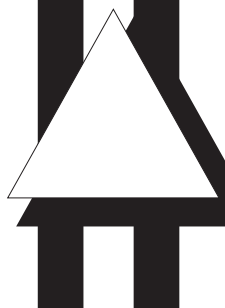


COMUNE DI MODENA

# 2 PORO 3

PSC POC RUE



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





**COMUNE DI MODENA**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA**

## **TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC POC RUE**



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. 61 del 26/02/2014 e all'albo pretorio telematico in data 26/02/2014.
- variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 19/12/2013 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 31/03/2014, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 170 del 18/06/2014 e all'albo pretorio telematico in data 18/06/2014.

---

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

- 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. 81 del 13/11/2014, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 354 del 17/12/2014 e all'albo pretorio telematico in data 17/12/2014.
- variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24/07/2014 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/03/2015, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 104 del 06/05/2015 e all'albo pretorio telematico in data 06/05/2015.
- variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 27/03/2014 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/04/2015, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 121 del 03/06/2015 e all'albo pretorio telematico in data 03/06/2015.
- 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. 48 del 07/05/2015, pubblicata sul B.U.R.E.R. n. 154 del 01/07/2015 e all'albo pretorio telematico in data 01/07/2015.
- variante al PSC, al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 04/06/2018 e approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 160 del 30/10/2018, pubblicata sul B.U.R.E.R.T. n. 375 del 28/11/2018 e all'albo pretorio telematico in data 28/11/2018.
- variante al PSC, al POC e al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, pubblicata sul B.U.R.E.R.T. n. xx del xx/xx/xxxx e all'albo pretorio telematico in data xx/xx/xxxx.

## **PARTE VIII - LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E LA DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI**

### **CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO**

#### **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 20/02/2014 esse risultano già insediate. A queste ultime si applica la disciplina del comma 2.
5. L'insediamento di medio-piccole 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, previa valutazione di compatibilità ambientale, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC:
- nel caso di medio-piccole 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 IIa e IIa1);
  - 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.

La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari della possibilità di insediamento di medio-grandi strutture di vendita alimentari è ammessa previa valutazione di



compatibilità ambientale e accordo di pianificazione, fermo restando le modalità previste dall'articolo 14.1, solo nell'ambito di PSC: IVa "Ambiti per i nuovi insediamenti – Aree di sostituzione di tessuti urbani" nel quadrante territoriale della Porta Nord e nei limiti indicati dalla Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 17/12/2018.

7. Nelle unità immobiliari, ubicate all'esterno del Centro storico cittadino, non è 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, ad eccezione di quanto previsto al precedente comma. 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 e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati.
9. La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata 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).
10. L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite dalla DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali, al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.