COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA
SERVIZIO PROGETTI URBANI COMPLESSI E POLITICHE ABITATIVE

Scheda identificazione dell'area

Piano Urbanistico Attuativo

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata « EX MANIFATTURA TABACCHI»

Zona Elementare n.3003 area 03

Richiedente : Quadrifoglio Modena SPA

Ubicazione : Via Sant'Orsola , San Martino

Il Dirigente Responsabile del Settore : Ing. Maria Sergio

Il Responsabile del Procedimento : Ing. MicheleTropea

Il Tecnico : Geom.Nilva Bulgarelli

A) DATI CATASTALI DELL'AREA DI PROPRIETA' / COMPARTO D'INTERVENTO

B) ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' / COMPARTO D'INTERVENTO — Scala 1:2.000

C) ESTRATTO DI P.R.G. Vigente * : CARTOGRAFIA INTEGRATA PSC-POC-RUE VERSIONE STRUTTURALE TAV.4-13 — Scala 1:5.000

D) ESTRATTO DI P.R.G. Vigente * : NORMATIVA COORDINATA DI PSC POC RUE VERSIONE OPERATIVA – Zona Elementare n.3003 — Scala 1:2.000

Modena 30/09/2020

Localizzazione Comparto Ex Manifattura Tabacchi

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n.58 del 23.07.2007

CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 20.11.2007
Dr. Enrico Spagnoli rep.68738/15956

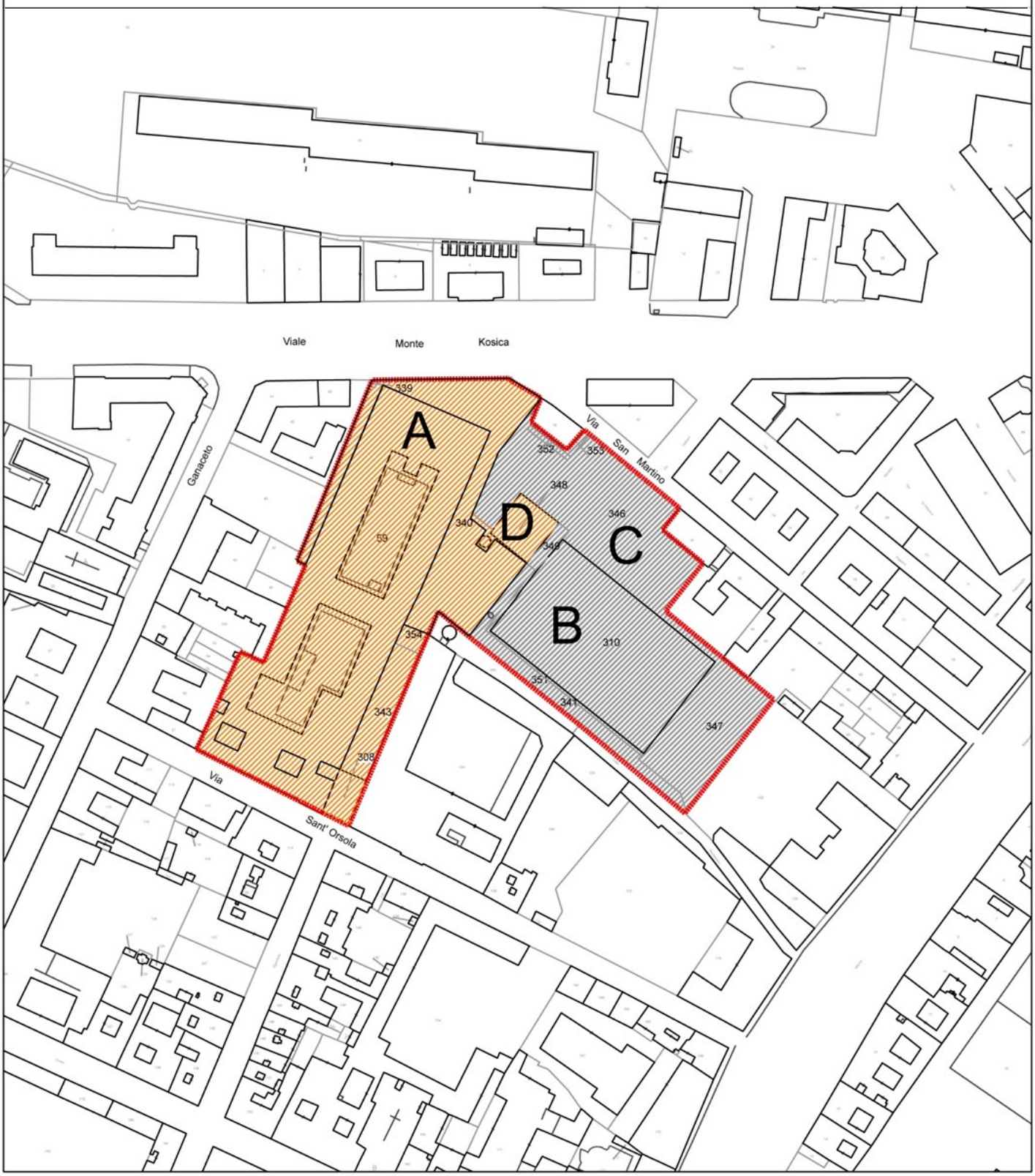
Aggiornamento agli elaborati costitutivi del PUA - ex art. 5.9 RUE - come DD n. 1562 del 10.8.2009 –

Aggiornamento agli elaborati costitutivi del PUA - ex art. 5.9 RUE – come da DD n. 123 del 6.3.2013

Aggiornamento agli elaborati costitutivi del PUA - ex art. 5.9 RUE – come da DD n. 1518 del 21.10.2015

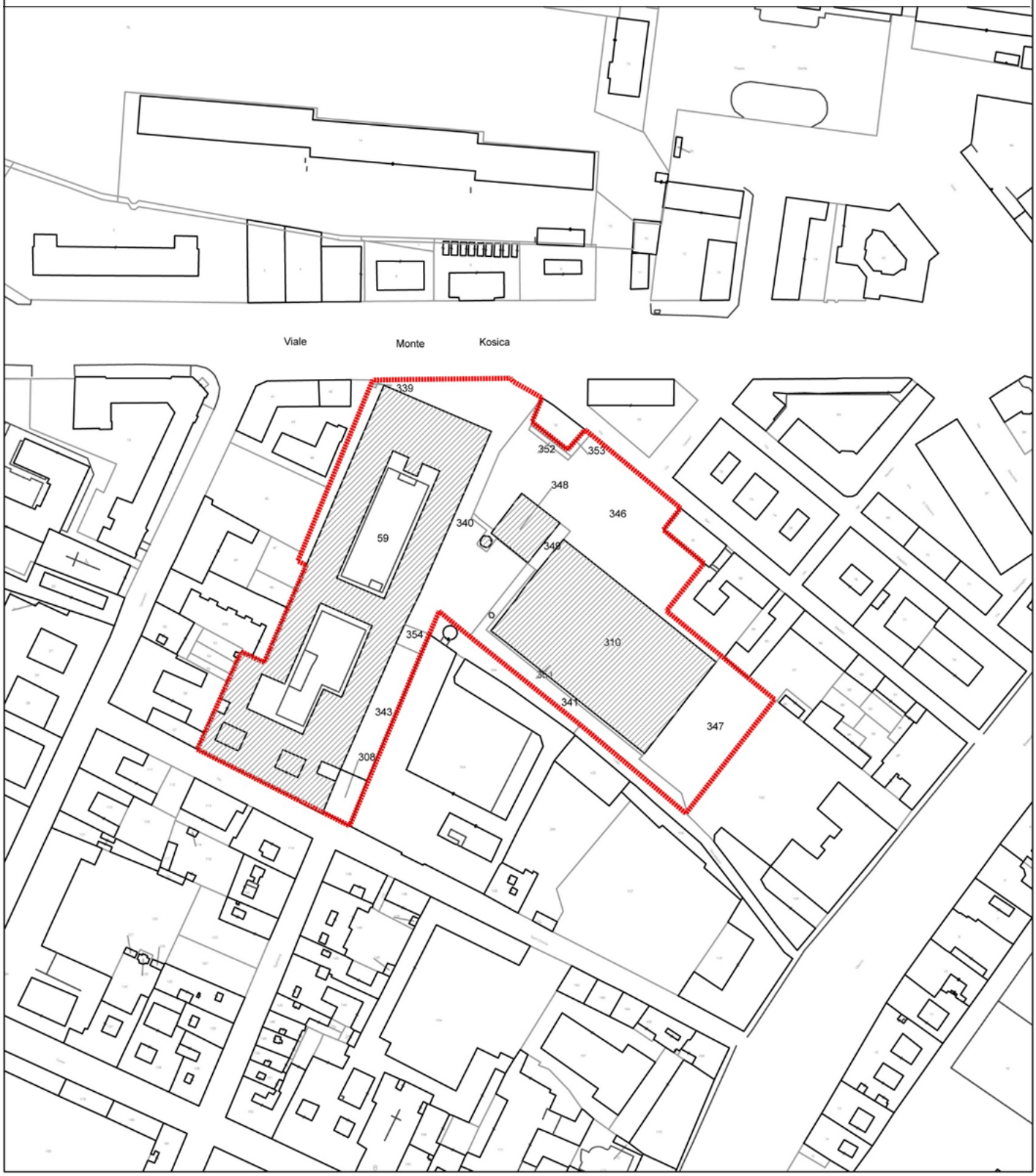
A - D I MMOBILI «ATTUATI»

B - C IMMOBILI «DA ATTUARE»



Planimetria catastale, foglio 109

Identificazione del Comparto d’intervento



Estratto catastale
ed elenco proprieta’
Comparto di intervento

Foglio		map.		
109		59		QUADRIFOGLIO MODENA SPA ALTRE PROPRIETA’ (acquirenti di porzioni di edificio attuato fabbr.A)
		308	mq. 203	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		310	mq.3748	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		339	mq.6	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		340	mq.2262	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		341	mq. 762	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		343	mq. 581	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		346	mq.5.406	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		347	mq.1.555	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		348	mq. 395	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		349	mq. 108	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		351	mq. 119	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		352	mq. 51	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		353	mq. 36	QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		354	mq. 99	ER.GO AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO AGLI STUDI SUPERIORI FONDAZIONE SAN FILIPPO NERI QUADRIFOGLIO MODENA SPA
		Totale	mq. 23.926	

COMUNE DI MODENA

2 P 0 R 0 G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

4.13 CARTOGRAFIA INTEGRATA PSC-POC-RUE

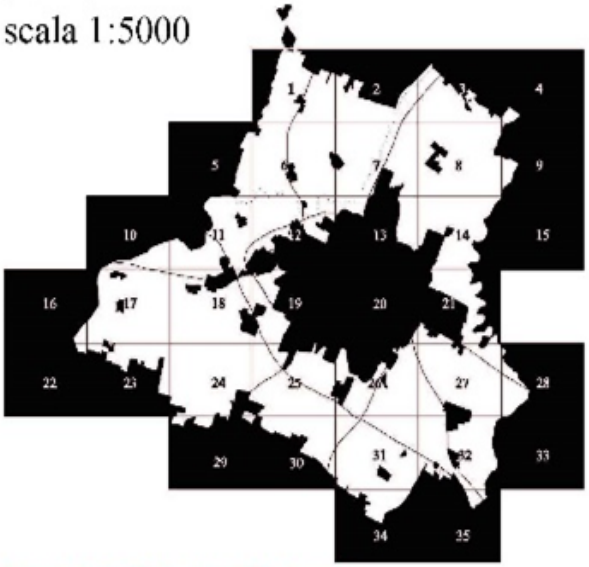
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
PIANO OPERATIVO COMUNALE
REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5
L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n° 93 del 22/12/2003
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 48 del 07/05/2015
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 84 del 22/10/2015 (Tavv: 06-12-13-19-20-27)
Aggiornata alla delibera di G.C. n° 87 del 08/03/2016 (Tavv: 11-18)
Aggiornata alla D.D. ARPAE n° 3647 del 03/10/2016 (Tavv: 01-02)
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 39 del 04/06/2018 (Tav: 32)
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 47 del 05/07/2018
(Tavv: 12-13-14-17-18-19-20-21)
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 42 del 04/04/2019 (Tav:20)
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 79 del 14/11/2019 (Tav: 13)

Variante PSC-POC-RUE Adottata con delibera di C.C. n° 27 del 21/03/2019
Approvata con delibera di C.C. n° 4 del 05/03/2020
(Tav: 13)

scala 1:5000



Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana
Servizio Urbanistica
www.urbanistica.comune.modena.it

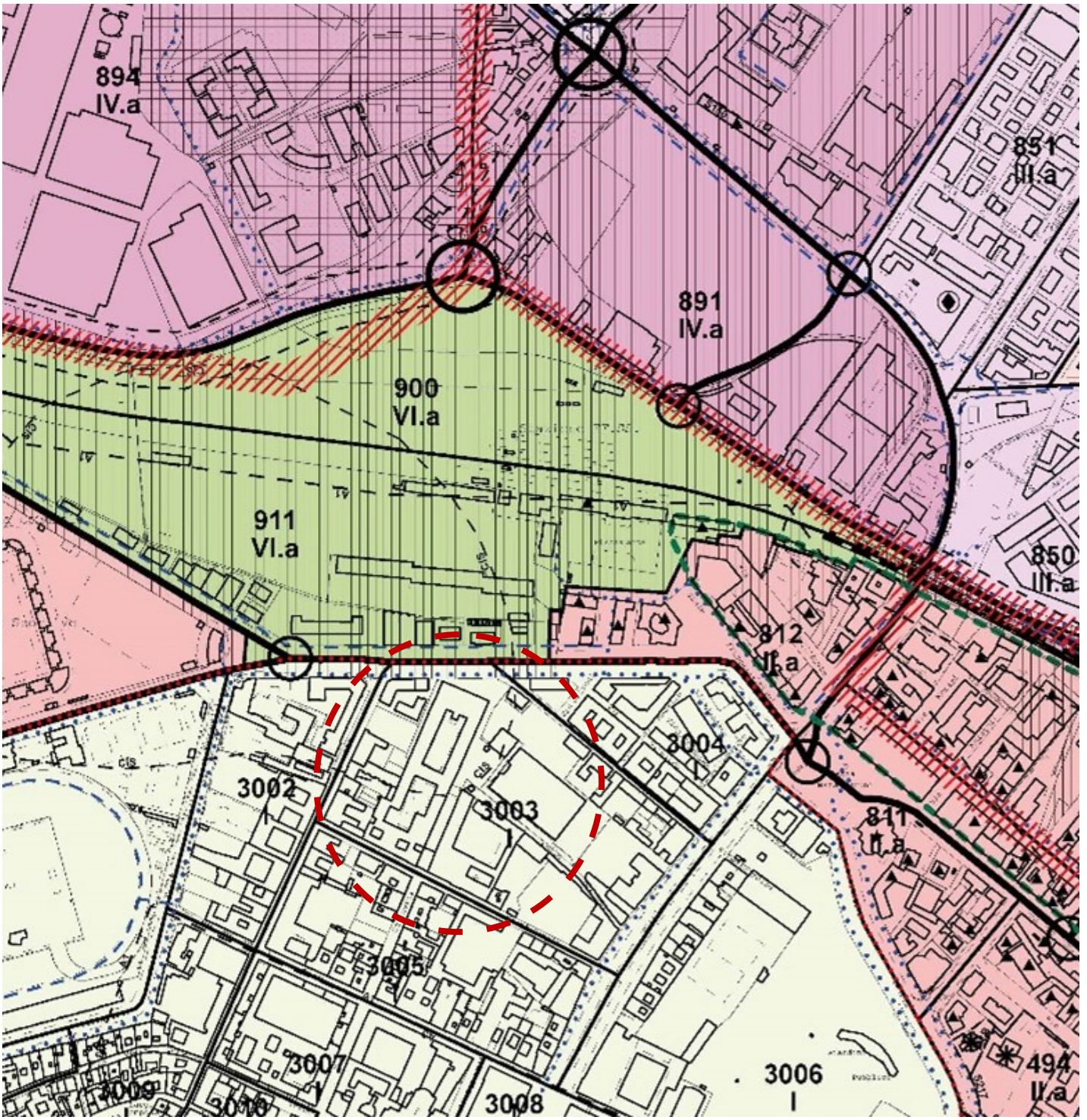
Dirigente Responsabile del Settore:
Arch. Marco Stancari - fino al 30/09/2014
Ing. Maria Sergio

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

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

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

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


894
IV.a
851
III.a
891
IV.a
900
VI.a
911
VI.a
850
III.a
812
II.a
3004
3002
3003
I
811
II.a
3005
3007
I
3006
I
494
II.a
3009
3010
3008

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

CAPO I - DEFINIZIONE, ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI

piano operativo di riqualificazione urbana - POC MO.W (POC)

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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

perimetro territorio urbanizzabile (PSC)

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)

CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

programmi di recupero edilizio urbano - PREU (POC)

programmi di riqualificazione urbana - PRU (POC)

D-F-G / IIa2-Va2-VIb aree extraurbane identificate per ambiti

673 / Va zone elementari identificate per ambiti

1 2 3 reticolo delle zone elementari

perimetro del territorio comunale

COMUNE DI MODENA

2 P O R G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MODENA

2 P 0 R 0 G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

- LIE — assi e distanze di rispetto dagli elettrodotti > = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE)
- LIEC — corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotti (POC) > = di 132 KV (POC PSC)
- LIE - assi elettrodotti interrati esistenti > = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE) (vedi tavv. 4.cc)
- LIEC - assi elettrodotti interrati di progetto (POC) > = di 132 KV (POC PSC) (vedi tavv. 4.cc)
- cabine elettriche esistenti (RUE) e di progetto (POC) (vedi tavv. 4.cc)
- ARE — aree di riqualificazione ecologica (PSC)
- GAS — assi e distanze di rispetto dalle condotte dei gasdotti interrati esistenti (PSC)
- GASC — corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati (POC PSC)
- PLERT — siti per la valorizzazione dell'emittenza radio e televisiva (POC)
- C — zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

- 1 — aree di tutela assoluta - PA (PSC)
- PA236 — perimetro delle zone di rispetto del DPR 236/88 e s.m. (PSC)
- PA1 — aree di protezione primaria (PSC)
- PA2 — aree di protezione secondaria o allargata (PSC)
- PA3 — aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)
- CIS — perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

- FF1 — aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)
- FF2 — aree naturalistiche (PSC)
- FF3 — aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)
- FF4 — aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)
- PSFF — fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)
- PSFFB — fasce di esondazione - fasce B (PSC)

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- ID — impianti di depurazione (PSC)
- RIR0 — perimetro stabilimento (PSC)
- RIR1 — area di danno 1 (PSC)
- RIR3 — area di danno 3 (PSC)
- RIR5 — area di danno 5 (PSC)

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

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILTA'

- A - autostrada (PSC)
- B - extraurbana principale (PSC)
- C - extraurbana secondaria (PSC)
- D - urbana di scorrimento (RUE)
- E - urbana di quartiere e di interquartiere (RUE)
- F - locale (RUE)
- G - linee ferroviarie di competenza statale (PSC)
- H - altre ferrovie (PSC)
- aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)
- svincoli attrezzati a più livelli principali (PSC) di progetto (POC) esistenti (RUE)
- caselli autostradali (PSC) di progetto (POC)
- sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC) piste ciclabili esistenti (RUE)
- sistema delle piste ciclabili previste (PSC) piste ciclabili previste (POC)
- FU — area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)
- impianti distribuzione carburanti esistenti (RUE) di progetto (POC)
- impianti distribuzione carburanti con funzioni complementari esistenti (RUE) di progetto (POC)
- AER1 — limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)
- AER2 — direzioni di atterraggio (PSC)

svincoli attrezzati a raso principali (PSC) di progetto (POC) esistenti (RUE)

AER3 perimetro dell'aeroporto (PSC)

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

R edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche oggetto di possibile rilocalizzazione (RUE)

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

perimetro dei centri storici (PSC)

S, SZR tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-04-1941 n. 633 (PSC)

A4 persistenze della centuriazione romana (PSC)

TEC tutele di elementi della centuriazione (PSC)

ALB ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)

A beni culturali all'esterno dei centri storici (RUE)

★ restauro scientifico (PSC)

✱ restauro e risanamento conservativo (PSC)

■ ripristino tipologico (RUE)

▲ riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)

viabilità storica (PSC)

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

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE - Recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola

B edifici destinati prevalentemente a residenza (RUE)

D edifici specialistici produttivi (RUE)

F edifici destinati ad attrezzature generali (RUE)

RNO riserva naturale orientata (PSC)

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

A1 controllo archeologico preventivo (RUE)

A2 vincolo archeologico di tutela (PSC)

A3 vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)

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

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

uso specifico immobili commerciali (RUE)

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

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

disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

PAE piano delle attività estrattive (POC)

COMUNE DI MODENA

2 P 0 R 0 G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMU

2 P 0

PIANO REGO

4.y

Centro Storico

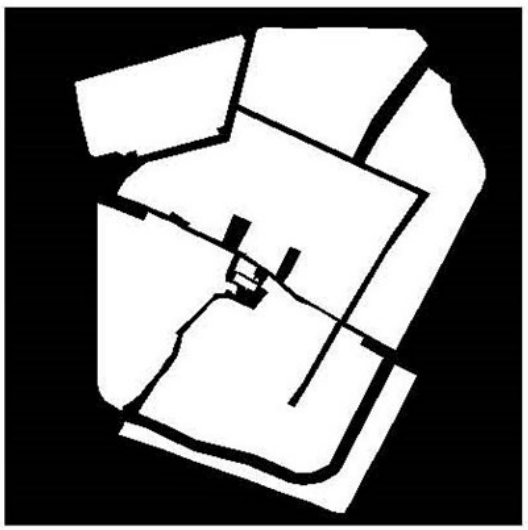
NORMATIVA COORDINATA DI PSC-POC-RUE DELLE ZONE ELEMENTARI

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5 L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n° 16 del 25/02/2008
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 34 del 24/05/2010
Aggiornata alla delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013

Variante al POC-RUE adottata con delibera di C.C. n° 90 del 19/12/2013
Approvata con delibera di C.C. n° 48 del 07/05/2015

scala 1:1000/2000



Settore Pianificazione Territoriale
e Trasformazioni Edilizie
Servizio Pianificazione Urbanistica
www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:
Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Marcello Capucci

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

Collaboratori:
Istr. Tecnico Barbara Ballestri
Istr. Tecnico Sonia Corradi
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio
Istr. Dir. Tec. Clara Fiandri
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti
Istr. Tecnico Katia Vallini

Collaboratori esterni:
Ing. Miriam Ruggiero

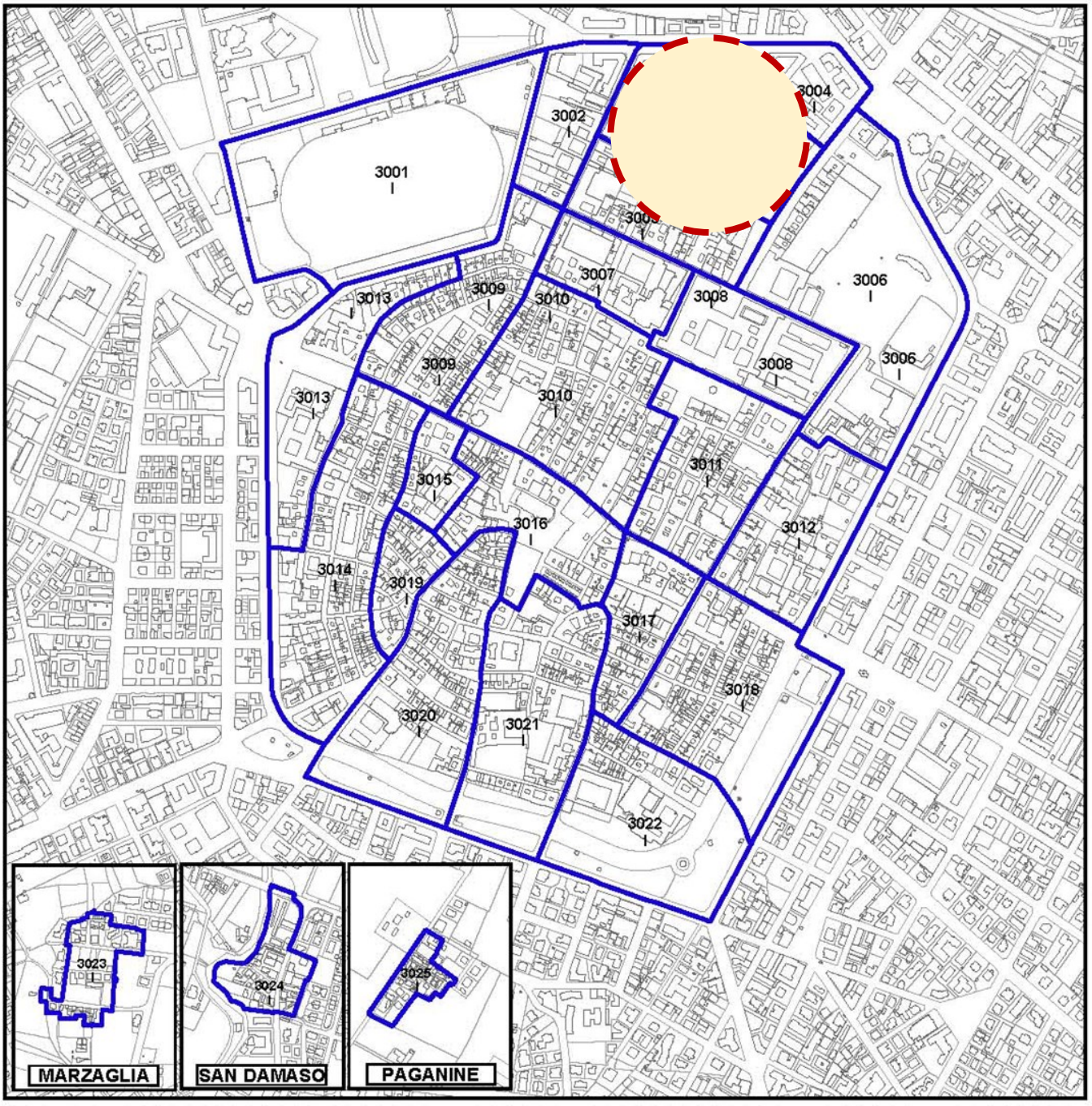
Realizzato con City Trek Editor Legge 20 di Sinergis s.r.l.

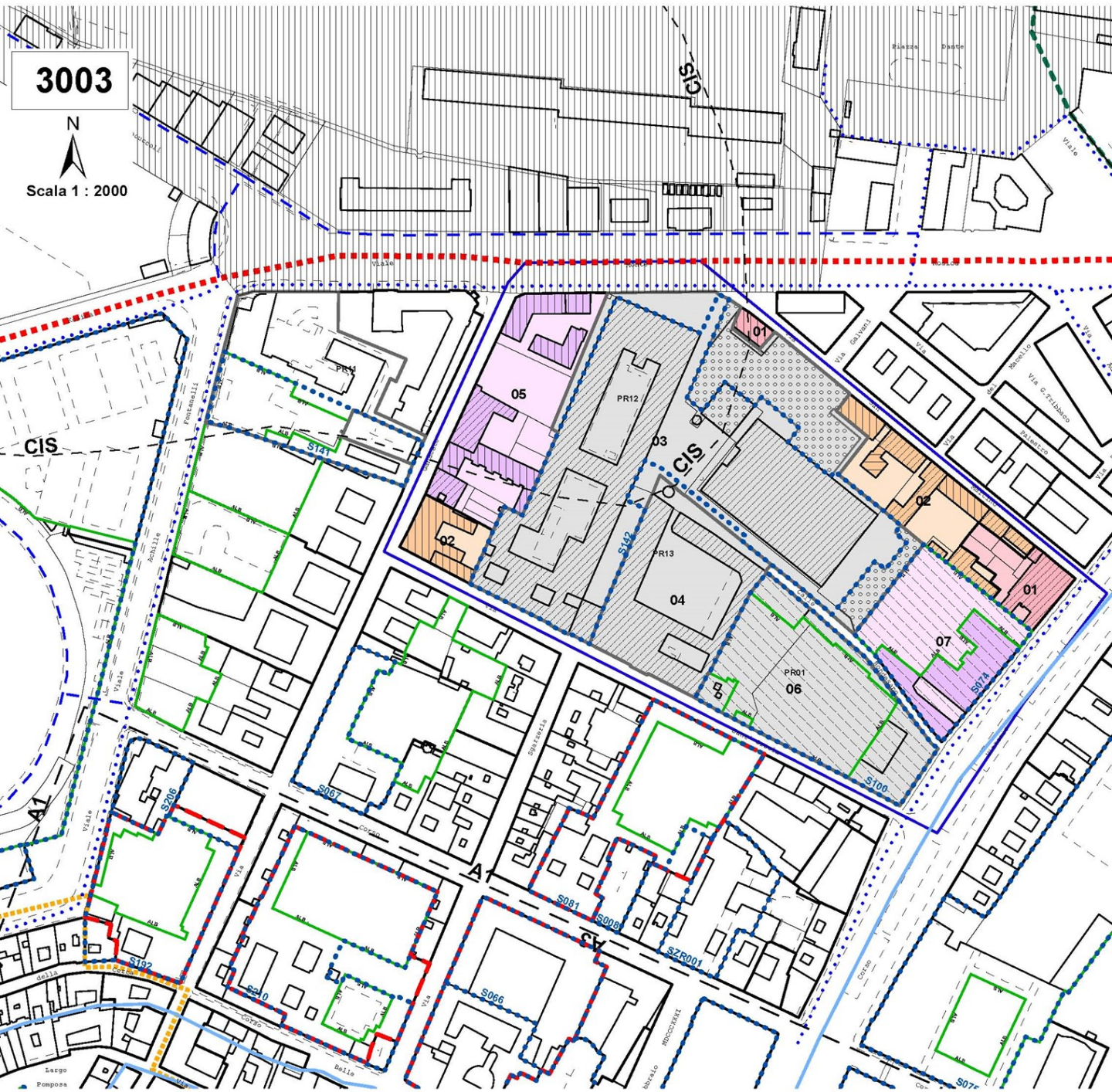
UNE DI MODENA

0 R 0 G 3

GOLATORE GENERALE

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE ELEMENTARI




3003
N
Scala 1 : 2000
CIS
PR11
PR12
PR13
PR01
01
02
03
04
05
06
07
S141
S142
S072
S100
S067
S206
S192
S240
S066
S081
S098
SZR001
A1
A3

I - CENTRI STORICI

_ - Centri storici

Zona Elementare N. 3003

Ex Zona Territoriale Omogenea: **A**

Ubicazione : VIA SANT'ORSOLA

Superficie Territoriale : mq 60.291

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESE NELLA ZONA ELEMENTARE

Area 01 Disciplinata dal **RUE**

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.5 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE.

Destinazioni ammesse :
A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 C/6

Area 02 Disciplinata dal **RUE**

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.3 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE.

Destinazioni ammesse :
A/0 C/1 C/2 C/3 C/6

Area 03 Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano di recupero.Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 23/07/2007.

Area 04 Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano di recupero.Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 01/12/2008.

Area 05 Disciplinata dal **RUE**

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.9 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE.

Destinazioni ammesse :
A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 C/6

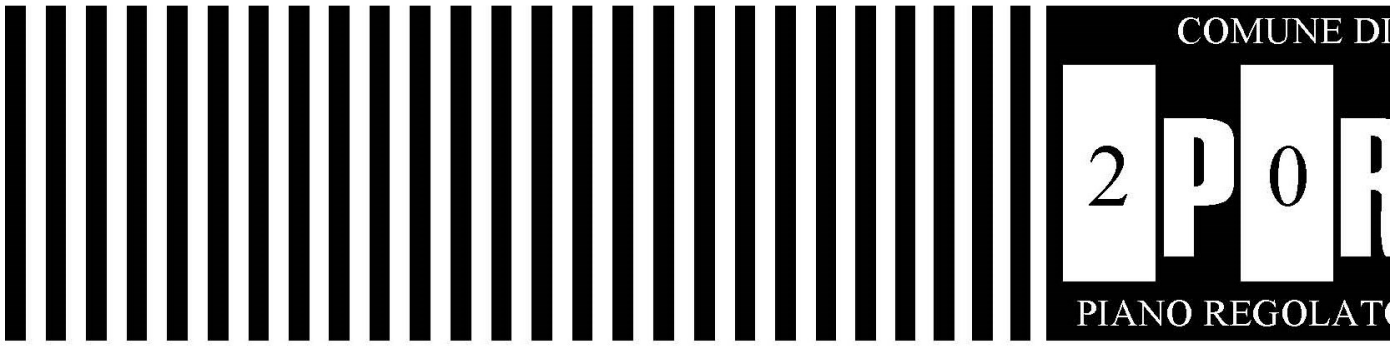
Area 06 Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano di recupero. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 436 del 16/12/1991.

Area 07 Disciplinata dal **RUE**

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.9 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE.

Destinazioni ammesse :
A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/6



PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

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

perimetro territorio urbanizzabile (PSC)

TERRITORIO RURALE

VII - aree di valore naturale e ambientale

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

CAPO V - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

programmi di riqualificazione urbana - PRU (POC)

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

LIE — distanze di rispetto degli elettrodotti > = di 132 kV (PSC) e < di 132 kV (RUE)

C — zona di rispetto dei cimiteri (PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

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

PA2 — aree di protezione secondaria o allargata (PSC)

CIS — perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

FF1 — aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)

FF2 — aree naturalistiche (PSC)

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

PSFFB — fasce di esondazione - fasce B (PSC)

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

CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)

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

sistema delle piste ciclabili previste (PSC)
piste ciclabili previste (RUE)

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

perimetro dei centri storici (PSC)

S — immobili tutelati ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 (PSC)

SZR — zone di rispetto ad aree sottoposte a tutela diretta ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 (PSC)

SN — esercizi commerciali tutelati ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 (PSC)

canali tutelati ai sensi della legge 01-06-1939 n.1089 art.4 S123 (PSC)

sito UNESCO (PSC)

zona di rispetto sito UNESCO (PSC)

aree soggette a particolari prescrizioni (PSC)

ALB — ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)

PR_ — piani di recupero vigenti (RUE)

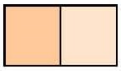
DI MODENA

R 0 G 3

TORE GENERALE

DESTINAZIONI D'USO URBANISTICO

Perimetro di Zona Elementare

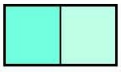

residenza A1a (RUE)

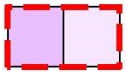
residenza artigianato A1b (RUE)

residenza commercio A2a (RUE)

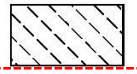
residenza commercio professionale A2b (RUE)

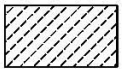
polifunzionale A4 (RUE)

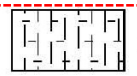

Servizi A3 (POC)

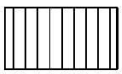

polifunzionale A4 assoggettato
alla formazione di piano di recupero (POC)

CATEGORIE D'INTERVENTO


restauro scientifico (PSC)

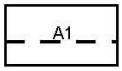

restauro e risanamento conservativo (PSC)


riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)


ripristino tipologico (RUE)

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



controllo archeologico preventivo (RUE)

vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)

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

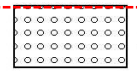
CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

progetto di valorizzazione commerciale
- Area Pomposa - (POC)

progetto di valorizzazione commerciale
- Porta S.Francesco e Porta Saragozza - (POC)

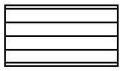
CAPO XXI - LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

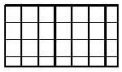
CATEGORIE D'INTERVENTO


ristrutturazione urbanistica (RUE)

CAPO XXII - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

CATEGORIE D'INTERVENTO


ristrutturazione edilizia (RUE)


demolizione (RUE)

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

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

zona per parcheggi (RUE)

disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)