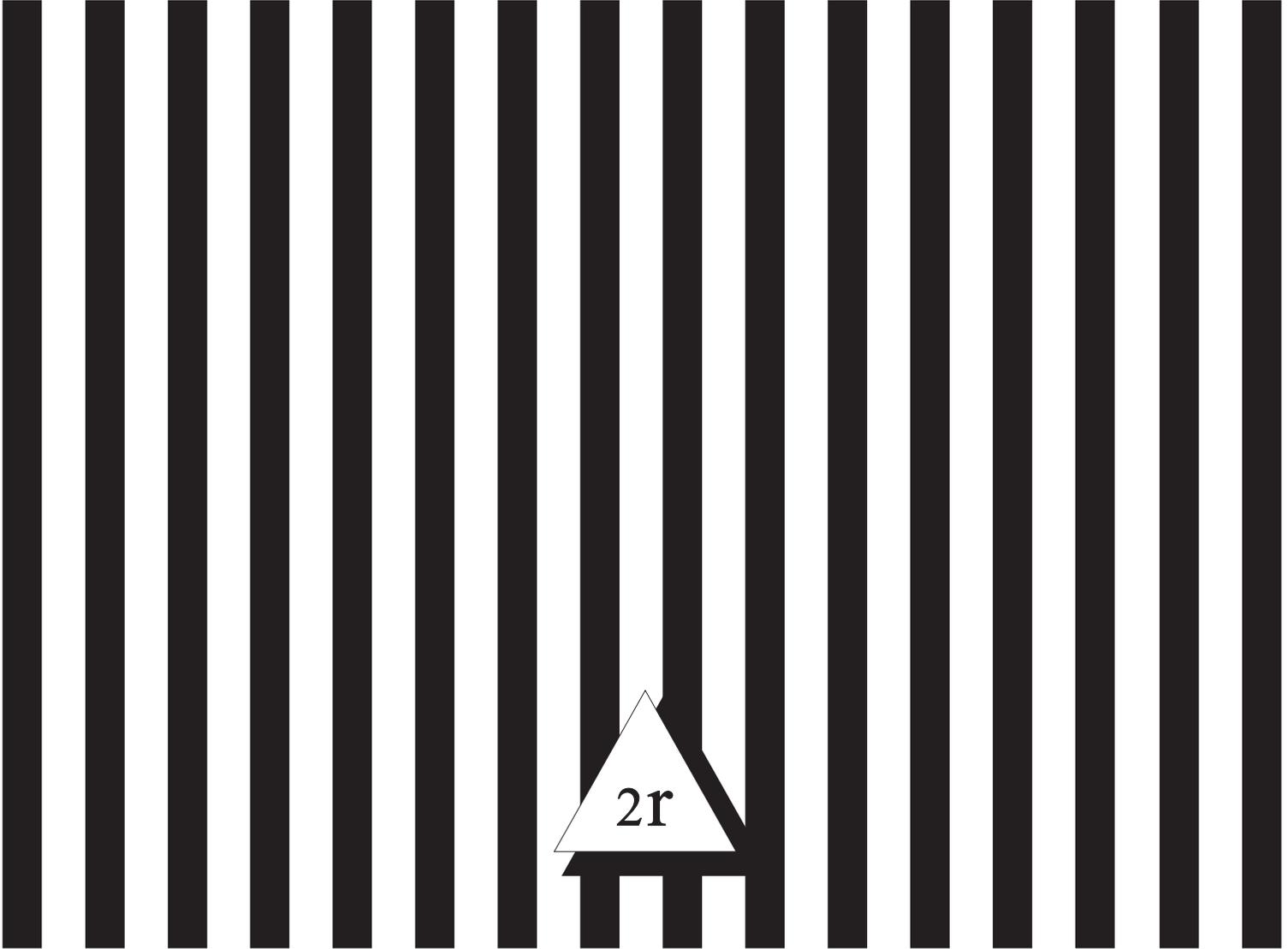




COMUNE DI MODENA

# 2 P P O R O G G 3

PSC



2r

NORMATIVA DEGLI AMBITI-stralcio  
PIANO OPERATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - POC MO.W





## **Comune di Modena**

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, TRASPORTI E MOBILITA'**

**Servizio di Pianificazione Urbanistica e Politiche Abitative**

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

# **Variante al POC-RUE** adottata con delibera C.C. n. 03 del 30/01/2012

Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC-MO.W)

## **NORMATIVA DEGLI AMBITI** **Elaborato 2r (STRALCIO)** **approvata con delibera C.C. n. 34 del 24/05/2010**

Aggiornata con delibera C.C. n. 39 del 14/06/2010

Aggiornata con delibera C.C. n. 43 del 12/07/2010

Aggiornata con delibera C.C. n. 22 del 30/05/2011

**Responsabile del Settore:**

Arch. Marco Stancari

**Responsabile del Servizio:**

Ing. Loris Benedetti

**Progettisti:**

Arch. Giovanni Cerfogli

Arch. Morena Croci

Arch. Vera Dondi

Arch. Paola Dotti

Dott. Giuseppe Leonardi

Arch. Giovanna Rinaldi

Arch. Roberta Sola

**Collaboratori:**

Geom. Barbara Ballestri

A.p. Sonia Corradi

A.p. Francesco D'Alesio

C.s.t. Clara Fiandri

Geom. Sara Guidetti

A.p. Katia Vallini

**Contributi di:**

Dott. Claudia Giovanardi

Dicembre 2011



## 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 3.12.2001) 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 e 3 abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 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 e 13 abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 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 e 320 abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 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 e 61 in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764, mentre nel territorio extraurbano sono 603 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. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594, 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. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583, mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 30/01/2012 è stato adottato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC-MO.W) in Variante al POC che localizza ulteriori **300** abitazioni. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono **6283 (6.583 - 300)**, mentre nel territorio extraurbano sono **603** 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:

8.200 abitazioni nei centri storici (di cui 8.000 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)  
91.200 abitazioni nel territorio urbano;  
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 di POC approvata il 20/12/2004 n. **218**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **41**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **964**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **605**;

abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato

“Santa Caterina” in variante al POC approvato il 12/07/2010 n. **11**;

localizzate abitazioni n. **1.839**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **1.161**.

**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 di POC approvata il 20/12/2004 n. **0**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **0**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **310**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **325**;

abitazioni localizzate con variante di POC adottata il 30/01/2012 n. **300**;

localizzate abitazioni n. **935**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **565**.

**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 di POC approvata il 20/12/2004 n. **0**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **0**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **110**;

abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **144**;

abitazioni localizzate con Piano particolareggiato

“ex Mercato Bestiame” in variante al POC approvato il 14/06/2010 n. **170**;

localizzate abitazioni n. **424**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **4.076**.

**V – Ambiti specializzati per attività produttive** = Abitazioni **2.400** (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 1.609)  
abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. **2.000** (da localizzare con varianti di POC n. **400**);  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 20/12/2004 n. **0**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **0**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **0**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **19**;  
localizzate abitazioni n. **19**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **381**.

**VI – Poli funzionali** = Abitazioni **600** (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 574)  
abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. **500** (da localizzare con varianti di POC n. **100**);  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 20/12/2004 n. **0**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **0**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **0**;  
localizzate abitazioni n. **0**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **100**.

I tre Ambiti nel territorio extraurbano sono così dimensionati:

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

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

**IX – Ambiti agricoli periurbani**

In totale Abitazioni **6.800** (a titolo di riferimento le abitazioni esistenti al 31/12/2007 sono n. 4.669)  
abitazioni già individuate sul territorio al 22/12/2003 n. **5.800** (da localizzare con varianti di POC n. **1.000**);  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 20/12/2004 n. **3**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 15/12/2005 n. **13**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 25/02/2008 n. **320**;  
abitazioni localizzate con variante di POC approvata il 24/05/2010 n. **61**;  
localizzate abitazioni n. **397**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **603**.

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

1. Il dimensionamento produttivo del PRG è stabilito in 757,70 ettari di superficie utile assegnati a ciascun ambito, ad esclusione del centro storico, di cui 142,5 (**1.425.000** mq di SU) complessivi ancora da realizzare, così come definito anche con la 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.

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.

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.

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**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.427.511**.

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. 03 del 30/01/2012 è stato adottato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC-MO.W) in Variante al POC attraverso il quale viene recuperata una SU a carattere produttivo pari a mq **22.500**. Restano pertanto da localizzare con varianti di POC, SU per mq **1.449.211 (1.426.711+22.500)**.

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 di SU = mq 7.570.000 è suddiviso negli ambiti, di cui originariamente mq 1.425.000 (rif. Delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) da localizzare con varianti al POC, così come avviene per quello residenziale, secondo il seguente elenco:

**II - Ambiti urbani consolidati** = Superficie Utile produttiva mq **1.190.864**;  
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 24/05/2010 mq **-647**.

**III - Ambiti da riqualificare** = Superficie Utile produttiva mq **852.901**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 20/12/2004 mq **300**;  
SU "ripristinata" con variante di POC approvata il 24/05/2010 mq **- 20.798**;  
**SU "ripristinata" con variante di POC adottata il 30/01/2012 mq - 22.500.**

**IV - Ambiti per i nuovi insediamenti** = Superficie Utile produttiva mq **439.003**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 mq **5.100**.

**V - Ambiti specializzati per attività produttive** = Superficie Utile produttiva mq **4.680.311**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 02/05/2005 mq **3.000**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 02/11/2009 mq **2.307**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 24/05/2010 mq **7.550**;  
SU localizzata con variante di POC approvata il 30/05/2011 mq **800**.

**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 mq **677**.

#### **Dotazione SU produttiva da collocare**

Della previsione originaria di SU ancora da realizzare di mq **1.425.000** (rif. Delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) attraverso il conteggio algebrico delle superfici a carattere produttivo conseguente alle varianti intervenute, è stata recuperata una SU pari a mq **(2.511-800) 1.711**; restano da localizzare con varianti di POC, SU per mq **(1.427.511-800) cioè 1.426.711 (1.425.000 + 1.711)**.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 30/01/2012 è stato adottato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC–MO.W) in Variante al POC attraverso il quale viene recuperata una SU a carattere produttivo pari a mq **22.500**. Restano pertanto da localizzare con varianti di POC, SU per mq **1.449.211 (1.426.711+22.500)**.

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.