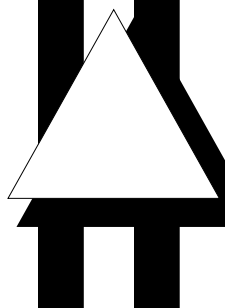


COMUNE DI MODENA

# 2 PORO 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*

*Febbraio 2014*

Adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale<sup>1</sup> 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 POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 30/01/2012 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. xx del xx/xx/xxxx e all'albo pretorio telematico in data xx/xx/xxxx.
- variante al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20/02/2014 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 all'albo pretorio telematico 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 XX - DISCIPLINA DELL'USO**

### **ART. 20.4 - INSEDIAMENTO DI ESERCIZI DI VICINATO (RUE)**

1. L'insediamento di esercizi di vicinato è ammesso in tutte le unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale - C/1.
2. Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici.
3. *L'inserimento della destinazione edilizia C/1 - esercizi di vicinato, per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari destinate all'insediamento di esercizi di vicinato, è ammesso, previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1 (qualora si configuri aumento di valore) nei lotti prospicienti il fronte strada ubicati in tutti gli ambiti del PSC ad esclusione di ogni tipo di ambito agricolo e degli ambiti in territorio extraurbano esterni al capoluogo, fatte salve le seguenti Zone Elementari delle frazioni geografiche: Albareto ZE 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960; Villanova ZE 1630, 1640; Lesignana ZE 1670, 1680; Ganaceto ZE 1650, 1660; Tre Olmi ZE 1760; Cittanova ZE 1690; Marzaglia Nuova ZE 1730, 1720; Marzaglia Vecchia ZE 1710, 3023; Cognento ZE 1530, 1541, 1542, 1543, 1550, 1560; Baggiovà ZE 1870, 1880, 1891, 1892, 1900, 2180, 2420; Portile ZE 1810; Paganine ZE 2130, 3025; San Damaso ZE 1770, 1780, 1790, 1800, 3024; San Donnino ZE 1750.*

### **ART. 20.5 - INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (RUE)**

1. L'insediamento di medie strutture di vendita nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'interno del Centro storico cittadino, come identificato nella cartografia di Piano regolatore, è sempre ammesso. In particolare, l'insediamento di medio - grandi strutture è consentito soltanto previa formazione ed approvazione di piano di recupero, oppure nell'ambito di un progetto di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999, n. 14, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del 8 aprile 1999, esse risultano già insediate.
2. Nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, l'insediamento di medie strutture di vendita *del settore merceologico non alimentare*, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, deve avvenire osservando le seguenti prescrizioni:
  - a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;
  - b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, pur non comportando, tali trasformazioni, l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano Regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; se essa ha superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita massima insediabile è pari a 250 mq.  
Una maggiore superficie di vendita è autorizzabile soltanto previo reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico di appartenenza, *senza possibilità di monetizzazione, salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13;*
  - c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie che comportino obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile va rapportata alla

dotazione di parcheggi realizzata, con l'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 24.4, in relazione a superficie di vendita e settore merceologico, *senza possibilità di monetizzazione salvo il caso disciplinato dall'art. 24.4 comma 13.*

La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione;

d *soppresso;*

e *soppresso.*

3. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore non alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è assoggettato alla sotto estesa disciplina:

a nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, non abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento di superficie utile, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare;

b nelle unità immobiliari che, successivamente alla data di cui sopra, abbiano subito trasformazioni edilizie con aumento della superficie utile, anche se non comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore, la superficie di vendita massima autorizzabile coincide con la superficie utile dell'unità immobiliare, o, in caso di fusione di unità immobiliari, con quella dell'unità immobiliare di dimensioni maggiori, alla data del 8 aprile 1999; qualora essa abbia superficie utile minore di 250 mq, la superficie di vendita autorizzabile è pari a 250 mq. Non è mai autorizzabile una maggiore superficie di vendita;

c nelle unità immobiliari che, successivamente alla data del 8 aprile 1999, abbiano subito trasformazioni edilizie comportanti l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del Piano regolatore non è comunque ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.  
La disciplina di cui alla lett. c, si applica anche alle unità immobiliari di nuova realizzazione.

4. *L'insediamento di medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare, in unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, quando ammesso dalla Normativa delle zone elementari, è sempre subordinato all'integrale reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi prevista dall'art. 24.4, senza possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle unità immobiliari nelle quali, alla data del xx/xx/xxxx esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.*

5. L'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare nelle unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale, quando non espressamente previsto dalla Normativa delle zone elementari, è sempre vietato.

6. *La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari), è ammessa, previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:*

*nel caso di medie strutture di vendita alimentari:*

a *in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad esclusione degli ambiti specializzati per attività produttive;*

b *negli ambiti urbani consolidati di Modena Est e dei Torrazzi;*

- c *negli ambiti urbani consolidati delle frazioni geografiche: Albareto, Villanova, Lesignana, Ganaceto, Tre Olmi, Cittanova, Marzaglia Nuova e Vecchia, Cognento, Baggiovara, Portile, San Damaso, San Donnino;*

*nel caso di medie strutture di vendita non alimentari:*

- d *in tutti gli ambiti inclusi nel territorio urbanizzato all'interno dell'anello delle tangenziali di Modena, Via Nuova Estense, Via Contrada e Via Giardini, ad eccezione delle aree di tutela e ricostituzione ambientale prossime al centro storico e delle aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante sud-est della Via Emilia (ambiti Ila e Ila1);*
- e *nelle aree produttive di rilievo comunale (ambiti Va1), situate in prossimità di Via Emilia Est;*
- f *nel polo funzionale di Cittanova, nei limiti delle superfici commerciali già previste dalla pianificazione attuativa vigente, approvata nel rispetto delle prescrizioni del POIC.*

7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è comunque mai ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, *del settore merceologico alimentare*, con superficie di vendita, riferita al singolo esercizio commerciale, superiore a mq 1.500. *Per le medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare il limite massimo di superficie di vendita, riferito sia al singolo esercizio che alle aggregazioni commerciali di cui alla D.C.R. 1253/99 e s.m., coincide con quello delle medie strutture ed è pari a 2500 mq.*
8. *L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante a un piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente.*
9. *La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in fase attuativa in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili medie strutture nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti a seconda della classe stessa (punto 4.2.3 dei Criteri regionali).*

#### **ART. 20.6 - INSEDIAMENTO DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (RUE)**

1. L'insediamento di grandi strutture di vendita è ammesso, in conformità al Piano territoriale di coordinamento provinciale, nelle aree specificamente previste dalla Normativa delle zone elementari, e si attua mediante strumento urbanistico preventivo (e nei casi di aree già assoggettate a piano particolareggiato a variante allo stesso piano o ad un nuovo piano particolareggiato), accompagnato da Relazione sugli effetti socio - economici, infrastrutturali e trasportistici.
2. Nei centri commerciali di livello superiore esistenti, non è ammesso l'aumento della superficie di vendita *complessiva, suddivisa per alimentari e non alimentari*, autorizzata alla data del 8 aprile 1999.

## CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI

### ART. 24.4 - DOTAZIONE OBBLIGATORIA DI PARCHEGGI PER AUTOVETTURE (PSC)

1. Ogni immobile deve, di norma, disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di quelli di urbanizzazione primaria, per le destinazioni edilizie private o secondaria, per le destinazioni pubbliche o di parcheggi localizzati nelle aree per attrezzature e spazi collettivi o al servizio di questi insediamenti e di quelli privati obbligatori, sufficiente a soddisfarne le esigenze di funzionamento.
2. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati e secondo la classificazione dell'art. 20.0, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti (arrotondati all'intero più vicino).

| Destinazione edilizia  | P 765   | PP                               |
|--|---|----------------------------------|
| A/0 – abitazioni di ogni tipo  | 1,0 posti auto ogni abitazione fino a 65 mq di su; 2 posti auto da 66 a 110 mq di su; 3,0 posti auto ogni abitazione oltre 110 mq di su | 0,5 posti auto ogni abitazione   |
| A/10 – uffici e studi privati  | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su  | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su |
| B/1 –<br>collegi, convitti, educandi,<br>ricoveri, orfanotrofi, ospizi,<br>conventi, seminari, caserme         | /   | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su |
| B/2 -<br>case di cura ed ospedali<br>appartenenti ad enti di diritto<br>pubblico istituzionalmente<br>operanti | /   | 3,0 posti auto ogni 100 mq di su |
| B/3 –<br>prigioni e riformatori  | /   | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su |
| B/4 –<br>uffici pubblici:  | /   | 4,0 posti auto ogni 100 mq di su |



| Destinazione edilizia   | P 765  | PP   |
|---|--|--|
| B/5 -<br>Scuole, laboratori scientifici   |  | 6,0 posti auto ogni sezione di nido o scuola d'infanzia<br>6,0 posti auto ogni aula nelle scuole elementari<br>4,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie inferiori<br>6,0 posti auto ogni aula nelle scuole medie superiori<br>4,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile negli altri casi |
| B/6-<br>biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie  | /  | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su   |
| C/1 -<br>locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie ecc.) | 8,0 posti auto ogni 100 mq di su   | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su   |
| C/1 - esercizi di vicinato  | 3.0 posti auto ogni 100 mq di su   | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su   |
| C/1<br>D/8a -<br>medie e grandi strutture di vendita alimentari:  | 1,0 posti auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione, per esercizi aventi superficie di vendita fino a 400 mq<br>1,0 posti auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione per esercizi aventi superficie di vendita da 400 mq a 800 mq<br>1,0 posti auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione per esercizi aventi superficie di vendita da 800 a 1500 mq<br>1,0 posti auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su   |

| Destinazione edilizia  | P 765   | PP   |
|--|---|--|
| C/1<br>D/8a –<br>medie e grandi strutture di<br>vendita non alimentari   | 1,0 posti auto ogni 40 mq di<br>superficie di vendita o<br>frazione, per esercizi aventi<br>superficie di vendita fino a<br>400 mq<br>1,0 posti auto ogni 25 mq di<br>superficie di vendita o<br>frazione per esercizi aventi<br>superficie di vendita da 400<br>mq a 800 mq<br>1,0 posti auto ogni 20 mq di<br>superficie di vendita o<br>frazione per esercizi aventi<br>superficie di vendita da 800 a<br>1500 mq<br>1,0 posti auto ogni 16 mq di<br>superficie di vendita o<br>frazione per esercizi aventi<br>superficie di vendita<br>superiore a 1500 mq | 2,0 posti auto ogni 100 mq di<br>su  |
| C/1<br>D/8a –<br>centri commerciali  | La dotazione richiesta è<br>quella corrispondente alla<br>somma delle superfici di<br>vendita degli esercizi<br>alimentari, oltre alla somma<br>delle superfici di vendita<br>degli esercizi non alimentari<br>previste per le medie<br>superfici alimentari e non<br>alimentari di pari superficie   | 2,0 posti auto ogni 100 mq di<br>su  |
| C/2 -<br>magazzini e locali di<br>deposito   | 1 posto auto ogni 100 mq di<br>su fino a 1000 mq; 0.5 posti<br>auto oltre 1000 mq   | 0,5 posti auto ogni 100 mq di<br>su  |
| C/3 -<br>laboratori per arti e mestieri  | 1 posto auto ogni 100 mq di<br>su fino a 1000 mq; 0.5 posti<br>auto oltre 1000 mq   | 0,5 posti auto ogni 100 mq di<br>su  |
| C/4 -<br>fabbricati e locali per esercizi<br>sportivi appartenenti a<br>soggetti operanti<br>istituzionalmente senza fine<br>di lucro: | /   | 1,0 posti auto ogni 100 mq di<br>superficie degli impianti<br>all'aperto<br>4,0 posti auto ogni 100 mq di<br>su o, se superiore, a 0,5 posti<br>auto ogni posto/spettatore |
| D/1-<br>opifici  | 1 posto auto ogni 100 mq di<br>su fino a 1000 mq; 0.5 posti<br>auto oltre 1000 mq   | 0,5 posti auto ogni 100 mq di<br>su  |
| D/2 –<br>alberghi e pensioni   | 1,0 posti auto ogni camera  | 0,5 posti auto ogni camera   |
| D/3 -<br>teatri, cinematografi, sale per<br>concerti e spettacoli:   | 0,25 posti auto ogni<br>posto/spettatore  | 0,25 posti auto ogni<br>posto/spettatore   |

| Destinazione edilizia  | P 765   | PP  |
|--|---|---|
| D/4 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti:                    | 1,5 posti auto ogni 100 mq di su  | 1,5 posti auto ogni 100 mq di su  |
| D/5 - istituti di credito, cambio ed assicurazione:  | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su  | 2,0 posti auto ogni 100 mq di su  |
| D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro:                        | 0,5 posti auto per ogni 100 mq di superficie degli impianti all'aperto<br>2,0 posti auto ogni 100 mq di su o, se superiore, 0,25 posti auto ogni spettatore | 0,5 posti auto per ogni 100 mq di superficie degli impianti all'aperto<br>2,0 posti auto ogni 100 mq di su o, se superiore, 0,25 posti auto ogni spettatore |
| D/7 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni  | 1 posto auto ogni 100 mq di su fino a 1000 mq; 0.5 posti auto oltre 1000 mq   | 0,5 posti auto ogni 100 mq di su  |
| D/8b - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni | 1 posto auto ogni 100 mq di su fino a 1000 mq; 0.5 posti auto oltre 1000 mq   | 0,5 posti auto ogni 100 mq di su  |

3. La dotazione di parcheggi per edifici aventi le seguenti destinazioni deve essere determinata nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, o di progetti di pubblica utilità:

- a E/1 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- b E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- c E/4 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- d E/7 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- e E/8 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- f E/9 - edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E;
- g B/4 - uffici pubblici;
- h B/5 - scuole, laboratori scientifici.

Il presente comma si applica altresì ai progetti privati per la realizzazione di strutture per il commiato, disciplinate dalla legge regionale 29 luglio 2004, n. 19, che si insediano nelle destinazioni d'uso di cui all'art. 20.2, comma 3, lettera nnnnn – classe 96.03 Servizi di pompe funebri e attività connesse.

4. Nell'ambito dei PUA, possono essere motivatamente disposte dotazioni di parcheggi diverse da quelle richieste dal precedente comma 2, anche in riferimento al disposto dell'art. 23.0 comma 3. In tale caso le dotazioni di parcheggi non devono risultare di norma inferiori ai seguenti rapporti:

- a 0,75 posti auto per addetto stabile;

b 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;

c 0,50 posti auto per spettatore.

Il computo suddetto deve essere effettuato in riferimento alle condizioni di massima presenza o affluenza.

Anche nell'ambito degli interventi diretti, quando la dotazione obbligatoria di parcheggi sia inferiore ai suddetti rapporti, essa va integrata fino al loro raggiungimento integrale, attribuendo la differenza ai parcheggi privati

5. All'interno dei PUA è consentito prevedere, in caso di immobili adiacenti destinati a funzioni attive in giorni e/o orari diversi, la complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici, da disciplinare nella convenzione urbanistica, dimensionando i parcheggi con riferimento alla funzione che comporta la maggiore dotazione obbligatoria.
6. Nelle zone B e D, quando trattasi di interventi diretti, l'obbligo di realizzazione integrale della dotazione minima di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e di cessione al Comune sussiste solamente nei casi in cui debba essere realizzata una dotazione superiore a n. 3 posti auto.
7. Nel caso dell'insediamento di attività ricreative di cui all'art. 20.2, comma 3, lettera dddd – Gruppo 93.1 Attività sportive, lettera ffff – categoria 93.29.1 discoteche, sale da ballo, night-club e simili, e alla lettera gggg – categoria 93.29.3 sale giochi e biliardi – limitatamente alle sale bingo in aree per industria collocate in ambito produttivo, la dotazione obbligatoria di parcheggi va calcolata secondo il precedente comma 4. È consentito l'utilizzo di parcheggi pubblici adiacenti destinati a funzioni attive in orari diversi, purchè ne sia verificata l'effettiva disponibilità e non siano già utilizzati da altre attività ricreative. Tali parcheggi dovranno essere ubicati nelle stesse aree per industria collocate in ambito produttivo e non potranno essere distanti oltre 500 m pedonali dalla sede delle attività di che trattasi. In tali casi si procede alla monetizzazione dei parcheggi necessari per raggiungere la dotazione obbligatoria di cui sopra, nella misura di 1/3.
8. Nel caso di interventi non connessi all'agricoltura con aumento di carico urbanistico in territorio rurale, anche nel caso di edifici vincolati, i parcheggi pubblici devono essere realizzati integralmente, se la dotazione sia superiore a n. 3 posti auto.  
Nel caso di interventi connessi all'agricoltura che comportano afflusso di pubblico e nel caso di abitazioni agricole in territorio rurale, i parcheggi pubblici devono essere realizzati integralmente, con le modalità di cui all'art. 24.1, comma 9. La dotazione obbligatoria è la medesima prevista per analoghi interventi edilizi non connessi all'agricoltura (l'agriturismo è equiparato all'albergo e ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, lo spaccio aziendale all'esercizio di vicinato, ecc...).
9. Nel caso di impianti sportivi e di strutture scoperte (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili), i parcheggi privati obbligatori non devono essere inferiori ad un posto auto ogni tre posti di capacità dell'impianto.
10. La dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e privati per strutture commerciali è definita dal comma 2 del presente articolo, mentre le caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche dei parcheggi sono disciplinate dalla deliberazione del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 e s. m., cui si rinvia.

Le pratiche edilizie relative a unità immobiliari a destinazione edilizia commerciale (C/1, D/8a) devono sempre specificare, oltre alla superficie utile, anche la superficie di vendita massima ammessa. La dotazione minima obbligatoria dei soli parcheggi privati P765 per la destinazione edilizia commerciale (C/1-D/8a), in caso di esercizi commerciali al dettaglio di merceologie ingombranti di cui alla D.C.R. 344/2002, può essere ridotta come previsto all'art. 20.6 ter.

La dotazione minima obbligatoria dei soli parcheggi pubblici per la destinazione edilizia produttiva (C/2/3, D/1/7/8b), in caso di esercizi commerciali al dettaglio di merceologie

ingombranti, di cui all'art. 20.2 comma 3, con superficie di vendita maggiore di 1500 mq, è quella prescritta per la destinazione edilizia D/8a- medie strutture di vendita non alimentari e si applica alla sola superficie utile eccedente i 1500 mq. Le pratiche edilizie devono sempre specificare, oltre alla superficie utile, anche la superficie di vendita massima ammessa.

11. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi deve essere prevista, a servizio di locali pubblici o di uso pubblico, la collocazione di un adeguato numero di parcheggi riservati a persone fisicamente impediti.
12. *L'ampliamento delle unità immobiliari a destinazione edilizia C/1 - esercizi di vicinato, esistenti alla data del xx/xx/xxxx, entro il limite del 20% (applicabile una sola volta) della superficie utile e di vendita autorizzata o autorizzabile a tale data, e fino a un massimo di 250 mq di superficie di vendita, non è assoggettato al reperimento delle dotazioni di parcheggi P765 richieste al comma 2. I parcheggi pubblici possono essere interamente monetizzati.*
13. *L'ampliamento delle unità immobiliari a destinazione edilizia C/1 - medie strutture di vendita, esistenti alla data del xx/xx/xxxx, entro il limite del 20% (applicabile una sola volta) della superficie di vendita autorizzata o autorizzabile a tale data (nel caso di unità immobiliari prive di autorizzazione commerciale), e fino a un massimo di 1500 mq di superficie di vendita per il singolo esercizio, non è assoggettato al reperimento delle dotazioni di parcheggi P765 richieste al comma 2. I parcheggi pubblici possono essere interamente monetizzati.*
14. *Salvo il caso previsto dal precedente comma 13, per le medie strutture di entrambi i settori merceologici e per i centri commerciali, l'incremento di superficie di vendita che comporta il passaggio da una fascia di superficie di vendita ad un'altra con diversa dotazione minima obbligatoria di parcheggi privati prescritta dal comma 2, è assoggettato a ricalcolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi sull'intera superficie di vendita invece che sulla sola porzione ampliata.*
15. *In tutte le aree elementari a destinazione residenziale o mista residenziale, la dotazione minima di parcheggi P765 per la destinazione edilizia C/1 - esercizi di vicinato richiesta all'articolo 24.4 comma 2 è riducibile a 1,5 posti auto ogni 100 mq di SU, ad esclusione degli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione.*

#### **ART. 24.4 BIS – MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI (RUE)**

1. In luogo della realizzazione e cessione delle aree dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ne è prescritta o ammessa la monetizzazione nei seguenti casi di interventi diretti:
  - a immobili ricadenti nei centri storici non soggetti a prescrizioni specifiche e salvo il caso di demolizione e ricostruzione nei quali occorre reperire e cedere l'intera dotazione obbligatoria (ammessa);
  - b immobili ubicati in zone B e D, quando debbono essere realizzati fino a n. 3 posti auto (prescritta);
  - c insediamento di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività ammesse nelle aree industriali collocate in ambito produttivo (ammessa);
  - d immobili in territorio rurale, quando debbono essere realizzati fino a n. 3 posti auto (ammessa);
  - e immobili sottoposti a vincolo conservativo localizzati in territorio urbano ad esclusione di quelli destinati a pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (ammessa);
  - f immobili ubicati in lotti non contigui alla viabilità pubblica (lotti interclusi) (prescritta);

- g immobili da realizzare su lotti le cui dimensioni rendano impossibile la realizzazione dei parcheggi sul fronte strada (prescritta);
  - h immobili per i quali è consentita la complementarietà d'uso, relativamente alla dotazione obbligatoria non realizzata (prescritta);
  - i immobili disciplinati all'art. 15.6, comma 9 (0,5 posti auto ogni abitazione) (ammessa);
  - j inidoneità delle aree da cedere, a causa di preesistenze architettoniche o ambientali (morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare) o per ragioni di ubicazione o di accesso (ammessa);
  - k interventi di recupero abitativo del sottotetto (ammessa);
  - l immobili ubicati in "Zona Museo Ferrari", nei casi precisati all'art. 24.9 (ammessa);
  - m *ampliamento entro il 20% di unità immobiliari a destinazione edilizia C/1 - esercizi di vicinato nei casi precisati all'art. 24.4 comma 12 (ammessa);*
  - n *ampliamento entro il 20% di unità immobiliari a destinazione edilizia C/1 - medie strutture di vendita nei casi precisati all'art. 24.4 comma 13 (ammessa).*
2. I corrispettivi delle monetizzazioni sono stati stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 608 del 9/10/2007 e saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare opere in attuazione del Piano dei servizi.
  3. In alternativa alla monetizzazione può essere consentita la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni.