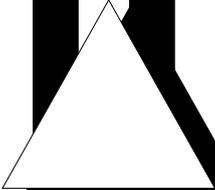
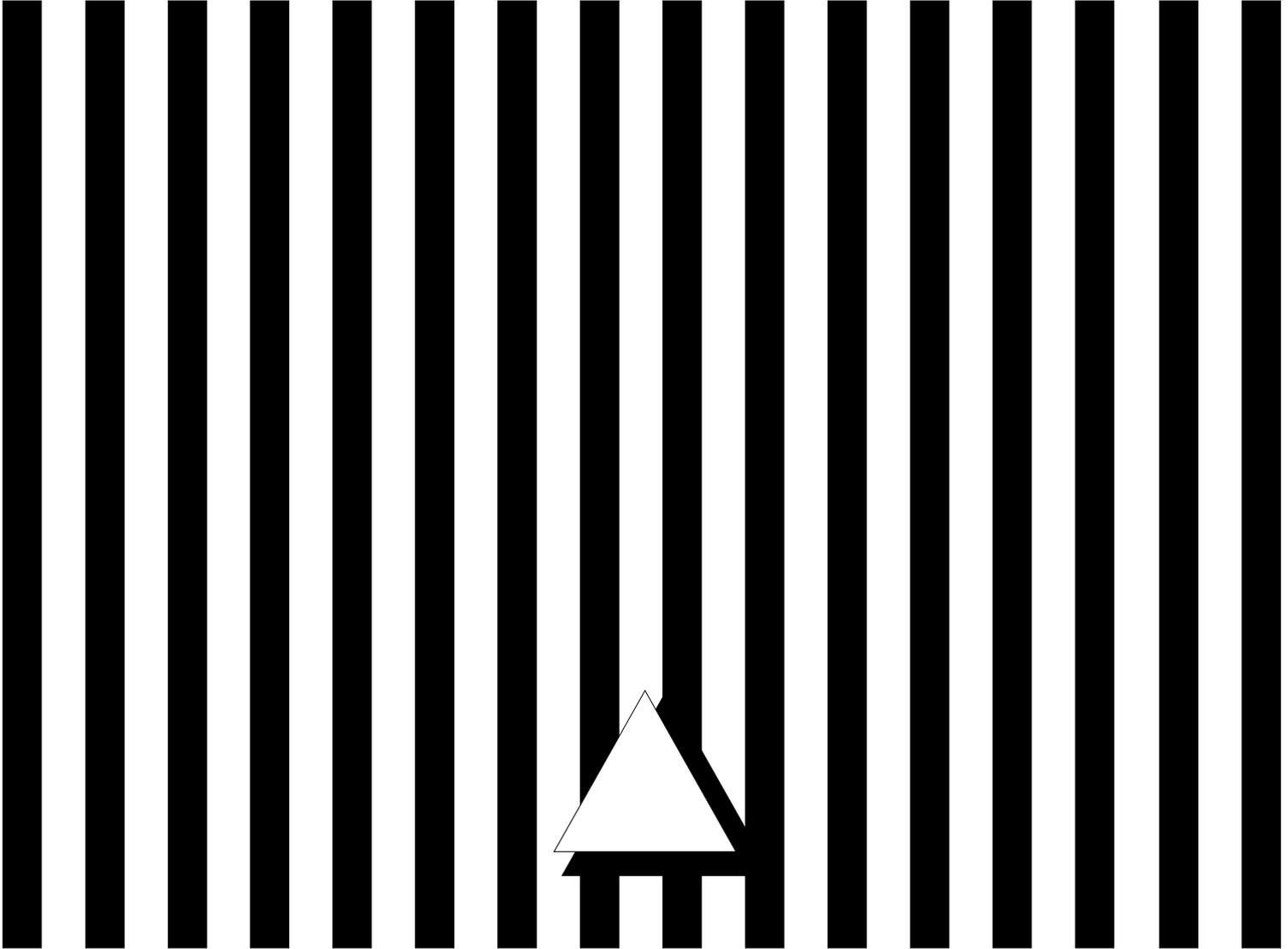


COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PSC POC RUE



TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC - POC - RUE - Stralcio
VARIANTE AL POC - RUE



COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E EDILIZIA PRIVATA

TESTO COORDINATO DI NORME DI PSC POC RUE

Dirigente Responsabile del Settore
Arch. Marco Stancari

Dirigente Responsabile Servizio Procedure e Atti Amministrativi Urbanistica
Dr.ssa Claudia Giovanardi

Dirigente Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica, Mobilità e Politiche Abitative
Ing. Loris Benedetti

Arch. Giovanni Cerfogli
Arch. Morena Croci
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dr. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Con la collaborazione di:

Settore Ambiente:
Arch. Alessandro Pelligra
Dr.ssa Daniela Campolieti
Ing. Sara Toniolo
Consulenti:
Ing. Matteo Martinelli

Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata:
Arch. Andrea Reggianini
Ing. Stefano Savoia
Ing. Marcello Capucci
Arch. Marcella Garulli
Vittorio Galantini
Mauro Giovetti

Dicembre 2013

Adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale¹ alla Legge Regionale N. 20/2000, ai sensi dell'art.43, comma 5 della medesima LR, con le procedure di cui ai commi 4 e 5 del previgente art. 15 della Legge Regionale N. 47/1978 e s.m.:

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 7.4.2003;
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22.12.2003, pubblicato sul B.U.R.E.R. n. 18 del 4.2.2004, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 9.2.2004.

Modificato con:

- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 15/3/2004 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 8 del 19.01.2005 e sulla stampa locale in data 19/01/2005.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 02/05/2005 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 15/12/2005, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 14 del 01/02/2006 e sulla stampa locale in data 01/02/2006.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 19/3/2007 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25/02/2008, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 48 del 26/03/2008 e sulla stampa locale in data 26/03/2008.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 23/3/2009 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 24/05/2010, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 76 del 09/06/2010 e sulla stampa locale in data 11/06/2010.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 18/10/2010 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/05/2011, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 104 del 06/07/2011 e sulla stampa locale in data 15/07/2011.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 01 del 09/01/2012 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10/06/2013, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 180 del 03/07/2013 e sulla stampa locale in data 10/07/2013.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 02/04/2012 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 223 del 31/07/2013 e sulla stampa locale in data 02/08/2013.
- variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 19/12/2013 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. xx del xx/xx/xxxx e sulla stampa locale in data xx/xx/xxxx.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/12/2013 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. xx del xx/xx/xxxx e sulla stampa locale in data xx/xx/xxxx.

1

- Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 310 del 3.3.1989 ed approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 5354 del 26.11.1991, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 4.3.1992, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 9.3.1992.

Modificato con:

- Variante a carattere generale, ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 14.3.1996 ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1147 del 28.10.1997, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 9.12.1997, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 9.12.1997 – Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 197 del 4.12.1997.
- Variante a carattere generale, ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 8.4.1999, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 406 del 11.7.2000, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 26.7.2000, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 16.8.2000 – Presa d'atto della stesura coordinata con deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 27.7.2000
- Variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 19.7.2001, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 140 del 26.11.2001, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 27.12.2001, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.2.2002
- Variante specifica ai sensi dell'art. 14 LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 143 del 3.12.2001, ed approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 287 del 9.7.2002, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 21.8.2002, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.9.2002
- Variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), LR 47/1978 e s.m., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 148 del 10.12.2001 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22.7.2002, pubblicata sul B.U.R.E.R. del 21.8.2002, pubblicata all'Albo pretorio del Comune dal 5.9.2002

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 9.1 - ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI (PSC)

1. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del *D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334*, salvo che in zone appositamente localizzate dalla strumentazione urbanistica, previa valutazione dell'ampiezza *delle aree di rischio* e comunque ad una distanza non inferiore ad un chilometro dai limiti del *Territorio Urbanizzabile*.
2. *Per le attività classificate a rischio di incidenti rilevanti localizzate nella strumentazione urbanistica, ferme restando le definizioni di cui alla tabella 1 del Decreto Ministeriale Ministero Lavori Pubblici 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" che identificano le categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti, sono soggetti a disposizioni di tutela le aree ed i complessi edilizi ricompresi nelle seguenti aree di rischio:*
 - a *RIR 0 – perimetro dello stabilimento;*
 - b *RIR 1 – area di rischio 1 – Compatibilità con la categoria territoriale F;*
 - c *RIR 2 – area di rischio 2 – Compatibilità con le categorie territoriale E, F;*
 - d *RIR 3 – area di rischio 3 – Compatibilità con le categorie territoriale D, E, F;*
 - e *RIR 4 – area di rischio 4 – Compatibilità con le categorie territoriale C, D, E, F;*
 - f *RIR 5 – area di rischio 5 – Compatibilità con le categorie territoriale B, C, D, E, F;*
 - g *RIR 6 – area di rischio 6 – Compatibilità con le categorie territoriale A, B, C, D, E, F.*
3. *Nelle aree di rischio indicate negli elaborati di Piano Regolatore gli interventi edilizi di nuova costruzione, recupero e/o trasformazione dei volumi esistenti e cambio di destinazione d'uso edilizia comportanti la modifica dell'indice di affollamento o concentrazione di persone sono soggetti, oltre che alla normativa specifica di area, alla verifica di compatibilità con la relativa area di rischio.*
4. *Negli interventi di recupero di edifici in Territorio Rurale individuati come non più connessi e/o funzionali all'attività agricola, e perimetrati in tal senso (zone A, B, D, F, G in aree extraurbane), per il calcolo dell'indice fondiario di edificazione di cui alla tabella 3b del Decreto Ministeriale 9 maggio 2001, la superficie fondiaria è quella delimitata dal perimetro dell'area extraurbana.*
5. *In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore e quanto previsto dal Rapporto di sicurezza che definisce l'ampiezza delle aree di rischio e le relative Categorie Territoriali Compatibili, prevale quest'ultimo.*

CAPO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

ART. 10.1 - AREE PER IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE (PSC)

1. Le aree per le infrastrutture sono individuate, dal piano regolatore, mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione e caratteristiche.
2. Le aree per il sistema delle infrastrutture si sovrappongono alla partizione del territorio in ambiti o zone elementari; di conseguenza l'asse di una via di comunicazione coincide identicamente con la demarcazione fra ambiti o zone da essa separate. Una modifica al Piano regolatore che comporti variazione del tracciato di tale asse comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona o ambito.
3. I limiti delle aree per il sistema delle infrastrutture per la mobilità coincidono con quelli delle rispettive fasce di rispetto, quando questi sono esplicitamente indicati dalla cartografia o dal RUE. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale, o con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità.
4. *L'edificazione all'interno delle fasce di rispetto alle linee ferroviarie di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 735 e al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche, è condizionata all'acquisizione del parere dell'ente competente.*

I tracciati delle vie di comunicazione localizzati dal POC possono essere modificati da strumenti urbanistici attuativi o da progetti di pubblica utilità, a condizione che rimangano compresi nei limiti dell'area per vie di comunicazione.
5. I PUA possono apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale, quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Piano regolatore.

CAPO XVI - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B, C, D, F, G

ART. 16.0 - DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE NELLA ZONA B (PSC)

1. Le destinazioni d'uso ammesse nella zona B, prevalentemente edificata con destinazione residenziale, sono le seguenti:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, *case di riposo*, conventi, seminari, caserme;
 - d B/4 - uffici pubblici;
 - e C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - f C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - g C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - h C/6 - autorimesse, rimesse;
 - i D/2 - alberghi e pensioni;
 - j D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione.
2. Nelle zone elementari che comprendono aree classificate F o G sono inoltre ammesse le destinazioni proprie delle aree stesse.
3. Compete al POC e al RUE individuare le destinazioni d'uso dei singoli immobili, a seconda che l'intervento sia preventivo o diretto.
4. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste da POC e RUE le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:
 - a da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
 - b da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
 - c da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito).

ART. 16.4 - DISCIPLINA DELLA ZONA F (PSC)

1. Le attrezzature generali, pubbliche o di uso pubblico di interesse urbano e territoriale aventi maggiore rilevanza o di servizio private, comprese nella zona F, sono localizzate sia all'interno dei poli funzionali, così come identificati dal PSC, quando abbiano funzione strategica e di alta specializzazione e bacino di utenza di carattere sovracomunale, sia all'interno dei singoli ambiti quando concorrano a realizzare un'equilibrata integrazione tra le funzioni, realizzate e da realizzare, all'interno dei medesimi.

Nella zona F sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, *case di riposo*, conventi, seminari, caserme;
- b B/4 - uffici pubblici;
- c B/5 - scuole, laboratori scientifici;

- d B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
- e C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
- f C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
- g D/2 - alberghi e pensioni;
- h D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- i D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- j D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- k D/7 - fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, limitatamente a impianti di depurazione e incenerimento;
- l E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- m E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- n E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- o E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

A tali aree possono inoltre essere attribuite le seguenti destinazioni funzionali:

- p G/1 - impianti sportivi a raso;
- q G/2 - impianti sportivi per balneazione;
- r G/4 - parchi e giardini pubblici;
- s G/6 - parcheggi per autoveicoli.

Nelle zone F possono essere inoltre collocate mense, così come individuate nell'art. 20 2, comma 3.

2. Le quote di aree di cui al 1 comma, escluse dai poli funzionali sono comprese all'interno del centro storico e delle zone territoriali omogenee B, C, D, G, nelle quantità indicate nel POC o nel RUE.
3. Nei fabbricati realizzati nelle zone F può essere realizzata un'abitazione di custodia di superficie utile complessiva massima pari a mq. 100 e comunque entro il limite di SU ammessa. L'abitazione di custodia può essere realizzata anche mediante intervento diretto, per adeguare i servizi esistenti. Essa costituisce pertinenza del fabbricato per servizi e non può essere alienata separatamente dallo stesso. Tale vincolo va riportato nel titolo abilitativo edilizio e trascritto, a cura e spese degli interessati, presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.
4. Nella zona F, l'attuazione delle previsioni di Piano regolatore avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, al quale compete in particolare determinare dimensioni o requisiti urbanistici delle attrezzature di interesse generale previste, oppure mediante intervento diretto quando sia consentito.
5. L'attuazione del piano particolareggiato può avvenire con intervento pubblico o privato. In caso di intervento privato, la convenzione prevista come elemento costitutivo del Piano particolareggiato, può comprendere patti che regolino l'uso degli impianti e dei servizi, anche in coordinamento con impianti e servizi pubblici.

ART. 16.7 BIS - PEREQUAZIONE NELLE ZONE F (POC)

1. La disciplina dell'art. 16.10 delle presenti norme si applica anche alle zone F di seguito elencate:
 - a Z.E. 30 area 01;
 - b Z.E. 60 area 03;
 - c Z.E. 230 area 04;
 - d *soppresso*;
 - e *soppresso*;
 - f Z.E. 790 area 02 - *foglio 115 mappali 2, 8, 9, 10, e 14*;
 - g *soppresso*;
 - h *soppresso*;
 - i Z.E.1250 area 01 - *foglio 169 mappali 244,246,260, A – foglio 169 mappali 281, 347, 348, 349, 350 e foglio 197 mappali 227, 228, 229, 230*;
 - j *soppresso*;
 - k *soppresso*;
 - l *soppresso*;
 - m Z.E. 2160 area 03.
2. Le aree che verranno acquisite al patrimonio comunale potranno essere utilizzate, previa variante di POC, come di seguito stabilito:
 - a per la realizzazione degli interventi ammessi dagli artt. 16.4 e 16.8;
 - b per i trasferimenti di potenzialità edificatoria derivanti da accordi di cui all'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, o per permutate patrimoniali;
 - c per il reperimento *delle dotazioni territoriali* di PRG delle aree oggetto di modifica di destinazione urbanistica;
 - d per la rilocalizzazione di edifici in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche;
 - e per le compensazioni conseguenti ai vincoli di cui alla legge 15 dicembre 2004, n. 308;
 - f per gli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, di edilizia residenziale sociale (ERS) di cui alla legge 8 febbraio 2007, n. 9 e al D.M. 22 aprile 2008 e successivi provvedimenti applicativi, e di edilizia comunale per l'affitto;
 - g per gli interventi di edilizia economica e popolare e per insediamenti produttivi (PEEP e PIP di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.).
3. I proprietari delle aree di che trattasi possono proporre all'Amministrazione Comunale in alternativa alla cessione gratuita delle aree di cui al presente articolo e fermo restando il trasferimento gratuito del diritto di proprietà sull'80% delle medesime, di mantenere in diritto di superficie fino al 20% delle medesime aree come sopra ceduto, per realizzarvi interventi di edilizia convenzionata per la vendita o la locazione a prezzi concordati. In questi casi il numero massimo di abitazioni realizzabili sarà pari al 20% della *potenzialità edificatoria* attribuibile alla Zona F, da suddividere in egual misura tra vendita e locazione.
Le tipologie e la dimensione delle abitazioni, le modalità di individuazione degli assegnatari, la durata dei vincoli i prezzi di vendita e locazione per il convenzionamento, i criteri per la concessione delle aree in diritto di superficie sono stabiliti con deliberazione del competente Consiglio Comunale.

4. *La disciplina dell'art. 16.10 delle presenti norme si applica inoltre alle zone F di seguito elencate:*

a *Z.E. 710 area 01;*

b *Z.E. 1393 area 02;*

limitatamente alle seguenti destinazioni edilizie produttive e terziarie:

a *A/10 – uffici e studi privati;*

b *C/2 – magazzini e locali di deposito;*

c *C/3 – laboratori per arti e mestieri;*

d *C/6 – autorimesse, rimesse;*

con una potenzialità edificatoria attribuita alla porzione del 20% dell'intera zona pari a 7.500 mq/ha.

A queste aree non si applicano le facoltà previste dal precedente comma 3.

ART. 16.8 - DISCIPLINA DELLA ZONA G (PSC)

1. Nella zona G che comprende le parti di territorio destinate all'insediamento dei servizi di interesse collettivo, cioè di impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a B/1 - collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, *case di riposo*, conventi, seminari, caserme;

b B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;

c B/3 - prigioni e riformatori;

d B/4 - uffici pubblici;

e B/5 - scuole, laboratori scientifici;

f B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie

g C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;

h C/6 - autorimesse (solo se di uso pubblico);

i D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;

j D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;

k E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;

l E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;

m E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;

n E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;

o E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

A tali aree possono inoltre essere attribuite le seguenti destinazioni funzionali:

p G/1 - impianti sportivi a raso;

q G/2 - impianti sportivi per balneazione;

- r G/4 - parchi e giardini pubblici;
- s G/6 - parcheggi per autoveicoli.

Nelle zone G possono essere inoltre collocate mense, così come individuate nell'art. 20.2, comma 3 e le aree - sosta per nomadi, di cui all'art. 6 della legge regionale 23 novembre, 1988, n. 47 e successive modifiche.

2. Ulteriori quote di aree con questa destinazione sono comprese all'interno del centro Storico e delle zone B, C, D, F, nelle quantità indicate dal PSC.
3. Nei fabbricati realizzati nelle zone G può essere realizzata un'abitazione di custodia di superficie utile complessiva massima pari a mq. 100 e comunque entro il limite di su ammessa. L'abitazione di custodia può essere realizzata anche mediante intervento diretto, per adeguare i servizi esistenti. Essa costituisce pertinenza del fabbricato per servizi e non può essere alienata separatamente dallo stesso. Tale vincolo va riportato nel titolo abilitativo edilizio e trascritto, a cura e spese degli interessati, presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.
4. Nella zona G, l'attuazione delle previsioni di Piano regolatore avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, al quale compete determinare dimensioni e requisiti urbanistici dei servizi previsti, oppure mediante intervento diretto quando sia previsto, o quando la normativa coordinata delle zone elementari detti prescrizioni specifiche, o quando la superficie territoriale dell'area oggetto di intervento non sia superiore a 5.000 mq. L'insediamento di aree sosta per nomadi è sempre possibile mediante intervento diretto.
5. Sulle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi può essere concordata, con soggetti privati, la realizzazione di impianti e costruzioni aventi le destinazioni prescritte dal presente Capo, in conformità alle indicazioni degli strumenti urbanistici e nell'ambito di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
In tale caso la convenzione prevista come elemento costitutivo del Piano particolareggiato deve comprendere patti che regolino l'uso pubblico degli impianti e dei servizi, in coordinamento con impianti e servizi pubblici e definiscano tempi e modalità di cessione degli immobili al Comune alla scadenza della convenzione.

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

ART. 20.0 - DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (RUE)

1. La destinazione d'uso edilizia è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. Il Piano regolatore adotta una classificazione delle destinazioni d'uso omogenea alle categorie stabilite dal D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 e successive modifiche e integrazioni per il classamento al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.).

Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui ai seguenti commi.

In qualsiasi unità immobiliare, con esclusione di quelle destinate a civile abitazione, è consentito insediare due o più attività tra di loro compatibili e/o complementari ammesse nella stessa destinazione d'uso edilizia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, delle norme sulla sicurezza comprese le normative in materia di prevenzione incendi e purché la coesistenza di più attività non risulti in contrasto con altre normative anche settoriali.

Ogni unità immobiliare o parte di essa (vano) deve essere identificata negli elaborati del progetto edilizio univocamente ed esclusivamente con le diciture catastali.

2. Per le unità immobiliari urbane la classificazione è omogenea alle categorie adottate per il N.C.E.U. ai sensi della legge 11 agosto 1939, n. 1249 e successive modifiche e integrazioni e del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1442, tranne che per la destinazione edilizia D/8:

- a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
- b A/10 - uffici e studi privati;
- c B/1 - collegi, convitti, *educandati*, *ricoveri*, *orfanotrofi*, *ospizi*, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
- d B/2 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- e B/3 - prigionieri e riformatori;
- f B/4 - uffici pubblici;
- g B/5 - scuole, laboratori scientifici;
- h B/6 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
- i C/1 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- j C/2 - magazzini e locali di deposito;
- k C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- l C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
- m C/6 - autorimesse, rimesse, scuderie, stalle;
- n D/1 - opifici;
- o D/2 - alberghi e pensioni;
- p D/3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- q D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- r D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;

- s D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- t D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- u D/8
 - D8a - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni destinati a medie e grandi strutture di vendita;
 - D8b - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinati ad altre attività;
- v E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- w E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
- x E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi all'aperto, campo addestramento, ecc.);
- y E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- z E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- aa E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).

3. Per i fabbricati rurali censiti o da censirsi al nuovo catasto terreni (N.C.T.) le destinazioni edilizie devono essere riferite a suddivisioni funzionali degli immobili, assimilabili ad unità immobiliari; tali destinazioni devono essere individuate fra le seguenti:

- a E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, limitatamente alla conservazione dei manufatti esistenti;
- b F/1 - abitazioni;
- c F/2 - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
- d F/3 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini;
- e F/4 - allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore;
- f F/5 - allevamenti suinicoli aziendali per esclusivo autoconsumo;
- g F/6 - allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
- h F/7 - allevamenti intensivi bovini;
- i F/8 - allevamenti intensivi suini;
- j F/9 - allevamenti intensivi di zootecnia minore;
- k F/10 - impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- l F/11 - serre intensive;
- m F/12 - lagoni di accumulo, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici;
- n F/14 - spacci e punti vendita per produzioni aziendali;
- o F/15 - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;

p F/16 - strutture per attività agrituristiche in conformità alla legge regionale 11 marzo 1987, n. 8 e successive modificazioni.

4. L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante concessione edilizia o altro atto abilitativo edilizio. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare non producono infatti l'effetto di legittimarne, di per sé, la destinazione d'uso edilizia.
5. La destinazione d'uso edilizia in atto nell'unità immobiliare è quella stabilita dai relativi titoli abilitativi edilizi. In assenza o indeterminatezza dei medesimi, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale al 28 aprile 1975 per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.
6. Ai fini applicativi la destinazione d'uso accertata ai sensi del precedente comma deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al primo comma, se del caso secondo un criterio analogico, anche in riferimento all'art. 20.2.
7. La destinazione d'uso interno è definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

ART. 20.2 - DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI (RUE)

1. L'uso degli immobili in conformità alla destinazione d'uso, quale definita agli artt. 20.0 e 20.1, non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.
2. In particolare, nelle unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo (A/0) sono ammesse esclusivamente dimora permanente o temporanea di famiglie o persone e attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione, affittacamere, istruzione prescolastica, servizi di assistenza sociale residenziale, servizi di asili nido (sottocategoria 55.20.51, classe 85.10, divisione 87, classe 88.91 di cui alla classificazione ISTAT 2007).
3. Nelle altre unità immobiliari sono ammessi esclusivamente gli usi sottoelencati, in riferimento alla classificazione ISTAT delle attività economiche in vigore al 2007:
 - a Gruppo 01.1 Coltivazione di colture agricole non permanenti
Gruppo 01.2 Coltivazione di colture permanenti
Gruppo 01.3 Riproduzione delle piante
 - F/1/2/10/11/14
 - b Gruppo 01.4 Allevamento di animali
 - F/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10
 - c Gruppo 01.5 Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista
 - F/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/14
 - d Classe 01.61 Attività di supporto alla produzione vegetale
 - C/2/3 D/1/7/8b F/1/2/15
 - e Classe 01.62 Attività di supporto alla produzione animale
 - C/2/3 D/1/7/8b
 - f Classe 01.63 Attività successive alla raccolta
 - C/2/3 D/1/7/8b F/1/2/10/14
 - g Classe 01.64 Lavorazione delle sementi per la semina
 - C/2/3 D/1/7/8b F/10
 - h Gruppo 01.7 Caccia, cattura di animali e servizi connessi

- C/2/3 D/1/7/8b
- i Divisione 02 Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali
 - C/2/3 D/1/7/8b F/2/10/11/14/15
- j Divisione 03 Pesca e acquicoltura
 - F/1/2/10/14
- k Divisione 05 Estrazione di carbone (esclusa torba)
 Divisione 06 Estrazione di petrolio greggio e di gas naturale
 Divisione 07 Estrazione di minerali metalliferi
 Divisione 08 Altre attività di estrazione di minerali da cave
 Divisione 09 Attività dei servizi di supporto all'estrazione
 - C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/9
- l Divisione 10 Industrie alimentari
 - C/2/3 D/1/7/8b
 - e, inoltre, F/10 limitatamente ad attività di trasformazione annesse ad aziende agricole che lavorano esclusivamente o prevalentemente prodotti propri
- m Categoria 10.71.1 Produzione di prodotti di panetteria freschi
 - C/1 D/8a nel caso in cui l'attività preveda solo vendita al dettaglio senza laboratorio per la produzione
 - e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b nel caso in cui l'attività preveda nella stessa unità immobiliare oltre alla vendita al dettaglio anche il laboratorio per la produzione
- n Classe 10.73 Produzione di paste alimentari, di cuscus e di prodotti farinacei simili
 - C/1 D/8a nel caso in cui l'attività preveda solo vendita al dettaglio senza laboratorio per la produzione
 - e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b nel caso in cui l'attività preveda nella stessa unità immobiliare oltre alla vendita al dettaglio anche il laboratorio per la produzione
- o Divisione 11 Industria delle bevande
 - C/2/3 D/1/7/8b
 - e, inoltre, F/10 limitatamente ad attività di trasformazione annesse ad aziende agricole che lavorano esclusivamente o prevalentemente prodotti propri
- p Divisione 12 Industria del tabacco
 Divisione 13 Industrie tessili
 Divisione 14 Confezione di articoli di abbigliamento; confezione di articoli in pelle e pelliccia
 - C/2/3 D/1/7/8b
- q Categoria 14.13.2 Sartoria e confezione su misura di abbigliamento esterno
 - C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- r Divisione 15 Fabbricazione di articoli in pelle e simili
 Divisione 16 Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili); fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio
 - C/2/3 D/1/7/8b
- s Classe 16.29 Fabbricazione di altri prodotti in legno, sughero, paglia e materiali da intreccio
 - C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- t Divisione 17 Fabbricazione di carta e di prodotti di carta
 Divisione 18 Stampa e riproduzione di supporti registrati
 - C/2/3 D/1/7/8b
- u Classe 18.14 Legatoria e servizi connessi
 - C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- v Divisione 19 Fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione di petrolio
 - C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/9
- w Divisione 20 Fabbricazione di prodotti chimici
 - C/2/3 D/1/7/8b
- x Sottocategoria 20.14.01 Fabbricazione di alcol etilico da materiali fermentati
 - C/2/3 D/1/7/8b F/2/10

- y Divisione 21 Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici
Divisione 22 Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche
Divisione 23 Fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi
Divisione 24 Metallurgia
- C/2/3 D/1/7/8b
- z Classe 24.46 Trattamento dei combustibili nucleari
- C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/9
- aa Divisione 25 Fabbricazioni di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)
Divisione 26 Fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica; apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi
Divisione 27 Fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche
Divisione 28 Fabbricazione di macchinari ed apparecchiature n.c.a.
Divisione 29 Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi
Divisione 30 Fabbricazione di altri mezzi di trasporto
Divisione 31 Fabbricazione di mobili
Divisione 32 Altre industrie manifatturiere
- C/2/3 D/1/7/8b
- bb Gruppo 32.1 Fabbricazione di gioielleria, bigiotteria e articoli connessi; lavorazione delle pietre preziose
Categoria 32.50.2 Fabbricazione di protesi dentarie (inclusa riparazione)
Categoria 32.50.3 Fabbricazione di protesi ortopediche (inclusa riparazione)
- C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- cc Divisione 33 Riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature
- A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- dd Divisione 35 Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata
Divisione 36 Raccolta, trattamento e fornitura di acqua
- C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/9
- ee Divisione 37 Gestione delle reti fognarie
Divisione 38 Attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero dei materiali
Divisione 39 Attività di risanamento e altri servizi di gestione dei rifiuti
- C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/8/9
- ff Divisione 41 Costruzione di edifici
- C/2/3 D/1/7/8b
- gg Gruppo 41.1 Sviluppo di progetti immobiliari
- A/10 B/4 C/1 D/8a
- hh Divisione 42 Ingegneria civile
Divisione 43 Lavori di costruzione specializzati
- C/2/3 D/1/7/8b
- ii Gruppo 43.2 Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri
Gruppo 43.3 Completamento e finitura di edifici
Gruppo 43.9 Altri lavori specializzati di costruzione
Divisione 45 Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli
- C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
- jj Gruppo 45.2 Manutenzione e riparazione di autoveicoli
Categoria 45.40.3 Manutenzione e riparazione di motocicli e ciclomotori (inclusi i pneumatici)
- C/2/3 D/1/7/8b
- kk Divisione 46 Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)
- C/1/2/3 D/1/7/8a/8b

ll	Gruppo 46.1 Intermediari del commercio
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
mm	Classe 46.77 Commercio all'ingrosso di rottami e cascami
	• C/2/3 D/1/7/8b
nn	Divisione 47 Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)
	• C/1 D/8a
oo	Gruppo 47.3 Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati
	• D/8b E/3 - nella destinazione edilizia D/8b sono ammesse le funzioni complementari di cui all'articolo 10.3 comma 1
pp	Categoria 47.52.1 Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico
	• C/1 D/8a
	• e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b – limitatamente al materiale termoidraulico
qq	Categoria 47.52.2 Commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari
	Categoria 47.52.3 Commercio al dettaglio di materiali da costruzione, ceramiche e piastrelle
	• C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
rr	Categoria 47.59.1 Commercio al dettaglio di mobili per la casa
	Include anche il commercio al dettaglio di soli mobili usati e di antiquariato
	• C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
ss	Categoria 47.59.4 Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico
	Categoria 47.59.6 Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti
	Categoria 47.64.2 Commercio al dettaglio di natanti e accessori
	Categoria 47.78.1 Commercio al dettaglio di mobili per ufficio
	Categoria 47.78.4 Commercio al dettaglio di combustibile per uso domestico e per riscaldamento
	Sottocategoria 47.78.93 Commercio al dettaglio di articoli funerari e cimiteriali
	• C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
tt	Classe 47.91 Commercio al dettaglio per corrispondenza o via internet
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
uu	Classe 47.99 Altro commercio al dettaglio al di fuori di negozi, banchi o mercati
	• Tutte le destinazioni
vv	Divisione 49 Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte
	• C/2/3/6 D/1/7/8b E/1/3/4/9
ww	Gruppo 49.5 Trasporto mediante condotte
	• C/2/3 D/1/7/8b E/3/4/9
xx	Divisione 51 Trasporto aereo
	• C/2/3 D/1/7/8b E/1/3/4/9
yy	Divisione 52 Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti
	• C/2/3/6 D/1/7/8b E/1/3/4/9
zz	Gruppo 52.1 Magazzinaggio e custodia
	• C/2/3 D/1/7/8b
aaa	Classe 52.24 Movimentazione merci
	• C/2/3/6 D/1/7/8b E/1/3/4/9
bbb	Classe 52.29 Altre attività di supporto connesse ai trasporti
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/1
ccc	Divisione 53 Servizi postali e attività di corriere
	• A/10 B/4 C/2/3 D/1/7/8b E/1/3/4/9
ddd	Gruppo 55.1 Alberghi e strutture simili
	• D/2
eee	Gruppo 55.2 Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni
	• B/1 D/2

fff	Sottocategoria 55.20.51 Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence <ul style="list-style-type: none"> • B/1 D/2 • e, inoltre, A/0 – limitatamente agli affittacamere • e, inoltre, A/0 F/1 – limitatamente ai bed and breakfast
ggg	Sottocategoria 55.20.52 Attività di alloggio connesse alle aziende agricole <ul style="list-style-type: none"> • F/1/16
hhh	Gruppo 55.3 Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte Gruppo 55.9 Altri alloggi <ul style="list-style-type: none"> • B/1 D/2
iii	Gruppo 56.1 Ristoranti e attività di ristorazione mobile <ul style="list-style-type: none"> • C/1/2/3 D/1/2/7/8a/8b
jjj	Sottocategoria 56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole <ul style="list-style-type: none"> • F/16
kkk	Categoria 56.10.2 Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto <ul style="list-style-type: none"> • C/1 D/8a nel caso in cui l'attività preveda solo vendita al dettaglio senza laboratorio per la produzione • e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b nel caso in cui l'attività preveda nella stessa unità immobiliare oltre alla vendita al dettaglio anche il laboratorio per la produzione
lll	Categoria 56.10.3 Gelaterie e pasticcerie <ul style="list-style-type: none"> • C/1 D/8a nel caso in cui l'attività preveda solo vendita al dettaglio senza laboratorio per la produzione • e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b nel caso in cui l'attività preveda nella stessa unità immobiliare oltre alla vendita al dettaglio anche il laboratorio per la produzione
mmm	Gruppo 56.2 Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione <ul style="list-style-type: none"> • C/2/3 D/1/7/8b
nnn	Categoria 56.29.1 Mense <ul style="list-style-type: none"> • C/1/2/3 D/1/2/7/8a/8b
ooo	Gruppo 56.3 Bar e altri esercizi simili senza cucina <ul style="list-style-type: none"> • C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
ppp	Divisione 58 Attività editoriali Gruppo 59.1 Attività di produzione, post-produzione e distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
qqq	Classe 59.14 Attività di proiezione cinematografica <ul style="list-style-type: none"> • D/3
rrr	Gruppo 59.2 Attività di registrazione sonora e di editoria musicale Divisione 60 Attività di programmazione e trasmissione <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/4/5/6 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/3/4/9
sss	Divisione 61 Telecomunicazioni <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/4 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/1/3/4/9
ttt	Divisione 62 Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse Divisione 63 Attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1 D/8a
uuu	Divisione 64 Attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione) Divisione 65 Assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie) Divisione 66 Attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/4 C/1 D/5/8a, ad eccezione dei piani terra su Via Emilia Centro, Piazza Grande, Corso Duomo, Piazza Torre, Largo San Biagio, Largo Sant'Agostino, Largo Garibaldi nel tratto interno al centro storico, largo Muratori, nelle quali l'insediamento di tutte le suddette attività non è mai ammesso.
vvv	Divisione 68 Attività immobiliari

	Divisione 69 Attività legali e contabilità
	Divisione 70 Attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale
	Gruppo 71.1 Attività degli studi di architettura, ingegneria ed altri studi tecnici
	• A/10 B/4 C/1 D/8a
www	Categoria 71.12.4 Attività di cartografia e aerofotogrammetria
	Categoria 71.12.5 Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria
	• A/10 B/4 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
xxx	Gruppo 71.2 Collaudi e analisi tecniche
	• A/10 B/1/3/4 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/3/4/9
yyy	Divisione 72 Ricerca scientifica e sviluppo
	• A/10 B/2/4/5 C/2/3 D/1/4/7/8b E/4/9
zzz	Divisione 73 Pubblicità e ricerche di mercato
	• A/10 B/4 C/1 D/8a
aaaa	Gruppo 74.1 Attività di design specializzato
	Gruppo 74.2 Attività fotografiche
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
bbbb	Gruppo 74.3 Traduzione e interpretariato
	• A/10 C/1 D/8a
cccc	Gruppo 74.9 Altre attività professionali, scientifiche e tecniche nca
	• A/10 B/4 C/1 D/8a
dddd	Divisione 75 Servizi veterinari
	• A/10 B/2/4 C/1/2/3 D/1/4/7/8a/8b E/4/9
eeee	Divisione 77 Attività di noleggio e leasing operativo
	• A/10 C/1/2/3/6 D/1/7/8a/8b
ffff	Classe 77.31 Noleggio di macchine e attrezzature agricole
	• C/2/3 D/1/7/8b F/15
gggg	Classe 77.32 Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile
	Classe 77.34 Noleggio di mezzi di trasporto marittimo e fluviale
	• C/2/3 D/1/7/8b
hhhh	Classe 77.35 Noleggio di mezzi di trasporto aereo
	• C/2/3/4 D/1/6/7/8b
iiii	Classe 77.39 Noleggio di altre macchine, attrezzature e beni materiali nca
	• C/2/3 D/1/7/8b
jjjj	Gruppo 77.4 Concessione dei diritti di sfruttamento di proprietà
	Divisione 78 Attività di ricerca, selezione, fornitura di personale
	• A/10 C/1 D/8a
kkkk	Divisione 79 Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse
	• A/10 C/1 D/8a E/1
llll	Divisione 80 Servizi di vigilanza e investigazione
	• A/10 C/1 D/8a
mmmm	Divisione 81 Attività di servizi per edifici e paesaggio
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/3/4/8/9
nnnn	Gruppo 81.3 Cura e manutenzione del paesaggio
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b F/10/15
oooo	Divisione 82 Attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese
	• A/10 C/1 D/8a
pppp	Classe 82.92 Attività di imballaggio e confezionamento per conto terzi
	• C/2/3 D/1/7/8b
qqqq	Classe 82.99 Altri servizi di supporto alle imprese nca
	• A/10 B/4 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
rrrr	Divisione 84 Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria

ssss	<ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/1/2/3/4/5/6 C/4 E/3/4/9 Divisione 85 Istruzione
	<ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/1/2/3/4/5 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/3/9, fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore e ferme restando le necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività
tttt	Classe 85.10 Istruzione prescolastica <ul style="list-style-type: none"> • A/0/10 B/1/2/3/4/5 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/3/9
uuuu	Classe 85.51 Corsi sportivi e ricreativi <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/5 C/1/2/3/4 D/1/6/7/8a/8b E/4/9
vvvv	Divisione 86 Assistenza sanitaria <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/2/4 C/1/2/3 D/1/4/7/8a/8b E/4/9
wwwv	Gruppo 86.1 Servizi ospedalieri <ul style="list-style-type: none"> • B/2 D/4
xxxx	Divisione 87 Servizi di assistenza sociale residenziale <ul style="list-style-type: none"> • A/0/10 B/1/2/3/4 C/1 D/4/8a E/3/4/9
yyyy	Divisione 88 Assistenza sociale non residenziale <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/1/2/3/4/5 C/1/2/3 D/4/8a/8b E/3/4/7/9 • e, inoltre, A/0 – limitatamente ai servizi di asili nido
zzzz	Divisione 90 Attività creative, artistiche e di intrattenimento <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
aaaaa	Divisione 91 attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali <ul style="list-style-type: none"> • B/6 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b E/4/9
bbbbb	Divisione 92 Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1/2/3 D/1/3/7/8a/8b E/4/9
ccccc	Sottocategoria 92.00.09 Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse <ul style="list-style-type: none"> • C/2/3 D/1/7/8b, solamente negli immobili ubicati in aree per industria collocate in ambito produttivo
ddddd	Gruppo 93.1 Attività sportive <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1/2/3/4 D/1/6/7/8a/8b E/4/9
eeeee	Gruppo 93.2 Attività ricreative e di divertimento <ul style="list-style-type: none"> • C/1/4 D/3/6/8a E/3/4/9
ffff	Categoria 93.29.1 Discoteche, sale da ballo, night-club e simili <ul style="list-style-type: none"> • D/3 • e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b, solamente negli immobili ubicati in aree per industria collocate in ambito produttivo
ggggg	Categoria 93.29.3 Sale giochi e biliardi <ul style="list-style-type: none"> • C/1/4 D/3/6/8a E/3/4/9 • e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b limitatamente alle sale bingo e solamente negli immobili ubicati in aree per industria collocate in ambito produttivo
hhhhh	Categoria 93.29.9 Altre attività di intrattenimento e di divertimento n.c.a. <ul style="list-style-type: none"> • C/1/4 D/3/6/8a E/3/4/9 • e, inoltre, C/2/3 D/1/7/8b limitatamente alle ludoteche per intrattenimento bambini e solamente negli immobili ubicati in aree per industria collocate in ambito produttivo
iiii	Divisione 94 Attività di organizzazioni associative <ul style="list-style-type: none"> • A/10 B/1/4 C/1/4 D/8a E/4/7/9 • e, inoltre, B/1 C/2/3 D/1/7/8b - limitatamente ai circoli privati abilitati alla somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art.3, comma 6, Legge 25 agosto 1991, n. 287
jjjjj	Divisione 95 Riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa <ul style="list-style-type: none"> • A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
kkkkk	Categoria 96.01.1 Attività delle lavanderie industriali <ul style="list-style-type: none"> • C/2/3 D/1/7/8b
lllll	Categoria 96.01.2 Altre lavanderie, tintorie

	• C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
m m m m m	Classe 96.02 Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
	• A/10 C/1/2/3/4 D/1/6/7/8a/8b E/4/9
n n n n n	Classe 96.03 Servizi di pompe funebri e attività connesse
	• A/10 B/2 C/1/2/3 D/1/4/7/8a/8b E/8
o o o o o	Classe 96.04 Servizi dei centri per il benessere fisico
	• A/10 C/1/2/3/4 D/1/6/7/8a/8b E/3/4/9
p p p p p	Classe 96.09 Attività di servizi per la persona nca
	• A/10 C/1 D/8a
q q q q q	Sottocategoria 96.09.01 Attività di sgombero di cantine, solai e garage
	Sottocategoria 96.09.02 Attività di tatuaggio e piercing
	Sottocategoria 96.09.04 Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)
	• A/10 C/1/2/3 D/1/7/8a/8b
r r r r r	Divisione 97 Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico
	Divisione 98 Produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze
	• Tutte le destinazioni
s s s s s	Divisione 99 Organizzazioni ed organismi extraterritoriali
	• A/10 B/4 C/1 D/8a

Nelle unità immobiliari classificate aventi destinazione edilizia corrispondente alla classificazione A/10, C/1 e D/8a è sempre ammesso l'insediamento di unità locali amministrative di qualunque attività.

È ammesso l'insediamento di mense in unità immobiliari aventi qualunque destinazione. Le mense devono avere le seguenti caratteristiche:

- minimo n. 100 posti;
- servizio di tipo self-service;
- menu prefissato;
- prezzi convenzionati.

4. L'insediamento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande nelle unità immobiliari con destinazione d'uso corrispondente alla classificazione C/2/3, D1/7/8b e di mense (con esclusione di quelle aziendali) in unità immobiliari con qualunque destinazione è subordinato al reperimento, della dotazione obbligatoria di parcheggi prescritta dall'art. 24.4 per la destinazione edilizia C/1-locali per pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, con le possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 24.4 bis. Nel solo caso di insediamento in aree per industria collocate in ambito produttivo, qualora non sia possibile o sia solo parzialmente possibile il reperimento della dotazione complessiva minima obbligatoria di parcheggi richiesta, è consentito conteggiare e utilizzare i parcheggi pubblici o di uso pubblico adiacenti purchè ne sia certificata l'effettiva disponibilità negli orari di massima affluenza e non siano già utilizzati da altre attività ricreative o pubblici esercizi. Tali parcheggi dovranno essere ubicati in area per industria collocata in ambito produttivo e non potranno essere distanti oltre 350 m pedonali dalla sede dell'attività. In tali casi si procede alla monetizzazione dei parcheggi necessari per raggiungere la dotazione obbligatoria di cui sopra nella misura di 1/3. L'insediamento di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nelle unità immobiliari con destinazione d'uso edilizia corrispondente alla classificazione C/1, esistenti alla data dell' 8 aprile 1999, è sempre ammesso, senza necessità di reperimento di ulteriori posti auto, ad esclusione degli immobili disciplinati dal successivo comma 5 e dall' art. 13.10 della presente normativa.
5. Negli immobili commerciali individuati nelle tavole del Piano regolatore e nella Normativa delle zone elementari e soggetti ad uso specifico, è vietato l'insediamento delle seguenti attività:

- a pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della Legge regionale 26 luglio 2003, n. 14 (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.);
 - b attività artigianali di produzione e vendita di alimenti (panificazione, rosticcerie, pizzerie e altro da asporto, ecc.);
 - c noleggio e commercio al dettaglio di materiali audio – video e multimediali;
 - d commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici;
 - e farmacia;
 - f istituto di credito.
6. Le trasformazioni edilizie che, ampliando la superficie degli immobili nei quali sono già insediate le predette attività, comportino un aumento di carico urbanistico, sono vietate fino al trasferimento o alla cessazione di esse.
7. L'insediamento di attività sportive (gruppo 93.1) e servizi dei centri per il benessere fisico (classe 96.04) nelle unità immobiliari con destinazione d'uso edilizia corrispondente alla classificazione C/2/3 D/1/7/8b è subordinato al reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4 *comma 4*, con possibilità di monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 24.4 bis.
- L'insediamento di ludoteche per intrattenimento bambini di cui all' art. 20.2 lettera hhhhh nelle unità immobiliari con destinazione d'uso edilizia corrispondente alla classificazione C/2/3 D/1/7/8b è subordinato al reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4 per la destinazione edilizia D/3, con possibilità di monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 24.4 bis.
8. Le strutture alberghiere ubicate nel territorio comunale sono disciplinate dalla legge regionale 9 aprile 1990, n. 28, come modificata dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20. Nel caso di cessazione dell'attività, l'uso degli immobili è definito dalla disciplina della zona elementare di appartenenza. Qualora sia ammesso l'uso residenziale, nei centri storici, si applica l'art. 13.2, comma 6.
9. E' consentita l'edificazione di strutture recettive extralberghiere, consistenti in case per ferie ed appartamenti per vacanze, di cui agli artt. 7 e 11 della legge regionale 28 luglio 2004, n. 16, e di residenze turistico alberghiere di cui all'art. 5 della legge regionale, a condizione che siano realizzate in unica unità immobiliare, nella misura massima di 10 unità abitative. Le singole unità abitative devono disporre di una superficie utile minima di mq 28 e massima di mq. 40.
- Data l'unitarietà delle strutture, non è consentito il frazionamento o la vendita di particelle o subalterni. I titoli abilitativi edilizi relativi dovranno essere rilasciati previa stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che vincoli il proprietario in tal senso.
10. La sede delle associazioni di promozione sociale, ed i locali in cui si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti gli ambiti, in applicazione della legge regionale 9 dicembre 2002, n. 34.
11. L'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di merci ingombranti di cui all'art. 20.2 comma 3 (lettera ii - Divisione 45, lettera pp - Categoria 47.52.1, lettera qq - Categoria 47.52.2, Categoria 47.52.3, lettera rr - Categoria 47.59.1, lettera ss - Categoria 47.59.4, Categoria 47.59.6, Categoria 47.64.2, Categoria 47.78.1, Categoria 47.78.4, Sottocategoria 47.78.93) nelle unità immobiliari con destinazione d'uso edilizia corrispondente alla classificazione C/2/3, D/1/7/8b è subordinato al reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici prescritta dall'art. 24.4 per la destinazione edilizia D/8a- medie e grandi strutture di vendita non alimentari, con le possibilità di monetizzazione di cui all'art. 24.4 bis. La dotazione va conteggiata esclusivamente sulla superficie utile eccedente i 1500 mq quando la superficie di vendita supera i 1500 mq.

ART. 20.7 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO EDILIZIA (RUE)

1. Il mutamento della destinazione d'uso edilizia (R5) di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente. E' inoltre subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale.
2. Per la trasformazione della destinazione d'uso di complessi insediativi superiori a 30.000 mc, quando l'ambito di intervento sia superiore a 5.000 mq. di superficie fondiaria, è obbligatoria la preventiva formazione di Piano particolareggiato.
3. In corrispondenza di modesti interventi di adeguamento funzionale o, quando ammessi, di ampliamento senza aumento di carico urbanistico di unità immobiliari legittimamente esistenti e destinate, le superfici che vengono aggregate a ciascuna unità immobiliare possono ricevere la medesima destinazione di questa, anche se non prevista dalla disciplina urbanistica vigente.
4. Sono consentite inoltre, anche se non esplicitamente previste dalla Normativa delle zone elementari, le seguenti modificazioni della destinazione d'uso:
 - a da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) a C/2 (magazzini e locali di deposito);
 - b da C/1 (negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) a C/3 (laboratori per arti e mestieri);
 - c da C/3 (laboratori per arti e mestieri) a C/2 (magazzini e locali di deposito).
5. Negli immobili realizzati in base a licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie che prevedevano la realizzazione di abitazioni (A/0), successivamente oggetto di legittimo mutamento di destinazione verso altri usi, è sempre ammesso il reinserimento della originaria destinazione abitativa, senza obbligo di reperimento delle dotazioni di cui al Capo XXIV delle presenti norme, purché:
 - a la modificazione di destinazione d'uso comporti una diminuzione del carico urbanistico;
 - b l'uso abitativo sia ammesso dalla normativa della zona elementare di appartenenza;
 - c il numero di abitazioni non superi quello della originaria licenza, concessione o autorizzazione edilizia, anche se eccedente la potenzialità edificatoria della zona elementare di appartenenza.

Nel caso in cui l'unità immobiliare ad uso residenziale sia legittimamente derivata dall'accorpamento di più unità *e purché sia realizzata prima del 3 marzo 1989*, è possibile il frazionamento in conformità alla originaria licenza, concessione o autorizzazione edilizia, alle condizioni di cui alle lett. b, e c del presente comma.
6. In corrispondenza di funzioni ed esigenze di carattere eccezionale, non previste dalle norme di zona, ma non contrastanti con la realtà insediativa, il Dirigente competente potrà richiedere il parere preventivo della Giunta comunale in merito al titolo abilitativo relativo al mutamento temporaneo della destinazione d'uso.
7. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si rinvia all'art. 26 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.

CAPO XXII - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 22.4 - RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA (RUE)

1. Si definiscono come interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica (R3) le trasformazioni consistenti in interventi di adeguamento funzionale e distributivo, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, eventualmente associati a modesti ampliamenti, nei casi ammessi dalla disciplina specifica della zona elementare, che, a seguito della lettura del processo costitutivo dell'edificio, si esplicitino nella logica di accrescimento del tipo edilizio. Tali trasformazioni devono essere informate ad un criterio di mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna, nonché degli elementi di strutturazione e configurazione interna di particolare pregio.
2. Tali trasformazioni sono subordinate al rispetto ed al ripristino degli insiemi, delle parti o degli elementi che presentano carattere unitario e compiuto e che rivestono interesse culturale. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che, ritenuti essenziali per il tipo edilizio di che trattasi, devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:
 - a la sagoma *planivolumetrica* dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
 - b la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
 - c il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli in cotto o in muratura con spioventi in coppo, cornicioni di copertura in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
 - d elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
 - e recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi cortilivi e a giardino, ivi comprese le alberature;
 - f altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.
3. Gli interventi devono inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
 - a gli intonaci e le stilature dei mattoni a vista devono essere realizzati con malta di calce, le tinteggiature in latte di calce aerea pigmentata con terre naturali; non sono ammessi portoncini e infissi in alluminio, né doppi serramenti realizzati al filo esterno del muro;
 - b la eventuale sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura e del manto di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali consoni alla tipologia dell'edificio (a titolo esemplificativo, solai in legno, legno o ferro e laterizio, volte in laterizio), anche con impiego di tecnologie e materiali innovativi concorrenti a soddisfare i requisiti in materia di riduzione del rischio sismico;
 - c la realizzazione di autorimesse è consentita in tutti i casi, purché situabile di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva oppure come ampliamento e non comportante la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto;
 - d è ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, con eventuale lieve modifica dell'altezza in gronda, purché nel rispetto delle distanze tra fabbricati e della visuale libera e senza manomissioni di decorazioni e cornicioni di valore storico-artistico;

- e l'eventuale inserimento di abbaini e finestre, qualora compatibile con la tipologia dell'edificio, è ammesso unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia di appartenenza; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
 - f è ammesso l'inserimento di altane solamente qualora ne sia provata la preesistenza nell'edificio.
4. Negli edifici di tipo rurale il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, particolarmente se accompagnati da modesti ampliamenti, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Non sono comunque mai ammessi ampliamenti negli interventi negli immobili di cui all'art. 17.14 della presente normativa, ad eccezione di quelli connessi alla riqualificazione energetica con adeguamento dell'intero edificio al disposto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e/o di abbattimento delle barriere architettoniche, nel limite del 20% *del volume lordo* esistente. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, anche con impiego di tecnologie e materiali innovativi concorrenti a soddisfare i requisiti in materia di riduzione del rischio sismico, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio, ma non è comunque ammesso sul fronte principale porticato. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

Negli edifici pubblici per servizi di interesse collettivo il riferimento che deve guidare gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica consiste nella lettura del progetto originario, con la logica del mantenimento del suo equilibrio volumetrico e della conservazione ripristino e integrazione dei materiali. In caso di ampliamenti possono essere utilizzati riferimenti compositivi e volumetrici diversi, a condizione che non impediscano la percezione dell'organismo edilizio originario.

Negli edifici pubblici per servizi di interesse collettivo ubicati all'interno dei centri storici sono consentiti ampliamenti e modifiche dell'altezza in gronda.

Negli edifici di architettura moderna, per la conservazione, il ripristino e l'integrazione di elementi architettonici e di finitura si fa riferimento alle tecniche costruttive e ai materiali propri dell'epoca di costruzione e allo stato originario del fabbricato.

5. Le trasformazioni consistenti in riqualificazione e ricomposizione tipologica devono essere progettate relativamente alle *superfici* minime di intervento individuate dal Piano regolatore o da strumenti urbanistici attuativi e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante titoli abilitativi parziali.
6. La riqualificazione e ricomposizione tipologica è un intervento oneroso, salvo i casi di gratuità di cui all'art. 30 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.
7. Nel caso in cui sia opportunamente comprovata, mediante apposita perizia tecnica giurata, l'impossibilità di realizzare, nell'immobile, la trasformazione di cui al presente articolo, in quanto l'edificio è soggetto a patologie di gravità tale da non consentirne il consolidamento, se non attraverso le tecniche del restauro, ad esso sarà applicata la disciplina propria del Ripristino tipologico, con possibilità di ricostruzione secondo le modalità dell'art. 22.3, comma 3.