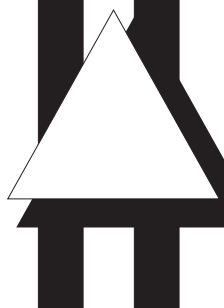


COMUNE DI MODENA

2 PORO 3

PSC POC RUE



TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC - POC - RUE
- STRALCIO -



COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE TRASPORTI E MOBILITA'

TESTO COORDINATO DI NORME DI PSC POC RUE

- STRALCIO -

Dirigente Responsabile del Settore
Arch. M. Stancari

Gruppo di lavoro:

Arch. R. Cadignani
Dirigente Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica

Dr.ssa C. Giovanardi
Dirigente Responsabile Servizio Procedure e Atti Amministrativi

Con il contributo di:
Avv. E. Barbini
Avv. M. Palmieri

Arch. G. Cerfogli
Arch. M. Croci
Dr. G. Leonardi
Arch. G. Rinaldi

Altri contributi:

Settore Ambiente
Dr. G. Amorelli
Dr. D. Bertoni
Dr.ssa G. Franzelli
Ing. A. Pagotto
Dr.ssa N. Paltrinieri

Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia
Geom. R. Benassi
Dr.ssa D. Ori
Geom. L. Venturi

Settore Trasporti Viabilità Traffico
Ing. L. Benedetti
Arch. B. Paderni

Aprile 2005

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;
- variante al POC e al RUE 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 RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././.....;
- variante al POC e RUE approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....., pubblicata sul B.U.R.E.R. n. .. del .././..... e sulla stampa locale in data .././.....

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

SOMMARIO

ART. 13.10 - TUTELA DI ATTIVITÀ TRADIZIONALI (PSC).....	4
<i>ART. 16.7 BIS – PEREQUAZIONE NELLE ZONE F (POC).....</i>	<i>6</i>
ART. 16.10 - MODALITÀ PEREQUATIVE DI ATTUAZIONE DI ZONE G (POC)	7
ART. 22.11 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI (RUE).....	9
ART. 31.6 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (RUE).....	11

ART. 13.10 - TUTELA DI ATTIVITÀ TRADIZIONALI (PSC)

1. Per la tutela di attività tradizionali, negli immobili di seguito elencati, *le trasformazioni dell'uso e l'insediamento di attività diversa da quella esistente, a fianco di ciascuno indicata, sono disciplinate dai commi 2 e seguenti, del presente articolo:*

a	Via Canalino, 73	ristorante	Carducci
b	Rua Frati Minori, 54	ristorante	Fini
c	Piazza Roma, 31/A	ristorante	Oreste
d	Via Albinelli, 40	ristorante	Aldina
e	Via Ganaceto, 89	ristorante	Ermes
f	Via Torre, 33	ristorante	Omer
g	Via S.Agostino, 7	ristorante	Cucina del Museo
h	Via Emilia centro, 153	bar	Molinari
i	Corso Canalgrande, 72	bar	Bar del Corso
j	Via Farini, 83	bar - alimentari	Drogheria Caffetteria Giusti
k	Via Farini, 37	bar - torrefazione	La Messicana
l	Piazza XX Settembre, 34	bar - torrefazione	Caffè San Paulo
m	Via Albinelli, 13	bar	Schiavoni
n	Via S. Carlo, 34	bar	Bar del Collegio
o	Via Carteria, 74	bar	Caffè Malagoli
p	Via Grasolfi, 5	torrefazione e liquori	Gualtieri
q	Via Farini, 75	alimentari	Giusti
r	Corso Canalchiaro, 139	alimentari	San Francesco (già Fini)
s	Via Canalino, 11	alimentari	Brandoli ex Fond. Siligardi
t	Via Albinelli, 13/a	alimentari	Mercato coperto
u	Via Taglio, 6	forno - pasticceria	S.Giorgio
v	Via Ruggera, 9	forno	Forno S.Barnaba
w	Via Emilia centro, 77	pasticceria	Pasticceria S.Biagio
x	Via Emilia centro, 151	farmacia	Farmacia del Collegio

y	Corso Canalgrande, 6	albergo	Hotel Canalgrande
z	Via Cervetta, 5	albergo	Albergo Cervetta
aa	Via Emilia centro, 103	libreria	Libreria Panini (già Vincenzi)
bb	Rua Freda, 21	liuteria	Liuteria Masetti
cc	Via Emilia centro, 70	cartoleria	Ruggeri
dd	Corso Duomo, 38	cartoleria	Pineider (già Immacolata)
ee	Viale Martiri della libertà, 37	bar - gelateria	Lido Park
ff	Via Emilia Ovest, 1552	ristorante	Annunciata
gg	Piazzetta delle Ova, 4	bar	Caffè dell'Orologio.

2. Le attività di cui sopra possono essere integrate con altre compatibili e funzionali al loro mantenimento: a titolo esemplificativo, all'attività di bar può essere associata l'attività di ristorante o viceversa; all'attività di vendita di prodotti alimentari può essere associata l'attività di ristorante. In questi esercizi, nei quali è tutelata la conservazione delle attività esistenti nel loro assetto tradizionale, le norme igienico - sanitarie e di sicurezza si applicano tenendo nel debito conto dimensioni morfologia ed ogni altro eventuale elemento caratteristico di dette attività, così come consentito dall'art. 10, comma 2, lett. d) della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14. *E' sempre ammesso l'insediamento di pubblici esercizi ed attività connesse*

3. *E' consentita la riduzione delle dimensioni degli immobili sopra elencati, al solo fine di favorire il mantenimento dell'attività in essere, salvaguardandone l'immagine complessiva tramite la conservazione di vetrine, insegne, arredi e il loro ripristino, in relazione alla documentazione storica di cui deve essere corredato il progetto edilizio.*

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 Z.E. 250 area 09,
 - e Z.E. 250 area 10,
 - f Z.E. 280 area 05,
 - g Z.E. 710 area 01,
 - h Z.E. 790 area 02,
 - i Z.E. 1250 area 01,
 - j Z.E. 1391 area 04,
 - k Z.E. 1393 area 02,
 - l Z.E. 2160 area 03.
2. *Le aree che verranno acquisite al patrimonio comunale potranno essere utilizzate, oltre che per la realizzazione degli interventi ammessi dagli artt. 16.4 e 16.8, per i trasferimenti di potenzialità edificatoria derivanti da accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, per la rilocalizzazione di edifici in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche e integrazioni, previa variante al POC.*

ART. 16.10 - MODALITÀ PEREQUATIVE DI ATTUAZIONE DI ZONE G (POC)

1. *I proprietari di aree per attrezzature e spazi collettivi in territorio urbano possono proporre una parziale modificazione di destinazione urbanistica, per realizzare interventi residenziali, terziari e produttivi, a fronte della cessione gratuita, al Comune, della restante parte, purchè le aree non siano ancora state poste in attuazione e su di esse non sia già vigente uno strumento urbanistico attuativo. In alternativa e nei casi in cui le aree per attrezzature e spazi collettivi siano oggetto di prescrizioni specifiche dettate dal PSC o dal POC, o siano ricomprese tra le zone carenti di servizi, identificate in apposito elaborato di Piano regolatore generale, possono proporre la cessione integrale delle aree, chiedendo di localizzare la potenzialità edificatoria loro ascrivibile in altra area della medesima proprietà, all'uopo identificata di concerto con il Comune, all'interno del territorio urbanizzabile, o nell'ambito delle lottizzazioni comunali a ciò destinate.*
2. Qualora la superficie fondiaria dell'area interessata dalla proposta superi 3000 mq, la superficie delle aree di cui i privati propongono la modifica di destinazione urbanistica non può superare il 20% del totale. Nel caso di aree di superficie inferiore a 3000 mq o di particolare morfologia, la percentuale può superare il 20% e la proposta deve contenere, oltre a quanto previsto dal successivo comma 6, l'impegno alla realizzazione, in tutto o in parte, dei servizi pubblici e/o delle urbanizzazioni, a compensazione della minore quantità di area ceduta.
Nel caso di aree ubicate tra quelle carenti di servizi, il computo della potenzialità edificatoria va rapportato al 30% dell'area destinata a servizi di quartiere.
Qualora, infine, l'area sia parzialmente o totalmente inedificabile a causa di vincoli ambientali o vincoli derivanti dalla localizzazione di opere infrastrutturali esistenti, il computo della potenzialità edificatoria va rapportato al 10% della superficie fondiaria e nei casi di totale inedificabilità detta potenzialità andrà allocata in altre aree, secondo quanto stabilito dal comma 1 del presente articolo.
3. La densità insediativa ammessa è di 50 abitazioni/ha.
La superficie utile residenziale può essere convertita in tutto o in parte nelle altre destinazioni previste dal comma 5 *del presente articolo*, in base al coefficiente di moltiplicazione 1,5. La superficie utile media per le nuove abitazioni non deve eccedere 100 mq, così come definiti all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801.
4. *La facoltà di cui al presente articolo non è esercitabile nel caso in cui la potenzialità edificatoria risulti inferiore ad una abitazione, calcolata secondo le modalità di cui all'art. 15.4, comma 2, delle presenti norme .*
5. Le destinazioni edilizie devono essere coerenti con il tessuto insediativo circostante. Sono ammesse esclusivamente:
 - a A/0 - abitazioni di ogni tipo;
 - b A/10 - uffici e studi privati;
 - c C/2 - magazzini e locali di deposito;
 - d C/3 - laboratori per arti e mestieri;
 - e C/6 - autorimesse.
6. La proposta dei privati deve essere formulata nel rispetto dei parametri e con i contenuti di cui al presente articolo, in forma di atto unilaterale d'obbligo, o di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, da stipulare con il Comune.

7. La proposta deve provenire, *di norma*, in forma congiunta, da tutti i proprietari delle aree di comparti unitari di intervento, al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi urbanistici definiti dal Piano regolatore, o da specifici atti della Giunta Comunale. Essa deve contenere:
 - a l'impegno alla cessione gratuita delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici, non oggetto di modificazione di destinazione urbanistica;
 - b l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area di proprietà privata di cui si propone la modifica di destinazione urbanistica ed alla loro ubicazione nell'area medesima;
 - c l'impegno alla eventuale cessione di aree ed opere di urbanizzazione.
8. L'accettazione della proposta avviene tramite approvazione di variante al POC, in attuazione della previsione già contenuta nel PSC e l'attuazione dell'intervento può avvenire previa formazione ed approvazione di piano particolareggiato, oppure in regime di concessione edilizia convenzionata.
9. *Criteri e modalità applicative del presente articolo sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.*

ART. 22.11 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI (RUE)

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici (T6) al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione.

Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.

2. Nel caso di insediamenti produttivi, i sopradetti interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. del 16 gennaio 1977, n. 1918, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, nè di superficie utile nè di volume utile.
3. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori di adduzione, captazione e di espulsione, come pure per le radio antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, vanno adottate soluzioni di tipo centralizzato e condominiali e comunque installando apparecchi non direttamente visibili dagli spazi pubblici.
4. In particolare per quanto attiene alla posa in esterno degli edifici di unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, deve osservarsi la seguente normativa:
 - a nella zona omogenea A e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa su facciate e prospetti direttamente visibili dagli spazi pubblici, sotto portici e bow windows. E' preferibile la posa nei cavedi e sulle coperture, utilizzando, ove possibile, la falda del tetto meno visibile dagli spazi pubblici, verificando preliminarmente che rumori ed espulsioni di aria non arrechino disturbo;
 - b nel rimanente territorio comunale è preferibile non utilizzare le facciate degli edifici e i prospetti che ivi si affacciano. Ove possibile, è preferibile la posa su balconi o coperture; in caso di più unità immobiliari, occorre scegliere la medesima ubicazione o l'utilizzo di opportuni accorgimenti quali la stessa colorazione dei mantelli esterni.
5. Per quanto attiene alla posa in esterno di antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari in edifici costituiti da più unità immobiliari, devono essere adottate soluzioni di tipo centralizzato (condominiali).

Devono altresì essere osservate le seguenti norme:

- a gli apparati di ricezione installati all'esterno degli edifici dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura;
- b l'ingombro degli apparati dovrà essere il più ridotto possibile, presentare una colorazione mimetica, essere privo di logotipi;
- c nella zona omogenea A e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa di impianti ricetrasmittenti sulle facciate, sui prospetti visibili da spazi pubblici e sui balconi, sotto i portici e bow windows. Ove possibile, è preferibile la posa nei cavedi

e sulle coperture, utilizzando, ove possibile, la falda del tetto meno visibile dagli spazi pubblici e soluzioni centralizzate.

6. L'adeguamento alle previsioni di cui ai *commi 4 e 5* è obbligatorio nel caso di interventi di nuova costruzione ed inoltre nel caso di interventi di:
 - a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
 - b ristrutturazione;
 - c riqualificazione e ricomposizione tipologica;
 - d ripristino tipologicoqualora riguardino intere unità tipologiche.
Nel caso di interventi parziali, o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento.
7. Per quanto attiene alle norme sulle antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari l'adeguamento è altresì obbligatorio nei seguenti casi:
 - rifacimento totale dell'impianto;
 - manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
8. Qualora l'installazione degli impianti tecnologici avvenga in contrasto con le previsioni della presente norma è possibile, per ragioni di decoro, l'adozione di ordinanza del sindaco, ai sensi dell'art. 35.2, comma 1, della presente normativa.

ART. 31.6 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (RUE)

9. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la DIA, corredata di:
- a documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi artt. 31.11, 31.12, 31.13, 31.14;
 - b relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art.481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al RUE e alla valutazione preventiva ove acquisita;
 - c quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
 - d indicazione del direttore lavori;
 - e nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui all'art. 33.2, comma 3.

La DIA va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrate come siti archeologici A1, A2, A3, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti dagli artt. 18.2, 18.3 e 18.4 della presente normativa.

10. La DIA ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della DIA.
- 1. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
 - 2. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.
 - 3. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della DIA), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.
 - 4. Rientrano nell'ipotesi di cui sopra gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico e architettonico per i quali è previsto il parere obbligatorio della C.Q. L'acquisizione del parere, a cura del responsabile del procedimento, interrompe i termini di efficacia della DIA, ai sensi del comma precedente.
 - 5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni

dalla presentazione della DIA, richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

6. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori *rimane sospeso fino al* ricevimento del parere favorevole o dall'esito favorevole della eventuale conferenza dei servizi. *Qualora siano necessarie modifiche o integrazioni progettuali, il termine ricomincia a decorrere dal ricevimento di quanto richiesto.*
7. In cantiere va conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
8. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
9. La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.