

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PSC - POC - RUE

4.z

NORMATIVA COORDINATA DI PSC - POC - RUE DELLE ZONE ELEMENTARI

VARIANTE AL POC - RUE - "COMPARTO CONSORZIO AGRARIO - ZONA ELEMENTARE 891"



# NORMATIVA COORDINATA DI PSC - POC - RUE DELLE ZONE ELEMENTARI

Variante di carattere generale approvata con delibera di Giunta Provinciale n.1147 del 28/10/97 (stesura unificata ed allineata con delibera di Consiglio Comunale n. 197 del 4/12/97).

Aggiornata con le modificazioni introdotte dall'approvazione di:

- Accordo di Programma sul patrimonio militare dismesso con delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 23/07/98;
- Programma di Riqualificazione Urbana con valore di Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 con delibera di Giunta Provinciale n. 311 del 18/05/99;
- Programma di Recupero Urbano con delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 17/12/98;
- Variante con delibera di Giunta Provinciale n. 406 del 11/07/2000;
- P.E.E.P. con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 20/07/2000;
- Stesura coordinata (a seguito delle delibere di approvazione del P.R.G., P.E.E.P., P.I.P.) - con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 27/07/2000;
- Variante Art. 15 L. R. n. 47/78 e successive modifiche, con delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 26/11/2001;
- Variante Art. 14 L. R. n. 47/78 e successive modifiche, con delibera di Giunta Provinciale n. 287 del 09/07/2002;
- Variante Art. 15 L. R. n. 47/78 e successive modifiche, con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/07/2002;
- Variante Art. 15 L. R. n. 47/78 e successive modifiche, con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 23/12/2002.
- Variante P.A.E., con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 22/12/2003.

Adeguamento ai sensi dell'art. 43 co. 5 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20:

- Approvazione di PSC - POC - RUE, con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003.

Aggiornata con le modificazioni introdotte dall'approvazione di:

- P.I.P. con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22/12/2003.
- Variante al P.O.C. e rettifica al R.U.E. con delibera di Consiglio Comunale n.132 del 20/12/2004.
- Variante al P.O.C. e al R.U.E. con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005.
- Variante al P.O.C. "Scorporo zona P.E.E.P. 45 - Albareto" con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 21/06/2007.
- Variante al P.O.C. e rettifica al R.U.E. - stralcio - con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 24/09/2007.
- Variante al P.O.C. e al R.U.E. con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 25/02/2008.
- Variante al P.O.C. con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 16/04/2009.
- Variante al P.O.C. con delibera di Consiglio Provinciale n.44 del 16/03/2009 e pubblicata sul BUR n.70 del 22 aprile 2009.
- Variante al P.O.C. e rettifica al RUE "Area produttiva Modena Nord - Via Brigatti" con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 02/11/2009.
- Variante al POC - RUE con delibera di Consiglio Comunale n.34 del 24/05/2010.
- Variante al Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica "ex Mercato Bestiame" con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 14/06/2010.
- Variante al Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "Santa Caterina" con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 12/07/2010.
- Variante al POC - RUE Accordo Art.18 L.R. 20/2000 "Area Via Emilia Ovest - Zone elementari nn. 1481, 1502" con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30/05/2011.
- Piano di Recupero di iniziativa privata "Mulino Gherbella" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 18/07/2011.
- Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Ex area stoccaggio gas AMCM" via Salvo D'Acquisto con delibera di Giunta Comunale n. 177 del 14/05/2013.
- Variante al POC - RUE con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013.
- Variante al POC - RUE con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013.
- Variante al POC - RUE con valore ed effetti di PUA - Art. 30 co. 4 LR 20/2000 Zona Elementare n. 280, con delibera di C.C. n. 51 del 15/07/2013.
- Variante al POC - RUE "Area Via Argiolas - ZE 90" con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013.

Aggiornata con le modificazioni introdotte dall'adozione di:

Variante al POC - RUE Zona Elementare n. 891 " Comparto Consorzio Agrario" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2013.

# 2 P O R O G 3

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### 4.z

# NORMATIVA COORDINATA DI PSC-POC-RUE ZONE ELEMENTARI

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.° 34 del 10/06/2013  
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 50 del 15/07/2013  
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 51 del 15/07/2013  
Aggiornata alla delibera di C.C. n.° 52 del 15/07/2013

Variante al POC-RUE "Comparto Consorzio Agrario - ZE 891"  
Adottata con delibera di C.C. n.°

Settore Pianificazione Territoriale  
e Edilizia privata  
Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Mobilità e Politiche abitative  
www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:  
Arch. Marco Stancari

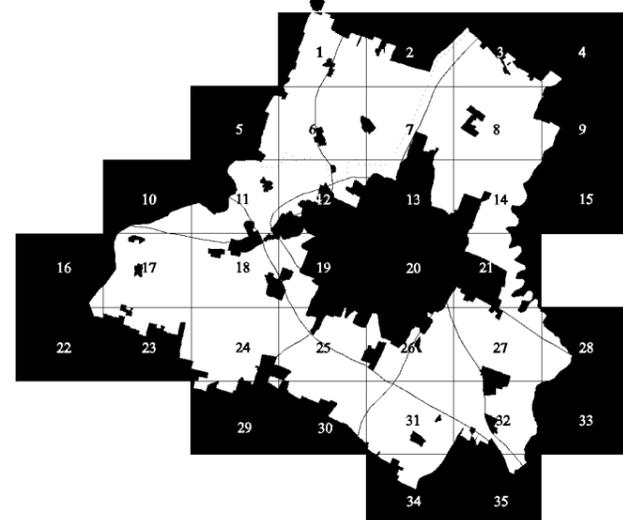
Dirigente Responsabile del Servizio:  
Ing. Loris Benedetti

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

scala 1:2000/5000



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

### 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)

### PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

#### CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

**GAS** assi gasdotti interrati esistenti (PSC)

**GASC** distanze di rispetto dalle condotte dei gasdotti interrati esistenti (PSC)

**GASC** corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati (POC PSC)

**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)

#### 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)

#### CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**ID** impianti di depurazione (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 (POC)

**FU** area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)

impianti distribuzione carburanti esistenti (RUE) di progetto (POC)

**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 )

**LIE** 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)

**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)

**FF4** aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)

**PSFE** fasce di deflusso della piena - fasce A (PSC)

**PSFFB** fasce di esondazione - fasce B (PSC)

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)

**AER3** perimetro dell'aeroporto (PSC)

# 2 P O R O G 3

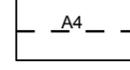
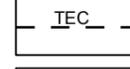
PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

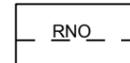
**PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

-  perimetro dei centri storici (PSC)
-  restauro scientifico (PSC)
-  restauro e risanamento conservativo (PSC)
-  tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 o legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)
-  ripristino tipologico (RUE)
-  persistenze della centuriazione romana (PSC)
-  riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)
-  tutele di elementi della centuriazione (PSC)
-  ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)
-  ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)

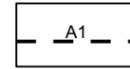
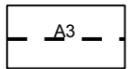
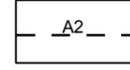
**PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE**

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

 riserva naturale orientata (PSC)

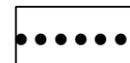
**PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

-  controllo archeologico preventivo (RUE)
-  vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)
-  vincolo archeologico di tutela (PSC)

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

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

 uso specifico immobili commerciali (RUE)

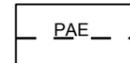
**PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI**

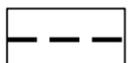
CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DEI VEICOLI

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

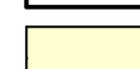
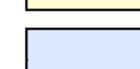
**PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

 piano delle attività estrattive (POC)

 perimetro del territorio comunale

**DESTINAZIONI URBANISTICHE**

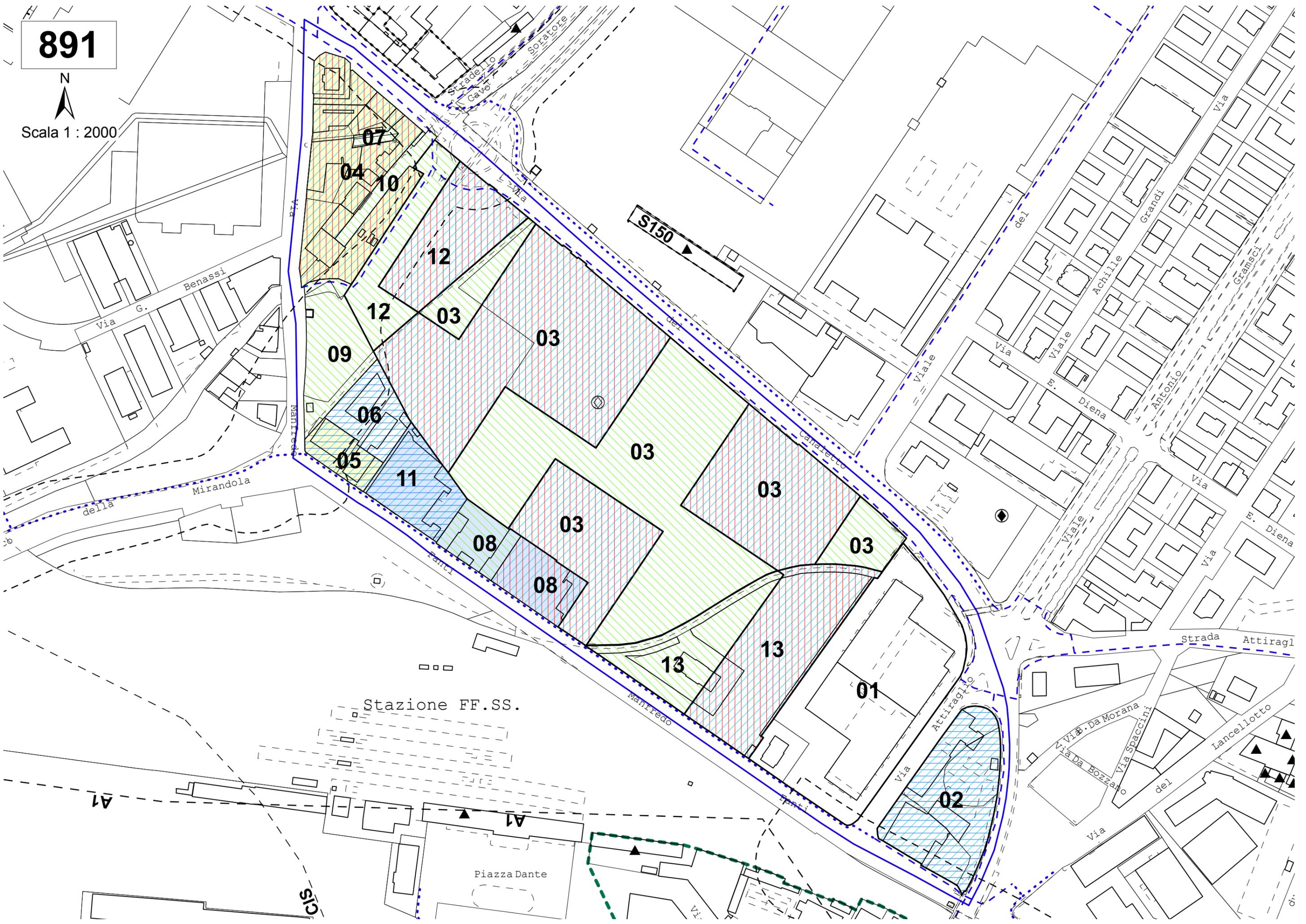
-  Perimetro di Zona Elementare
-  Aree per residenza
-  Aree per terziario
-  Aree per industria
-  Aree per servizi di interesse collettivo
-  Aree per attrezzature generali
-  Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare
-  Aree soggette a disciplina confermativa
-  Aree soggette a prescrizione specifica
-  Aree soggette a disciplina confermativa ed a prescrizione specifica
-  Perimetro di aree ricondotte a norma diffusa originariamente ricomprese entro PUA (PEEP-PIP)
-  Aree di valore culturale e ambientale - parco fluviale - ( PF )
-  Aree stradali

In presenza di più destinazioni urbanistiche contemporaneamente le relative simbologia (retini, tratteggi, etc.) si sovrappongono.

891



Scala 1 : 2000



07

04 10

12

12

03

03

09

06

03

05

11

03

08

03

03

08

13

13

01

02

Stazione FF.SS.

Piazza Dante

S150

A1

A1

S15

Via B. Da Morana  
Via Da Bozzato  
Via Spaccini

Lancellotto

Via G. Benassi

Via G. Benassi

Via della Mirandola

Viale Achille Grandi

Strada Attiraglio

Via del Lancellotto

Stradello Cavo

Stradello Cavo

Via del Lancellotto

Viale Achille Grandi

Via della Mirandola

#### IV - AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

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

###### Zona Elementare N. 891

Ex Zona Territoriale Omogenea: B

Ubicazione : VIA CANALETTO, VIA FANTI (CONSORZIO AGRARIO)

Superficie Territoriale : mq 111.294

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

###### Area 01 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 262 del 16/4/70 e Convenzione urbanistica stipulata il 25/7/77 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 08/03/2004 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 07/07/2008.

###### Area 02 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di recupero. Almeno il 50% della superficie utile per attivita' produttive deve essere destinato a laboratori (C/3) e magazzini (C/2).

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/5

Altezza Massima per Funzioni Produttive :5 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :5000 mq/ha

###### Area 03 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

Nella progettazione si dovra' prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilita' Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

Dovra' inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuita' tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13.

La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 2159 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 9771.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :130 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :10323 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 18.240 mq

###### Area 04 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 C/1 C/2 C/3

###### Area 05 Disciplinata dal RUE

L'area e' soggetta a disciplina confermativa.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/5 D/7

###### Area 06 Disciplinata dal RUE

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/5 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :5000 mq/ha

###### Area 07 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :

G/4

###### Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq 1400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuita' con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03.

Fino ad un massimo di mq 1600 della superficie utile per attivita' produttive puo' essere convertita a destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni e' 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata e' di mq 80.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :5 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :3000 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 1.400 mq

###### Area 09 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :

B/4 B/6 C/4 C/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

###### Area 10 Disciplinata dal POC

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Destinazioni ammesse :

G/4

###### Area 11 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato con cessione gratuita delle aree di urbanizzazione.

Destinazioni ammesse :

A/10 C/1 C/2 C/3 D/1 D/2 D/5 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive :5 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :2250 mq

###### Area 12 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13.

La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 1428.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :19 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1534 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 2.665 mq

###### Area 13 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.

Nella progettazione si dovra' prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilita' Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.

E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 12.

La capacita' insediativa per funzioni produttive dovra' prevedere al massimo 426 mq per funzioni C/1.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 1926.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse :

A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :6 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :26 abitazioni

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :2093 mq

Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 3.595 mq