

Comune di Modena

Pianificazione urbanistica a Modena

L'adeguamento alla nuova Lur 20/2000

Il Comune di Modena ha approvato l'adeguamento del Piano regolatore generale alla nuova Legge urbanistica regionale n. 20 del 24 marzo 2000. Ciò ha comportato l'individuazione e selezione di quegli elementi del Prg vigente da fare confluire nei nuovi strumenti, che hanno nuove denominazioni e nuovi contenuti.

In questo lavoro di revisione si è comunque ottenuta una cartografia integrata di tutti gli elementi appartenenti ai diversi strumenti, alle diverse scale, ottenendo una vera Carta unica del territorio.

I materiali in Mostra descrivono elementi costitutivi del Quadro conoscitivo, del Piano operativo comunale e del Regolamento urbanistico ed edilizio.

Unitamente alla presentazione dell'attività di ricomposizione del Prg si descrive il lavoro di acquisizione delle aree a servizi ed il lavoro sul centro storico. Su quest'ultimo ambito viene presentato il lavoro di ricognizione e monitoraggio dei fenomeni di evoluzione tipologica, consistenza, fisica, economica e sociale.

Quadro conoscitivo

Nel Quadro conoscitivo vengono inseriti diversi strumenti di analisi, esistenti e nuovi, in precedenza parte costituente del piano vigente, ma senza alcun carattere di tipo prescrittivo; oltre a questi vengono raccolti i diversi regolamenti comunali vigenti inerenti l'ambito storico: questo processo conferisce loro dignità ed efficacia operativa, perdendo quel carattere di marginalità e mera strumentalità che il Prg aveva loro attribuito. La continua implementazione del Quadro conoscitivo costituisce il patrimonio di riferimento per lo sviluppo di successive politiche di piano.

Fra gli elaborati che fanno parte del Quadro conoscitivo, particolare rilievo assume la Carta archeologica comunale, continuamente rivista ed aggiornata (è presente nel Prg dal 1989) con i diversi livelli di vincolo.

Con riferimento all'intero territorio comunale, sono state realizzate:

- schedatura di tutti gli edifici con caratteristiche di bene culturale o storico-testimoniale. Ogni scheda individua un edificio, lo identifica sulla mappa storica, ne descrive le caratteristiche e riporta alcuni fotogrammi;
- Individuazione dei giardini di interesse storico-testimoniale, con schedatura di tutti i giardini sottoposti a vincolo dal Prg. La scheda riporta per i giardini del centro storico il disegno di una mappa ottocentesca.
- Trasposizione cartografica, perimetrazione e catalogazione di tutti i decreti di vincolo della Soprintendenza.

Centro storico

Un forte impulso innovativo per quello che riguarda gli insediamenti storici in merito alle tematiche di riqualifi-



Piano strutturale comunale. Cartografia che contiene i principali tematismi di tipo strutturale, operativo, regolamentare.

cazione e sviluppo, tutela e valorizzazione si riscontra inoltre nell'accrescimento della capacità operativa delle destinazioni d'uso urbanistico, non più determinate esclusivamente dalla tipologia edilizia, che con l'adeguamento alla Lr 20/00 si ritrova nel Piano operativo.

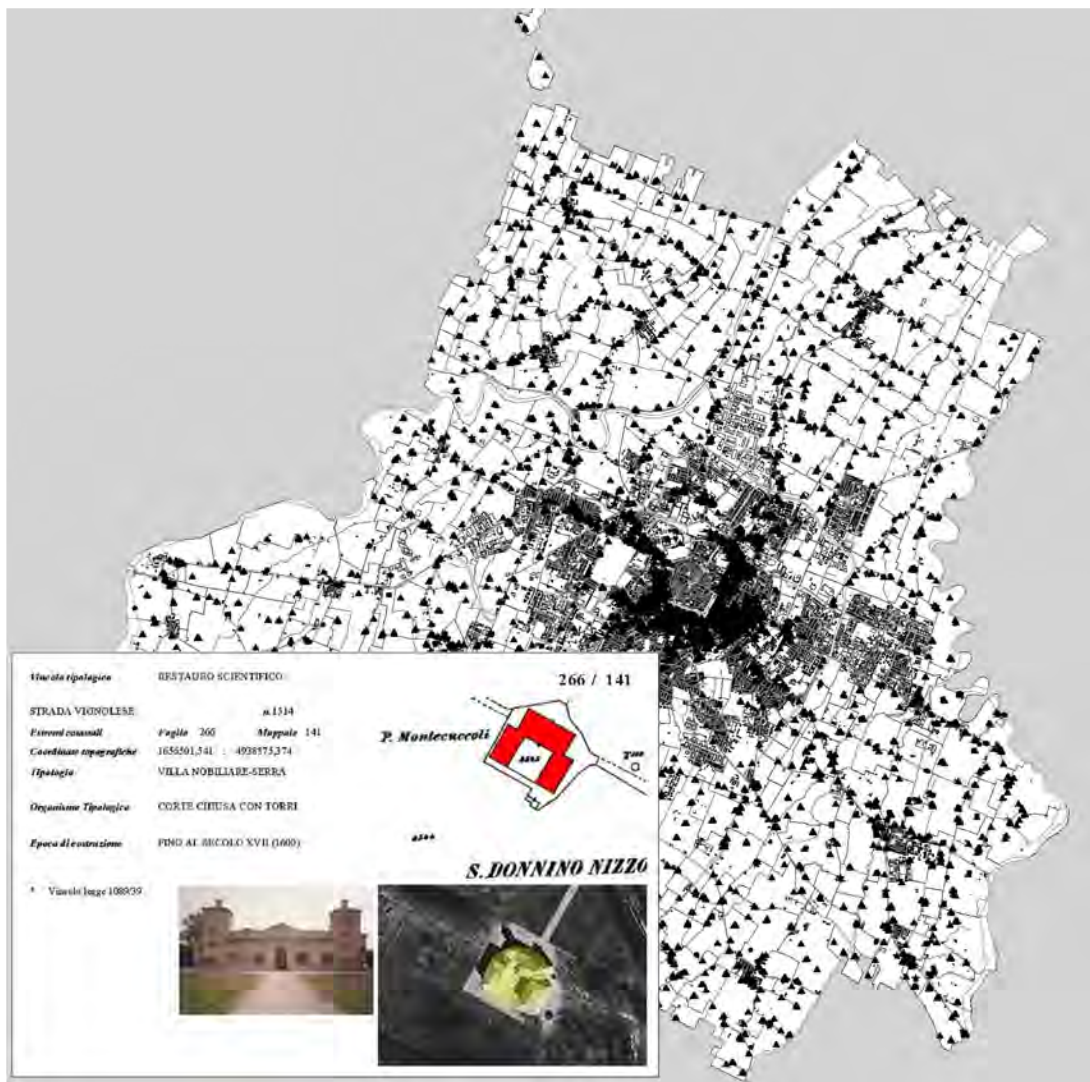
Inoltre, con l'adeguamento alla Lr 20/00, la normativa particolareggiata per quello che attiene la disciplina di tutela e di valorizzazione degli insediamenti storici accorpa in tre categorie strutturali rispettivamente:

1. centri storici, urbano e frazionali, mantenendo il riferimento alla classificazione in zone territoriali omogenee A;
2. insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale, costituiti dalle porzioni di territorio extraurbano con edifici di interesse culturale soggette a vincolo conservativo e ville, parchi o giardini di notevoli interesse (ex zone omogenee A5), la viabilità storica, le strutture centuariali;
3. edifici di interesse storico architettonico culturale–testimoniale: 810 edifici in area urbana ed agricola e il numero prevalente degli edifici in Centro storico, assoggettati al vincolo conservativo di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, tra cui quelli vincolati ai sensi del Titolo I del Dlgs 29 ottobre 1999 n. 490.

Nel Poc e nel Rue sono individuati gli edifici di interesse storico – culturale e testimoniale sui quali l'intervento è consentito con le modalità della riqualificazione e ricomposizione tipologica e del ripristino tipologico.

In questo processo di aggregazione ed integrazione viene confermata la disciplina normativa storica vigente e parallelamente vengono redistribuiti la disciplina particolareggiata degli insediamenti storici e la documentazione descrittiva e prescrittiva fra Psc, Poc, Rue e Quadro conoscitivo.

Elemento innovativo che converge nel Piano strutturale è la definizione dei fattori di degrado sociale ambientale ed edilizio, degli obiettivi e delle politiche di qualificazione e sviluppo e delle politiche di riqualificazione commerciale, temi ripresi nel quadro conoscitivo e/o rappresentati a livello cartografico come ambiti di interventi definiti o potenziali.



Quadro conoscitivo. Scheda di tutti gli edifici con caratteristiche di bene culturale o storico-testimoniale. Ogni scheda individua un edificio, lo identifica sulla mappa storica, ne descrive le caratteristiche e riporta alcuni fotogrammi.

Attuazione dei servizi

Dal 2001 è vigente una norma perequativa per l'acquisizione delle aree destinate a servizi di interesse collettivo, che non siano ancora in attuazione. I proprietari possono proporre una parziale modificazione di destinazione urbanistica, pari al 20% della superficie, per realizzare interventi residenziali, terziari o produttivi compatibili, a fronte della cessione gratuita dell'80% della superficie.

Nei casi in cui l'area sia compresa all'interno del perimetro di zone definite carenti di servizi, dal Quadro conoscitivo, l'acquisizione è integrale e la potenzialità edificatoria viene trasferita su altra area individuata di concerto all'interno del perimetro del territorio urbanizzabile. Lo stesso trasferimento avviene anche nel caso in cui l'area a servizi sia esterna dal perimetro di zona carente, ma sia necessaria interamente per la realizzazione di un'opera specifica. In questi casi la potenzialità edificatoria viene aumentata.

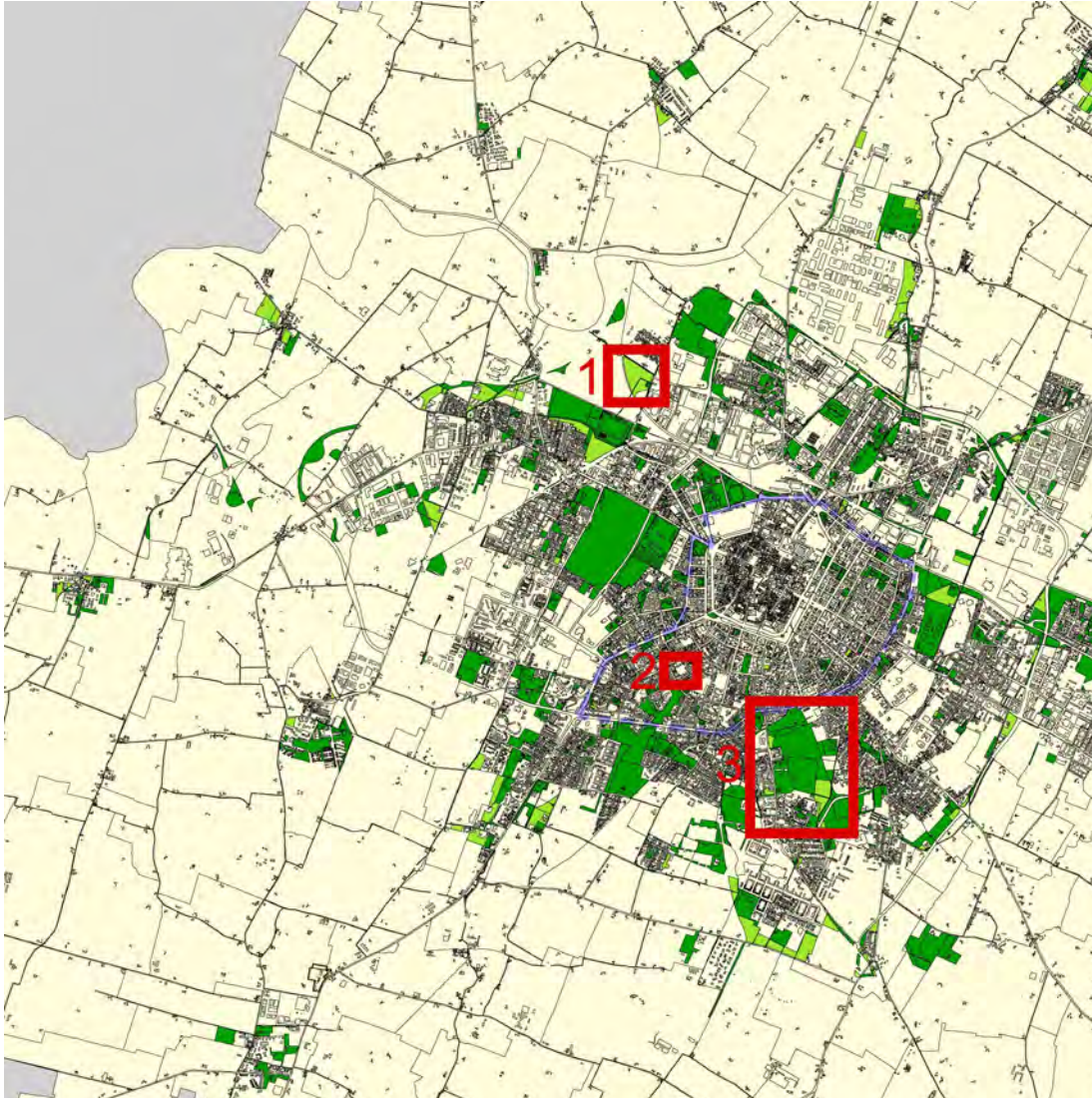
Piano dei servizi

Il Consiglio comunale di Modena ha recentemente approvato (deliberazione n° 24 del 15/03/04) il Piano strategico dei servizi. Si tratta di uno strumento non previsto in maniera esplicita dalla Lr 20/2000, recentemente introdotto nella normativa urbanistica comunale quale Norma d'azione che l'Amministrazione da a se stessa per l'individuazione degli elementi strategici e di indirizzo, sia di contenuti che di priorità, da porre alla base della costruzione del Poc, dei piani attuativi e degli accordi di pianificazione con i privati, costituendone complessivo quadro di unitarietà e coerenza.

Il Piano strategico dei servizi assume dunque le scelte del Psc relative al ruolo territoriale della Città, ai suoi dimensionamenti globali, alle grandi infrastrutture ed alle attrezzature di livello urbano-territoriale, concentrando la propria attenzione sul livello intermedio del quartiere, quale elemento strutturale costitutivo dell'impianto urbano, riconoscibile ed identitario. I contenuti del piano vanno, in realtà, molto al là del significato letterale

del termine "Piano dei servizi".

Infatti, la risposta ai bisogni sociali diffusi della comunità locale che il piano configura per ogni porzione riconoscibile e significativa della città è complessiva ed integrata, prendendo in esame non solo la dotazione funzionale di attrezzature di servizio, ma anche i suoi elementi (rispetto ad un adeguato livello di sostenibilità urbanistico-ambientale) Su tali elementi si costruisce il quadro complessivo ed integrato degli obiettivi pubblici da assumere quale elemento fondamentale del progetto di trasformazione della città.



Attuazione dei servizi. La carta localizza le tre possibili condizioni:

1. area ubicata all'esterno del perimetro di zone carenti, nella quale è possibile modificare la destinazione per una porzione del 20%;
2. area all'interno del perimetro di zone carenti in cui l'acquisizione dell'area a servizi è integrale e il trasferimento è avvenuto su altra area residenziale di proprietà comunale;
3. area ubicata all'esterno del perimetro di zone carenti, destinata interamente alla realizzazione del parco dedicato alla residenza, per la quale è avvenuto il trasferimento della potenzialità edificatoria su area residenziale di proprietà comunale.

Peep

L'Amministrazione comunale di Modena ha recentemente riconfermato (con l'approvazione del nuovo Peep nel luglio 2000) il suo forte ruolo di *governance* pubblica nell'attuazione delle politiche abitative individuate dal Prg. Il 40 % del fabbisogno residenziale stimato dovrà trovare, infatti, risposta nelle aree di proprietà pubblica. All'interno di questa scelta strategica il processo attuativo del Peep è, però, costruito su un principio fortemente perequativo.

In primo luogo va segnalato che il complessivo ambito di piano ha una configurazione "ad arcipelago" articolata in una trentina di comparti, di dimensioni e densità insediative assai diverse, distribuiti in tutto il territorio comunale, dal capoluogo alle frazioni.

Essi vanno ad interessare aree interstiziali e di margine che gravano ancora sull'urbanistica di impianto esistente (infrastrutturale e di servizio) senza determinare significativi incrementi del territorio urbanizzato.

L'attuazione di ogni singolo comparto è poi legata ad una procedura già prevista nel Prg che prevede la sottoscrizione di un accordo di pianificazione ex art. 18 Lr 20/2000 fra il Comune e la proprietà delle aree, relativo alla cessione bonaria in luogo di esproprio al Comune del 70 % dell'area a fronte della utilizzazione diretta da parte dei privati della porzione residua (30%). Tale cessione avviene ad un prezzo di esproprio predetermina-

to secondo la configurazione planimetrica contenuta in uno “schema urbanistico” allegato all’accordo. Tale schema urbanistico individua la complessiva struttura di impianto dell’intera area, integrando fra loro la parte pubblica e quella privata, e le rispettive quantità di competenza (superficie fondiaria, volumetrie, urbanizzazioni primarie e secondarie) sulla base delle previsioni di Prg.

L’accordo di pianificazione, con allegato schema urbanistico, viene prima approvato dalla Giunta, per essere recepito nel Prg e nel Peep con una variante in riduzione degli stessi.

Ad intervenuta efficacia delle varianti l’attuazione delle due parti (pubblica e privata) avviene con strumenti e procedure diverse ed indipendenti (anche in funzione della attuazione degli interventi) il cui unico vincolo è la coerenza allo schema urbanistico sottoscritto.

Questa procedura ha trovato un sostanziale consenso delle parti interessate e sta portando alla rapida attuazione dei comparti sia per la parte privata che per quella pubblica.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Modena
Settore: Pianificazione Territoriale

IL CASO

Pianificazione urbanistica a Modena

CARATTERISTICHE DELL’AMBITO DI RIFERIMENTO

Città/territorio storico / intero territorio comunale

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici
Politiche del welfare