



COMUNE DI MODENA

2POROG3

PSC



2r

NORMATIVA DEGLI AMBITI - STRALCIO



Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA

Servizio di Pianificazione Urbanistica

www.urbanistica.comune.modena.it

NORMATIVA DEGLI AMBITI

Elaborato 2r

(approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n° 160 del 30/10/2018)

Stralcio aggiornato con le modifiche introdotte dalla

VARIANTE PSC-POC-RUE “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”

Adottata con delibera di C.C. n°

Dirigente Responsabile del Settore:

Arch. Marco Stancari – *fino al 30/09/2014*

Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile del Servizio:

Ing. Loris Benedetti – *fino al 30/09/2014*

Ing. Marcello Capucci – *fino al 19/03/2017*

Responsabile del Servizio:

Arch. Morena Croci

INDICE - NORMATIVA DEGLI AMBITI

CAPO I - ARTICOLAZIONE, DEFINIZIONI	3
<i>ART. 1.0 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI</i>	<i>3</i>
<i>ART. 1.1 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.2 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.3 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.4 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI.</i>	<i>4</i>
<i>ART. 1.5 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 1.6 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI POLI FUNZIONALI.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 1.7 - DEFINIZIONE DELLE AREE DI VALORE NATURALE ED AMBIENTALE</i>	<i>6</i>
<i>ART. 1.8 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 1.9 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLI PERIURBANI.....</i>	<i>6</i>
CAPO II - OBIETTIVI, POLITICHE	7
<i>ART. 2.0 - OBIETTIVI GENERALI DEGLI AMBITI.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 2.1 - POLITICHE URBANISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 2.2 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO URBANO</i>	<i>11</i>
<i>ART. 2.3 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree prossime al centro storico</i>	<i>11</i>
<i>ART.2.4 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a1 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel quadrante sud-est della via Emilia (S. Agnese).....</i>	<i>12</i>
<i>ART.2.5 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II a2 - Tutela e ricostituzione ambientale ed edilizia di aree situate nel in territorio extraurbano.....</i>	<i>13</i>
<i>ART.2.6 - II AMBITI URBANI CONSOLIDATI: II b - Consolidamento di zone residenziali e miste</i>	<i>13</i>
<i>ART. 2.7 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE: III a - Riequilibrio dei tessuti carenti</i>	<i>14</i>
<i>ART. 2.8 - III AMBITI DA RIQUALIFICARE: III b - Ricomposizione e riassetto del tessuto urbano</i>	<i>14</i>
<i>ART. 2.9 IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV a - Aree di sostituzione di tessuti urbani</i>	<i>15</i>
<i>ART. 2.10 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV b - Aree di espansione residenziale e miste caratterizzate dal rapporto con il paesaggio extraurbano</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.11 - IV AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI: IV b1 - Aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.12 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a - Aree di rilievo comunale.....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 2.13 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a1 - Aree di rilievo comunale situate in prossimità della via Emilia.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 2.14 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V a2 - Aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano.....</i>	<i>17</i>

ART. 2.15 - V AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: V b - Aree di rilievo sovracomunale.....	17
ART. 2.16 - VI POLI FUNZIONALI: VI a - Aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione	18
ART. 2.17 - VI POLI FUNZIONALI: VI b - Aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano.....	18
ART. 2.18 - POLITICHE URBANISTICHE NEL TERRITORIO RURALE	18
ART. 2.19 - VII AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE.....	18
ART. 2.20 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA: VIII a - normale .	19
ART. 2.21 - VIII AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA: VIII b - di interesse ambientale.....	19
ART. 2.22 - IX AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	19
CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI	20
ART. 3.0 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI.....	20
ART.3.1 - ZONE ELEMENTARI COMPRESSE NEGLI AMBITI.....	21
CAPO IV IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, PER SERVIZI.....	31
ART. 4.0 - IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	31
ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO.....	35
ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	37

Elenco delle tavole inserite nel testo:

- i. Classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale
- ii. Individuazione degli ambiti
- iii. Obiettivi generali degli ambiti urbani
- iv. Localizzazione delle strutture pubbliche di interesse sovracomunale

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 03/12/2001) 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 (ambito II) e **3** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.282 (9.500-218) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 997 (1.000-3) 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 (ambito II) e **13** abitazioni in territorio extraurbano, pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 9.241 (9.282-41) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 984 (997-13) 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 (964 nell'ambito II, 310 nell'ambito III e 110 nell'ambito IV) e **320** abitazioni in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 7.857 (9.241-1.384) unità, mentre nel territorio extraurbano sono 664 (984-320) 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 (605 nell'ambito II, 325 nell'ambito III, 144 nell'ambito IV e 19 nell'ambito V) e **61** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.764 (7.857-1.093), mentre nel territorio extraurbano sono 603 (664-61) 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 in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.594 (6.764-170), 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 in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.583 (6.594-11), mentre nel territorio extraurbano sono 603 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori 259 abitazioni, di cui **214** in territorio urbano (ambito II) e **45** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 6.369 (6.583-214), mentre nel territorio extraurbano sono 558 (603-45) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la

variante al POC che localizza ulteriori **868** abitazioni in territorio urbano (125 nell'ambito II e 743 nell'ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.501 (6.369-868), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che localizza ulteriori **14** abitazioni in territorio urbano (ambito II). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.487 (5.501-14), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **55** abitazioni in territorio urbano (ambito VI). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.432 (5.487-55), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC che localizza ulteriori **200** abitazioni in territorio urbano (ambito III). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 5.232 (5.432-200), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che localizza ulteriori **354** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.878 (5.232-354), mentre nel territorio extraurbano sono 558 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che localizza ulteriori 87 abitazioni, di cui **78** in territorio urbano (36 nell'ambito II, 7 nell'ambito III, -8 nell'ambito IV e 43 nell'ambito V) e **9** in territorio extraurbano. Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.800 (4.878-78), mentre nel territorio extraurbano sono 549 (558-9) unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che localizza ulteriori **35** abitazioni in territorio urbano (30 nell'ambito II, 2 nell'ambito III e 3 nell'ambito V). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.765 (4.800-35), mentre nel territorio extraurbano sono 549 unità.

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che localizza ulteriori **50** abitazioni in territorio urbano (ambito IV). Pertanto le abitazioni del territorio urbano ancora da localizzare sono 4.715 (4.765-50), mentre nel territorio extraurbano sono 549 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:

8.000 abitazioni nei centri storici (di cui 7.800 nel centro cittadino e 200 nei centri frazionali)
91.200 abitazioni nel territorio urbano (di cui 55.500 nell'ambito II, 25.200 nell'ambito III, 7.500 nell'ambito IV, 2.400 nell'ambito V e 600 nell'ambito VI);
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 POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	n. 218 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/12/2005 C.C.94	n. 41 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. 964 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. 605 ;
abitazioni localizzate con Piano Particolareggiato "Santa Caterina"	
in variante POC approvato il 12/07/2010 C.C.43	n. 11 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	n. 214 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	n. 125 ;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")	
abitazioni localizzate con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 280	
approvata il 15/07/2013 C.C.51	n. 14 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. 36 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 20/10/2015 C.C.84	n. 30 .

Localizzate abitazioni n. **2.258**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **742** (3.000-2.258).

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 POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. 310 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	n. 325 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	n. 200 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	n. 7 ;
abitazioni localizzate con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	n. 2 .

Localizzate abitazioni n. **844**, restano da localizzare con varianti di POC abitazioni n. **656** (1.500-844).

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 POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	n. 110 ;
--	-----------------

ART. 4.1 - IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

1. Il dimensionamento produttivo del PRG è stabilito in 757,70 ettari di superficie utile assegnati agli ambiti ad esclusione del centro storico, di cui 142,5 ettari di superficie utile complessivi ancora da realizzare, così come definito dalla 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 (1.425.000-300).

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 (1.424.700-3.000).

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 (1.421.700-2.307).

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 ("recupero" nell'ambito II per 647 mq, "recupero" nell'ambito III per 20.798 mq, localizzazione nell'ambito IV per 5.100 mq, localizzazione nell'ambito V per 7.550 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 677 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.427.511** (1.419.393+8.118).

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. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 1.900, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 320 e nell'ambito V per mq 65, per un "recupero" totale di mq 1.515. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.428.226** (1.426.711+1.515).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito II per mq 800 e nell'ambito IV per mq 300 di superficie produttiva, per un totale di mq 1.100. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.429.326** (1.428.226+1.100).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014 è stato approvato il Piano Operativo di riqualificazione urbana quadrante Modena Ovest (POC MO.W) in variante al POC, nel quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa collocata nell'ambito III per mq 15.000. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.444.326** (1.429.326+15.000).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230), nella quale è prevista la localizzazione nell'ambito IV di mq 675 di superficie produttiva. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.443.651** (1.444.326-675).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE nella quale è previsto il "recupero" di capacità insediativa nell'ambito II per mq 5.565, la localizzazione di capacità insediativa nell'ambito III per mq 826, nell'ambito IV per mq 2.200 e nell'ambito V per mq 3.578, per una localizzazione totale di mq 1.039. Pertanto la

superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.442.612** (1.443.651-1.039).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC, nella quale è complessivamente prevista una localizzazione di superficie produttiva pari a mq **2.045** ("recupero" per 55 mq nell'ambito II, localizzazione nell'ambito V per 300 mq e localizzazione nell'ambito VIII per 1.800 mq). Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.440.567** (1.442.612-2.045).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 27/10/2016 è stato approvato il Progetto di "Riqualificazione aree produttive" (permesso di costruire nn. 1666 e 1667/2016 – Z.E. n. 893), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito V di superficie produttiva pari a mq **1.820**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.438.747** (1.440.567-1.820).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190), nel quale è complessivamente prevista una localizzazione nell'ambito III di superficie produttiva pari a mq **1.300**. Pertanto la superficie utile produttiva ancora da localizzare nell'ambito del dimensionamento viene fissata in mq **1.437.447** (1.438.747-1.300).

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 complessivo di SU = **7.577.000** mq è suddiviso in ciascun ambito (1.190.864+852.599+439.000+4.677.300+415.400+1.837) e di questi, 1.425.000 mq (rif. delibera di Consiglio Comunale n.120 del 23/12/2002) sono da localizzare tramite varianti al POC, secondo il seguente elenco:

II - Ambiti urbani consolidati = Superficie Utile produttiva mq 1.190.864

SU "ripristinata" con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 647;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 1.900;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	- 800;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")		
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	- 5.565;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	- 55.

III - Ambiti da riqualificare = Superficie Utile produttiva mq 852.599

SU localizzata con variante POC approvata il 20/12/2004 C.C.132	mq	300;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	- 20.798;
SU localizzata con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	320;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 09/01/2014 C.C.2	mq	- 15.000;
SU localizzata con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	826.
SU localizzata con prog.ed.ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59	mq	1.300.

IV - Ambiti per i nuovi insediamenti = Superficie Utile produttiva mq 439.000

SU localizzata con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	5.100;
SU "ripristinata" con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	- 300;
(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")		
SU localizzata con variante POC con valore ed effetti di PUA – ZE 230		

	approvata il 13/11/2014 C.C.82	mq.	675;
SU localizzata	con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	2.200;

V - Ambiti specializzati per attività produttive = Superficie Utile produttiva mq 4.677.300

SU localizzata	con variante di POC approvata il 02/05/2005 C.C.94	mq	3.000;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 02/11/2009 C.C.78	mq	2.307;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	7.550;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 30/05/2011 C.C.22	mq	800;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	65;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	3.578;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	300;
SU localizzata	con prog.riq. ZE 893 approvato il 27/10/2016 C.C.58	mq	1.820;

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 C.C.34	mq	677;
SU localizzata	con variante di POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	1.800.

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.

ART. 4.2 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi, definiti nelle norme come “servizi di interesse collettivo”, corrisponde agli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, sia quando questi fanno parte del patrimonio di aree pubbliche, sia quando ne è prevista l’acquisizione a seguito di intervento in convenzione.
2. Il dimensionamento complessivo delle aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse collettivo, consolidato con la variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 15/12/2005, è pari a mq 12.106.391 suddivisi negli ambiti.

Al dimensionamento complessivo sono da aggiungersi aree eccedenti per mq **1.080.000** già individuate nella cartografia di PRG, la cui destinazione può essere modificata a seguito di nuovo POC (o di variante allo stesso).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **208.500**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **871.500** (1.080.000-208.500).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **99.357**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **772.143** (871.500-99.357).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq - **22.471**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **749.672** (772.143-22.471).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq + **47.154**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.826** (749.672+47.154).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 280) che modifica le aree eccedenti di mq -**225** . Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **796.601** (796.826-225).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) che modifica le aree eccedenti di mq + **27.306**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **823.907** (796.601+27.306).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 è stata approvata la variante al POC-RUE che modifica le aree eccedenti di mq + **179.657**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.564** (823.907+179.657).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 è stata approvata la variante al POC che modifica le aree eccedenti di mq -**50**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **1.003.514** (1.003.564-50).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 17/11/2016 è stato approvato il Progetto Edilizio (permesso di costruire n. 1824 – Z.E. n. 2190) che modifica le aree eccedenti di mq -**4.170**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **999.344** (1.003.514-4.170).

Con delibera di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/2019 è stata adottata la variante al PSC-POC-RUE in recepimento dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 denominato "Proposta di riqualificazione e recupero funzionale del comparto Ex Consorzio Agrario – Esselunga" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 91 del 17/12/2018, che modifica le aree eccedenti di mq -**9.305**. Pertanto le aree eccedenti residue risultano mq **990.039** (999.344-9.305).

3. Le quantità minime assegnate agli ambiti sono:

I – Centri storici = mq 488.770

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi nei centri storici può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, solamente per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

II – Ambiti urbani consolidati = mq 7.445.563, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **570.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16 mq **-134.228**;

aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34 mq **-74.422**;

aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34 mq **-19.771**;

aree in diminuzione con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50 mq **-24.504**.

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme "Perequazione Zone F")

aree in diminuzione con variante POC con valore ed effetti di PUA - ZE 280

approvata il 15/07/2013 C.C.51 mq **-225**;

aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48 mq **-9.047**;

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **307.803** (570.000-262.197).

III – Ambiti da riqualificare = mq 587.695, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **185.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-13.836;
aree in aumento con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	+2.124.
aree in diminuzione con prog. ZE2190 approvato il 17/11/2016 C.C.59	mq	-4.170.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con variante di POC mq **169.118** (185.000-15.882).

IV – Ambiti per nuovi insediamenti = mq 625.018, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **120.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-9.820;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	-14.508;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 10/06/2013 C.C.34	mq	- 2.700;
aree in aumento con variante POC approvata il 15/07/2013 C.C.50	mq	+71.658;

(Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme “Perequazione Zone F”)

aree in aumento con variante di POC con valore ed effetti di PUA - ZE 230 approvata il 13/11/2014 C.C.82	mq	+27.306;
aree in aumento con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	+200.081;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 22/10/2015 C.C.84	mq	-50;
aree in diminuzione con variante PSC-POC-RUE adottata il xx/xx/2019 C.C.xx (accordo “Ex Consorzio Agrario-Esselunga” approvato con del. C.C. 91/2018)	mq	- 9.305.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **382.662** (120.000+262.662).

V – Ambiti specializzati per attività produttive = mq 967.644, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **90.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-25.674;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 24/05/2010 C.C.34	mq	-12.551;
aree in diminuzione con variante POC approvata il 07/05/2015 C.C.48	mq	-11.377.

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **40.398** (90.000-49.602).

VI – Poli funzionali = mq 1.979.840, interamente individuati sul territorio;

aree eccedenti la dotazione minima mq **115.000**

aree in diminuzione con variante POC approvata il 25/02/2008 C.C.16	mq	-24.942.
---	----	----------

Disponibilità residua alla ulteriore diminuzione con varianti di POC mq **90.058** (115.000-24.942).

VII – Aree di valore naturale e ambientale

VIII – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

IX – Ambiti agricoli periurbani

In totale = mq 11.861.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi negli ambiti extraurbani può subire variazioni di modesta entità, in aumento o diminuzione, per adeguamenti funzionali alle previsioni esistenti o attraverso progetti di iniziativa pubblica o per la realizzazione di opere pubbliche.

4. Aggiuntivamente alle quantità stabilite per i servizi di interesse collettivo, la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.466.710 a mq 6.474.813, che pur non costituendo vincolo al dimensionamento, concorre alla definizione qualitativa delle dotazioni territoriali.

Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali è di mq **6.474.813** a seguito dell'approvazione della variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010.

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013 (Applicazione art. 16.7 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC e RUE "Perequazione Zone F") di mq **-198.499**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.474.813 a mq **6.276.314** (6.474.813-198.499).

Variazione in diminuzione con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 15/07/2013 (Area Via Argiolas ZE 90) di mq **-10.980**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.276.314 a mq **6.265.334** (6.276.314-10.980).

Variazione in diminuzione con la variante al POC con valore ed effetti di PUA (ZE 230) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 13/11/2014 di mq **-82.858**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.265.334 a mq **6.182.476** (6.265.334-82.858).

Variazione in diminuzione, con la variante al PSC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2015 (ZE 2050) di mq **-5.299**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.182.476 a mq **6.177.177** (6.182.476 -5.299).

Variazione in diminuzione con la variante al POC-RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/05/2015 di mq **-189.681**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 6.177.177 a mq **5.987.496** (6.177.177-189.681).

Variazione in diminuzione, con la variante al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/10/2015 di mq **-17.507**. Pertanto la consistenza delle Attrezzature generali varia da mq 5.987.496 a mq **5.969.989** (5.987.496-17.507).

5. Le attrezzature pubbliche esistenti di interesse sovracomunale, cioè destinate a soddisfare un bacino di utenza che esubera i confini amministrativi del Comune, sono suddivise in ambiti e sono le seguenti:

I - Centri storici

- Istituto Professionale Femminile Deledda, Via Ganaceto
- Istituto Magistrale Sigonio e Ex Pentathlon, Via Saragozza
- Istituto D'arte Venturi - Succursale, Via Belle Arti
- Istituto D'arte Venturi - Sede, Via dei Servi
- Liceo classico San Carlo, Corso Cavour.
- Università: Palazzo Coccapani, Corso Vittorio Emanuele
- Sede Centrale, Via dell'università
- Sede Sant'Eufemia, Via Sant'Eufemia
- Foro Boario, Viale J. Berengario
- Sede, Viale A. Fontanelli
- Museo Anatomico, Viale J. Berengario
- Orto Botanico, Viale Caduti In Guerra
- Complesso San Paolo - Biblioteca Universitaria, Via Camatta
- Complesso San Geminiano, Via San Geminiano
- Uffici pubblici:
- Consorzio Bonifica Burana, Corso Vittorio Emanuele
- Direzione Provinciale Poste, Via Emilia
- Genio Civile, Via Campanella
- Palazzo Delle Finanze, Canalgrande/Rua Pioppa

- Tesoreria provinciale dello Stato, Corso Canalgrande
- Sede A.r.p.a., Viale A. Fontanelli
- Palazzo Delfini, Corso Canalgrande
- Camera Di Commercio, Via Ganaceto
- Palazzo della Provincia e Prefettura, Viale Martiri Della Libertà
- Palazzo Di Giustizia, Corso Canalgrande
- Palazzo Martinelli, Corso Canalgrande
- Edilizia Giudiziaria (Complesso San Pietro), Via San Pietro
- Archivio Di Stato, Corso Cavour
- Aedes Muratoriana, Largo Pomposa
- Palazzo Santa Margherita Corso Canalgrande
- Palazzina Vigarani, Corso Cavour
- Istituto San Filippo Neri, Via Sant'Orsola
- Istituto Sordomute, Corso Cavour
- Collegio e Chiesa di San Carlo, Via San Carlo
- Caserma Montecuccoli Dell'accademia Militare, Corso Vittorio Emanuele
- Palazzo Ducale-Accademia Militare, Piazza Roma
- Scuderie Ducali Dell'accademia Militare, Corso Canalgrande
- Ex Ospedale Civile Sant'Agostino, Piazzale S. Agostino
- Ospedale Civile Estense, Viale Vittorio Veneto
- Teatro Comunale, Corso Canalgrande
- Teatro Storchi, Largo Garibaldi
- Torre Ghirlandina, Via Lanfranco
- Duomo, Corso Duomo
- Sinagoga, Piazza Mazzini
- Seminario Metropolitano di Modena, Corso Canalchiaro
- Palazzo Dei Musei (Musei, Biblioteche, Pianacoteca), Piazzale Sant'Agostino

II - Ambiti urbani consolidati

- Stadio comunale, Viale Monte Kosica
- Stazione autolinee, Via Fabriani
- Stazione delle ferrovie Provinciali, Piazza Manzoni
- Carcere, Via Panni
- Carcere, Via Sant'Anna
- Azienda trasporti Comune di Modena, Via Sant'Anna
- Deposito Aeronautica, Via Minutara
- Caserma VIII Artiglieria, Via Emilia
- Caserma della Guardia di Finanza, Via Emilia
- Istituto professionale "Corni", Viale Tassoni
- Istituto tecnico "Corni", Viale Leonardo da Vinci
- Istituto tecnico "Guarini", Viale Corassori
- Liceo scientifico "Wiligelmo" Viale Corassori
- Istituto tecnico "Cattaneo", Via Schiocchi
- Istituto tecnico "Selmi" Viale Leonardo da Vinci
- Istituto tecnico "Barozzi", Via Monte Kosica
- Liceo classico "Muratori", Viale Cittadella
- Istituto musicale "Orazio Vecchi", Via Goldoni

III - Ambiti da riqualificare

- Istituto tecnico "Fermi", Via Luosi
- Liceo scientifico "Tassoni", Viale Reiter

V - Ambiti specializzati per attività produttive

- Palazzo dello sport, Via Divisione Acqui
- Questura, Via Divisione Acqui

VI - Poli funzionali

- Ospedale policlinico, Via del Pozzo
- Università - Sede di Via Campi
- Università - Sede di Via Araldi
- Stazione delle ferrovie dello Stato, Viale Crispi
- Quartiere fieristico, Viale Virgilio
- Ippodromo, Via Argiolas
- Inceneritore, Strada di Albareto
- Zona impiantistica per i rifiuti speciali, Via Caruso.

6. Le aree più idonee alla localizzazione di nuovi spazi ed attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, già previste, ma non realizzate, sono individuate negli ambiti destinati a poli funzionali:

- Scalo merci (zona Cittanova);
- Polo ospedaliero di Baggiovarena;
- Sede Soprintendenza - Palazzo Solmi, Via Emilia.