



Comune
di Modena

PUG 
PIANO URBANISTICO GENERALE
di Modena

La mappatura del patrimonio dismesso e/o
inutilizzato nella redazione del PUG di Modena

28/10/2020

RER Laboratori HUB Usi Temporanei | 28 ottobre 2020 | **MAPPARE**

Verso il PUG



CONSULTAZIONE PRELIMINARE

2 luglio 2020 – 7 ottobre 2020



FORMULAZIONE PROPOSTA PUG

Segue la chiusura della fase di consultazione



ADOZIONE

2021



APPROVAZIONE

Entro estate 2022

Quadro conoscitivo

Strategia

ValSAT | metodologia di ValSAT

Strategia

scenario di riferimento

5

STRATEGIE PER IL FUTURO

20

OBIETTIVI

dimensione urbana e territoriale

4

SCHEMI DI ASSETTO

7

SISTEMI FUNZIONALI

vincoli e tutele

7

TAVOLE DEI VINCOLI E TUTELE

e relative schede

dimensione locale

38

RIONI

disciplina

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

Il PUG in:



»» 5 STRATEGIE

» 20 OBIETTIVI

»» 4 SCHEMI DI ASSETTO

» 7 SISTEMI FUNZIONALI

»» 38 RIONI

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai
cambiamenti
climatici



MODENA,
città green, sana e
antifragile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai
cambiamenti
climatici



MODENA,
città green, sana e
antifragile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

Affermarsi come
città europea



MODENA,
città snodo globale
e interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
- Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per l'innovazione
- Implementare le tecnologie a servizio della Smart City

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai
cambiamenti
climatici



MODENA,
città green, sana e
antifragile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

Affermarsi come
città europea



MODENA,
città snodo globale
e interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
- Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per l'innovazione
- Implementare le tecnologie a servizio della Smart City

Riconoscere
paesaggi
vecchi e nuovi



MODENA,
città che valorizza i
suoi paesaggi

- Implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva
- Strutturare reti fruitive nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le reti europee
- Creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte
- Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai cambiamenti climatici



MODENA,
città green, sana e antifragile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

Affermarsi come città europea



MODENA,
città snodo globale e interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
- Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per l'innovazione
- Implementare le tecnologie a servizio della Smart City

Riconoscere paesaggi vecchi e nuovi



MODENA,
città che valorizza i suoi paesaggi

- Implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva
- Strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le reti europee
- Creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte
- Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro

Implementare Welfare e città pubblica



MODENA,
città di opportunità e inclusiva

- Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi
- Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione
- Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali
- Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai cambiamenti climatici



MODENA,
città green, sana e antifrangile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

Affermarsi come città europea



MODENA,
città snodo globale e interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
- Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per l'innovazione
- Implementare le tecnologie a servizio della Smart City

Riconoscere paesaggi vecchi e nuovi



MODENA,
città che valorizza i suoi paesaggi

- Implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva
- Strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le reti europee
- Creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte
- Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro

Implementare Welfare e città pubblica



MODENA,
città di opportunità e inclusiva

- Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi
- Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione
- Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali
- Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali

Rigenerare l'esistente



MODENA,
città dei 38 rioni rigenerati

- Limitare, comprimere l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare (limite del Territorio Urbanizzato)
- Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione
- Sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia

4 SCHEMI D'ASSETTO DEL TERRITORIO

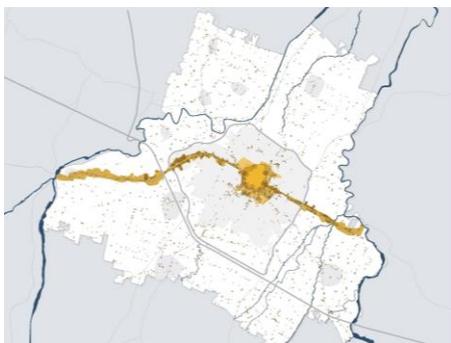
1 - INFRASTRUTTURA VERDE E BLU



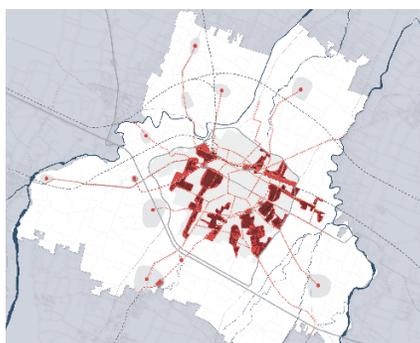
2 - CORONA DEL PRODUTTIVO



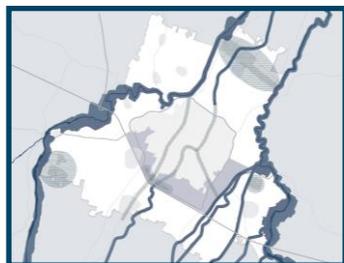
3 - VIA EMILIA E CITTA' STORICA



4 - VARCHI E DORSALI



SCHEMI D'ASSETTO | SISTEMI FUNZIONALI



➤ 1

INFRASTRUTTURA VERDE E BLU

- 1 - Proposte per l'ambiente
- 2 - Proposte per il paesaggio
- 3 - Proposte per il sistema ecologico



➤ 2

CORONA DEL PRODUTTIVO

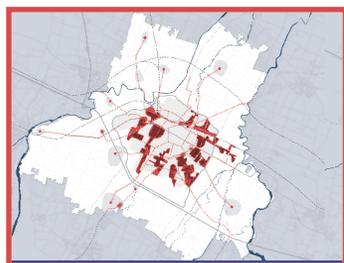
- 4 - Proposte per il sistema produttivo e infrastrutturale



➤ 3

VIA EMILIA E CITTA' STORICA

- 5 - Proposte per la Via Emilia
- 6 - Proposte per la Città storica



➤ 4

VARCHI E DORSALI

- 7 - Proposte per la rete delle piattaforme pubbliche

Quadro conoscitivo

Territorio rurale

Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale

Strategia

Dimensione locale: dispositivi

Atlante dei tessuti urbani e paesaggi frazionali

Atlante degli ambiti produttivi

ValSAT | metodologia di ValSAT

Quadro conoscitivo | **Territorio rurale**

Censimento dei fabbricati e/o opifici sparsi distribuiti nel territorio rurale

ATLANTE NUCLEI NON DISCIPLINATI: 923 nuclei
 ATLANTE NUCLEI DISCIPLINATI NON RECUPERATI: 306 nuclei

Comune di Modena Codice nucleo: 3_619

CENSIMENTO DEI NUCLEI IN ZONA EXTRAURBANA 2017

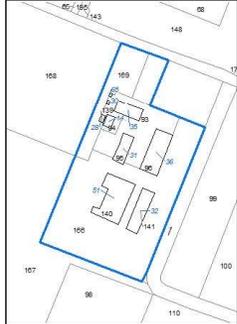
Foto aerea
Scala 1:5000



Foto aerea
Scala 1:2000



Estratto di mappa
Scala 1:2000



Codice nucleo: 3_619 Riferimento al censimento del 1987: 003_093

Categoria: vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: STRADELLO DELLA NOCE Numero civico: 41

Riferimenti catastali: Foglio: 3 Mappale: 93

FUNZIONI

Residenza Deposito Allevamento Stoccaggio deiezioni animali
 Serra Agriturismo Maneggio Fattoria didattica
 Spaccio Impianto tecnologico Impianto di trasformazione
 Note: l'allevamento è dismesso

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO INSEDIATIVO

Impianto storico Numero edifici: 8 Numero edifici tutelati: 2

Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 Vincolo Giardino di notevole interesse

Presenza di edifici estranei all'impianto

Assetto morfologico: corte aperta

Elementi componenti presenti:

recinzione manufatto funzionale albero singolo alberatura a macchia
 pavimentazione siepe alberatura a filare

Note elementi:

RELAZIONI CON IL CONTESTO TERRITORIALE

Tipo di accesso: accesso indiretto accesso diretto da viabilità accesso tramite stradello

Contesto paesaggistico:

appartenenza ad un agglomerato rurale prossimità a territorio urbanizzato
 insediamento isolato prossimità ad infrastrutture
 prossimità ad area produttiva prossimità a corso d'acqua

Criticità ambientali: assenti

NOTE

criticità: ex allevamento

Codice nucleo: 3_619

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto aprile 2017



Comune di Modena
 CENSIMENTO EDIFICI IN ZONA EXTRAURBANA
SCHEDA ANALITICA EDIFICIO

Codice nucleo: 3_619 Categoria nucleo: vocati alla trasformazione con presenza di edifici con criticità

Codice edificio: 31

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: STRADELLO DELLA NOCE Numero civico: --

Riferimenti catastali: Foglio: 3 Mappale: 95

FUNZIONE

Funzione principale: stalla
 Funzione secondaria: deposito
 Stato di utilizzazione: non in uso

Edificio produttivo agricolo dismesso

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Numero di piani: 1 Numero di alloggi: 0

Superficie abitazione: 0 mq Superficie altre funzioni: 178 mq

Epoca di costruzione: dal 1946 al 1975

Tipologia edilizia storica: non riconducibile a una tipologia storica

Coerenza con l'impianto storico originario

Integrità tipologica: privo di interesse tipologico

Tipo di alterazione:

Stato di conservazione: pessimo

Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004:

Categoria di intervento da PSC/POC/RUE: non presente

Codice identificativo:

VALUTAZIONE

Valore testimoniale
 Valore architettonico rilevante

NOTE

ATLANTE NUCLEI NON DISCIPLINATI: 923 nuclei
 ATLANTE NUCLEI DISCIPLINATI NON RECUPERATI: 306 nuclei

Codice nucleo: **5_35d**

Comune di Modena

CENSIMENTO DEI NUCLEI IN ZONA EXTRAURBANA 2017

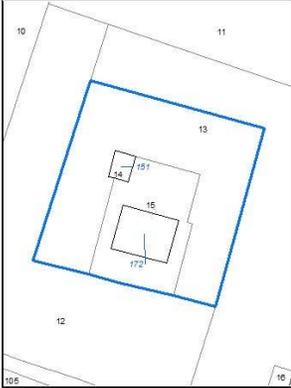
Foto aerea
Scala 1:5000



Foto aerea
Scala 1:2000



Estratto di mappa
Scala 1:2000



CodiceNucleo: 5_35d Riferimento al censimento del 1987: 005_015

Disciplina Urbanistica: B-residenze nucleo DISMESSO

LOCALIZZAZIONE

Indirizzo: STRADELLO FEDERZONI Numeri civici: 40
 Riferimenti catastali: Foglio: 5 Mappale: 14

FUNZIONI

Residenza Attività agricole residue Attività economiche annesse

Note:

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO INSEDIATIVO

Impianto: storico

Numero di edifici: 2 Numero di edifici tutelati: 2

Presenza di edifici estranei all'impianto:

Assetto morfologico: corte aperta

Elementi componenti presenti:

recinzione alberatura a macchia alberatura a filare siepe

Note elementi componenti:

RELAZIONI CON IL CONTESTO TERRITORIALE

Contesto paesaggistico:

appartenenza ad un agglomerato rurale prossimità a territorio urbanizzato
 insediamento isolato prossimità ad infrastrutture
 prossimità ad area produttiva prossimità a corso d'acqua

Criticità ambientali: fonti esterne (allevamento di suini)

NOTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Codice edificio: 151 Riferimenti catastali: Foglio: 5 Mappale: 14

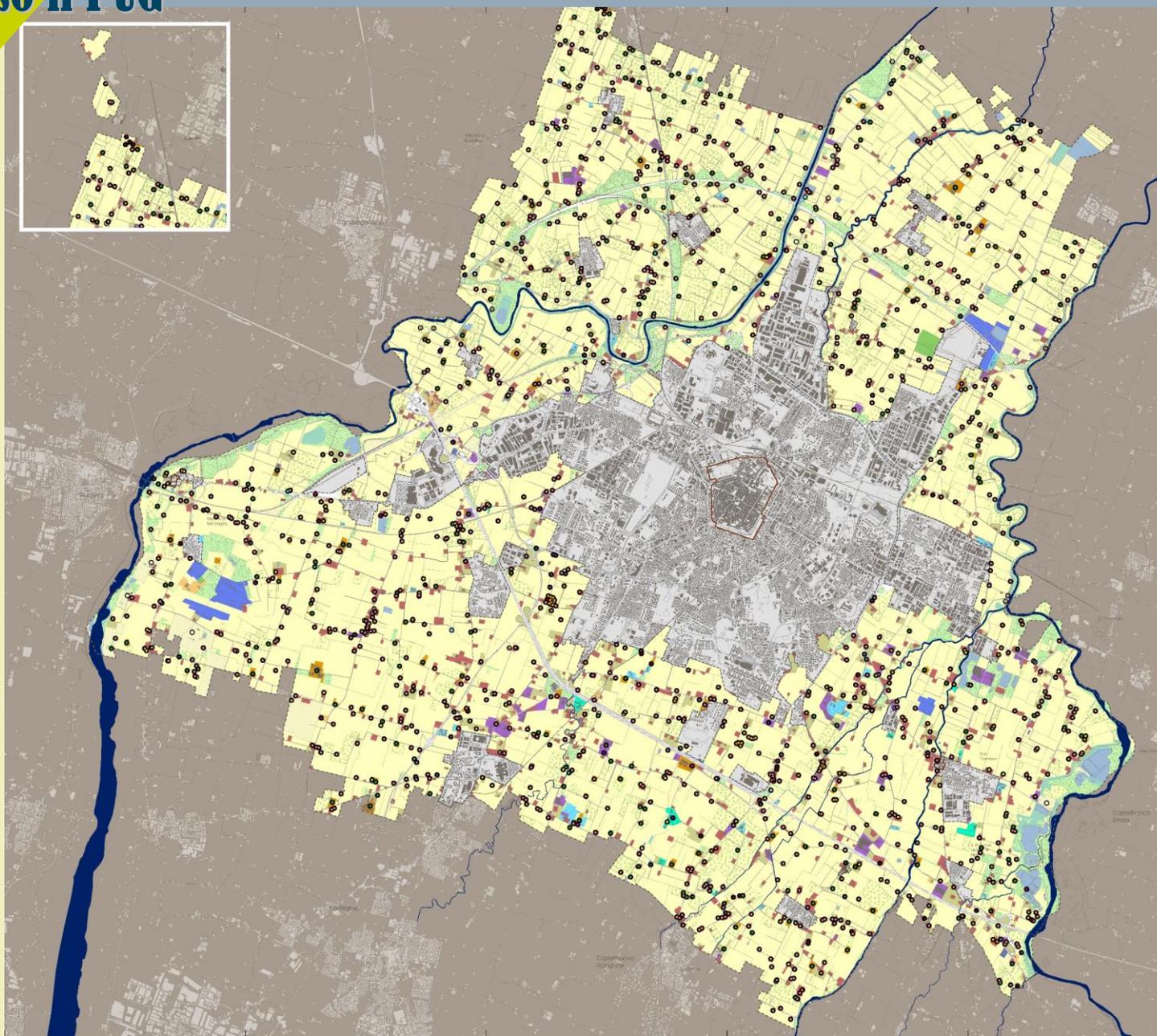
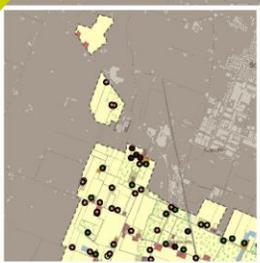
Epoca di costruzione: dal 1901 al 1945 Funzione principale: deposito
 Vincolo di piano: riqualificazione e ricomposizione tipol Funzione secondaria: ---
 Tipologia edilizia storica: basso comodo Stato di utilizzazione: non in uso
 Stato di conservazione: scarso Note:

Coerenza con l'impianto storico originario:
 Valore testimoniale:

Codice edificio: 172 Riferimenti catastali: Foglio: 5 Mappale: 14

Epoca di costruzione: dal 1901 al 1945 Funzione principale: residenza
 Vincolo di piano: riqualificazione e ricomposizione tipol Funzione secondaria: deposito
 Tipologia edilizia storica: edificio a porta morta Stato di utilizzazione: non in uso
 Stato di conservazione: scarso Note:

Coerenza con l'impianto storico originario:
 Valore testimoniale:



Insedimenti e manufatti connessi alla produzione agricola

- Centri aziendali
- Impianti a servizio della meccanizzazione agricola
- Impianti interaziendali di trasformazione
- Serre
- Manufatti funzionali connessi alla produzione agricola

Insedimenti e manufatti non connessi alla produzione agricola

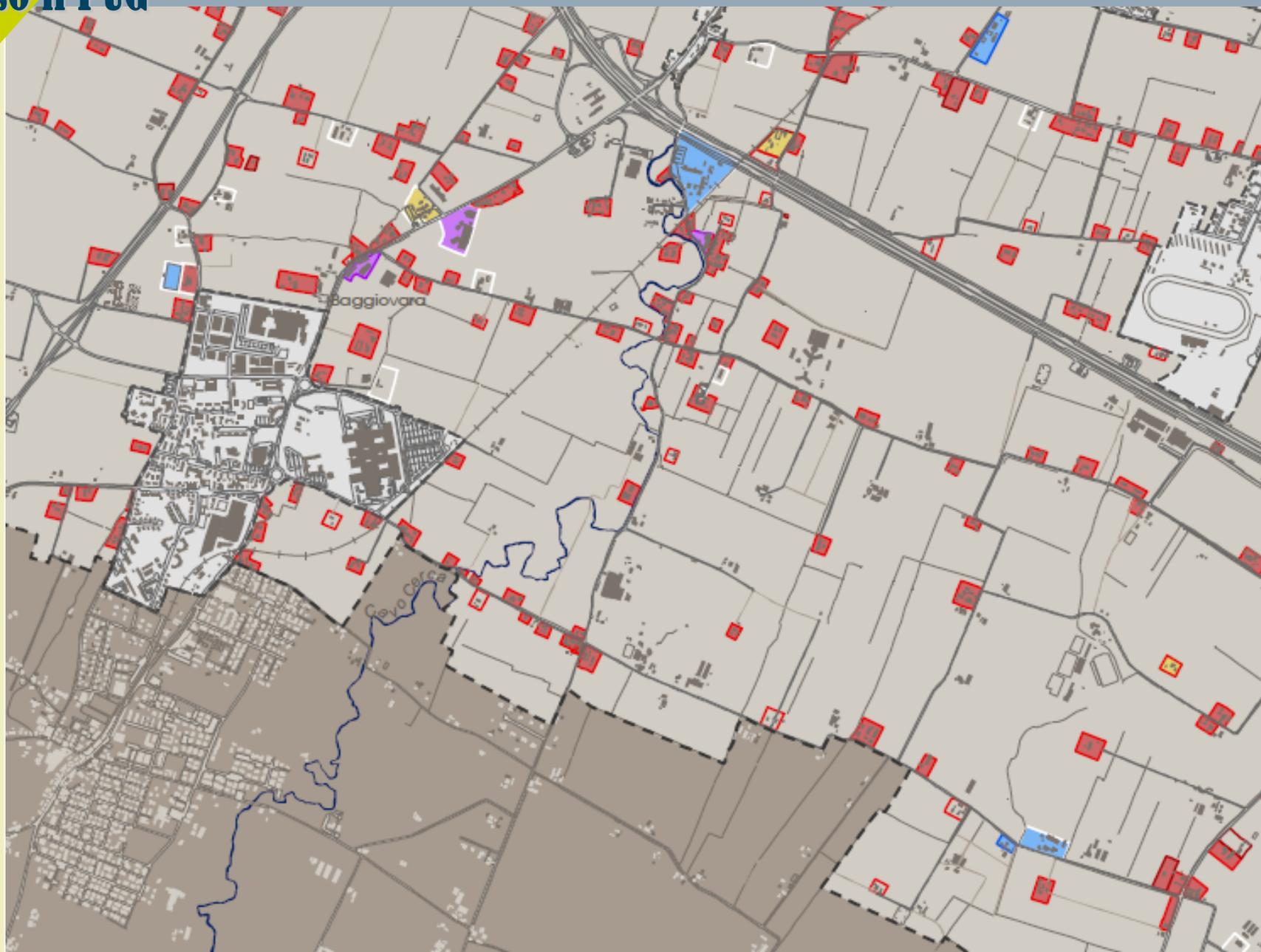
- Area sosta nomadi
- Distributore carburanti
- Impianti fotovoltaici/tecnologici
- Edifici di culto
- Strutture terziarie
- Residenza o vocati alla trasformazione

Criticita e segnalazioni

- Edifici produttivi agricoli dismessi
- Manufatti funzionali non connessi all'agricoltura e altri manufatti
- Manufatti da demolire

Territorio rurale

- Residenza mista
- Produttivo misto
- Terziario misto
- Verde di quartiere
- Verde privato e di pertinenza
- Servizi/Attrezzature urbane
- Servizi/Attrezzature di quartiere
- Servizi privati
- Infrastrutture
- Aree estrattive/Cantieri/Suoli artefatti
- Insediamenti produttivi agricoli
- Insediamenti produttivi agricoli dismessi
- Seminativi/Prati stabili/Colture orticole/Aree agr. eterogenee
- Vigneti/Frutteti/Arboricoltura da legno
- Boschi/Vegetazione arbustiva
- Corsi d'acqua/Laghi/Bacini
- Aree umide interne/Argini/Alvei con vegetazione



Recupero ad uso residenziale



Recupero ad uso produttivo



Produttivo agricolo dismesso



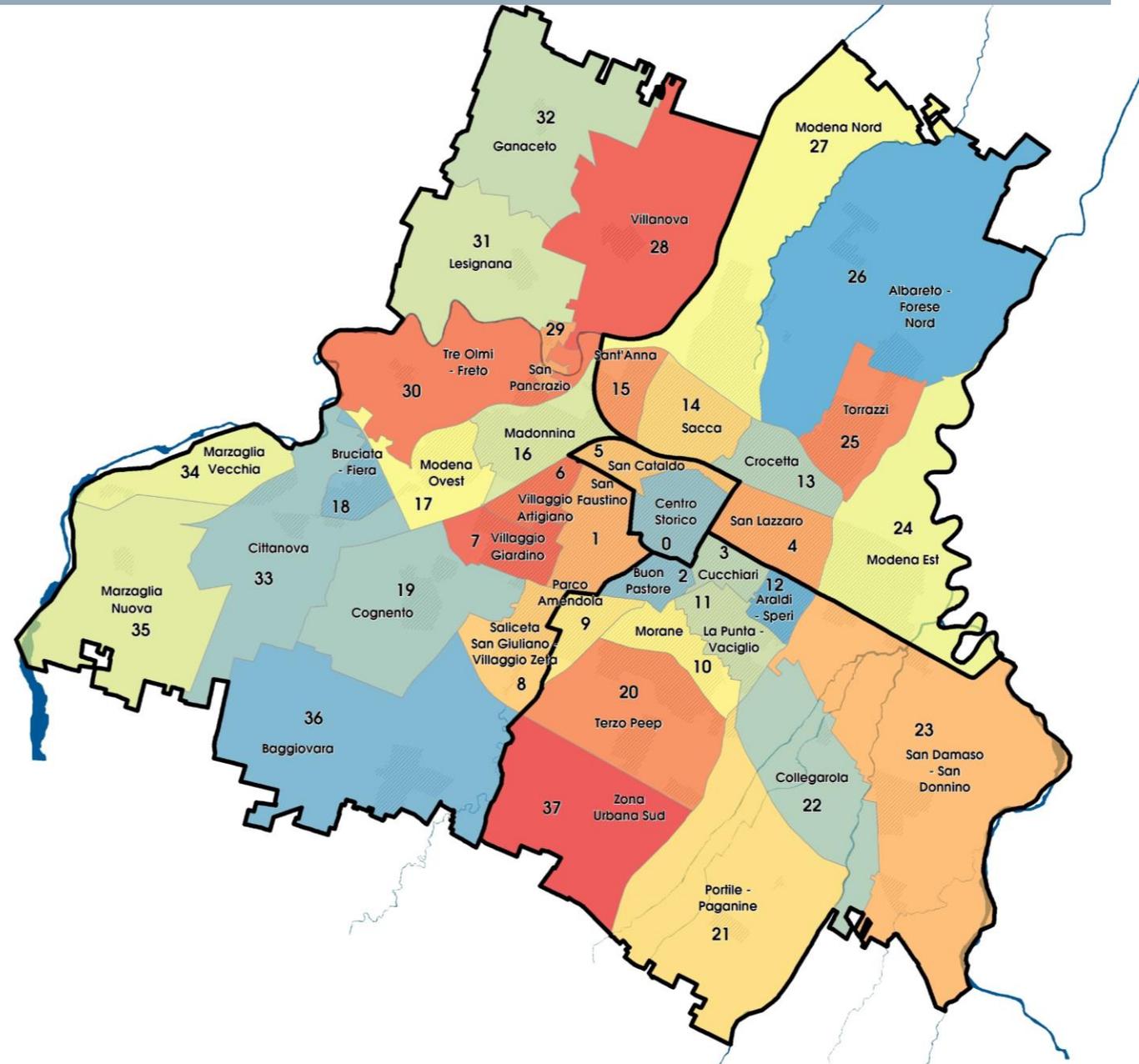
Quadro conoscitivo | **Dimensione locale: dispositivi**

Atlante dei tessuti urbani e dei paesaggi frazionali:
Il dismesso o non utilizzato nella città pubblica

I 38 RIONI del Comune di Modena

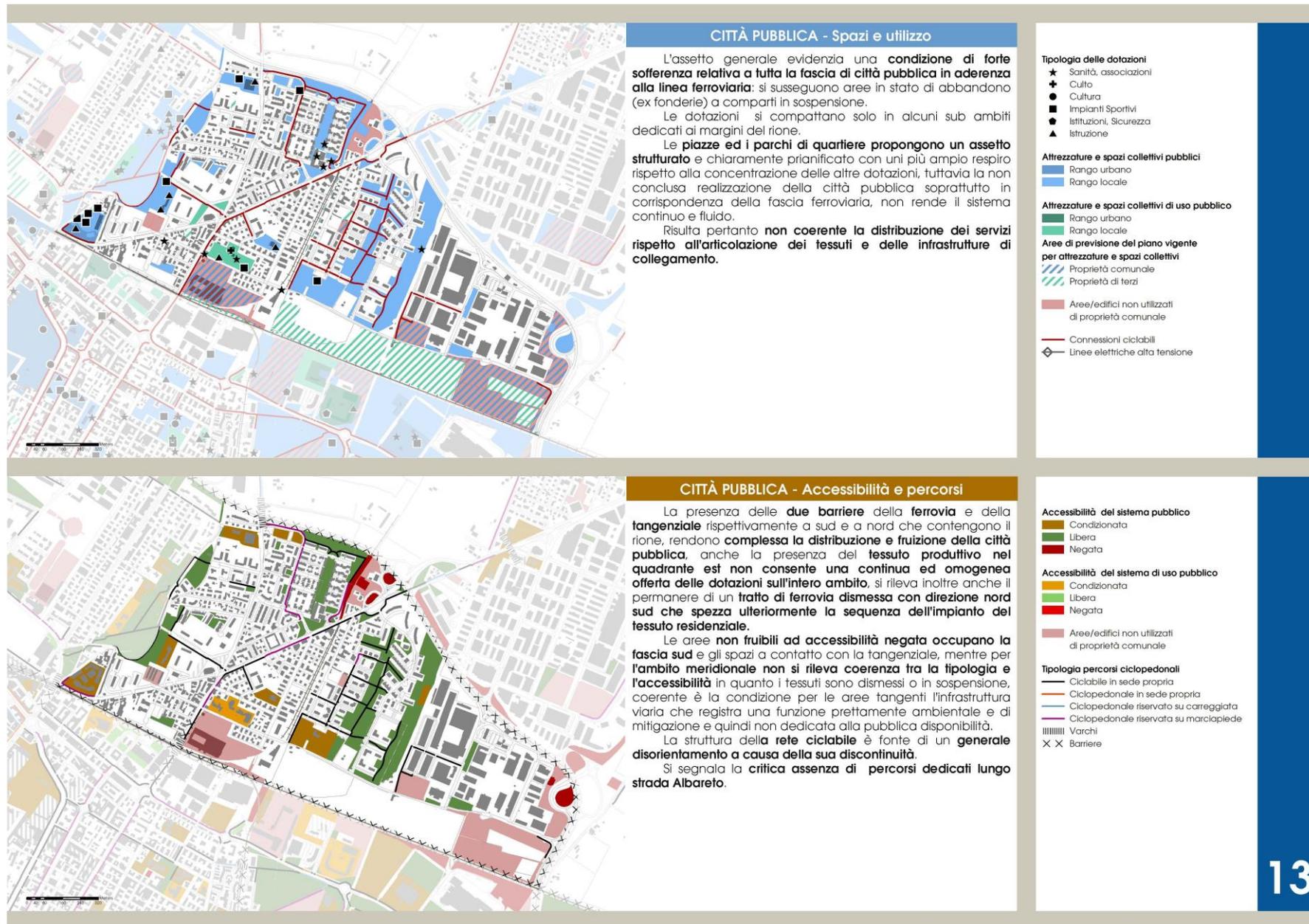
Il territorio comunale è suddiviso in 2290 sezioni di censimento, ossia porzioni di territorio su cui sono effettuate le rilevazioni dell'Istituto nazionale di statistica in occasione dei censimenti.

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



CITTA PUBBLICA o di USO PUBBLICO

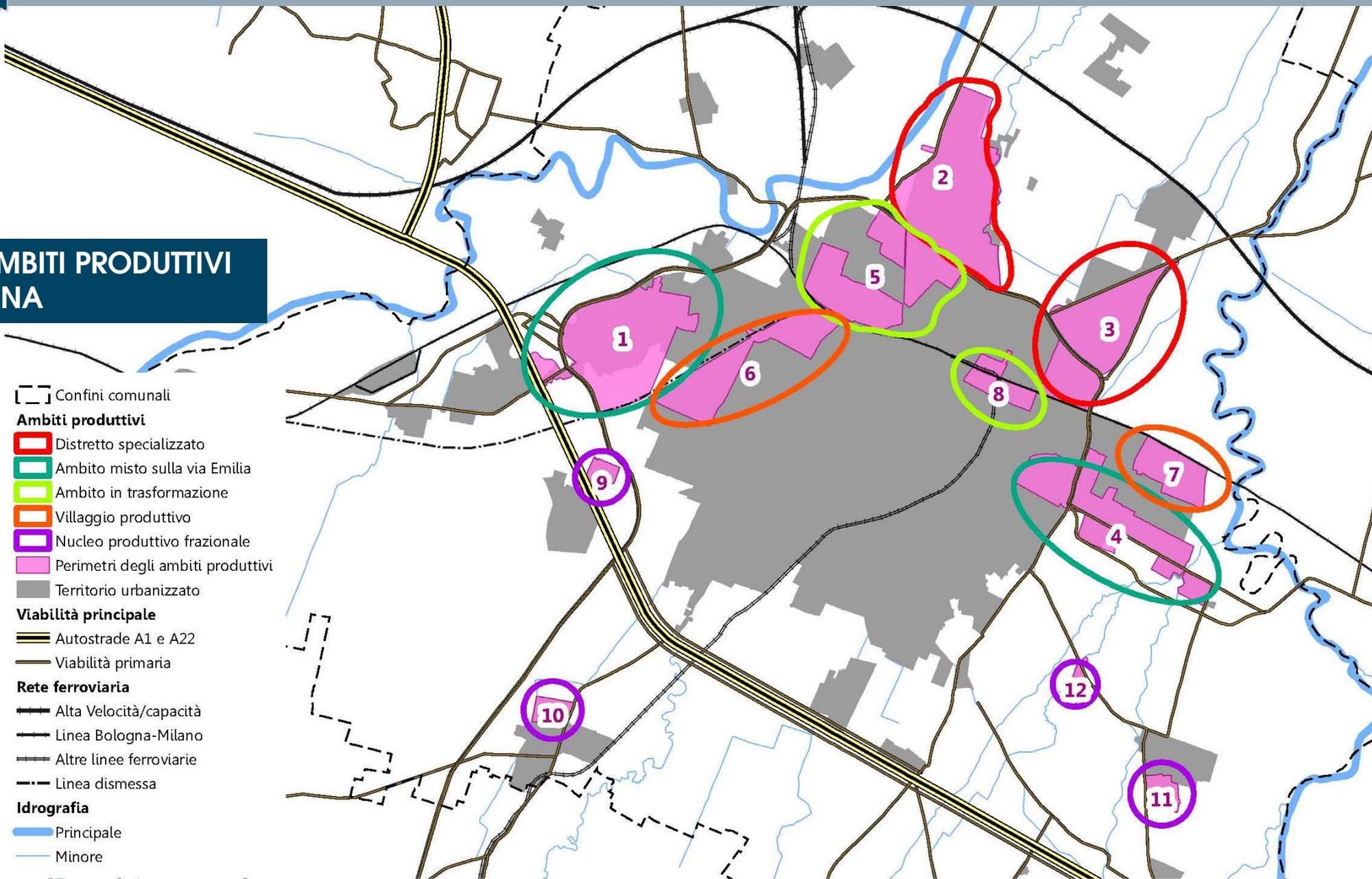
Individuazione di spazi o edifici pubblici non utilizzati o dismessi



Quadro conoscitivo | **Dimensione locale: dispositivi**

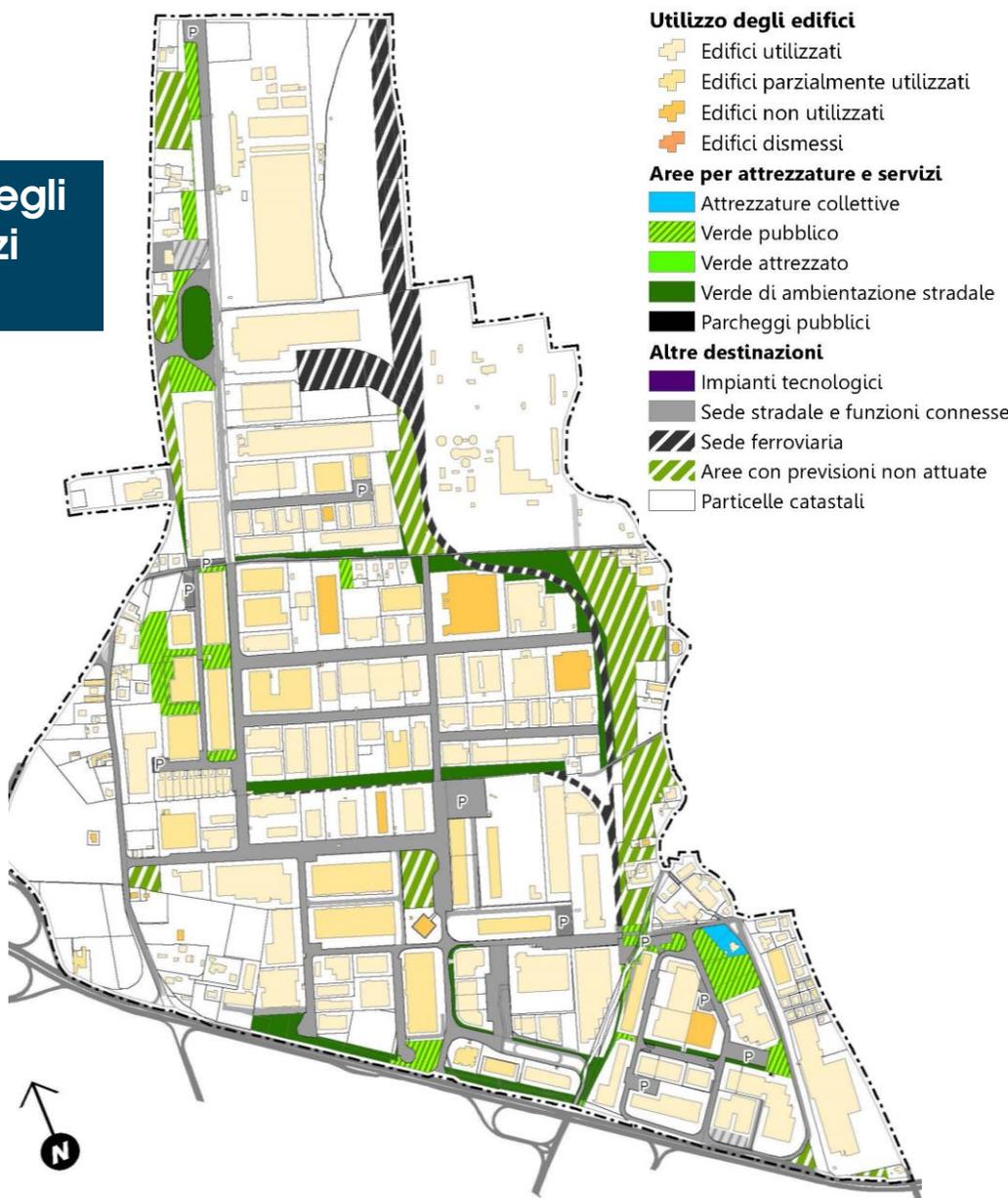
Atlante degli ambiti produttivi del comune:
La mappa del grado di utilizzo del produttivo

ARTICOLAZIONE AMBITI PRODUTTIVI COMUNE DI MODENA



- Confini comunali
- Ambiti produttivi**
- Distretto specializzato
- Ambito misto sulla via Emilia
- Ambito in trasformazione
- Villaggio produttivo
- Nucleo produttivo frazionale
- Perimetri degli ambiti produttivi
- Territorio urbanizzato
- Viabilità principale**
- Autostrade A1 e A22
- Viabilità primaria
- Rete ferroviaria**
- Alta Velocità/capacità
- Linea Bologna-Milano
- Altre linee ferroviarie
- Linea dismessa
- Idrografia**
- Principale
- Minore

Grado di utilizzo degli edifici e degli spazi aperti



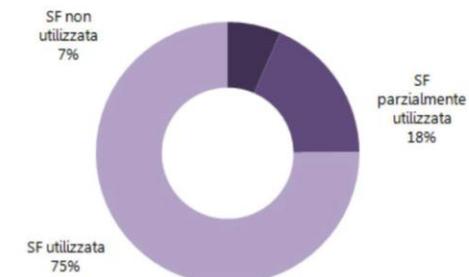
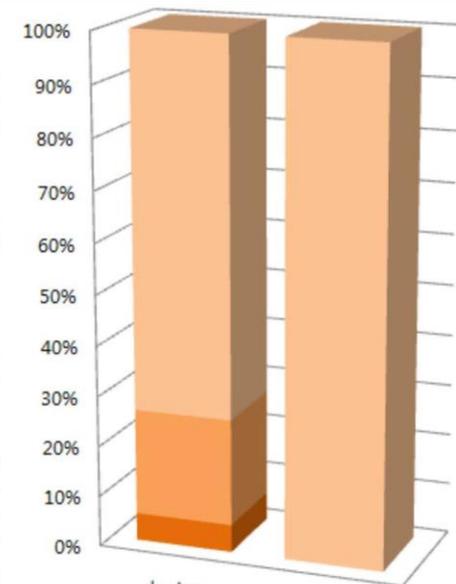
Dati di sintesi

Nel 2016 gli edifici commerciali e produttivi dell'ambito Modena nord risultano utilizzati per oltre i due terzi della superficie coperta disponibile. L'altro terzo è utilizzato solo in parte o è del tutto inutilizzato.

Il 5% della Superficie coperta degli edifici produttivi o commerciali, pari a circa 30.650 mq, non è utilizzata dalle attività in essere.

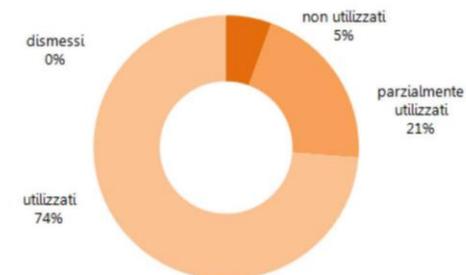
Il 21% della Superficie coperta produttiva o commerciale è invece sottoutilizzata, ovvero presenta una disponibilità di spazio per nuove attività.

Tra gli edifici parzialmente utilizzati le tipologie a schiera disposte in serie sono quelle che presentano il ricambio più repentino di attività e che offrono una quantità maggiore di superficie disponibile anche se occorre precisare che i fabbricati su via Belgio, su via delle Nazioni, su via Somalia e via Grecia presentano la maggioranza di unità locali attive. Al contrario le unità locali degli edifici a schiera di via Jugoslavia e di via Francia risultano in maggioranza non utilizzate. Gli spazi aperti pubblici sono distribuiti nell'ambito e hanno il ruolo di fasce di ambientazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie.



Grado di utilizzo dei lotti produttivi e commerciali espressi in percentuale di superficie fondiaria

(Elaborazione CAP Modena su dati comunali e Parix)



Grado di utilizzo degli edifici produttivi e commerciali espressi in percentuale di superficie coperta. Nella figura in alto articolazione tra la porzione interna o esterna all'ambito produttivo

(Elaborazione CAP Modena su dati comunali e Parix)

5 STRATEGIE

| 20 OBIETTIVI

per il futuro

Rispondere ai cambiamenti climatici



MODENA,
città green, sana e antifragnile

- Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale
- Riconoscere e progettare la rete ecologica
- Adeguare le norme del costruire per contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano
- Garantire coerenza tra aspetto vincolistico e pianificazione del territorio, individuando le risposte adeguate agli eventi naturali

Affermarsi come città europea



MODENA,
città snodo globale e interconnessa

- Valorizzare la corona nord dei distretti produttivi
- Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale nel medio e lungo periodo
- Favorire sinergie per l'innovazione
- Implementare le tecnologie a servizio della Smart City

Riconoscere paesaggi vecchi e nuovi



MODENA,
città che valorizza i suoi paesaggi

- Implementare l'attrattività della "città storica" attraverso azioni di tutela attiva
- Strutturare reti fruibili nel paesaggio rurale e periurbano attraverso l'integrazione di tracciati esistenti e la connessione con le reti europee
- Creare identità e qualità strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte
- Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro

Implementare Welfare e città pubblica



MODENA,
città di opportunità e inclusiva

- Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi
- Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione
- Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali
- Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali

Rigenerare l'esistente



MODENA,
città dei 38 rioni rigenerati

- Limitare, comprimere l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare (limite del Territorio Urbanizzato)
- Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione
- Sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia