETE
➤ Analisi critica della rete ciclabile, dei varchi e delle barriere

TESSUTI

Tipologie

- In equilibrio
- con Criticità edilizie
- con Criticità urbane, scarsa permeabilità
- con Criticità urbane, alta densità
- con Criticità urbane, Sottoutilizzato
- con Criticità urbane, Conflittualità funzionale diffusa
- In attesa di trasformazione
- In corso di completamento, Incompiuto

Marginalità

- Aree interstiziali tra infrastrutture

Elementi di qualità

- Tessuto connettivo vocato alla pedonalità diffusa
- Tessuto con elementi di permanenza
- Quartieri ad impianto unitario
- Complessi edilizi ad impianto unitario
- Blocco servizi
- Parchi
- Landmark
- Centralità aggregative
- Elementi di rilevanza storico/architettonica/identitaria
- Area con potenzialità strategica

Elementi di decadimento/degrado

- Parchi con criticità
- Fuori scala
- Sottoutilizzato
- Dismesso
- Detrattore

CONNESSIONI

Struttura urbana e territoriale

- Fronte urbano
- Asse attrezzato
- Asse di quartiere
- Fronte urbano potenziale
- Asse di valenza naturalistica

Rete diffusa

- Ciclabili esistenti
- Ciclabili esistenti di qualità
- Ciclabili esistenti con criticità
- Ciclabili in fase di realizzazione (PUMS)
- Ciclabili mancanti
- Varco esistente critico
- Varco esistente
- Barriera

RELAZIONI

Margini interni

- Relazione di conflitto
- Assenza di relazioni

Margini urbani

- Margine città consolidata

TERRITORIO RURALE

Ambito di interesse ambientale e paesaggistico

- Fluviale
- Naturale

Ambito agricolo di interesse ambientale

- Di identità storico culturale
- A bassa produttività
- Ad alta produttività di tipo zootecnico
- Ad alta produttività di tipo frutticolo/vitico

Ambito agricolo normale

- A bassa produttività
- Ad alta produttività di tipo zootecnico
- Con potenzialità ambientale

Struttura fluviale e delle acque

- Fasce fluviali principali
- Fasce fluviali secondarie

Strutture ecologiche

- Asse potenziali

Emergenze del paesaggio rurale e naturale

- Qualità
- Potenzialità
- Degrado
- Attrattori
- Detrattori
- Asse con potenzialità
- Forestazione
- Discontinuità da preservare
- Asse stradali con criticità

