COMUNE DI
FORMIGINE
URBANISTICA

Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n.51 del 14.06.1996 e approvata con delibera G.P. n.266 del 19.05.1998

Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.109 del 17.12.1998
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.66 del 27.09.2001
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera G.P. n. 234 del 12.06.2001
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.37 del 05.06.2002
Varianti Specifiche al P.R.G. approvate con delibere C.C. n.2, 3, 4 del 04.02.2003
Varianti Specifiche al P.R.G. approvate con delibere C.C. n.8, 9 del 27.02.2003
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.3 del 28.01.2004
Varianti Specifiche al P.R.G. approvate con delibere C.C. n.34, 36, 37, 38 del 27.04.2004
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.12 del 03.03.2005
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.75 del 27.10.2005
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.68 del 19.07.2007
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.26 del 12.03.2009
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.34 del 02.04.2009
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.105 del 26.11.2009
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.77 del 17.11.2011
Variante Specifica al P.R.G. approvata con delibera C.C. n.28 del 03.05.2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato a seguito delibera C.C. n.28 del 03.05.2012

Il Sindaco
Franco RICHELDI

L'Assessore all'Urbanistica
Franco RICHELDI

Variante Generale 05.'98 - PROGETTO: Arch. L. FANTI; Arch. F.FANTONI
Variante Specifica 12.'98 – PROGETTO: Dott. Ing. Maurizio COMMODI (Consulente)
Variante Parziale 06.'01 – PROGETTO: Dott. Ing. Maurizio COMMODI (Consulente); Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 09.'01 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 06.'01 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Variante Specifica 06.'02 – PROGETTO: Dott. Arch. Franco TINTI; Avv. Corrado MARZULLO (Consulente)
Varianti Speciali 02.2003 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 02.2003 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Giuliana PANIZZI
Variante Specifica 01.'04 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Varianti Specifiche 04.'04 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Variante Specifica 03.'05 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 10.'05 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 07.'07 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Variante Specifica 03.'09 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 04.'09 – PROGETTO: Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA
Variante Specifica 11.'09 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Variante Specifica 11.'11 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO
Variante Specifica 05.'12 – PROGETTO: Dott. Arch. Bruno MARINO e Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA

H:\Variante PRG- Zona agricola-Allevamenti\Controdeduzioni\ElaboratiCoordinatiApprov-controd\Testo NTA-Coordinato 2012.doc

Dirigente Arch. Bruno Marino • tel. 059 416340 • fax 059 416305 • e-mail: urbanistica@comune.formigine.mo.it
Urbanistica • Via Unità d'Italia, 26 • 41043 Formigine (Mo) • Italia

TITOLO I

GENERALITA'

* * * * *

CAPO I
VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.

ART. 1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E LORO EFFICACIA.

La presente disciplina normativa costituisce parte integrante della Variante Generale al P.R.G. del Comune Formigine (V.G. al P.R.G.), ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni che regolano la materia urbanistica.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme la relazione geologica e le relazione idrologica e le relative prescrizioni e raccomandazioni.

Il P.R.G., in rapporto alle scelte programmatiche e pianificatorie dell'Amministrazione Comunale, provvede alla suddivisione del territorio in zone omogenee dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, come meglio specificato in articoli successivi.

ART. 2
TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	
A 1	Restauro scientifico (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 2.A	Restauro e risanamento conservativo tipo "A" (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 2.B	Restauro e risanamento conservativo tipo "B" (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 2.C	Ripristino tipologico (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 2.D	Demolizione nelle zone culturali – ambientali e nelle zone "A" (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 2.E	Recupero e risanamento delle aree libere (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 3.1	Ristrutturazione edilizia - in zona omogenea "A" - (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 3.2	Ripristino edilizio (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 4	Ristrutturazione urbanistica - in zona omogenea "A" - (Vedi Disciplina particolareggiata Centro Storico)
A 5	Ristrutturazione edilizia complessa nelle altre zone
A 6	Ampliamento e/o sopraelevazione (interventi su edifici non accompagnati da trasformazioni sulla parte esistente)
A 7	Opere interne (trasformazioni interne alle singole unità immobiliari)
A 8	Manutenzione ordinaria
A 9	Manutenzione straordinaria
A 10	Demolizioni
A 11	Mutamento di destinazione d'uso senza opere -
A 12	Mutamento di destinazione d'uso con opere -
A 13	Modifica dello stato dei luoghi
A 14	Nuova costruzione e ricostruzione a seguito di demolizione

ART. 3
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La V.G. al P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione di intervento urbanistico preventivo o per intervento diretto, come meglio specificato agli articoli seguenti.

Le condizioni generali di attuabilità delle previsioni urbanistiche fanno riferimento ai requisiti espressi all'art. 31, comma 5, L. n° 1150/1942 e art. 13 L.10/1977 e ss. mm. ii.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli della presente Variante Generale al P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di dubbio interpretativo prevale la norma scritta maggiormente restrittiva; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati a scala diversa, prevale quello in scala a denominatore minore.

Il Sindaco e il Consiglio Comunale applicano le presenti Norme in sede, rispettivamente, di rilascio di concessioni - autorizzazioni e di adozione, approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico Comunale e, qualora lo ritengano necessario, degli organi consultivi preposti.

L'eventuale interpretazione autentica delle presenti norme, per quanto non esplicitamente dalle stesse disciplinato, alle singole specifiche e particolari problematiche, compete al Consiglio Comunale che la effettua seguendo la stessa procedura di formazione degli strumenti urbanistici.

ART. 4
VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ED ELABORATI COSTITUTIVI

La presente V.G. al P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.

Essa si basa su una previsione decennale ma può essere soggetta a revisioni periodiche o a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Dalla data di adozione della V.G. al P.R.G. e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/1952 e successive integrazioni.

Con decorrenza dal 27.04.2006, data di adozione della Variante Specifica al Prg approvata con delibera CC.n.68 del 19.07.2007, ed esclusivamente per le modifiche apportate da detta variante:
- sono fatti salvi i permessi di costruire già rilasciati e le Denunce di Inizio Attività presentate e le successive varianti così come sono fatti salvi gli strumenti attuativi approvati, adottati o per i quali risulta già avviato l'iter di approvazione e successive varianti non sostanziali, ovvero che il progetto di Piano Particolareggiato sia stato presentato;
- ai sensi dell'articolo 16 comma 3 della Legge Regionale 31/2002, perdono la loro efficacia le Valutazioni Preventive rilasciate ai sensi del medesimo articolo.

Il presente P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

1 . Relazione illustrativa

2 . Le presenti norme tecniche di attuazione

3 . Tavole di azzonamento dei centri urbani..... scala 1:2.000
- 3.0 Quadro d'unione tavole di azzonamento
- 3.1 Colombarone
- 3.2 Magreta
- 3.3 Casinalbo
- 3.4 Formigine Nord
- 3.5 Formigine Centro
- 3.6 Formigine Sud
- 3.7 Ubersetto
- 3.8 Corlo
- 3.9 Ponte Fossa
- 3.10 Colombaro Nord
- 3.11 Colombaro Sud

4 . Tavole delle “Zone agricole e tutele dei complessi edilizi”..... scala 1:5.000
4.1 Formigine Nord
4.2 Formigine Centro
4.3 Formigine Sud

5 . Tavole di “Tutele e vincoli”..... scala 1:5.000
5.1 Formigine Nord
5.2 Formigine Centro
5.3 Formigine Sud

6 . Disciplina particolareggiata per i Centri Storici

7 . Indagine Geologica
fascicolo n.1 - Relazione tecnica
fascicolo n.2 - Relazione Geologica ed idraulica
fascicolo n.3 - Tavole 1/2/3/4
fascicolo n. 4 - Integrazione alla relazione geologica

8 . Matrice ambientale

9. Adeguamento alla L.R.14/99 in materia di commercio al dettaglio……..scala 1:5000
Relazione Illustrativa
2a – Formigine Nord
2b – Formigine Sud

La validità delle tavole n. 3 in scala 1:2000 è limitata all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (PTU), all’interno dei perimetri degli strumenti attuativi indicati in legenda e delle zone definite di nuovo impianto sulle Tav.4. All’esterno di detti perimetri e relativamente alle zone agricole sono valide le previsioni contenute nelle tavole n. 4 e 5.

CAPO II
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 5
EDIFICABILITÀ DELLE AREE

Nel rispetto delle specifiche norme di zona, sono considerate edificabili le aree che presentano i requisiti di cui all'art.31, comma 5, della Legge n° 1150/1942, e nel quadro degli interventi di cui all'art. 13 della Legge n° 10/1977 e s.m.

Le aree ed i lotti di nuova edificazione, previsti dalla Variante Generale al P.R.G., sono stati valutati ai fini della edificabilità rispetto alle caratteristiche geognostiche. Gli interventi su tali aree e lotti sono subordinati al rispetto di quanto indicato nella Relazione Geologica Idrologica, che costituisce ai sensi del precedente art.1, parte integrante del presente Piano.

La preventiva e contestuale risoluzione delle problematiche legate alla dotazione delle infrastrutture tecnologiche a rete e relative alla disponibilità e della risorsa idrica verificate dai soggetti preposti alla loro gestione, è condizione vincolante per l'avvio dei processi autorizzativi urbanistico/edilizi.

Al fine di non sovraccaricare i collettori fognari, nei nuovi interventi edilizi si rimarca la necessità di separare i recapiti finali delle acque meteoriche e di quelle nere, evitando le reti miste.

Per il corretto deflusso delle acque meteoriche raccolte sulle aree pavimentate e pavimentabili è, inoltre, necessario verificare l'officiosità delle opere idrauliche e dei canali di scolo, valutando la necessità di applicazione del "principio di invarianza idraulica.

Per gli interventi, sia diretti che preventivi, di recupero edilizio/urbanistico di edifici ed aree produttive è fatto obbligo di presentare una relazione a firma di un tecnico circa la presenza di sostanze, materiali o altri residui per i quali siano necessarie opere di messa in sicurezza o bonifiche ambientali. In questo caso la preventiva bonifica dei siti, sopra la vigilanza, per quanto di competenza, dei Servizi dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente (A.R.P.A.) e/o dell'Azienda USL, è condizione vincolante per l'edificabilità o il cambio d'uso.

ART. 6
PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono così definiti:

a) - ***Superficie territoriale - St***

E' la somma della superficie fondiaria (come più avanti definita) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento.

b) - ***Superficie per opere di urbanizzazione primaria - U.1***

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade e ai parcheggi pubblici e relative aree accessorie (verde d'arredo, pedonali, ecc..), nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area, come definite al successivo art. 9.

c) - ***Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U.2***

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme, interne all'area di intervento o ad essa connesse.

d) - ***Superficie fondiaria - Sf***

E' rappresentata dal lotto netto edificabile.

e) - ***Superficie minima di intervento - Sm***

E' rappresentata dal minimo valore di St o di Sf richiesto dalle norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di P.R.G. per interventi urbanistici o edilizi.

f) - ***Comparto di intervento unitario***

Si intende un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di P.R.G. e specificatamente indicato dalle presenti Norme, la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario.

g) - ***Indice di utilizzazione territoriale - Ut***

E' il parametro che esprime la Potenzialità Edificatoria per ogni unità di superficie territoriale; (Ut = PE / St = mq / mq).

h) - ***Indice di utilizzazione fondiaria - Uf***

E' il parametro che esprime la Potenzialità Edificatoria per ogni unità di superficie fondiaria; (Uf = PE / Sf = mq / mq).

i) - ***Potenzialità Edificatoria - PE***

La Potenzialità Edificatoria esprime la quantità edilizia massima realizzabile in una determinata area.
Si definisce PE la superficie, espressa in mq, derivante dal prodotto fra l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale e le corrispondenti superfici fondiarie o territoriali; ad es: $\boxed{PE = Ut \times St}$, oppure $\boxed{PE = Uf \times Sf}$

l) - ***Distanza - D***

Rappresenta il distacco da rispettarsi nell'edificazione dai confini di proprietà, dai confini di zona, dai confini stradali, dagli altri edifici.

m) - ***Limite di zona***

Confine di separazione fra due zone omogenee diverse, secondo la definizione di cui al successivo art. 19.

n) - ***Carico urbanistico - CU***

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di U.1, di U.2, di urbanizzazione generale; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
Si ha aumento di carico urbanistico quando l'intervento determina un aumento della SU, anche con trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, e/o mutamento d'uso, con o

senza trasformazioni fisiche, qualora i mutamenti suddetti comportino maggiori quantità di standard rispetto allo stato precedente.
Si ha altresì aumento di CU nei casi di cui alla Delibera del Consiglio Regionale N.849 del 4 Marzo 1998.

o) – ***<u>Dimensionamento unità abitative</u>***

Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia ricadenti nelle zone omogenee "B", "C" ed "E" (in queste ultime limitatamente ai soli fabbricati non soggetti a vincolo di tutela ed aventi destinazione d'uso legittimata di tipo A.1/A.9) il dimensionamento delle unità abitative dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- alloggio medio pari a 70,00 mq di SU;
- dimensione alloggio minimo pari a 40,00 mq SU;
- è comunque sempre consentito l'incremento di una unità abitativa rispetto all'esistente alla data di approvazione della presente variante, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico – edilizi;
- il conteggio del numero massimo di alloggi realizzabili in lotti inedificati o parzialmente edificati è effettuato con riferimento alla Sf secondo la formula seguente, applicando gli arrotondamenti all'unità superiore se la prima cifra decimale è superiore a 5:

  N°max alloggi = (Sf x If) mq/70 mq;
- nel caso di interventi di ristrutturazione su lotti edificati con P.E.≥ Sf x If, il conteggio del numero massimo di alloggi realizzabili si effettua con riferimento alla P.E. legittimata;
- nel caso di compresenza di più funzioni nello stesso lotto, la P.E. da assumere come riferimento per il conteggio degli alloggi realizzabili è data dalla differenza tra la P.E. complessiva e quella destinata alle diverse funzioni ammesse";
- l'Amministrazione Comunale si riserva al fine della dimostrazione del titolo ad intervenire, di richiedere atti di assenso di terzi aventi titolo delle unità abitative legittimate all'interno dello stesso lotto.

Nella sottozona "B5", nel caso di edifici uni o bifamiliari è possibile una ridistribuzione della S.U. per ottenere un diverso numero di alloggi, che non potrà comunque superare il doppio di quelli esistenti.

ART. 7
APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.

Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici riportati all'articolo precedente operano dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modificazioni alla proprietà (frazionamenti, accorpamenti, stralci, ecc..) o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data del 4/3/1981, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate, utilizzate per l'applicazione dei parametri e degli indici urbanistici.

Indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento successivo l'utilizzazione completa dei parametri ed indici esclude, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, il rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici medesime.

Art. 8
PARAMETRI EDILIZI

L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata anche dai seguenti parametri edilizi definiti dal Regolamento edilizio *e ~~e~~* di seguito descritti:

a) - ***SU - Superficie utile per tutte le funzioni abitativa, terziaria, produttiva, agricola ed alberghiera***

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici dei locali abitabili e/o agibili e dei servizi interni alle singole unità immobiliari.
La superficie utile è costituita dalla superficie di pavimento degli ambienti e dei servizi interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre. Sono pure compresi nella SU:

- i sottotetti e/o le parti di essi di altezza maggiore o uguale a ml 2,40;
- locali d'abitazione (corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli) che secondo il DM 5.7.1975 possono avere altezza interna minima pari a ml 2,40.

b) - ***Sac - Superficie accessoria per tutte le funzioni abitativa, terziaria, produttiva, agricola ed alberghiera***

E' costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali di pertinenza dell'organismo edilizio nonché di balconi (aggettanti e/o incassati), logge aperte, terrazze di uso esclusivo, porticati e tettoie misurati al netto di muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro degli sguinci di porte e finestre.
Costituiscono altresì Sac i volumi tecnici ubicati all'interno del corpo dell'edificio a servizio di una o più unità immobiliari, di dimensioni strettamente necessari a contenere gli impianti da collocare.

I locali di pertinenza dovranno avere un'altezza netta massima di m 2,50, ad esclusione di porticati, tettoie aperte, autorimesse, garages, posti auto coperti (compreso corridoi e corsie di manovra). Costituiscono Sac anche i sottotetti e/o parti di essi le cui altezze sono comprese fra m1,70 e m 2,40 misurate come alla precedente lettera a).

c) Non sono considerati né SU né Sac gli elementi e/o le superfici di edificio che di seguito si elencano:

- cabine elettriche di pubblica utilità e/o a servizio di impianti pubblici, cabine di decompressione del gas;
- porticati pubblici e/o di uso pubblico (con servitù di pubblico passaggio);

- elementi di collegamento verticale e orizzontale a servizio di più unità immobiliari (scale e androni di ingresso condominiali, vani di ascensori, montacarichi e relativi locali macchine);
- coperture piane, terrazze di copertura parziali o totali anche se praticabili di uso condominiale;
- sottotetti e/o parti di essi di altezza inferiore a ml 1,70;
- volumi tecnici ai sensi della circolare Ministero dei Lavori Pubblici 31.01.1973 n. 2474;
- soppalchi intesi come superficie aggiuntiva, totalmente aperta, interposta all'interno di un volume unico, in cui la sovrastante parte potrà essere utilizzata esclusivamente come accatastamento materiale;
- cavedi, prese d'aria, pozzi luce, ecc.;
- scale aperte all'esterno degli edifici;
- pensiline a sbalzo aperte almeno su due lati;
- vani ascensori anche a servizio di singole unità immobiliari.
- garages, autorimesse, posti auto coperti fino al raggiungimento dell'indice di 1mq./10 mc. di volume utile residenziale;
- annessi minori smontabili in materiale ligneo e/o ferro e/o vetro (anche chiusi) fino ad un'altezza di m. 2,50, per una superficie coperta massima di mq 6, collocate una sola volta nell'area cortiliva di pertinenza dell'organismo edilizio;

d) **- SV - Superficie di Vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lsg. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

e)- ***Sc - Superficie coperta***

f)- ***Sp - Superficie permeabile***

La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto. Una quota non superiore al 40% dell'indice di permeabilità può essere costituita da pavimentazioni che permettano l'assorbimento delle acque meteoriche (ad es. griglie "salvaprato",

ghiaia e autobloccanti "aperti" posati a secco, salvo quanto previsto all'art.12 punto 3.
La superficie permeabile, all'interno delle zone omogenee "B", "C" e "D", deve essere verificata e reperita all'interno del lotto di intervento con esclusione delle aree previste in cessione gratuita a titolo di urbanizzazione.

g)- ***HF - Altezza delle fronti***

h)- ***H - Altezza del fabbricato***

i)- ***VL - Indice di visuale libera***

l)- ***V - Volume***

Verifica della Potenzialità Edificatoria

All'interno dello stesso organismo edilizio e/o di un unico complesso edilizio e comunque all'interno degli edifici soggetti o già assoggettati ad una unica concessione, deve essere sempre verificata la condizione di non eccedenza della quantità edilizia rispetto alla PE massima consentita.

Per ogni mq di P.E, si intende sempre ammissibile l'edificazione di ulteriori 0,5 mq di Sac.

Qualora la Sac sia inferiore di 0,5 P.E.,ossia

$$Sac \leq 0{,}5\ P.E.$$

allora deve essere verificata la seguente condizione di massima edificabilità:

$$PE \geq SU$$

Qualora la Sac superi la quantità di 0,5 P.E., ossia

$$Sac > 0{,}5\ P.E.$$

allora deve essere verificata la seguente condizione di massima edificabilità:

$$PE \geq SU + (Sac - 0{,}5\ P.E.)$$

Per la sola destinazione residenziale, ed esclusivamente per interventi di nuova costruzione, la Sac dovrà essere riferita ed attribuita ad ogni singola unità abitativa nella misura pari al 50% della SU dell'unità stessa. A tal fine sono da computare nel 50% sopracitato i locali di pertinenza ad uso esclusivo, nonchè i balconi, le logge aperte, le terrazze, i porticati, le tettoie misurati come prescritto al precedente punto b). I locali condominiali e le porzioni di edificio, ad esclusione degli elementi e/o superfici elencati al precedente punto c), sono da computare nella Sac al fine della verifica della P.E. complessiva.

La limitazione di cui al precedente capoverso non si applica nel caso delle sotto-zone di tipo B già edificate, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un atto autorizzativo (licenza o concessione), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente alla Variante Generale al P.R.G. fino alla data indicata al 2° comma dell'art.7.

In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal P.R.G. vigente o nel caso di cui all'art.26 punto d) delle presenti norme. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444 o alla L.R. 47/78 art.13. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

Ai sensi delle presenti Norme si intende come edifici esistenti e/o destinazioni d'uso legittimate quelli regolarmente autorizzati, concessi o "sanati" ai sensi della legislazione in materia nonché quelli di cui sia comprovabile l'esistenza in data antecedente a quella di introduzione del sistema autorizzativo.

CAPO III
STANDARDS DI P.R.G.

ART. 8 BIS
PIANO DEI SERVIZI

"Le disposizioni di cui al presente Capo III, unitamente a quelle di cui al precedente Art. 6, primo comma, lettere b) e c), a quelle di cui ai seguenti articoli delle presenti Norme concernenti zone di tipo G.1, G.2, G.3, parcheggi P1 e P2, ovvero parcheggi di U1 e parcheggi di U2, verde pubblico, zone per attività commerciali al dettaglio, funzioni pubbliche e funzioni commerciali nel quadro della "disciplina particolareggiata" relativa alle zone omogenee A, nonché le previsioni delle tavole di PRG concernenti le medesime zone ed aree e gli elaborati cartografici esplicativi allegati alla Relazione Illustrativa denominati "Sistema dei servizi", costituiscono nel loro complesso il Piano dei Servizi di cui all'Art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni."

ART. 9
OPERE ED AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle classificate all'art. 31 della L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni e precisamente:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature e relativi impianti depurativi;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- il sistema della pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti e relative opere accessorie ai pubblici servizi non aventi carattere generale.

ART. 10
AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle classificate all'art. 31 della L.R. n° 47/1978 e successive modifiche e più precisamente:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;

- delegazioni comunali;
- attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali, istituti educativi ed assistenziali per bambini e anziani e attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive connesse);
- centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, assistenziali e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- parcheggi pubblici non rientranti fra quelli di U1.

ART. 11
SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI

Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle e successive specificazioni.

Sono parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) quelli a diretto servizio degli insediamenti per il soddisfacimento minimo della sosta all'interno delle aree urbanizzate, al fine di renderle edificabili. Tali parcheggi vanno di norma localizzati sul fronte strada in modo da garantire la pubblica fruizione, non costituiscono vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona e vanno ceduti gratuitamente al Comune tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2) integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare il sistema delle aree di sosta funzionali alla organizzazione urbana. Sono di norma individuati graficamente nelle tavole della variante generale al P.R.G. ovvero vengono espressamente prescritti dalle singole norme di zona e vanno ceduti gratuitamente al Comune nei modi e nei tempi fissati in convenzione.

Tutti i parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere collegati e fruibili attraverso la rete della viabilità pubblica.

Sulle seguenti viabilità principali, SP.486, SP 3, SP 15, SP16, SS.12, la sosta non è consentita sulla piattaforma stradale. Sarà ammessa solo in appositi spazi separati ma adiacenti alla strada principale, tali da non consentire in alcun caso la manovra su strada. Qualora, *per gli interventi edilizi riguardanti la zona B*, non fosse possibile il soddisfacimento di detta prescrizione, lo standard relativo ai parcheggi pubblici potrà trovare collocazione in aree interne al lotto trasformandolo in parcheggi di pertinenza e provvedendo, in caso di reperimento parziale e/o totale, alla monetizzazione della quantità residua.

Tabella "A"

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "P 1"	PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "P 2"
A	Vedi Disciplina Particolareggiata	
B.1	10 mq/30 mq di SU (*)	- - - - -
B.2	15 mq/30 mq di SU (*)	- - - - -
B.3	10 mq/30 mq di SU (*)	- - - - -
B.4	15 mq/30 mq di SU (*)	4 mq/30 mq di SU (3)
B.5	10 mq/30 mq di SU (*)	
B.6	- - - - -	- - - - -
C.1	Come da Piano Particolareggiato Approvato	
C.2	10 mq/30 mq di SU	7,5 % St (3)
D.1	10 mq/50 mq di SU	- - - - -

D.2 – D.8	10 mq/50 mq di SU (1)	10 % St (**)(3)
D.3 – D7	10 mq/50 mq di SU (2)	- - - - -
D.4	5 mq/50 mq di SU	- - - - -
D.5	5 mq/50 mq di SU	10 % St (3)
D.6	10 mq/100 mq di SU (2)	10 % St (3)
E	- - - - -	- - - - -
F	- - - - -	- - - - -
G	- - - - -	10 % St (3)
NOTE		
(1) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).		
(2) Di cui almeno il 10% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00) solo per le zone soggette a Piano Particolareggiato.		
(3) Dovranno altresì essere previsti appositi posti auto per disabili nella misura minima di un posto ogni 50 o frazione.		
(*) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a.. Per nuovi alloggi si intendono oltre quelli derivanti da interventi di nuova costruzione anche quelli risultanti da interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione pesante.		
(**) Ridotto al 5% per le zone D.2.		

La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata agi usi consentiti per la zona mediante trasformazione di locali esistenti già destinati a servizi (cantine, autorimesse, depositi e simili).

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere ricavati anche in strutture interrate o in elevazione (massimo due piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale).

Fermo restando quanto previsto dalla Disciplina Particolareggiata per le zone omogenee A in tema di parcheggi pubblici, nelle zone B.1 e B.3 è ammessa la monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico P1 limitatamente alla superficie corrispondente a 2 posti auto; qualora lo standard complessivo richiesto dal tipo di intervento edilizio effettuato non superi la superficie corrispondente a 4 posti auto, è ammessa la monetizzazione integrale dello standard.

La monetizzazione suddetta non è consentita qualora lo standard complessivo supera i 6 posti auto.

Qualora i parcheggi dovuti si trovassero senza possibilità di alternativa in una collocazione di evidente e palese pericolosità per la circolazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la delocalizzazione degli stessi ovvero una ulteriore monetizzazione.

Le disposizioni di cui al comma precedente valgono anche per le zone B.5, salvo diversa previsione di eventuali piani urbanistici attuativi.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, nelle zone B.1, B.3 e B.5 i parcheggi di urbanizzazione possono essere monetizzati nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni prescritte sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

I parametri di costo per la quantificazione dei valori di monetizzazione saranno definiti con apposita delibera comunale concernente gli oneri di urbanizzazione. Gli introiti delle monetizzazioni potranno essere utilizzati esclusivamente per l'attuazione di servizi pubblici previsti dal piano dei servizi, come definito all'Art. 8 bis.

Le quantità prescritte dovranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula: $N = S/22$ dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di posti auto va arrotondato all'intero superiore.

La dimensione minima del posto auto è di ml 2,50 x 5,00.

Ove prescritto (vedi NOTE alla tabella precedente) dovranno essere previsti posti di sosta per mezzi pesanti nella percentuale e dimensione indicata.

Le corsie di accesso e distribuzione dei parcheggi devono avere una larghezza minima di ml 5,50 per gli automezzi, mentre dovranno essere di misure adeguate atte a garantire la manovra dei mezzi pesanti.

I parcheggi di pertinenza sono aggiuntivi a quelli di P1 e P2 e vanno previsti nelle quantità indicate nella tabella seguente:

Tabella "B"

PARCHEGGI DI PERTINENZA

TIPO DI FUNZIONE	**DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI "P 3"**		
a.1, d.1	per ogni nuovo alloggio (*): superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a.. in ogni caso non meno di 1 mq/10 mc di volume utile *(=)*		
b.1	60 mq/100 mq di SU		
b.2 (C.1.2)	100 mq/100 mq di SU		
b.2 (C.1.1) (x)	2 posti auto per unità immobiliare in ogni caso non meno di 1 mq/10 mc di volume		
b.2 (D.8.1a, D.8.1n, D.8.2a, D.8.2n, D.8.3a, D.8.3n, D.8.4a, D.8.4n) (x)	Strutture	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	con SV	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
	fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
	da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
	da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
	oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
b.2 (C.1.3)	*60 mq/100 mq di SU*		
b.2 (C.3)	*2 posti auto per unità immobiliare in ogni caso non meno di 1mq/10 mc di volume*		
b.3 (escl. G4, B.5, G.11)	60 mq/100 mq di SU		
b.3 (B.5 (•), G11)	20 mq/100 mq di SU		
c.1 (escl. G9, G10a)	20 mq/100 mq di SU		
c.2 (escl. G.10b)	20 mq/100 mq di SU		
c.3	20 mq/100 mq di SU		
d.4	60 mq/100 mq di SU		
d.5 (F.11)	20 mq/100 mq di SU		
e.1	66 mq/100 mq di SU		

NOTE
(*) autorimesse chiuse e coperte per le nuove costruzioni, posti auto anche scoperti per interventi sull'esistente.
(•) solo per scuole materne ed asili nido.
(=) E' possibile ritrovare parcheggi di pertinenza in aggiunta a quelli già legittimati recuperando superfici esistenti al piano terra. L'incremento della superficie esitente destinata a parcheggi di pertinenza è sempre consentito purchè non realizzato fuori terra.
Per nuovi alloggi si intendono oltre quelli derivanti da interventi di nuova costruzione anche quelli risultanti da interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione pesante.
(x) per tutte le attività commerciali i posti auto devono essere aperti e accessibili liberamente dai clienti. Possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di vendita è chiusa. Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della tabella. Le dotazioni minime definite nella tabella possono non essere rispettate: a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché li interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione; b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta entro un raggio di 200 m., purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla funzione di cui è pertinenza con un percorso pedonale protetto e senza barriere

architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono sempre essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici P1 e P2 senza sovrapposizioni.

La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata agli usi consentiti per la zona mediante trasformazione di locali esistenti già destinati a servizi (cantine, autorimesse, depositi e simili).

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso dovrà essere garantita la quota di parcheggio richiesta per la nuova funzione (ovvero conguaglio tra l'indice previsto per la nuova sottofunzione e l'indice previsto per la sottofunzione legittimata).

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione senza aumento di unità immobiliari, dovrà essere garantita la quota di parcheggi pertinenziali richiesta relativamente alla SU conteggiata come sopra descritto.

Le quantità prescritte dovranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula: N = S/22, dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di posti auto va arrotondato all'intero superiore.

La dimensione minima del posto auto è di ml 2,50 x 5,00.

Le rampe e le corsie di collegamento alle zone di manovra per l'accesso di garages e/o posti auto dovranno avere una larghezza adeguata, con un minimo di mt. 2,60; mentre le corsie e/o zone di manovra interne al fabbricato dovranno avere una larghezza minima di ml. 5,00.

Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire comunque valida soluzione d'insieme. E' categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di boxes prefabbricati di lamiera o plastica.

Per i Centri storici valgono le indicazioni contenute nella specifica "Disciplina Particolareggiata" vigente.

Art. 11 bis

LOCALIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Eventuali indicazioni grafiche delle tavole di PRG relativamente alla localizzazione delle aree per parcheggi pubblici (P1 e P2) all'interno dei comparti soggetti a piano urbanistico di attuazione potranno essere diversamente proposte in sede di intervento attuativo, ferme restandone le quantità prescritte.

Nelle zone D soggette a piano urbanistico attuativo, le eventuali quote di standard relative al verde pubblico che non risultassero già localizzate nelle tavole di PRG, possono essere reperite anche al di fuori del perimetro del comparto, purché nell'ambito delle previsioni di aree per verde pubblico individuate dal PRG e prioritariamente nell'ambito del centro abitato di più diretto riferimento localizzativo del comparto. In tal caso, le quantità edificabili nel comparto sono confermate nella misura che risulta dall'applicazione degli indici di zona nell'ipotesi che tutto lo standard venga localizzato all'interno del comparto medesimo."

TITOLO II

TUTELA DELL'AMBIENTE

* * * * *

CAPO I
PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.

ART. 12
SALVAGUARDIA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI.

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva (la sigla PTCP sta ad indicare il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale):

1) - *Sistema boschivo e verde periurbano.*

I terreni coperti da vegetazione boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, anche se non espressamente individuati nella cartografia di P.R.G. sono soggetti a tutela ai sensi dell'art.10 del PTCP.

I suindicati sistemi boschivi devono essere oggetto di tutela naturalistica e protezione idrogeologica; le finalità prioritarie assegnate a tali sistemi sono la ricerca scientifica, la funzione climatica e turistico - ricreativa, la funzione produttiva agricola.

Per quanto non contemplato si rimanda comunque ai contenuti del citato art. 10 del PTCP.

Il PRG individua nelle zone E3.4 le aree destinate alla creazione di ambiti boscati a sottolineare il passaggio dalle aree urbane a quelle agricole. L'attuazione di tali previsioni è demandata ad appositi progetti esecutivi che indicheranno anche le funzioni e le attrezzature compatibili per la migliore fruizione pubblica delle zone. I suddetti progetti esecutivi qualora non coincidenti con le aree contemplate dal P.R.G. o qualora prevedano usi non meramente agricoli, saranno oggetto di apposita variante urbanistica.

2) - <u>Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua.</u>

1. Negli ambiti individuati nelle planimetrie di P.R.G. come invasi ed alvei dei principali bacini e corsi d'acqua, costituenti il campo di applicazione dell'art.18 delle Norme del P.T.C.P., non è ammesso:

1.1 - effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsto da specifici progetti di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico approvati dagli enti preposti alla gestione del bacino o corso d'acqua e dall'Amministrazione Comunale;

1.2 - effettuare discariche di qualsiasi materiale solido, quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;

1.3 - insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi.

2. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idraulica e ferme restando le eventuali disposizioni più limitative delle trasformazioni dettate nei seguenti Titoli:

2.1 - gli interventi di conservazione degli edifici e manufatti esistenti, secondo la casistica eventualmente specificata nelle planimetrie di P.R.G. e/o dalle presenti Norme, nonché gli interventi di demolizione senza ricostruzione di tali edifici e manufatti, qualora non vincolati alla conservazione;

2.2 - la realizzazione, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte, di opere idrauliche;

2.3 - la realizzazione di strade, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, purchè ad esclusivo servizio del solo territorio comunale e/o di parti di territorio comunale limitrofo;

2.4 - la realizzazione di opere di infrastrutturazione generale del territorio e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui, previste da strumenti di pianificazione o di programmazione sovracomunali, in conformità al disposto del P.T.C.P.;

2.5 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;

2.6 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

3. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art.2 della legge regionale 18 luglio 1991, n.17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi o progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la

rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

1. Le fasce di tutela di caratteri ambientali dei corsi d'acqua individuate costituiscono l'ambito di applicazione dell'art.17 del P.T.C.P.. Esse sono finalizzate al rispetto del corso d'acqua sotto il profilo ambientale e naturalistico e sotto il profilo del controllo del regime idrico, nonché alla difesa delle attività e delle preesistenze antropiche dalle minacce indotte dal corso d'acqua.

2. In dette fasce vale quanto previsto al precedente punto 3 relativamente agli alvei, con la precisazione che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento o di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrate, si deve di norma evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale.

3. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona, sono consentite esclusivamente:

a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non industriale;

b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo, civile, e simili;

d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;

e) gli interventi di tipo A1, A2a, A2b, A2c, A2d, A2e, A3.1, A7, A8, A9, A10, A11, A12 delle costruzioni esistenti secondo i limiti previsti dalle norme delle rispettive zone e rispettando le eventuali categorie di tutela sui manufatti esistenti; detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti.

3) - *Tutela dei corpi idrici superficiali e delle falde. Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici.*

Tutto il territorio comunale di Formigine è individuato dal P.T.C.P. come zona di tutela dei corpi idrici superficiali e delle falde e pertanto assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 28 del P.T.C.P. medesimo al quale si rimanda.

In tale ambito sono vietati:

a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;

c. l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamento accidentale;

d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n.915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

La realizzazione di infrastrutture interrate o in trincea (ad es. sottopassi stradali) che possano produrre interferenze sul flusso idrico della falda freatica per uno sviluppo lineare superiore a m.100, è da sottoporre a Studio di Impatto Ambientale.

La costruzione di case rurali non allacciabili alla rete di pubbliche fognature recapitanti al depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo, e all'assunzione di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento del suolo.

In tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, pubblici o privati, si prescrive che la superficie destinata alla sosta di veicoli sia pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti (quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli). Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra esclusivamente per i parcheggi pertinenziali.

Il P.R.G. individua le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili (ml 200) all'interno delle quali sono da adottarsi le tutele, i compiti e i limiti di cui al D.P.R. n° 236 del 24/5/1988 come modificato dal D.Lgs. n.152 del 11.5.1999 e ss.mm. e ii. Le fasce sono costituite da una zona di tutela assoluta e da una zona di rispetto.

In particolare nella zona di tutela assoluta, corrispondente all'area recintata di pertinenza del pozzo e comunque ad una fascia di non meno di 10 ml di raggio dal punto di presa, sono consentiti unicamente interventi di servizio al pozzo.

Nelle zone di rispetto ricadenti in territorio extraurbano sono consentiti unicamente destinazioni d'uso di tipo F.1 e F.2 di cui al successivo art. 16, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con l'adozione dei provvedimenti e accorgimenti atti a prevenire dissesti ed eliminare possibili rischi di inquinamento; nelle zone di rispetto ricadenti all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme di zona con esclusione di quelli elencati all'art. 6 del D.P.R. n° 236/1988. Anche in questo caso è prescritta l'adozione dei provvedimenti e accorgimenti atti a prevenire dissesti ed eliminare possibili rischi di inquinamento.

4) - *Zone di particolare valore paesaggistico - ambientale.*

Tale vincolo ricade su aree di particolare valore ambientale individuate dal P.R.G. e su aree assoggettate a vincolo ai sensi del D. lgs. n.490/1999.
Sono pure comprese le zone agricole di valore paesaggistico ambientale (E.3.4) di cui al successivo art. 25

Nelle suddette aree si interviene secondo i disposti dell'art. 19 del P.T.C.P., con le prescrizioni e precisazioni di cui al Capo III delle presenti norme per le zone agricole e, per le aree specificamente vincolate, secondo i disposti del D. lgs. n.490/1999.

5) - *Zone ed elementi di interesse storico archeologico. Rinvenimento di reperti.*

Il P.R.G. individua le aree all'interno delle quali ricadono zone di accertata e rilevante consistenza archeologica ovvero di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti, nonché zone di probabile presenza e/o a rilevante rischio archeologico (zone di tutela).

Le suddette aree sono così individuate:

ZONE DI TUTELA	
AR.1	Controllo archeologico preventivo
AR.2	Vincolo archeologico di tutela
AR.3	Vincolo di scavo archeologico preventivo
AR.4	Persistenza dei segni della centuriazione romana

Chiunque intenda intervenire all'interno delle suddette aree dovrà accertare preventivamente presso la Soprintendenza Archeologica o presso il Comune, ove sono depositate le carte archeologiche approvate, se l'intervento ricade all'interno delle zone di tutela, nel qual caso dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni e prescrizioni:

a) controllo archeologico preventivo (aree AR.1): nelle parti del territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. Tale nulla - osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e presentata al Museo Archeologico Etnologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note. Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc...

b) vincolo archeologico di tutela (aree AR.2): in tali zone sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi, restauri inerenti i beni archeologici, effettuate dagli Enti o dagli Istituti autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, compresa la demolizione, secondo quanto consentito dalle norme del P.R.G., purché tali interventi non comportino alcun tipo di escavazione. Il vincolo archeologico di tutela è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc... Tutte le trasformazioni sopracitate sono subordinate all'ottenimento del n.o. secondo le modalità già riportate al precedente punto;

c) vincolo di scavo archeologico preventivo (aree AR.3): il vincolo concerne ogni intervento soggetto a concessione edilizia o ad altro atto autorizzativo o procedurale previsto dalle vigenti norme in materia, comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comportino escavazione del terreno, ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture a esistenti (acqua, gas, fogna, ecc...). Tali interventi sono consentiti solo sulla base delle risultanze di apposita prospezione preventiva svolta secondo le indicazioni della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed in conformità alle eventuali prescrizioni di questa;

d) vincolo di tutela delle persistenze della centuriazione (aree AR.4): Nelle zone soggette a tale vincolo sono tutelati gli elementi morfologici che conservano l'orientamento degli assi centuriali. Qualsiasi intervento trasformativo di questi ambiti dovrà essere coerente con il suddetto orientamento al fine di non alterarne le caratteristiche e la leggibilità. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture esistenti. Eventuali scavi per nuove opere infrastrutturali dovranno essere preventivamente autorizzati dalle competenti Soprintendenze (Archeologica e ai Beni Monumentali e Ambientali), secondo le procedure previste per le zone AR.1.

In ogni caso chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori di scavo o di lavorazioni agricole anche al di fuori delle zone precedentemente descritte, porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc... che possono rivestire interesse artistico, storico, archeologico, è tenuto a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza.
I lavori potranno riprendere solo dopo il sopralluogo ed il rilascio di nullaosta da parte della competente Soprintendenza, che dovrà comunque esprimersi entro 60 giorni dalla segnalazione.
Qualora le aree di tipo AR.1 ed AR.3, sulla base delle indagini archeologiche preventive realizzate sotto il controllo della Soprintendenza Archeologica, risultino non interessate da presenze d'interesse archeologico, per i rispettivi ambiti di riferimento saranno consentite le trasformazioni urbanistiche ed edilizie consentite dalle presenti norme di PRG.

6) - *Tutela della viabilità storica urbana ed extraurbana e dei percorsi di interesse storico - paesaggistico.*

Sono sottoposti a tutela i tracciati della viabilità storica, le strade e i tracciati individuati nell'apposita cartografia di piano.

La viabilità storica urbana ed extraurbana, comprensiva degli slarghi e piazze urbane, non può essere soppressa e/o modificata se non per validi motivi di sicurezza e pubblica incolumità, e comunque deve essere mantenuta la traccia.

I suddetti percorsi di interesse storico o di valore paesaggistico - panoramico devono essere oggetto di interventi di valorizzazione attraverso, il ripristino di siepi e filari di alberi, ed ogni altro intervento che ne migliori le condizioni di fruibilità, in particolare, della mobilita' ciclistica e pedonale e recuperi e valorizzi gli aspetti storici e paesaggistici.

7) - *Insediamenti storici urbani ed extraurbani, tutele dei complessi edilizi*.

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani ed extraurbani che rivestono carattere di Beni Culturali e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui all'art.36 della L.R. n° 47/1978. Tali insediamenti sono identificati e classificati negli specifici elaborati (Disciplina particolareggiata per i Centri storici, tavole di zonizzazione e tavole delle zone agricole e tutele dei complessi edilizi).

Gli edifici di interesse storico testimoniale o ambientale esterni ai centri storici sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. nelle tavole "Zone agricole e tutele dei complessi edilizi".

Detti edifici, soggetti a specifiche categorie di tutela individuate per ciascun complesso edilizio, possono essere ricompresi in qualsiasi zona di P.R.G., non costituendo essi una zona particolare a se stante.

A riguardo degli usi consentiti su detti immobili valgono le norme di zona e/o di sottozona in cui ricadono.

8) - *Beni Culturali minori.*

Le maestà, gli oratori, i pilastri, le stele votive, i monumenti, i cippi, le lapidi, gli "alberi sacri", i ponti in muratura e gli altri elementi similari esistenti nel territorio di Formigine, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi Beni Culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali e testimoniali che rivestono e come tali sono tutti soggetti a salvaguardia e tutela.

Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo conservativo.

9) - *Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane. Tutela delle alberature di pregio.*

L'A.C. regolamenta la materia con apposito "Regolamento per il verde" di cui alla delibera del C.C. n.30 /1999.

Le parti delle aree urbane interessate dalla presenza di alberi d'alto fusto, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona in cui ricadono, sono da considerarsi non direttamente edificabili.
Il riassetto delle aree e l'eventuale abbattimento di alberi resosi necessario per documentate ragioni, dovrà essere autorizzato con le modalità previste dal regolamento di cui sopra.

Si considera d'alto fusto un esemplare che presenta una circonferenza del fusto uguale o superiore a cm 40 ad un'altezza di cm 100 dal suolo.

Il PRG individua gli alberi di pregio tutelati: su di essi l'intervento di abbattimento deve essere preventivamente autorizzato.

10) - *Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati.*

Nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà di espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto con il contesto paesistico in cui si localizza la nuova costruzione.

In particolare l'impianto planovolumetrico complessivo dovrà ispirarsi alle tipologie rurali ricorrenti nell'ambito circostante, così come i materiali ed i colori di finitura sui prospetti e coperture degli edifici, in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente.

Il ricorso a piantumazione di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, va previsto obbligatoriamente nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

Non è consentita la tipologia a copertura piana.

E' in ogni caso vietato modificare sensibilmente l'assetto morfologico naturale del terreno mediante riporti di terra per la creazione di "collinette" artificiali sulle quali ubicare le costruzioni.

Vanno inoltre tenuti presenti i criteri, indirizzi e prescrizioni di cui al successivo art. 27 delle presenti norme e le indicazioni di cui al successivo art. 31.

11) - *Zone destinate a parco fluviale.*

Il PRG individua anche nelle zone degli alvei dei corsi d'acqua le aree da destinare alla tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti territoriali e mediante la creazione di parchi fluviali, da attuarsi con specifici Piani, ai sensi dell'art.32 del P.T.C.P.

I Piani dovranno recepire, approfondire e specificare le disposizioni dettate dal P.T.C.P. per le "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua" (art. 17) nonché, per il Parco del Fiume Secchia, le indicazioni contenute nel P.P. del P.A.E. relativo al Polo ricadente all'interno dell'area.

12) - *Ambiti di rispetto cimiteriale.*

I perimetri delle fasce di rispetto ai cimiteri, prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934, N. 1265 e successive modifiche ed integrazioni definite dagli specifici atti autorizzativi del Sindaco emanati ai sensi delle vigenti norme in materia, sono individuati nelle cartografie di PRG.

Ai sensi dell'art.338 del predetto decreto e dell'art.57 del D.P.R. 285 del 10.09.1990, entro la fascia di rispetto è vietata la costruzione di nuovi edifici l'ampliamento e le sopraelevazioni di quelli preesistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di C.U. (vedi definizione al precedente art. 6).

La superficie di tali fasce, qualora ricadenti in ambito agricolo, è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile.

In ambito urbano le fasce di rispetto possono essere attrezzate a verde e tuttavia non conteggiate ai fini dello standard ed in esse possono essere ubicate piccole attrezzature per la vendita dei fiori.

Sono altresì ammessi interventi di riqualificazione del paesaggio e riduzione dell'impatto ambientale della struttura cimiteriale.

13) - *Fasce di rispetto dagli elettrodotti, gasdotti.*

a) Elettrodotti

Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica con tensione uguale o superiore a 15 KV sono rappresentate nella cartografia (Elaborati n.5.1, 5.2, 5.3) con dimensioni rispondenti a quelle fissate nella direttiva regionale DGR 197/01 applicativa della L.R. 30/2000, in relazione alle caratteristiche delle tipologie di impianti al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 □T; è demandata in sede attuativa, nei casi indicati dalla Direttiva Regionale, la possibilità di riduzione della fascia in applicazione di 0.5 □T.
Le caratteristiche delle tipologie degli impianti sono determinate dall'Ente gestore della rete elettrica; l'Ufficio Tecnico, in funzione delle risultanze e sulla base del rilievo del reale posizionamento dell'impianto, valuta se necessaria l'acquisizione delle valutazioni tecniche di ARPA e AUSL.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della stessa, secondo le modalità previste dalla direttiva regionale anzi citata.

Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, con riferimento alla data di entrata in vigore della Direttiva Regionale DGR 197/01, l'obiettivo di qualità minima da perseguire può essere ridotto a 0,5 □T; le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono sempre a quelle fissate nella direttiva regionale.

Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni ampliamenti e sopraelevazioni delle esistenti con destinazione d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali.

Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi della L.R.10/93 ss.mm.ii. devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 □T valutato ai ricettori ai sensi della direttiva regionale.

b) Gasdotti, oleodotti e metanodotti.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di quelle esistenti sono da rispettarsi le distanze di sicurezza prescritte dalle vigenti norme in materia o dagli Enti proprietari o concessionari nei confronti di gasdotti, oleodotti e metanodotti, le cui reti principali sono individuate negli elaborati di P.R.G.

14) Inquinamento acustico

Le previsioni di P.R.G. saranno attuate nel rispetto di tutte le prescrizioni normative vigenti in materia e verranno posti in essere quali condizioni prescrittive ed ostative tutti gli accorgimenti previsti per l'abbattimento acustico.

15) - *Zona di rispetto dei depuratori.*

Per l'impianto di depurazione indicato con apposita simbologia sulle tavole di Piano e per gli altri non ricadenti nel territorio comunale è prescritta una inderogabile fascia di rispetto assoluto della larghezza di 100 metri circostante l'area destinata all'impianto, con vincolo di inedificabilità ai sensi della Legge n.319/76 e della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.

Agli edifici esistenti interni alla fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione senza ampliamenti e/o sopraelevazioni comunque nel rispetto delle relative norme di zona.

TITOLO III

ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

* * * * *

CAPO I
STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.

ART. 13
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G

La V.G. al P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di intervento urbanistico preventivo o per intervento diretto (concessione o altri strumenti previsti da norme vigenti).

Gli strumenti urbanistici preventivi sono quelli definiti dalla L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni e precisamente:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- Piani di zona per insediamenti produttivi;
- Piani particolareggiati di iniziativa privata;
- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale.

Le modalità di formazione e approvazione degli strumenti suddetti sono quelle contenute nella citata L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni e nelle Circolari Regionali e Provinciali in materia.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica, siano essi riguardanti zone residenziali sia zone produttive, sono individuati cartograficamente con il simbolo Ⓟ All'interno dei P.P. le scelte localizzative, delle aree per servizi pubblici, parcheggi, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono demandate allo strumento attuativo. Restano ferme le quantità di aree per le varie zone così come disegnate nelle cartografie di P.R.G.; ciò fatti salvi i vincoli e le tutele insistenti sulle aree.

Sono altresì previsti ulteriori strumenti attuativi, così definiti:

Progetti Unitari Convenzionati.

In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, il P.R.G.

prevede che sia redatto un Progetto Unitario corredato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione suddette.

Il rilascio della concessione per l'attuazione di tale Progetto Unitario è subordinata al deposito del frazionamento e ad atto d'obbligo per la cessione delle aree di urbanizzazione.

Il perimetro dei Progetti Unitari Convenzionati è individuato nelle planimetrie di P.R.G..

ART. 14
CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA V.G. AL P.R.G.

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G., conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse dall'A.C. nei casi previsti dalle vigenti leggi e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nella V.G. al P.R.G.

ART. 15
EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA.

Gli interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione della V.G. al P.R.G. dovranno rispettare tutte le nuove indicazioni e prescrizioni - limitatamente a quelle che l'intervento stesso va ad interessare - allorquando gli stessi non rientrino fra le tipologie di seguito descritte (con riferimento all'elenco di cui al precedente art. 2) e sempre fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle specifiche norme di zona o nella disciplina particolareggiata per le zone "A":

- A 8 (manutenzione ordinaria);
- A 9 (manutenzione straordinaria);
- A 3.1 (ristrutturazione senza aumento di C.U.);
- A 1, A 2.A, A 2.B (interventi conservativi senza modifica alla destinazione d'uso esistente);
- A 7 (opere interne alle singole unità immobiliari);
- A 10 (demolizione)

Pertanto nel momento in cui viene proposto un intervento che non rientra nelle tipologie sopra elencate e cioè determina un incremento di C.U., l'intervento stesso (con riferimento all'elenco delle tipologie di cui all'art. 2) deve adeguarsi a tutte le prescrizioni e indicazioni di zona che lo stesso va ad interessare, relativamente a destinazione d'uso, volume, superficie utile, distanze, altezze, dotazione di parcheggi di pertinenza, di U.1, opere di U.1 e U.2, in modo tale che l'intervento in oggetto risulti conforme ai parametri e prescrizioni ad esso riferibili.

Sono considerati conformi gli edifici che per destinazione d'uso, volume, superficie, distanze, altezza e dotazione di parcheggi di pertinenza e di U1, nonché delle opere di U1 e U2, rientrano nelle prescrizioni previste dal presente articolato normativo per la zona urbanistica in cui ricadono.

Per le strutture ricettive esistenti, in qualsiasi zona omogenea ricadano (ad esclusione delle zone "A"), che alla data di adozione delle presenti norme hanno già superato i parametri di zona: sono consentite tutte le opere di riordino, ristrutturazione e riqualificazione funzionale tese al miglioramento delle condizioni ricettive e dei servizi, con aumento massimo in termini di capacità ricettiva (posti letto) non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione delle presenti norme. Eventuali aumenti di S.U. potranno essere consentiti fino ad un massimo del 15% nel rispetto delle quote di parcheggio e di standard richiesti all'art.11 e fatto salvo quanto stabilito dall'art.46 della L.R. 47/78 e ss.mm. e ii.

Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti assoggettati a Piano Particolareggiato, in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché

interventi di restauro scientifico (A.1 e restauro e risanamento conservativo tipo A e B (A2.A e A2.B), demolizioni (A 10).

ART. 16
DESTINAZIONI D'USO.

La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e delle indicazioni degli elaborati del P.R.G. Le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate:

RAGGRUPPAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA DI FUNZIONI	CAT. DI SOTTOF.	DESTINAZIONI D'USO	CLASSIF.NE
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		esercizi commerciali di vicinato (fino a 250 mq. di SV),	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
		medio-grandi strutture di vendita (SV compresa fra 1500 e 2500 mq.) del settore alimentare	D.8.2a
		medio-grandi strutture di vendita (SV compresa fra 1500 e 2500 mq.) del settore non alimentare	D.8.2n
		grandi strutture di vendita (SV	D.8.3a

		compresa fra 2500 e 4500 mq.) del settore alimentare	
		grandi strutture di vendita (SV compresa fra 2500 e 10000 mq.) del settore non alimentare	D.8.3n
		grandi strutture di vendita di livello superiore del settore alimentare (SV superiore a 4500 mq.)	D.8.4a
		grandi strutture di vendita di livello superiore del settore non alimentare (SV superiore a 10000 mq)	D.8.4n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		Prigioni e simili	B.3
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4
		Attività di culto di uso pubblico	E.7
		Fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
		Impianti sportivi a raso	G.1
		Parchi e giardini pubblici	G.4
		Bacini per pesca sportiva	G.7.a
		discariche di rifiuti	G.11

Produttive	**c.1**	**Attività produttive di tipo manifatturiero**	
		Opifici e *artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*	D.1
		Artigianto di servizio agli automezzi	*D.1.1*
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7
		Distributori di carburante	D.9
		Depositi a cielo aperto	G.8
		Cave e miniere a cielo aperto	G.9
		Lagoni di accumulo e depuratori di reflui industriali	G.10a
	c.2	**Allevamenti zootecnici intensivi:**	
		Di bovini	F.7
		Di suini	F.8
		Zootecnia minore	F.9
		Depuratori e/o lagoni di accumulo reflui zootecnici	G.10b
	c.3	**Attività di tipo agroindustriale:**	
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli compresi caseifici (di tipo non aziendale o inter – aziendale)	F.10

Agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o inter - aziendale	**d.1**	Abitazioni rurali	F.1
	d.2	Locali di servizio compresi caseifici aziendali o interaziendali	F.2
	d.3	**Allevamenti zootecnici aziendali o inter - aziendali:**	
		Di bovini	F.3
		Zootecnia minore	F.4
		Di zootecnia minore e/o di suini per esclusivo autoconsumo	F.5
		Di suini non per esclusivo autoconsumo	F.6
		Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o inter - aziendali	F.12
	d.4	**Altre funzioni:**	
		Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	F.14
		Attività agrituristiche	F.16
	d.5	**Impianti speciali**	
		Serre intensive e/o attività	F.11

		florovivaistica	
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2
	e.2	**Funzioni ricettive temporanee**	
		Campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili	G.3

Note riguardo ai centri commerciali e alle categorie merceologiche delle attività commerciali.

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- -Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- -Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
  - -attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ..., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
  - -attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni".

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali, salvo diversa specificazione contenuta nelle norme di ciascuna zona, sono ricompresi nell'ambito delle sopradefinite classi D8.1, D8.2, D8.3 e D8.4, in relazione all'entità della loro SV complessiva .
Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Tra le attività classificate di tipo C.3 non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose che possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico; le valutazioni nel merito saranno effettuate da ARPA e AUSL a mezzo di espressione di parere di competenza. Le attività rientranti in detta tipologia sono esclusivamente quelle svolte da imprese artigiane, così come definite dalla vigente normativa di settore.

In sede di presentazione dei progetti edilizi il requisito di impresa artigiana va documentato mediante la presentazione di un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, comprovante l'iscrizione nel relativo albo.

In sede di attivazione di una nuova attività produttiva in un contesto residenziale sarà necessario predisporre una Valutazione previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art.8 c.4 della L.477/95 ed adottare tutte le misure utili al rispetto dei limiti acustici, compreso quelli differenziali.

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nella precedente elencazione, in particolare per le agenzie d'affari definite all'art.115 del R.D. 773/1931, l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta ad assegnarle, col criterio dell'analogia, alla funzione ed al raggruppamento più compatibile.

Qualsiasi mutamento alla destinazione d'uso ammessa e compatibile con le prescrizioni di zona, anche se non comporta trasformazioni fisiche degli immobili, è subordinata all'iter procedurale previsto dalle vigenti norme in materia.

La destinazione d'uso di una unità immobiliare esistente deve essere desunta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche in sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni). In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà risultare comunque anteriore alla data del 11/11/1988 (legge regionale 46/88) o altri documenti probanti, in mancanza dei quali ed in presenza di immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data di adozione della V.G. al P.R.G.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del 30% della sua S.U. o comunque per più di 30 mq.

ART. 17
AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia della cartografia del territorio comunale, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base di tutti gli interventi urbanistici ed edilizi via via realizzati.

Nessuna nuova concessione o autorizzazione potrà essere rilasciata qualora dalla cartografia ufficiale risultasse che i parametri di zona vengono calcolati su aree già utilizzate in tutto o in parte per precedenti interventi che ne abbiano esaurito la potenzialità edificatoria.

ART. 18
RILEVAZIONI DI ERRORI MATERIALI NEGLI ELABORATI DEL P.R.G.

La correzione di errori materiali, accuratamente documentati e rilevati ai sensi del 7° comma, art.15 della L.R. 47/78 e s.m. potrà essere oggetto di variante specifica da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

TITOLO IV

ZONIZZAZIONE

* * * * *

CAPO I
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI

ART. 19
SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

a) - ***Zone omogenee di tipo A:***
parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico - edilizie che rivestono carattere storico, artistico, tipologico o ambientale e relativi dintorni significativi per una corretta integrazione territoriale;

b) - ***Zone omogenee di tipo B:***
parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. Si suddividono nelle seguenti sottozone:

- sottozone **B.1**, parti già edificate normali;
- sottozone **B.2**, aree intercluse inedificate;
- sottozone **B.3**, parti già edificate speciali;
- sottozone **B.4**, destinate a interventi di ristrutturazione urbanistica A 4 al di fuori delle zone omogenee A;
- sottozone **B.5**, parti già edificate con basse densità edilizie per le quali si prevedono interventi di adeguamento ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di abitazioni a bassa densità.
- sottozone **B.6**, parti già edificate di vecchio impianto sulle quali possono essere presenti beni culturali e ambientali sui quali si prevedono interventi di tutela e di recupero.

c) - **Zone omogenee di tipo C:**
parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono nelle seguenti sottozone:

- sottozone **C.1**, in corso di edificazione in base a strumento attuativo approvato e convenzionato o per le quali alla data di adozione delle presenti norme risulta già adottato un P.P. di attuazione;

- sottozone **C.2**, destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo non ancora predisposto.

d) **Zone omogenee di tipo D:**
parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica. Si suddividono nelle seguenti sottozone:
- sottozone **D.1**, artigianali/industriali di completamento;
- sottozone **D.2**, artigianali/industriali di espansione;
- sottozone **D.3**, destinate ad attrezzature di servizio di interesse generale;
- sottozone **D.4**, destinate alla realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche;
- sottozone **D.5**, destinate ad attrezzature di tipo ricettivo;
- sottozone **D.6**, destinate ad insediamenti commerciali;
- sottozone **D.7**, destinate ad insediamenti direzionali;
- sottozone **D.8**, destinate ad attività di tipo agroindustriale e a strutture di servizio alle attività agricole;
- sottozone **D.9**, destinate ad attività di escavazione (PAE);

e) ***Zone omogenee di tipo E:***
parti del territorio destinate ad usi agricoli. Si suddividono in sottozone come risulta nell'apposito capo III del presente titolo.

f) ***Zone omogenee di tipo F:***
parti del territorio destinate ad attrezzature di tipo pubblico di interesse generale, tecnologico ed impiantistico per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio;

g) ***Zone omogenee di tipo G:***
parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi ed inoltre a verde privato inedificabile.

Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo cui è classificato il territorio comunale sono indicate all'articolo seguente.

ART. 20
FUNZIONI INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE.

Con riferimento alle definizioni e raggruppamenti delle destinazioni d'uso riportate all'art. 16, nelle diverse zone omogenee sono insediabili le funzioni secondo la seguente matrice di compatibilità e nelle quantità, limitazioni e specificazioni fissate dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi).

La zona D9, destinata esclusivamente all'attività di coltivazione cave regolamentata dal P.A.E., non figura nella matrice.

Il simbolo "●" significa che la destinazione d'uso è compatibile con la zona omogenea.

FUNZIONI INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

CATEGORIA DI FUNZIONI	SOTTO FUNZ.	DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	ZONA OMOGENEA A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	E	F	G
ABITATIVE	a.1	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
TERZIARIE	b.1	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**															
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5	●	●	●	●	●	●		●	●	●				
	b.2	**Funzioni commerciali:**															
		Negozi	C.1.1	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●			●
		pubblici esercizi	C.1.2	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●
		Commercio ingrosso	C.1.3		●		●					●	●	●			
		artigianato di servizio, alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli	C.3	●	●	●	●	●	●			●	●				
		Fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali	D.8				●	●	●			●	●				
	b.3	**Funzioni di servizio:**															
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associaz.culturali e ricreative private	A.10	●	●	●	●	●	●			●	●		●		●
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1	●	●	●			●		●	●	●		●	●	●
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2	●					●			●	●			●	●
		Prigioni e simili	B.3						●				●			●	
		Uffici pubblici	B.4	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●		●
		Scuole e laboratori scientifici	B.5	●	●	●	●	●	●	●		●	●				●
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6	●	●	●			●			●	●		●		●
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4	●	●	●	●	●	●		●	●	●		●		●
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3	●	●	●	●		●		●	●	●				●
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4	●					●			●	●				●
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6	●	●	●			●		●	●	●		●		●
		Stazioni per servizi trasporto	E.1	●					●	●		●	●			●	●
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3						●	●		●	●		●	●	●
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4						●	●		●	●		●	●	●
		Attività di culto (1)	E.7	●					●			●	●		●		●
		Fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8												●		●
		Impianti sportivi a raso	G.1						●		●	●	●				●
		Parchi e giardini pubblici	G.4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Parchi e giardini privati	G.5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Bacini per pesca sportiva	G.7a						●							●	
		Discariche di rifiuti	G.11														●

(1)Per una potenzialità edificatoria massima pari a P.E. = 200 mq., limitatamente agli interventi di nuova costruzione in lotti inedificati.

FUNZIONI INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

CATEGORIA DI FUNZIONI	SOTTO FUNZ.	DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	ZONA OMOGENEA A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	E	F	G
PRODUTTIVE	c.1	**Attività produttive di tipo manifatturiero:**															
		Opifici e artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale	D.1				●	●									
		Artigianato di servizio agli automezzi	D.1.1				●	●									
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7				●	●						●			
		Depositi a cielo aperto	G.8				●	●		●							
		Distributori di carburante	D.9									●					
		Cave e miniere a cielo aperto	G.9														
		Lagoni accumulo reflui industriali	G.10a				●	●		●				●			
	c.2	**Allevamenti zootecnici intensivi:**															
		di bovini	F.7												●		
		di suini	F.8												●		
		Zootecnia minore	F.9												●		
		Depuratore e/o lagoni di accumulo e depuratori di reflui zootecnici	G.10b												●		
	c.3	**Attività di tipo agro-industriale:**															
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non az.o interaz.)	F.10				●	●						●			
Funzioni Agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale	d.1	**Abitazioni rurali**	F.1												●		
	d.2	**Locali di servizio rustico e caseifici aziendali**	F.2												●		
	d.3	**Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali**															
		di bovini	F.3												●		
		Zootecnia minore	F.4												●		
		di zootecnica minore e/o di suini per esclusivo autoconsumo	F.5												●		
		di suini non per esclusivo autoconsumo	F.6												●		
		Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti az. o interaziendali	F.12												●		
	d.4	**Altre funzioni:**															
		Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	F.14												●		
		Attività agrituristiche	F.16												●		
	d.5	**Impianti speciali:**															
		Serre intensive	F.11											●	●		
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15				●	●						●			
Funzioni Alberghiere e per il soggiorno temporaneo	e.1	**Funzioni ricettive fisse**															
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2	●	●	●			●		●	●	●		●		
	e.2	**Funzioni ricettive temporanee**															
		Campeggi, aree attrezzate per rulottes e simili	G.3														
CATEGORIA DI FUNZIONI	SOTTO FUNZ.	DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	E	F	G
				ZONA OMOGENEA													

CAPO II
IL TERRITORIO URBANO

ART. 21
ZONE OMOGENEE DI TIPO "A".

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico - artistico o di particolare pregio ambientale (Centri storici).

Gli interventi e le destinazioni d'uso sono regolamentate dall'apposita Disciplina Particolareggiata che fa parte integrante del P.R.G..

Gli edifici o complessi individuati dalla Variante al P.R.G. nelle "tavole 4.1, 4.2, 4.3, zone agricole e tutele dei complessi edilizi" sono assoggettati a disciplina particolareggiata con le relative categorie di intervento.

Le destinazioni ammesse per gli edifici, esclusa la zona omogenea "A" sia interni che esterni al perimetro del territorio urbanizzato soggetti alla disciplina particolareggiata di recupero sono quelle individuate nell'apposita tabella di cui all'art.20. Nella zona A le medio-piccole strutture di vendita (Cat. D8.1) sono ammesse solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in essere e in quelle ove siano espressamente previste da un Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Nel caso di edifici, complessi o insediamenti vincolati espressamente dalla Soprintendenza ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno essere rispettate anche le indicazioni e prescrizioni contenute nei decreti di vincolo.

ART. 22
ZONE OMOGENEE DI TIPO "B".

Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la Variante al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate per esteso con riferimento all'elenco dell'art.16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla S.U.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2 ad eccezione degli edifici tutelati per i quali vale la disciplina particolareggiata per i centri storici e fatto salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG.

Seguono le schede relative alle singole sottozone:

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.1
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5 fino ad allineamento, per ampliamenti e/o sopraelevazioni dalle strade e dai parcheggi pubblici
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml per le nuove costruzioni
	Fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni (2)
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D: D1, D2, D4	7,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, G, F, D (D3, D5, D6, D7, D8, D9)	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml
ALTEZZA MASSIMA:	Preesistente maggiorabile per sopraelevazione o per rendere abitabile il sottotetto nel caso di intervento sull'esistente (1) (7)
	10,50 ml per le nuove costruzioni
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice (9)
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,45 mq/mq
	S.U. esistente aumentabile del 10 % per ogni singola unità immobiliare e S.a.c. esistente aumentabile del 10% per ogni singola unità immobiliare (5) *(6)* (7)
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/30 mq di SU (3) (4)
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1

		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
Per tutti gli interventi ricadenti in zona di protezione delle acque superficiali e sotterranee, in particolare per la frazione di Magreta, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP; sarà necessario, inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP.
(1) L'intervento può prevedere, oltre all'ampliamento e/o sopraelevazione, l'adeguamento del sottotetto o la costruzione di un nuovo piano, compatibilmente con gli altri parametri di zona.
(2) Ai fini della applicazione della presente norma si intende per allineamento la costruzione "a filo" del fabbricato esistente.
(3) La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata agli usi consentiti per la zona mediante trasformazione di locali esistenti già destinati a servizi (cantine, autorimesse, depositi o simili).
(4) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a..

(5) L'aumento percentuale consentito non è cumulabile né trasferibile, intendendosi applicabile alla singola unità immobiliare**,** una sola volta. Tale incremento percentuale è applicabile a tutte le funzioni ammesse nella presente sottozona.
(6) E' comunque sempre possibile recuperare ai fini abitativi tutte le superfici legittimate presenti all'interno del volume e della sagoma esistente, fermo restando il mantenimento degli standard esistenti ed il riferimento alla singola unità immobiliare.
(7) Per i lotti B1 individuati con il simbolo (◆) non è consentito l'aumento del 10% di S.U. e S.a.c. e non è consentito la sopraelevazione del sottotetto.
(8) Per il fabbricato localizzato lungo la Via Fiori in località Casinalbo e catastalmente distinto al fg.15, mapp.24 sono previsti solo interventi di ristrutturazione edilizia e non è consentita nell'ambito della ristrutturazione edilizia, così come prevista nell'allegato A, lettera f) della L.R. 31/2002, la demolizione e fedele ricostruzione nonché interventi di ampliamento e sopraelevazione.
(9) Per gli interventi sugli edifici esistenti, qualora fosse necessario il reperimento di ulteriori parcheggi di pertinenza, è ammessa una riduzione della superficie permeabile di una quantità pari a quella strettamente dovuta nel rispetto dell'art.11 ed in base alla funzione prevista.
Relativamente ai lotti B1 situati a Colombaro, angolo Via S.Antonio-Via Vandelli, appositamente perimetrati all'interno dell'isolato, è necessario verificare che la capacità dell'impianto di depurazione di Portile (recettore reflui acque nere) sia adeguata prima di ottenere il rilascio delle pratiche edilizie.
Relativamente al lotto B1* ubicato in via Tiraboschi, attuabile con intervento diretto a mezzo di PUC, è assegnata una PE complessiva pari a 800 mq. Relativamente agli impegni che vincolano l'attuazione di detto intervento si fa riferimento all'Allegato 10 in calce alle presenti norme.
Relativamente al lotto B1* ubicato in angolo tra Via S. Ambrogio e Via Palazzi, attuabile con intervento diretto a mezzo di PUC, è assegnata una PE complessiva pari a 2000 mq. L'arretramento della recinzione e la conseguente riduzione della proprietà privata dalla via S. Ambrogio e dalla Via Palazzi per l'inserimento del percorso ciclopedonale è di mt 3,00 ad esclusione del tratto limitrofo alla zona omogenea B1 in cui dovrà essere previsto un arretramento minimo di mt 3,00.
Al lotto B1 ubicato in via Cherubini a Corlo è assegnata una PE pari a 597 mq.*
Al lotto B1 assoggetato a PUC ed ubicato in angolo tra Via Gatti e Via Sciascia è assegnata una PE pari a 1172 mq. Le modalità, i tempi di attuazione degli interventi edilizi e di cessione delle aree di urbanizzazione saranno sanciti con atto unilaterale d'obbligo a firma del soggetto proprietario. *I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati sulla via Gatti su parte dell'area ricompressa nel PUC e prevista a verde pubblico G1 e ceduti all'Amministrazione Comunale nella misura proporzionale al numero di alloggi che verranno realizzati.* *Data la fragilità dell'area, si dovrà adottare tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP, facendo riferimento anche alle prescrizioni contenute*

nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP. Considerata inoltre la vicinanza dell'area al comparto produttivo di Via dell'Industria ed il fatto che l'area è stata interessata dalla ex cava Cantalupo, in sede di PdC si dovrà: *- predisporre la Valutazione di clima acustico,* *- dare comunicazione ad ARPA delle modalità di conferimento dei materiali di riporto che verranno asportati per l'effettuazione degli scavi per la costruzione degli edifici;* *- comunicare tempestivamente ad ARPA le date di inizio dei lavori di scavo soprarichiamati (anche via Fax);* *- qualora durante l'attività di scavo emergessero materiali di dubbia natura, procedere alla verifica della loro pericolosità, al fine di consentirne l'adeguato smaltimento;* *- gestire e conferire i materiali che verranno estratti in conformità al D.Lgs.152/06.*
In caso di interventi di riconversione dell'attività produttiva esistente a Corlo prospiciente le Vie Battezzate, Barsanti e Righi, dovrà essere redatta una Relazione previsionale di clima acustico secondo la normativa vigente al fine di valutare la conformità dell'area ai limiti acustici in relazione alla vicinanza della zona D6.

B1.1 <u>Aree adiacenti Piazza del Tricolore - Formigine</u>

Nella sottozona identificata con detta sigla e derivante dal Piano Integrato Convenzionato attuato per il comparto tra Via Ghiselli, Via Gramsci e Via Monteverdi sono ammesse le seguenti funzioni:

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 70 %:			
Abitativa	***a.1***	*Abitazioni di ogni tipo*	*A.1/A.9*
Terziarie	***b.3***	***Funzioni di servizio:***	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	*A.10*

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 30 %:			
Terziarie	***b.1***	***Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:***	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	*D.5*
	b.2	***Funzioni commerciali***	
		Esercizi commerciali di vicinato	*C.1.1*
		pubblici esercizi	*C.1.2*
		Commercio ingrosso	*C.1.3*
		artigianato di servizio, alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli	*C.3*
	b.3	***Funzioni di servizio:***	
		Collegi, convitti, case di riposo,	

		conventi e simili	*B.1*
		Uffici pubblici	*B.4*
		Scuole e laboratori scientifici	*B.5*
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	*B.6*
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	*C.4*
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	*D.3*
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	*D.6*

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.2
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto, *salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG.*
INTERVENTI AMMESSI:	A.14 – A.10
	Successivamente alla nuova costruzione sono possibili tutti gli altri interventi nel rispetto dei parametri di zona
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	500 mq salvo lotti di misura inferiore previsti dal P.R.G.
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5 fino ad allineamento, per ampliamenti e/o sopraelevazioni dalle strade e dai parcheggi pubblici
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI SOTTOZONA D1, D2, D4:	7,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, F, G, D (D3, D5, D6, D7, D8)	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml
ALTEZZA MASSIMA:	10,50 ml per le nuove costruzioni
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,50 mq/mq
PARCHEGGI DI U.1	15 mq/30 mq di SU (1) (2)
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3

		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Nelle zone B.2 individuate con apposita perimetrazione la quota dei parcheggi di U.1 da cedere non deve essere inferiore al 20 % della Sf, secondo l'indicazione grafica contenuta nelle tavole di P.R.G.
(2) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a
Per il comparto B.2 assoggettato a PUC individuato con la simbologia ② e denominato "Via San Giacomo est" deve essere prevista la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della Via Gramsci ed un collegamento ciclo-pedonale a raso tra la Via S.Giacomo ed il marciapiede della Stazione ferroviaria. Nello stesso PUC dovrà essere trasferita dal Piano Particolareggiato denominato "Ex Cinema Italia" la P.E. assegnata alle U.M.I. 14 e 15, pari a 781 mq. Ai fini dell'attuazione del comparto sono poste le seguenti condizioni: *- i fabbricati esistenti lungo la Via Trento Trieste nelle U.M.I. 14 e 15 del comparto "Ex Cinema Italia" dovranno essere demoliti entro 180 gg dall'esecutività dell'atto di approvazione della presente Variante,* *- il parcheggio pubblico e la riorganizzazione dei percorsi pedonali connessi dovranno*

essere realizzati in luogo dei fabbricati demoliti, secondo le indicazioni progettuali impartite dall'Ufficio Lavori Pubblici comunale, entro 12 mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione della Variante, *- nel PUC di "Via S. Giacomo est" le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG, ad esclusione del sottopasso ciclo – pedonale su via Gramsci che dovrà essere ultimato entro 12 mesi.* *Data la fragilità dell'area, si dovrà attuare l'intervento secondo quanto previsto dall'art.94 del D.Lgs.152/06 e con tutti gli accorgimenti previsti dagli artt.12 e 13B delle NTA del PTCP; sarà necessario,inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP, con particolare attenzione alla lett d) dispersione nel sottosuolo di acque di piazzali, e lett t) realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie.*
Per la zona B.2 antistante Via Catellani a Magreta, individuata con la simbologia ①, è assegnata una P.E. pari a 988 mq.
Per la zona B.2 individuata con la simbologia ③ in località Corlo su Via Borgo si assegna una PE di 1.000 mq. Per detto intervento di tipo diretto tra gli elaborati di progetto a corredo del permesso di costruire dovrà essere redatta una Relazione revisionale di clima acustico secondo la normativa vigente. Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di detta zona, si richiama l'Allegato 6 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2 e 4 dell'Accordo n.6 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.
Per la zona B.2 individuata con la simbologia ④ in Formigine in adiacenza al comparto C2.8 si assegna una PE di 400 mq. Per detto intervento dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente. Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di detta zona, si richiama l'Allegato 4 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2 e 4 dell'Accordo n.4 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.
Per i B2.a e B2.b localizzati a Magreta la P.E. si calcola moltiplicando l'indice di edificabilità della sottozona B2 per la Superficie Territoriale. Per detti PUC e per il B2.c a corredo degli elaborati da presentarsi al fine di ottenere il permesso di costruire dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente.
Per il B2* localizzato a Magreta in via Marzaglia angolo via Madonnina, la P.E. assegnata è pari a 650 mq.
Per il B2* localizzato a Colombarone lungo la via Marzaglia, la P.E. assegnata è pari a 340 mq. A carico della proprietà è prevista la realizzazione e cessione gratuita all'A.C. del nuovo tratto viario ed i parcheggi pubblici, mentre per le restanti aree destinate ad urbanizzazione è prevista la sola cessione gratuita. L'area prevista in cessione gratuita e classificata come zona F.1 in cartografia potrà essere ridotta della quantità

eventualmente coinvolta in procedure espropriative per la realizzazione di viabilità sovra-comunali.
Per il B2.a localizzato a Casinalbo in via Erri Billò, la P.E. assegnata è pari a 900 mq con altezza massima pari a 10,50 mt. Per detti interventi di tipo diretto tra gli elaborati di progetto a corredo del permesso di costruire dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente. Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di dette zone si richiama l'Allegato 7 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2 e 4 dell'Accordo n.7 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.
Nel B2 localizzato a Magreta in via Don Franchini (in prossimità del distributore di carburanti e della zona artigianale "Ex Maglificio Tiziano"), da attuarsi mediante PUC, è prevista la cessione delle aree destinate a verde pubblico e viabilità, senza obbligo di progettazione e realizzazione.
Per l'intervento B2 assogettato a PUC sulla Via Spontini *è assegnata una PE pari a 1.465 mq;* tra gli elaborati di progetto a corredo del permesso di costruire dovrà essere redatta una Relazione revisionale di clima acustico secondo la normativa vigente *e adottati tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP; facendo riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP. Dovrà essere redatto, inoltre, uno Studio della qualità dei suoli/sottosuoli/acque sotterranee, al fine di verificare il rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs.152/06, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste. Qualora risulti uno stato di contaminazione dovranno essere intraprese le azioni previste dallo stesso D.Lgs. 152/06.*
Per il PUC denominato "Via S.Giacomo Ovest" le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG-2009. *Poiché l'area risulta essere collocata all'interno di una zona con "alto" grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale, si dovranno applicare gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA e dalle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) del PTCP. Dovrà essere predisposta, inoltre, una Valutazione di clima acustico, secondo quanto riportato al c.3 dell'art.8 L.447/95, al c.2 dell'art.10 L.R.15/01 e redatto in base alle indicazioni dell'art.8 della DGR 673/04, per verificare il rispetto dei limiti acustici ed individuare le eventuali mitigazioni necessarie. In merito alle infrastrutture fognarie e di depurazione ed all'officiosità delle opere idrauliche e dei canali di scolo si dovranno effettuare le verifiche di cui all'art.5 delle presenti norme.*
Per l'intervento B2 assoggettato a PUC sulla via Don Franchini a Tabina dovrà essere predisposta a corredo del permesso di costruire una Valutazione di clima acustico, secondo quanto indicato al c.3 dell'art.8 L.447/95, al c.2 dell'art.10 L.R.15/01, redatta in base alle indicazioni dell'art.8 della DGR 673/04. Per l'intervento si dovranno adottare tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP; facendo riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP.

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.3
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti tranne A.4 e A.14 (6)
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare.
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5 fino ad allineamento, per ampliamenti e/o sopraelevazioni dalle strade e dai parcheggi pubblici
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml
	Fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni (3)
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D, G:	5,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E:	5,00 ml - la distanza è riducibile a 3,00 ml se della medesima proprietà
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml salvo preesistenze (2)
ALTEZZA MASSIMA:	Preesistente maggiorabile per recupero del sottotetto per renderlo abitabile
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	- - - - -
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	S. U., esistente maggiorabile del 15 % (1)
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/30 mq di SU (4) (5)
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e	

		ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Analogo aumento del 15% è applicabile alla S.ac.
(2) Nel caso in cui esistano pareti già finestrate a distanza inferiore, l'intervento potrà conservare le aperture preesistenti.
(3) Ai fini della applicazione della presente norma si intende per allineamento la costruzione "a filo" del fabbricato esistente.
(4) La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata agli usi consentiti per la zona mediante trasformazione di locali esistenti già destinati a servizi (cantine, autorimesse, depositi o simili).
(5) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a.
(6) L'intervento di tipo A.14 è ammesso nel caso di attività di tipo produttivo legittimate in aree prevalentemente residenziali.
Riguardo al PUC posto a Colombaro all'incrocio tra la Via Vandelli e la Via S.Antonio la previsione di cessione dell'area destinata ad allargamento stradale deve intendersi come cessione dell'area nello stato in cui si trova, senza alcun onere a carico della proprietà: la demolizione dell'esistente recinzione in c.a. e il suo rifacimento, in concomitanza con le opere stradali, dovranno essere a totale carico dell'A.C. e così tutti i costi direttamente ed indirettamente inerenti la realizzazione della strada. La proprietà cederà l'area interessata dai lavori entro 30 gg dall'approvazione definitiva della variante specifica approvata con delibera CC. n.68 del 19.07.2007. In fase progettuale si richiede di adottare gli accorgimenti previsti nella Relazione Geologica integrativa di Variante (riferimento 06.09.2006/prot.n.20498) ed, in particolare, quelli relativi alla vulnerabilità degli acquiferi. Gli eventuali interventi esecutivi saranno inoltre da sottoporre alle necessarie valutazioni di clima acustico.

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.4
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo con P.P. o P.d.R.
	Diretto per interventi di tipo A.8 e A.9
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto di P.R.G.
INDICE DI VISUALE LIBERA:	Come da P.P. o P.d.R. (0.5) o esistente
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml o preesistente per interventi di tipo conservativo
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml per le nuove costruzioni
	Fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni (3)
DISTANZE DAI LIMITI DI SOTTOZONA D1, D2, D4:	7,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA, E, G, F, D (D3, D5, D6, D7, D8)	5,00 ml o preesistente per interventi di tipo conservativo
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml salvo preesistenze (2)
ALTEZZA MASSIMA:	10,50 ml per le nuove costruzioni
	Nel caso di intervento di tipo conservativo, altezza preesistente maggiorabile per recupero sottotetto per renderlo abitabile
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice
PARCHEGGI DI U.1	15 mq/30 mq di SU (4)
PARCHEGGI DI U.2	4 mq/30 mq di SU
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
AREE DI U.2 - "VERDE PUBBLICO"	Come da P.P. o P.d.R Min.16 mq/30 mq di SU

INDICE DI EDIFICABILITÀ DEI SINGOLI COMPARTI:

B.4.1	Comparto "Bonollo" - Capoluogo	4.000 mq/Ha
B.4.2	Comparto "Ferrari" - Capoluogo	3.000 mq/Ha
B.4.3	Comparto "MZ/SIR" - Casinalbo	3.000 mq/Ha
B.4.5	Comparto "OPOCRIN" - Corlo *Vedi Normativa Speciale (**)*	4.000 mq/Ha
B.4.6	Comparto "Beltrami" - Magreta	4.000 mq/Ha
B.4.8	Comparto "Ex Cantina Sociale" - Capoluogo	5.000 mq/Ha
B.4.9	Comparto "Ex Villa Giardini" - Vedi Normativa Speciale (*)	P.E. 2232 mq
B.4.10	Comparto "Ex Cinema Italia" - Capoluogo	11.000 mq/Ha
B.4.12	Comparto "Picchio Rosso" - Capoluogo (5)	3.500 mq/Ha

Per i restanti comparti "B.4" la S.U. insediabile per gli usi ammessi nella zona è pari alla S.U. residenziale esistente maggiorata del 15 % (1) più la S.C. (superficie coperta) produttiva e/o agricola esistente escluse tutte le strutture coprenti aperte sui lati (come le tettoie, le pensiline e le attrezzature tecnologiche)

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a (6)
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n (6)
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Analogo aumento del 15% è applicabile alla Sac residenziale.
(2) Nel caso in cui esistano pareti già finestrate a distanza inferiore, l'intervento potrà conservare le aperture preesistenti.
(3) Ai fini della applicazione della presente norma si intende per allineamento la costruzione "a filo" del fabbricato esistente.
(4) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a .
(5) E' fatto obbligo di destinare a funzioni di tipo terziario, direzionale, commerciale minimo il 25% della P.E., in modo da assolvere alla funzione di servizio di quartiere, e di concentrarne la prevalenza lungo la Via Giardini. Della P.E. complessiva del comparto 1.260 mq di P.E. sono di edificabilità pubblica, da intendersi ripartita per le percentuali di destinazioni d'uso previste per l'intero comparto. Le modalità di realizzazione, trasformazione e utilizzo della suddetta P.E. saranno definite in fase di approvazione della convenzione allegata al Piano Particolareggiato. Si prevede la demolizione delle strutture esistenti ad eccezione del villino in stile liberty posto sullo spigolo estremo della strada. All'interno del comparto, sarà individuata in sede di Piano Particolareggiato un'unità immobiliare a piano terreno da adibire a Centro Civico di quartiere di Su pari a 200 mq, a titolo di urbanizzazione secondaria. L'ubicazione del Centro Civico di quartiere sarà determinata dalla Pubblica Amministrazione in sede di approvazione del Piano Particolareggiato. Qualora in sede attuativa la P.A. non intenda attivarsi contestualmente alla parte privata per l'edificazione della sua quota di P.E., potrà essere individuato un apposito lotto edificatorio autonomo da cedere direttamente al Comune. La superficie di detto lotto, proporzionalmente alle rispettive quote di P.E., non potrà essere inferiore al 13,5% della superficie fondiaria complessiva prevista dal Piano Particolareggiato. Si sostituisce il termine del valore minimo di profondità delle fondazioni, consigliato nella Integrazione alla Relazione Geologica (Fascicolo 4), da 50 cm a 100 cm. E' prescritta una distanza minima fra i corpi di fabbrica ed il ciglio stradale di Via Giardini sud pari a ml 30,00. Sarà inoltre messa in essere una serie di interventi ed opere volte alla mitigazione acustica sulla base di un apposito studio da sottoporre al preventivo parere dell'ARPA. Le opere previste in tale studio dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi del comparto definiti nel piano particolareggiato.
(6) Sono ammesse anche le medio-piccole strutture di vendita (D8.1) solo qualora siano espressamente previste nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale di cui all'art.8 della L.R. 14/99-.
Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati con apposita simbologia edifici classificati come Beni Culturali, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo in base alla categoria d'intervento indicata e la realizzazione di eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti prescrizioni, dovrà essere armonizzata

con le parti conservate.
Nel caso di edifici, complessi o insediamenti vincolati espressamente dalla Soprintendenza ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno essere rispettate anche le indicazioni e prescrizioni contenute nei decreti di vincolo.
L'attuazione dei comparti B.4 attualmente occupati da insediamenti produttivi potrà avvenire, previo trasferimento delle attività in altra zona idonea del territorio comunale, mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, la cui approvazione è subordinata al rispetto di quanto previsto al quarto comma del precedente art.5.
Il Comparto B.4 posto in centro a Magreta comprendente l'area della Chiesa Parrocchiale, sarà da presentarsi unitamente al P.P. relativo all'area C.2 "Via Fossa" di cui al successivo art. 23. Nell'ambito della proposta coordinata per i due comparti potrà essere previsto il trasferimento dal comparto B.4 al comparto C.2 di una quota di S.U. non superiore al 25%, rispettando gli standards di parcheggi e verde conseguenti.
Per il comparto B4.6 tra gli elaborati di piano particolareggiato dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente.
Al fabbricato identificato catastalmente al Fg.30, mapp.266 sub.1-2 ricadente nel comparto B4.10 “Ex Cinema Italia” è assegnata, quale quota edificatoria spettante in funzione dello strumento attuativo, una PE in incremento delle superfici legittimate pari a 15 mq.

(**) Normativa Speciale - Comparto B.4.5 “OPOCRIN”

Nella presente sottozona, fino alla permanenza dell’attività farmaceutica svolta dall’azienda esistente, potranno essere attuati esclusivamente interventi di adeguamento igienico e tecnologico delle strutture esistenti, anche a mezzo di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni fino al raggiungimento della potenzialità edificatoria ammessa discendente dall'indice di edificabilità fissato in 0,35 mq/mq *e nel pieno rispetto del parere espresso da ARPA in data 06/07/2011-prot.n.PG/MO/2011/9963 e del parere del Centro ARPA CTR RIR ad esso allegato*.

Per adeguamento igienico e tecnologico si intende l'intervento teso a migliorare le strutture esistenti in ordine a dotazione di servizi igienici e servizi generali per il personale, miglioramento delle condizioni di vita all'interno dei luoghi di lavoro, riassetto, adeguamento, aggiornamento e rinnovo delle attrezzature e degli impianti in relazione a mutate tecnologie di lavorazione produttiva, nonché tutti gli interventi necessari per consentire una riduzione dei rischi ambientali *e a condizione che tali interventi non presuppongano un potenziamento dell’attività produttiva.*

Tutti gli interventi finalizzati all’adeguamento igienico e tecnologico dell’azienda esistente, sono attuabili mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici/edilizi della sottozona D.1. *Gli interventi di miglioramento/adeguamento che la ditta si è impegnata ad eseguire, dovranno essere attuati nel rispetto dell’elencazione e delle tempistiche attuative riportate nelle conclusioni del parere espresso dal Centro ARPA CTR RIR ed allegato al parere ARPA del 06.07.2011.*

Dovranno inoltre essere assunti da parte della ditta i seguenti impegni:

- progettare ed eseguire entro e non oltre 365gg decorrenti dalla data di approvazione della variante opere di mitigazione dell’impatto ambientale, acustico nonché visivo dell’intero lotto mediante la realizzazione di una schermatura verde con idonee essenze arboree;
- *presentare, in allegato al progetto esecutivo delle opere di modifica degli impianti produttivi e tecnologici di servizio, una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell’art.8 L.447/95, che tenga conto in dettaglio del nuovo assetto impiantistico ed edilizio proposto. La valutazione dovrà essere sviluppata secondo quanto riportato nel parere ARPA sopra richiamato e dimostrare sia il rispetto del limite differenziale presso i ricettori abitativi ai diversi piani presenti su via Volta e via Pacinotti, in particolare per il periodo notturno, sia il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali anche presso i ricettori che si verranno a insediare a seguito dei progetti pianificatori in fase di approvazione previsti dal vigente PRG comunale (comparti D5 e D6);*
- *trasmettere alla Provincia, prima di presentare il Permesso di Costruire, ed in base a quanto previsto in norma ed in funzione della consistenza degli interventi in progetto, domanda di “modifica sostanziale” dell’AIA o comunicazione di “modifica non sostanziale” della stessa, attendendo riscontro in merito;*
- progettare e realizzare, a propria cura e spese entro 365gg decorrenti dalla data di messa a disposizione delle aree da parte dell’A.C., di una strada di collegamento *(appositamente individuata in cartografia internamente al perimetro di comparto)* tra Via Volta e la nuova strada prevista nel Piano particolareggiato limitrofo in zona D5-D6 per migliorare l’accesso allo stabilimento e contestualmente migliorare la viabilità di quartiere, poiché la nuova strada permetterà l’accesso diretto su via Radici. *Si dovrà provvedere a realizzazione un ingresso dedicato per evitare il transito di mezzi pesanti e/o di sostanze e prodotti pericolosi nel tratto di Via Volta prospiciente a civili abitazioni.*

Non sono ammessi cambi d'uso; nel momento in cui tale attività esistente venga a cessare, *gli interventi consentiti saranno quelli discendenti dall'attuazione del comparto B.4.5.*

(*) Normativa Speciale - Comparto B.4.9 ex Villa Giardini
a) L'intervento deve prevedere la demolizione totale del fabbricato a torre esistente. a) Dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area G.1 come individuata graficamente dal PRG all'interno del comparto, conteggiando nella stessa la quantità minima di verde pubblico dovuta da standard. b) Quale elaborato costitutivo del Piano, dovrà essere prodotto uno studio del verde esistente ed uno specifico progetto del parco tentando di ricostruire le caratteristiche del giardino storico. c) L'altezza massima di mt 13,50 fissata per la presente sottozona è da rifersi alla quota (0.00)m fissata nello spigolo nord dell'edificio distinto catastalmente al foglio 15 mappale 32. d) Dovrà essere realizzata e ceduta una piazza pubblica all'interno della zona B4.9, con possibilità di destinazione della parte sottostante a parcheggi pubblici. e) Dovrà essere altresì realizzato e ceduto un elemento di ricucitura e collegamento tra la zona antistante il sagrato della Chiesa, la piazza pubblica di cui al precedente punto d) e l'area verde G.1 individuata graficamente. f) Data la particolare sensibilità ambientale della zona (art.28 PTCP), i sistemi fognari delle acque bianche e nere (pozzetti, biologiche, tubazioni, innesti, ecc.) dovranno essere realizzati a perfetta tenuta, eventualmente con l'ausilio di un sistema di controllo, onde evitare dispersioni dei reflui fognari. Per la pubblica illuminazione esterna occorrerà prevedere l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico. Tutte le aree e le opere di cessione dovranno essere cedute in forma ultimata, funzionali e collaudate. g) Contestualmente alla stipula della convenzione di piano particolareggiato dovranno essere cedute tutte le aree di urbanizzazione previste, ad esclusione della porzione di verde pubblico G1 esterna al comparto e individuata in corrispondenza del fg.15, mappale 27 (parte) e 247, che dovrà essere ceduta entro tre anni dalla data di stipula della convenzione di attuazione.

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.5
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5 fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni dalle strade e dai parcheggi pubblici
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml per le nuove costruzioni
	Fino ad allineamento per ampliamenti e/o sopraelevazioni (2)
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D (D1, D2, D4)	7,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, G, F, D (D3, D5, D6, D7, D8)	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml
ALTEZZA MASSIMA:	Preesistente maggiorabile per sopraelevazione o per rendere abitabile il sottotetto o per sopraelevazione nel caso di intervento sull'esistente (1)
	10,50 ml nel caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	50 % della Sf per nuove costruzioni su lotti liberi o SP esistente nei lotti già edificati qualora inferiore all'indice
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,25 mq/mq
	S.U. esistente aumentabile del 10 % per ogni singola unità immobiliare, e S.a.c. esistente aumentabile del 10% per ogni singola unità immobiliare (5) *(7)*
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/30 mq di SU (4) (3) (6)
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) L'intervento può prevedere, oltre all'ampliamento, l'adeguamento del sottotetto o la costruzione di un nuovo piano, compatibilmente con gli altri parametri di zona. L'aumento percentuale consentito, relativo alla S.U. e alla S.a.c. non è cumulabile né trasferibile, intendendosi applicabile alla singola unità immobiliare.
(2) Ai fini della applicazione della presente norma si intende per allineamento la costruzione "a filo" del fabbricato esistente.
(3) La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata agli usi consentiti per la zona tramite trasformazione di locali esistenti già destinati a servizi (cantine, autorimesse, depositi o simili).
(4) Devono essere comunque assicurati per ogni nuovo alloggio i seguenti posti auto: superficie alloggio > 50 mq S.U. N.2 p.a. superficie alloggio ≤ 50 mq S.U. N.1 p.a.
(5) Tale incremento percentuale è applicabile una sola volta ed a tutte le funzioni ammesse nella presente sottozona.
(6) I Parcheggi di U1 da cedere sono da collocarsi prioritariamente nell'area indicata dalle tavole del PRG
(7) E' comunque sempre possibile recuperare ai fini abitativi tutte le superfici legittimate presenti all'interno del volume e della sagoma esistente, fermo restando il mantenimento degli standard esistenti ed il riferimento alla singola unità immobiliare.
Relativamente al piano particolareggiato riguardante l'attuazione del comparto situato a nord della Via Gramsci, dovrà costituire parte integrante dello stesso uno studio dell'intersezione stradale tra le vie Gramsci e Ghiselli finalizzato a garantire un adeguato livello di accessibilità e di sicurezza.
In adempimento alle osservazioni della Provincia, per tutti i lotti B5 assoggettati a PUC e localizzati sulle vie Landucci, Via Podgora e Via Jori dovrà essere redatto un progetto unitario da assoggettare a valutazione preventiva ai sensi della normativa vigente al fine di garantire il controllo del sistema delle infrastrutture da un punto di vista formale e funzionale (particolare riguardo dovrà adottarsi sulla rete fognaria al fine di garantire il collettamento dei reflui alla pubblica fognatura).
Relativamente al (B5*) localizzato in via Podgora, si prevede la realizzazione e la cessione fino al concorrere dello standard previsto di cessione relativamente al parcheggio (P**), mentre si prevede la sola cessione per ciò che concerne l'extra standard.
Relativamente al comparto (B5**) si richiede la realizzazione delle opere extra comparto individuate con la lettera (P**) appartenenti al comparto di PUC limitrofo.
Per tutti i B5 assoggettati a PUC localizzati sulle vie Landucci, Via Podgora ed in adiacenza con il salumificio Cavazzuti a Casinalbo dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente.
Per l'attuazione dei due lotti B5 assoggettati a PUC e confinanti con la Via Jori di Modena è prevista la progettazione, realizzazione e cessione di una pista ciclabile di collegamento tra la Via Podgora e la Via Landucci. La pista, dotata dotata di

segnaletica, illuminazione pubblica ed arredo urbano, dovrà essere ceduta all'Ammnistrazione comunale entro 120 giorni dalla data di approvazione della Variante specifica al PRG. Data la fragilità dell'area, si dovrà attuare l'intervento con tutti gli accorgimenti previsti dagli art.12 delle NTA del PTCP; sarà necessario, inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP.
Per la sottozona B5, posta a Casinalbo in località Bertola assoggettata a PUC unitamente alla sottozona D5, la quota di parcheggio pubblico da reperire nel rispetto dello standard per le nuove costruzioni è da considerarsi assolta con la cessione gratuita della zona G3-P interna al perimetro di PUC e con la realizzazione della pista ciclabile, da localizzare a margine della stessa area al fine di collegare la Via Giardini con l'asilo nido di Casinalbo. *Nell'attuazione degli interventi, poiché l'area risulta essere collocata all'interno di una zona con "alto" grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale, si dovranno applicare gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA e dalle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) del PTCP.*

ZONA OMOGENEA:	B
SOTTOZONA:	B.6
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
INTERVENTI AMMESSI:	Quelli prescritti nella disciplina particolareggiata di recupero e per gli edifici non vincolati tutti gli altri interventi fatti salvi vincoli ai sensi del *D.Lgs 42/2004*.
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare
INDICE DI VISUALE LIBERA:	Esistente
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	Distanze esistenti
DISTANZE DALLE STRADE:	Distanze esistenti
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D, E, G, F:	Distanze esistenti
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	Distanze esistenti
ALTEZZA MASSIMA:	Altezza esistente
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	S.P. esistente
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	S.U. e Sac ricavabile all'interno delle strutture edilizie esistenti
PARCHEGGI DI U.1	- - - - -
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 30 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 70 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo,	

		conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE, PRESCRIZIONI, E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI
Per il complesso edilizio denominato La Meridiana sito in Casinalbo, sono ammesse le destinazioni d'uso legittimate alla data delle presenti N.T.A..
Per il complesso edilizio denominato "Cà Longa" sito in Casinalbo, data la particolarità dell'immobile e il vincolo della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici, é assimilato alla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico.
Riguardo al PUC posto a Colombaro a sud della Pieve le aree classificate G saranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano entro 180 gg dall'esecutività dell'atto di approvazione della variante specifica approvata con delibera CC. n.68 del 19.07.2007.

ART. 23
ZONE OMOGENEE DI TIPO "C".

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono, come specificato al precedente art. 19, in zone C.1 con piano attuativo già in atto e zone C.2 di nuova previsione.

Le funzioni ammesse vengono riportate per esteso con riferimento all'elenco dell'art. 16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla SU.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2, ad eccezione degli edifici tutelati per i quali vale la disciplina particolareggiata per i centri storici.

Seguono schede sottozone:

ZONA OMOGENEA:	C
SOTTOZONA:	C.1
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo - Piano Particolareggiato - P.P.
INTERVENTI AMMESSI:	Come da Piano Particolareggiato approvato
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Come da Piano Particolareggiato approvato
INDICE DI VISUALE LIBERA:	Come da Piano Particolareggiato approvato
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	Come da Piano Particolareggiato approvato
DISTANZE DALLE STRADE:	Come da Piano Particolareggiato approvato
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D:	Come da Piano Particolareggiato approvato
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, F, G:	Come da Piano Particolareggiato approvato
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	Come da Piano Particolareggiato approvato
ALTEZZA MASSIMA:	Come da Piano Particolareggiato approvato
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	Come da Piano Particolareggiato approvato
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	Come da Piano Particolareggiato approvato
PARCHEGGI DI U.1	Come da Piano Particolareggiato approvato
PARCHEGGI DI U.2	Come da Piano Particolareggiato approvato
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Come da Piano Particolareggiato approvato

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 % (salvo diverse prescrizioni contenute nei P.P. approvati):			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 % (salvo diverse prescrizioni contenute nei P.P. approvati):			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e	

		ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE, PRESCRIZIONI, E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI
Valgono inoltre tutte le indicazioni, prescrizioni, patti, obblighi, ecc.. contenuti nella convenzione.
Nel caso in cui la variante P.R.G. modifichi o precisi il perimetro di comparto si dovrà procedere ad un aggiornamento del P.P. vigente applicando indici e parametri della convenzione, salvo contenuti in contrasto con leggi vigenti nel qual caso è prescrittiva la loro osservanza.
Nel caso in cui l'intervento attuativo del P.P. venga esaurito nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a classificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo B), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento

ZONA OMOGENEA:	C
SOTTOZONA:	C.2
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo - Piano Particolareggiato - P.P.
INTERVENTI AMMESSI:	A.14
	Successivamente alla nuova costruzione sono possibili tutti gli altri interventi nel rispetto dei parametri di zona
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto indicato da PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	Come da Piano Particolareggiato
DISTANZE DALLE STRADE ESTERNE:	Come da codice della strada e/o 6,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA D (D1, D2, D4, D8, D9)	7,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E, G, F, D (D3, D5, D6, D7)	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30% della Sf riferita ad ogni singolo lotto edificabile
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/30 mq di SU
PARCHEGGI DI U.2	7,50 % St
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

COMPARTI C.2 - P.E. POTENZIALITÀ EDIFICATORIA, VERDE DI U.2, S.T., ALTEZZA MASSIMA

	Denominazione del comparto (1)	**P.E. mq**	**Verde di U. 2. Mq** (2)	**S.T. mq** (3)	**H Max**
1	Via Ferrari (6)	7.300	20 mq/30mq di SU	29.200	13,50
7	Via Agnini	2.300	20 mq/30mq di SU	9.100	13,50
9	Via Bergamo	8.750	20 mq/30mq di SU	34.240	13,50
10	Via Tirelli (12)	5.375	20 mq/30mq di SU	17.500	13,50
13	Comparto nord - Magreta	10.000	20 mq/30mq di SU	28.100	13,50
14	Via Fossa (4)	5.000	20 mq/30mq di SU	20.000	13,50
15	Via Po	3.200	20 mq/30mq di SU	12.760	13,50
16	Via Don Franchini	2.000	20 mq/30mq di SU	8.000	13,50
17	Tabina (9)	1.800	come da cartografia di piano	8.400	13,50
18	Tabina (8)	*800*	come da cartografia di piano	*3.200*	13,50
19	Via Alessandri (13)	1.400	come da cartografia di piano	5.600	12,50
21	Ponte Fossa (11)	1.600	20 mq/30 mq di SU	come da cartografia	13,50

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Al fine di consentire interventi organici e coordinati e di ottenere un corretto inserimento delle nuove previsioni nel contesto urbano ed ambientale, i comparti possono comprendere, oltre alle aree destinate alla edificazione e agli standards minimi di cui all'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e s.m., altre zone destinate a verde e servizi pubblici e a verde periurbano. Per ciascun comparto l'indice di edificazione è calcolato sulle aree destinate all'edificazione e su quelle che concorrono alla individuazione degli standards minimi di cui al citato art. 46 della L.R. 47/1978 e risulta assegnato, nella tabella allegata alla scheda n° 5 di cui sopra, in termini di P.E. massima edificabile. In sede di convenzione allegata al P.P. di attuazione verranno individuate le aree di verde di U.2, non inferiori al minimo specificato in tabella, da cedere e attrezzare gratuitamente e verranno altresì indicati i modi di acquisizione delle rimanenti aree destinate a verde e servizi pubblici.
(3) S.T = Superficie Territoriale da considerare al fine del calcolo delle quote di parcheggio di U.2.
(4) Il Comparto C.2 di Magreta "Via Fossa" sarà assoggettato a P.P. da presentarsi e convenzionarsi unitamente al Comparto B.4 del centro di Magreta (Area Parrocchiale). Nell'ambito della proposta coordinata per i due comparti potrà essere previsto il trasferimento dal comparto B.4 al comparto C.2 di una quota di P.E. non superiore al 25%, rispettando gli standards di parcheggi e verde conseguenti.
(6) Sono parte integrante del comparto C2.1 anche le aree adiacenti individuate con le sigle G2.1 e G1.1 anch'esse ricomprese nel perimetro di p.p.
(8) Il comparto C.2.18 situato a Tabina potrà essere attuato previa demolizione dei volumi edilizi su fronte strada destinati ad attività produttive. Demolizioni che dovranno avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ai fini dell'attuazione del comparto dovranno essere adottati i necessari accorgimenti sulla rete fognaria per garantire la tenuta nel tempo sia delle condotte che dei diversi innesti e/o pozzetti.
(9) Il comparto C.2.17 situato a Tabina prevede il trasferimento dell'azienda agricola ricadente in zona B.1 sempre all'interno del medesimo piano attuativo. Il trasferimento delle funzioni agricole prevede il loro reinsediamento nella zona E3.2 ricompresa nel Piano Particolareggiato. In questa zona agricola è possibile edificare una P.E. residenziale pari a 300 mq frazionabili in un massimo di 3 alloggi ed una superficie di attività produttive agricole pari a quella oggi esistente nella zona B1 maggiorabile fino ad un massimo del 25% di incremento. L'attuazione del comparto C.2.17 dovrà prevedere il trasferimento della suddetta attività agricola entro un termine massimo di 2 anni dalla stipula della convenzione allegata al Piano Particolareggiato. In sede di progettazione attuativa del comparto si dovrà mantenere a verde l'area ricadente nella fascia di rispetto allargata del pozzo acquedottistico presente nelle vicinanze e predisporre la Valutazione di clima acustico per la verifica dei limiti di zona.
(11) Nel comparto C.2.21 sono ricomprese aree limitate classificate D.2; su queste

ultime valgono tutte le potenzialità, prescrizioni e limiti delle aree D.2 stesse. La P.E. di dette aree si aggiunge alla P.E. definita per i sopracitati comparti. E' fatto obbligo di integrare dette previsioni nei P.P. che le ricomprendono coordinando in tal senso le conseguenti opere di urbanizzazione. Al fine di garantire il coordinamento degli interventi insediativi e infrastrutturali previsti, l'attuazione delle previsioni riferite ai comparti residenziali D5 e C2.21 ed ai due comparti produttivi D.2, interessati da segmenti della più complessiva viabilità, sarà subordinata alla realizzazione della infrastruttura viaria di supporto alla località Ponte Fossa, congiungente Via Radici in Piano e Via Sassuolo. Per programmare e coordinare l'attuazione degli interventi, comprendenti anche la porzione di viabilità fuori dai suddetti comparti, l'Amministrazione Comunale si doterà di un idoneo programma-progetto unitario dell'asse viario. La definizione di tale progetto è condizione vincolante per l'avvio dei processi autorizzativi urbanistico-edilizi delle previsioni insediative.
(12) Al fine di garantire il coordinamento degli interventi insediativi e infrastrutturali previsti, le previsioni insediative devono essere subordinate alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche di supporto ai nuovi insediamenti congiungenti Via Corletto e Via Tirelli, mediante un progetto unitario dell'asse viario in cui definire tempi e modalità attuative. Tale progetto è condizione vincolante per l'avvio dei processi autorizzativi urbanistico- edilizi. Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di dette zone si richiama l'Allegato 1 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2, 3 e 5 dell'Accordo n.1 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.
(13) Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione del comparto C2.19 si richiama l'Allegato 8 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2 e 4 dell'Accordo n.8 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.
Nelle zone omogenee "C.2" vanno rispettate anche le indicazioni riportate nella tabella precedente.
Nel caso in cui le previsioni di un P.P. vengano completamente esaurite nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a classificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo B), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento.

ART. 24
ZONE OMOGENEE DI TIPO "D".

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate per esteso con riferimento all'elenco dell'art. 16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla SU.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2 ad eccezione degli edifici tutelati per i quali vale la disciplina particolareggiata per i centri storici.

Seguono schede sottozone:

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.1
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Artigianale/Industriale di completamento
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto, salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	1000 mq salvo lotto di misura inferiore già costituito alla data di adozione delle presenti norme o di P.R.G.
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, G2;	10,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA G1, G3, F1;	5,00 ml, fatti salvi vincoli di altra natura
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E:	6,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza ammesse nella zona)
ALTEZZA MASSIMA:	12,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	15 % della Sf (per nuove costruzioni su lotti liberi)
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,65 mq/mq di cui Max 150 mq di SU residenziale per ogni azienda insediabile (3)
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/50 mq di SU
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO:	- - -

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (limitatamente ad alloggio proprietà o custodia e relativi servizi)	A.1/A.9
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1 (#)
		pubblici esercizi	C.1.2
		medio- piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del	D.8.1n (6)

		settore non alimentare	
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3 (7)

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
Produttive	**c.1**	**Attività produttive di tipo manifatturiero**	
		Opifici e *artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*	D.1
		Artigianto di servizio agli automezzi	*D.1.1*
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7 (5)
		Depositi a cielo aperto	G.8
		Lagoni accumulo reflui industriali	G.10a
	c.3	**Attività di tipo agroindustriale:**	
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli compresi caseifici (di tipo non aziendale o inter - aziendale)	F.10
Agricole	**d.5**	**Impianti speciali**	
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
Per la porzione di SF indicata con D1* posta in angolo tra le vie Copernico e Stradello Romano la relativa PE dovrà essere realizzata all'interno della zona D1 più ampia, presente all'interno del perimetro di PUC e già parzialmente edificata, mentre la fascia di SF indicata con D1* dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale entro e non oltre 365 giorni dalla data di approvazione della variante. Relativamente agli impegni che vincolano l'attuazione di detto intervento si fa riferimento all'Allegato 10 in calce alle presenti norme.
(3) La SU residenziale riferita ad ogni azienda insediabile e realizzabile in un alloggio

unico, funzionale alla custodia e conduzione aziendale; costituisce parte integrante dell'azienda e deve essere accatastato congiuntamente ad essa. Il suddetto alloggio non può essere separatamente compravenduto o affittato a soggetti non svolgenti funzioni di custodia e conduzione dell'azienda.
(5) Sono esclusi insediamenti di strutture per la lavorazione dei materiali inerti o comunque connessi al settore edile.
(6) Il nuovo insediamento di detto tipo di attività è ammesso esclusivamente nelle aree individuate sulle tavole di PRG con la lettera (b).
(7) Il nuovo insediamento di detto tipo di attività è ammesso esclusivamente nelle aree individuate sulle tavole di PRG con la lettera (c).
(#)Dette attività si possono insediare senza alcuna limitazione esclusivamente nelle zone individuate da PRG con la lettera (b). Per tutte le altre zone esclusivamente a condizione che l'attività di vendita sia complementare all'attività produttiva. Vanno inoltre legittimate le medio- piccole strutture di vendita ove già in essere in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme.

Si prescrive per i nuovi interventi su lotti liberi la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF.
Relativamente al lotto libero D1 individuato lungo la Via Prampolini all'altezza di Via Modiglioni, data la vicinanza con i campi acquiferi e la collocazione in zona di ricarica degli stessi, si richiede l'adozione di particolari accorgimenti nella progettazione delle fognature in richiamo all'art.12 punto 3 delle presenti NTA.
Alla sottozona edificata D1 ubicata in località Ponte Fossa ed assoggettata a PUC è assegnata P.E. residua pari a 2.503 mq vincolata al rispetto degli impegni assunti con gli atti unilaterali d'obbligo di cui all'Allegato 11bis delle presenti norme.
Su tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività relative al settore dell'industria ceramica, compreso il c.d. terzo fuoco. Tale limitazione è da intendersi riferita all'attività produttiva vera e propria e non agli usi accessori *(magazzini, mostre, punti vendita e simili).* Nel caso di attività produttive di questo tipo già operanti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere attuati solamente interventi di adeguamento igienico e tecnologico senza aumento di C.U. (vedi definizione. art. 6). Per adeguamento igienico e tecnologico si intende l'intervento teso a migliorare le strutture esistenti in ordine a dotazione di servizi igienici e servizi generali per il personale, miglioramento delle condizioni di vita all'interno dei luoghi di lavoro, riassetto, adeguamento, aggiornamento e rinnovo delle attrezzature e degli impianti in relazione a mutate tecnologie di lavorazione produttiva. Nel caso in cui tali attività vengano a cessare o siano trasferite fuori territorio comunale, le strutture resesi disponibili potranno essere occupate soltanto da attività consentite dalle presenti norme. Nel caso di attività di questo tipo già operanti alla data di adozione delle presenti norme e interessanti con il loro insediamento in parte il territorio comunale di Formigine ed in parte il territorio di un comune limitrofo, potranno essere consentiti unicamente

interventi di adeguamento igienico e tecnologico nelle parti ricadenti in territorio formiginese, che potranno essere destinate solo a servizi e funzioni accessorie e non alla produzione vera e propria.

In relazione al "Documento d'intesa tra le Provincie e gli Enti Locali del comprensorio ceramico delineante gli obiettivi e le azioni per la tutela ambientale" approvato anche dal Comune di Formigine, è richiesto il preventivo parere reso dall'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente (A.R.P.A.) per il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni relative all'adeguamento igienico- tecnologico richiesto da tali attività, come pure il parere, eventualmente reso ai sensi del D.P.R. 203/88, nei casi previsti.

Comparto Montorsi (Magreta) - E' vincolante la localizzazione delle aree destinate a parcheggio indicata all'interno del comparto. Nel caso in cui sia presentata richiesta di adeguamento tecnologico ovvero di rilocalizzazione del depuratore, anche attraverso redazione di P.P., dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri igienico- sanitari ed ambientali degli Enti preposti (Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente - A.R.P.A. - e dell'Azienda U.S.L.). Dovrà inoltre essere garantita la possibilità di smaltimento dei rifiuti pretrattati al depuratore con parere dell'Ente gestore. L'attuazione del comparto è inoltre assoggetta alle disposizioni previste tra le "note" della sotto-zona D.2.

Per le zone D.1 ricomprese in Piani Particolareggiati anche comprendenti zone urbanistiche diverse, in attesa dello strumento attuativo successivo alla data di approvazione delle presenti norme sono consentiti unicamente interventi di tipo A3.1 - A.7 - A.8 - A.9 - A.10.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA
"D.1.2 – RCM"

Indice di edificabilità: superficie utile esistente e la relativa Sac.

Nella presente sottozona, fino alla permanenza dell'attività svolta dall'azienda esistente, potranno essere attuati esclusivamente interventi di adeguamento igienico e tecnologico delle strutture esistenti, anche a mezzo di interventi di ristrutturazione.
Per adeguamento igienico e tecnologico si intende l'intervento teso a migliorare le strutture esistenti in ordine a dotazione di servizi igienici e servizi generali per il personale, miglioramento delle condizioni di vita all'interno dei luoghi di lavoro, riassetto, adeguamento, aggiornamento e rinnovo delle attrezzature e degli impianti in relazione a mutate esigenze dell'attività, nonché tutti gli interventi necessari per consentire una riduzione dei rischi ambientali, delle emissioni in atmosfera e dei livelli di inquinamento acustico, con l'impegno a non superare i limiti imposti dalle normative in materia in particolare facendo riferimento ai limiti previsti per "le nuove attività produttive" piuttosto che a quelli per "le attività esistenti.
Tutti gli interventi finalizzati all'adeguamento igienico e tecnologico dell'azienda esistente, sono attuabili mediante intervento diretto a mezzo PUC, nel rispetto dei parametri urbanistici/edilizi della sottozona D.1, nonché degli impegni assunti a mezzo dell'atto unilaterale d'obbligo depositato presso gli uffici competenti ed allegato alle presenti norme come Allegato 10.

Nel momento in cui tale attività esistente venga a cessare, le strutture resesi disponibili potranno essere occupate, riutilizzate, ristrutturate, ampliate e/o ricostruite nei limiti della potenzialità edificatoria ammessa, dei parametri urbanistici/edilizi della sottozona D.1 e delle funzioni riportate nella tabella seguente:

FUNZIONI AMMESSE:			
Terziarie	***b.2***	***Funzioni commerciali:***	
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3

In tal caso inoltre la nuova attività produttiva subentrante dovrà preventivamente predisporre idonea Valutazione di Impatto acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95 che evidenzi il rispetto dei limiti previsti.
In genere comunque, date le limitazioni previste dall'art.28 del PTCP per l'area, è fatto obbligo di realizzare fognature a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica e di vietare lo stoccaggio interrato di idrocarburi o altre sostanze pericolose.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.2
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Artigianale/Industriale di espansione
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo - Piano Particolareggiato P.P.
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	6,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	Come da Piano Particolareggiato
DISTANZE DALLE STRADE ESTERNE:	come da codice della strada e/o 6.00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, G2,:	10,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA F1, G1, G3:	5,00 ml fatti salvi vincoli di altra natura
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E:	6,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA:	12,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	15 % Sf riferito ad ogni singolo lotto
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,6 mq/mq di cui Max 150 mq residenziale per ogni singola azienda insediabile
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/50 mq di SU (1)
PARCHEGGI DI U.2	5 % della St
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11 - pag.
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della St

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (limitatamente ad alloggio proprietà o custodia e relativi servizi)	A.1/A.9
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali** :	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1 (#)
		pubblici esercizi	C.1.2
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		Fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali	D.8

	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Commercio ingrosso	C.1.3
Produttive	**c.1**	**Attività produttive di tipo manifatturiero**	
		Opifici e *artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*	D.1
		Artigianto di servizio agli automezzi	*D.1.1*
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7 (2)
		Depositi a cielo aperto	G.8
		Lagoni accumulo reflui industriali	G.10a
	c.3	**Attività di tipo agroindustriale:**	
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli compresi caseifici (di tipo non aziendale o inter - aziendale)	F.10
Agricole	**d.5**	**Impianti Speciali**	
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).
(#) Esclusivamente a condizione che l'attività di vendita sia complementare all'attività produttiva.
Le funzioni insediabili nelle aree produttive individuate nelle Tavole di PRG col simbolo (◆) saranno esclusivamente quelle compatibili con le zone produttive di "Tipo 1-Zona produttiva ad impatto moderato" (art.51 del PTCP) caratterizzate dall'assenza, e dal divieto di insediamento, delle seguenti attività: - attività che comportino la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico; - attività di attività ad alto rischio ai sensi del DPR n.175/1988; - attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. n.147/1927); - attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore

della classe IV (aree ad intensa attività umana) ai sensi del DPCM 14.11.1997. In queste zone di conseguenza: - è ammissibile la tipologia insediativa della casa/impresa; - sono ammissibili collocazioni urbanistiche anche a distanza modesta da insediamenti residenziali, purché sufficiente a garantire in questi ultimi il rispetto dei valori limite di immissione relative alle zone residenziali o miste.
Nelle zone in cui vigono dei Piani Particolareggiati già approvati, detti strumenti sono fatti salvi.
Al fine di consentire interventi organici e coordinati e di ottenere un corretto inserimento delle nuove previsioni nel contesto urbano ed ambientale, i comparti possono comprendere, oltre alle aree destinate alla edificazione e agli standards minimi di cui all'art. 46 della L.R. n° 47/1978 e s.m., zone destinate a verde e servizi pubblici e a verde periurbano: • Per ciascun comparto l'indice di edificazione è calcolato sulle sole aree destinate all'edificazione; che pertanto costituiscono la St del comparto. In sede di convenzione allegata al P.P. di attuazione verranno individuate le aree di U.2, non inferiori ai minimi di legge, da attrezzare e cedere gratuitamente e verranno altresì indicati i modi di acquisizione delle rimanenti aree destinate a verde e servizi pubblici. • Le zone a verde periurbano incluse nei comparti concorrono alla formazione dello standard di verde pubblico.
Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di Sf.
Su tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività relative al settore dell'industria ceramica, compreso il c.d. terzo fuoco. Tale limitazione è da intendersi riferita all'attività produttiva vera e propria e non agli usi accessori *(magazzini, mostre, punti vendita e simili)*
Prescrizioni particolari - L'attuazione del comparto produttivo D2 tra Via Gatti e Via Stradella è subordinato a quanto stabilito nella Relazione Geologica per l'area n.12 individuata all'allegato 14/7.
Il comparto ubicato nel capoluogo in prossimità di Via G.Rossa, contrassegnato nella cartografia di PRG come D2*, ha una P.E. assegnata pari a 6264 mq.
Il comparto ubicato nel capoluogo in prossimità di Via QuattroPassi, contrassegnato nella cartografia di PRG come D2*, ha una P.E. assegnata pari a 19.919 mq. Per esso si prescrive l'elaborazione, in fase esecutiva, di una valutazione di impatto acustico sia per l'isola ecologica che per le attività produttive che si insedieranno nei lotti D2, con particolare attenzione alla verifica del limite differenziale presso gli edifici residenziali esistenti.
Nelle sottozone D2 ubicate in località Magreta contrassegnate nelle planimetrie di PRG con la lettera "P" è escluso l'insediamento di attività industriali. I piani attuativi dovranno essere corredati dalle valutazioni previsionali del clima acustico elaborate ai sensi delle disposizioni in materia; i progetti edilizi dovranno dare conto degli accorgimenti adottati per il superamento di eventuali problemi di impatto acustico.

In considerazione dell'interferenza con le aree di rispetto del campo pozzi Tommaselli, individuate con il criterio cronologico ai sensi del D. LGS. 152/2006 ed individuate dal Quadro Conoscitivo del PTCP, gli interventi e gli insediamenti in tali comparti dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni, limitazioni e divieti previsti dall'art. 94 del medesimo decreto, sennonché dalle norme del PTCP vigente. Dovranno essere rispettate anche le prescrizioni attuative che saranno dettate da ATO, ARPA/AUSL negli specifici pareri che verranno formalizzati, in ordine alla realizzazione dei sistemi di raccolta di acque nere e bianche, scavi, sistemazioni e a quant'altro si riterrà necessario per garantire la tutela della falda da ogni possibile interferenza.
(2) Sono esclusi insediamenti di strutture per la lavorazione dei materiali inerti o comunque connessi al settore edile.
I Piani particolareggiati di iniziativa privata relativi ai comparti adiacenti allo svincolo della Modena-Sassuolo in località Ponte Fossa dovranno essere corredati di apposito studio al fine di verificare la sostenibilità delle infrastrutture a sostegno dell'insediamento (fognature, depuratore pubblico, acquedotto, ecc.); in particolare le fognature devono essere a tenuta (compresi gli innesti ed i pozzetti di raccordo) e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica, essendo l'area in zona di ricarica degli acquiferi e prossima a campi acquiferi alimentanti pubblici acquedotti. Inoltre si dovranno rispettare le distanze dalle Linee elettriche AT esistenti secondo le fasce di rispetto fissate dalla normativa e potranno insediarsi, funzioni diverse da quelle idroesigenti e da quelle che risultano assoggettate alla disciplina del DPR n.17/05/88 n.175 e del D.Lgs.n.334 del 17/08/99 sulle aziende a rischio di incidenti rilevanti.
In fase di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto classificato "D2" nell'elaborato cartografico 3.3, ubicato in angolo con la via Radici e la strada Modena – Sassuolo, è prevista la cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale di una porzione di immobile pari a 500 mq di SU con destinazione d'uso artigianale e 100 mq di SU con destinazione uffici, oltre alla relativa Sac. Tale previsione dovrà essere chiaramente indicata in sede di progetto di piano particolareggiato, sia negli elaborati grafici che in convenzione.
I piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata relativi ai comparti classificati "D2"ricompresi tra Via Giardini sud, Via del Commercio e Via Stradella dovranno contenere un'apposita indagine geologica ed idrogeologica per valutare i rischi di contaminazione delle falde e verificare lo stato di conservazione del suolo/sottosuolo in relazione alla precedente attività.
Relativamente al comparto Montorsi (Magreta) la potenzialità attribuita al lotto D.2* è pari a P.E.=6.646 mq e l'edificabilità dovrà essere concentrata interamente a nord della Via Mazzacavallo nella sottozona D.1 già occupata dallo stabilimento esistente. Tutti i progetti inerenti il comparto attuativo dovranno essere assoggetti alla procedura di Verifica (Screening), secondo l'art. 9 L.R. 9/99 ed eventualmente alla procedura di VIA, al fine di valutare la compatibilità degli interventi previsti con le sensibilità dell'area, compresa la compatibilità acustica. In fase progettuale si richiede inoltre di adottare gli accorgimenti previsti nella Relazione Geologica integrativa di Variante (riferimento 06.09.2006/prot.n.20498) ed, in generale, riguardo alla vulnerabilità degli acquiferi ed alla necessità di realizzare,

nell'area destinata all'isola ecologica, opere di contenimento e di protezione per eventuali perdite e propagazione di sostanze inquinanti.

L'attuazione del comparto d'iniziativa pubblica ubicato in località Ponte Fossa è vincolata al rispetto dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'Allegao 11 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLE SOTTOZONE D2

L'attuazione delle previsioni relative alle sottozone D2 contrassegnate con la lettera "P" nelle planimetrie di PRG è soggetta alle seguenti disposizioni particolari.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione di un piano attuativo in una delle forme di cui agli artt. 24 e 25 della L.R. 7 Dicembre 1978 n. 47, qui indicati in ordine di preferenza, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nel presente articolo.
Entro la data del 17 Dicembre 2003 il Comune di Formigine darà comunicazione a tutte le proprietà incluse nelle aree appartenenti ai singoli comparti, ex art. 7 della legge 7 Agosto 1990 n. 241, dell'avvio del procedimento volto alla adozione del Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 24 sopracitato.

I soggetti oggetto di tale comunicazione hanno facoltà di intervenire nel procedimento alle condizioni e nei modi di cui ai successivi commi.

Il Comune di Formigine dichiara fin d'ora il suo interesse alla conclusione di un accordo con gli interessati, così come previsto dall'art. 18 della L.R. 24 Marzo 2000 n. 20, ove nell'esercizio del sopraddetto diritto di intervento le proprietà tutte ricomprese nel comparto unitario si dichiarino disponibili a convenzionare l'attuazione dell'intervento nel rispetto dei seguenti principi:

a) assunzione, da parte della proprietà interessata e limitatamente ad una porzione del comparto pari al 60% sia della St, che della Sf e della SU assegnata all'intero comparto, dell'obbligo di cedere le stesse aree ai soggetti previamente indicati dall'Amministrazione comunale, che si riserva:

a1) di procedere alla individuazione di questi ultimi mediante una graduatoria da redigere in collaborazione con le associazioni rappresentative dell'utenza, nel rispetto di criteri preferenziali predeterminati;

a2) di definire, di intesa con la proprietà e con le associazioni rappresentative dell'utenza, le prescrizioni atte a garantire l'esistenza e la persistenza delle condizioni d'accesso e di preferenza, nonché l'assenza di intenti e/o opportunità speculative;

b) assunzione dell'obbligo, limitatamente alla porzione di comparto di cui alla precedente lettera a), di cessione delle aree inedificate ad un prezzo non superiore alla somma dei valori espropriativi, aumentata del 20%, ivi compreso il valore delle aree da cedersi gratuitamente a titolo di urbanizzazione primaria e/o secondaria in relazione alla stessa porzione di comparto, calcolato nel medesimo modo delle aree oggetto di cessione diretta agli utenti;

c) assunzione dell'obbligo di prestarsi alla costituzione, congiuntamente ai soggetti assegnatari, di un consorzio di scopo o di equivalente figura giuridica, per la progettazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'intero comparto, sulla base delle indicazioni che l'Amministrazione fornirà in sede di autorizzazione preventiva, nonché per l'esecuzione delle opere urbanizzative previste dal piano stesso e dalla convenzione allo stesso accessorie, e comunque necessarie alla funzionalità del comparto.

Il Comune di Formigine valuterà comunque le proposte pertinenti per tali intendendosi esclusivamente le proposte volte ad ottenere la possibilità di utilizzo diretto dell'area provenienti dalle proprietà, ove queste ultime:

- abbiano natura di impresa esercente attività riconducibile alle attività che si intendono promuovere e che siano già insediate sul territorio comunale, ubicate in zone omogenee A, B, C2, E di PRG o siano soggetti partecipati dalle stesse, e siano in grado di dimostrare la riqualificazione del sito dismesso;
- abbiano natura di impresa esercente attività riconducibile alle attività che si intendono promuovere e che siano già insediate sul territorio comunale, in grado di documentare un significativo programma di sviluppo aziendale nel breve periodo, o siano soggetti partecipati dalle stesse, e che si impegnino a convenzionare con l'Amministrazione Comunale la destinazione del sito abbandonato;
- abbiano natura di consorzio volto alla promozione di imprese aventi le caratteristiche che si vogliono promuovere e che abbia già operato in questo senso e venga riconosciuto come tale dall'Amministrazione Comunale, e che si impegni ad assegnare gli spazi di insediamento secondo i criteri utilizzati per la formazione delle graduatorie regolate dall'Amministrazione,

riservandosi il diritto di accoglierle o di respingerle motivatamente, anche parzialmente, e sempre prevedendo una forma di convenzionamento che garantisca il rispetto delle finalità di pubblica utilità delle aree in questione."

Gli assegnatari delle aree convenzionate ai sensi dei precedenti commi non potranno procedere all'alienazione, diretta o indiretta, delle medesime, né alla costituzione su di esse di altre forme di godimento a favore di altri soggetti, prima della scadenza dei termini temporali che saranno definiti nell'atto di assegnazione.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.3
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Servizi di interesse generale
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo - Piano Particolareggiato P.P. - se su area di nuova espansione
	Diretto se su esistente
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto o lotto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00 ml (2)
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	Come da Piano Particolareggiato in espansione
	6,00 ml in completamento
DISTANZE DALLE STRADE ESTERNE:	Come da codice della strada e/o 6,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, D, G:	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,6 mq/mq in caso di intervento diretto, di cui Max 150 residenziale per ogni singola azienda insediabile (2)
	6.000 mq/Ha in espansione, di cui Max 150 residenziale per ogni singola azienda insediabile
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/50 mq di SU (1)
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della St (interventi di espansione)

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 30 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (limitatamente ad alloggio proprietà o custodia e relativi servizi)	A.1/A.9
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato solo del settore non alimentare	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio all'ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle*	C.3

		imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli	
		Medio- piccole strutture di vendita del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici pubblici	B.4
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3 - E.4
		Attività di culto	E.7

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		Prigioni e simili	B.3
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Impianti sportivi a raso	G.1
		Parchi e giardini pubblici	G.4
		Bacini per pesca sportiva	G.7.a

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00) solo per le zone soggette a piano particolareggiato.
(2) Fatte salve le prescrizioni e le specifiche normative relative alle sottozone D3.1.; D3.2, D3.3 pf.
Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni

caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 125 mq di Sf.
L'insediamento di medie strutture di vendita, anche per cambio d'uso, è subordinato alla condizione che siano stati realizzati o siano previsti dal Piano Particolareggiato i corrispondenti standard urbanistici di parcheggi U1 e di verde pubblico attrezzato nella misura prescritta dall'art. 46 comma quarto della L.R. 47/78 e successive modificazioni, ovvero all'approvazione di un P.P. che provveda all'adeguamento degli standard fino a detta misura.
Per la zona D3.4 denominata "La Meridiana" sono ammessi incrementi di potenzialità edificatoria pari al 30% della SU esistente. Lo sfruttamento di detta P.E. è utilizzabile esclusivamente in interventi aventi destinazione d'uso terziarie di tipo B.3 ammesse dalla sottozona D3.
Per la sottozona D3.3 pf, le funzioni ammesse sono solo quelle indicate nella specifica normativa.
Per la sottozona D3 sa "zona per superfici all'aperto" l'indice di edificabilità è 0,00mq/mq (zero) ed è ammessa solo la funzione Terziaria, categoria di sottofunzione b.3, destinazione d'uso "Impianti sportivi a raso", classificazione G.1.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA "D.3.1 - CENTRO IPPICO DI MAGRETA"

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 80 %:			
Terziarie	**b.3**	**Funzioni di servizio:**	
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 20 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (limitatamente ad alloggio proprietà o custodia e relativi servizi)	A.1/A.9
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato, (solo per prodotti attinenti le attività equestri)	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici pubblici	B.4
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4

INDICE DI EDIFICABILITÀ:	S.U. legittimamente esistente alla data di adozione delle presenti norme

L'intervento è soggetto a P.P. che dovrà prevedere anche la sistemazione e razionalizzazione delle vie di accesso al centro ippico dalla viabilità principale, come meglio verrà indicato in sede di convenzione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA "D.3.2 - GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO"

Per la sottozona D.3.2 (golf Colombaro) resta fermo il Piano Particolareggiato approvato e quanto stabilito dalla presente Variante Generale nella specifica normativa sotto riportata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.17 del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, tenendo altresì conto delle previsioni già attuate e degli oneri già assolti.

Nella presente normativa specifica della zona D3.2, sono riportati anche gli obblighi e gli oneri previsti dalla norme del P.P. di cui alla delibera del C.C.n. 14 del 13.01.89 i quali, qualora attuati nell'ambito del P.P. vigente, sono da considerarsi assolti

Ai soli fini del presente comparto in virtù delle modifiche delle definizioni normative, laddove nelle seguenti norme risultano definite le quantità edificatorie in termini di Superficie Utile, S.U., quest'ultime devono intendersi espresse in Potenzialità Edificatoria, P.E., in modo da omogeneizzare la normativa della sottozona D3.2 alla norma generale

Tale zona è destinata all'insediamento di un complesso turistico - ricreativo - sportivo e si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano particolareggiato a carattere planovolumetrico di iniziativa privata, secondo quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni.

Il Piano urbanistico preventivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e modalità d'intervento:

- Comparto d'intervento esteso all'intera area individuata con apposita simbologia nelle tavole di PRG, che costituisce la superficie territoriale d'intervento St;

- All'interno dei sub-comparti edificatori, individuati sulle tavole di zonizzazione, è ammessa complessivamente una SU massima di 9.000 mq di nuova edificazione, in tali sub-comparti sono ammessi interventi di recupero delle costruzioni esistenti, di demolizione con o senza ricostruzione, di nuova edificazione.
  Nei limiti sopra riportati della S.U. così risultante, 2.450 mq saranno destinati a residenza.
  Nella restante parte del comparto di intervento si potrà procedere ai soli interventi di recupero delle costruzioni esistenti secondo le modalità del restauro e risanamento conservativo.
  Il complesso denominato "Cà Bella" viene destinato a servizi pubblici ed una pari volumetria residenziale potrà essere riedificata in fregio al "Borgo Cà Ginevrini";

- Altezza massima per le nuove costruzioni: H = secondo le esigenze documentate e verificate in sede di Piano Particolareggiato;

- Visuale libera: 0,5 con un minimo di ml 10,00 dai confini e nel rispetto di eventuali arretramenti prescritti graficamente nelle tavole di PRG;

- Parcheggi di pertinenza: minimo mq 40/100 mq di SU esistente e costruibile, distribuiti in funzione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici ed attrezzature;

- Oneri di urbanizzazione:

1. Cessione aree: l'onere di cessione delle aree di urbanizzazione secondaria viene fin d'ora predeterminato nella misura forfetaria di mq 65.000 consentendosi che, concordi le parti, in sede di convenzione possa concordarsi l'assolvimento, anche parziale, di tale onere mediante il pagamento del controvalore dell'area stabilito in lire 5.000 al mq, ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di pari valore, in aggiunta alle opere di cui al successivo punto 2; viene altresì prevista la cessione del complesso denominato "Cà Bella" da destinarsi ad attrezzature pubbliche, nonché delle aree necessarie per la realizzazione della pista ciclabile e delle aree, facenti parte del futuro parco fluviale, individuate al N.C.T. del Comune di Formigine al foglio 57 mappali 184 e 190;

2. realizzazione di opere: l'onere di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria generale viene fin d'ora predeterminato in misura forfettaria in opere aventi costo di realizzazione uguale a lire 250.000.000, rinviando alla convenzione la definizione della loro natura e collocazione nonché le modalità per la verifica preliminare della loro congruità; a scomputo totale o parziale degli oneri ancora dovuti, viene inoltre prevista la realizzazione della pista ciclabile indicata dal P.R.G. per il tratto dalla Nuova Estense al Torrente Tiepido, nonché la sistemazione delle aree di prevista cessione destinate a parco fluviale secondo le indicazioni dello specifico Piano;

3. aggiornamento dei valori: i valori indicati ai precedenti punti 1 e 2 si intendono stabiliti alla data di adozione della variante al P.R.G. 1989 e saranno soggetti ad aggiornamento annuale in misura proporzionale all'incremento dei costi ISTAT per realizzazione di un fabbricato non residenziale fatti uguali a 100 i costi alla data sopra menzionata;

4. oneri di concessione: gli ulteriori oneri di competenza dei singoli interventi ai sensi dell'art. 3 della Legge N. 10/1977, verranno fissati all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie in relazione alla normativa allora vigente, applicandosi il parametro di calcolo "area di intervento (Ai)" a tutta l'area del comparto, con la sola esclusione delle aree di pertinenza dei fabbricati, anche esistenti, non al servizio esclusivo e funzionale delle attività sportive, ai quali fabbricati si applicherà invece il parametro "Superficie utile (SU)";

5. attività ammesse: all'interno del comparto di intervento sono ammesse le seguenti attività e conseguenti destinazioni d'uso:
   - attività di tipo turistico (attrezzature ricettive, bar, ristoranti, ecc...);

- attività di tipo sportivo (attrezzature sportive coperte quali palestre, campi da gioco, piscine, ecc...);
- attività di tipo ricreativo ("club-house", sale riunioni, per spettacoli e manifestazioni, ritrovi, ecc...);
- attività residenziali (limitatamente al recupero degli edifici esistenti e già destinati originariamente a residenza (civile o rurale), alla realizzazione della nuova quota sopra definita ed al recupero della volumetria di "Cà Bella" come sopra fissato.

Potranno inoltre essere realizzate attrezzature di servizio connesse alle attività consentite (magazzini, depositi, ricoveri per mezzi ed animali, attrezzature tecnologiche, ecc...), nonché attrezzature ed impianti sportivi all'aperto (a raso), complementari alle attività e relativi servizi (spogliatoi, tribune, ecc..).

L'eventuale uso di attrezzature, infrastrutture ed impianti da parte della collettività (scuole, Enti, ecc...) potrà essere oggetto di apposita convenzione da stipularsi con il Comune.

Le attrezzature di tipo ricettivo e ristorativo, se aperte al pubblico, dovranno rispettare tutte le condizioni ed ottenere le autorizzazioni previste dalla vigente normativa di settore.

Le aree non destinate ad attrezzature, infrastrutture ed impianti dovranno essere mantenute a verde.

Il Piano particolareggiato dovrà prevedere tutte le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati, delle opere e degli impianti previsti e dovrà tenere conto di eventuali vincoli indicati nelle tavole di PRG (fasce di rispetto, vincoli ambientali, ecc...).

Ad integrazione del Piano particolareggiato dovrà essere prodotto uno studio idrogeologico di dettaglio esteso all'intero comparto.

Prescrizioni particolari:

- nella zona classificata di rispetto al Torrente Tiepido si interviene con la creazione del Parco Fluviale secondo quanto verrà determinato nel Progetto del Parco medesimo.

- infine il Piano particolareggiato dovrà salvaguardare la zona indicata come " area di interesse ambientale " (doppio filare di conifere), quale elemento paesaggistico strettamente connesso all'area ambientale di Villa Maria individuata dal vigente PRG al di là della Strada per Castelnuovo Rangone.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA **"D.3.3 pf - CENTRO POLIFUNZIONALE FRA FORMIGINE E CASINALBO"**

Per la sottozona "D.3.3 pf - Centro Polifunzionale fra Formigine e Casinalbo" valgono le seguenti prescrizioni:

FUNZIONI AMMESSE: MAX 2.000 MQ DI S.U.:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5

FUNZIONI AMMESSE: MAX 20.000 MQ DI S.U.:			
Limitatamente ad attività commerciali e laboratoriali dedicate alla fascia giovanile quali quelle per lo sport, il tempo libero le attività musicali, il ristoro, lo svago; la dimensione massima di ogni unità commerciale è fissata in 1500 mq.			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato,	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio- piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a
		medio- piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private (escluso ambulatori medici)	A.10
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli (escluso discoteche)	D.3

FUNZIONI AMMESSE: MAX 3.000 MQ DI S.U.:			
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

FUNZIONI AMMESSE: MAX 12.000 MQ DI S.U.:			
Terziarie	**b.3**	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4
		Attività di culto	E.7
		Impianti sportivi a raso	G.1
		Impianti sportivi per la balneazione	G.2
		Parchi e giardini pubblici	G.4

Per gli altri parametri come sottozona D.3

L'intervento è soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica; in fase di attuazione del comparto occorrerà limitare il numero degli accessi sulla statale.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.4
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attrezzature tecniche e tecnologiche
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto o lotto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5.00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6.00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, G2:	10.00 ml.
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA F1, G1, G3:	5,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E:	6,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA:	12.00 ml salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,5 mq/mq
PARCHEGGI DI U.1	5 mq/50 mq di SU
PARCHEGGI DI U.2	- - - - -
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della St

FUNZIONI AMMESSE:			
Terziarie	**b.3**	**Funzioni di Servizio**	
		Uffici Pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
Produttive	**c.1**	**Attività produttivo di tipo manifatturiero**	
		Lagoni di accumulo e depuratori di reflui industriali	G.10 a

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di Sf.
La realizzazione di isole ecologiche in zona di ricarica degli acquiferi "Zona A" o in zona di ricchezza di falde "Zona B" *dovrà tenere conto di tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP, facendo riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP.* Dette isole dovranno essere realizzate tenendo conto, oltre che delle leggi regolanti la materia, anche delle eventuali indicazioni discendenti da linee guida emanate dalla

Regione Emilia Romagna.
Qualora le aree previste fossero prossime a linee elettriche, l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa di settore vigente e del perseguimento dell'obiettivo di qualità, in particolare secondo il DPCM 08.07.2003 ed il DM 29.05.2008.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.5
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attrezzature ricettive
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Lotto esistente o comparto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5.00 ml
DISTANZE DALLE STRADE:	6.00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, G2:	10.00 ml.
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA F1, G1, G3:	5,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA E:	6,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA:	13,50 ml
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,60 mq/mq
PARCHEGGI DI U.1:	5 mq/50 mq di SU
PARCHEGGI DI U.2:	10 % della St (1)
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO:	60 mq/100 mq si S.U. (1)

FUNZIONI AMMESSE: MAX 30 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (Residenza privata proprietari e operatori)	A.1/A.9
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali:**	
		Esercizi commerciali di vicinato	C.1.1
		Commercio ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4

		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Impianti sportivi a raso	G.1
		Parchi e giardini pubblici	G.4

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali:**	
		pubblici esercizi	C.1.2
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) da reperire nelle aree assoggettate a strumenti urbanistici preventivi.
Al fine di garantire il coordinamento degli interventi insediativi e infrastrutturali previsti, l'attuazione delle previsioni riferite al comparto D.5 localizzato a Ponte Fossa, interessato da segmenti della più complessiva viabilità inclusa nei comparti C.2.21 e D.2, sarà subordinata alla realizzazione della infrastruttura viaria di supporto alla località stessa, congiungente Via Radici in Piano e Via Sassuolo. Per programmare e coordinare l'attuazione degli interventi, comprendenti anche la porzione di viabilità fuori dai suddetti comparti, l'Amministrazione Comunale si doterà di un idoneo programma-progetto unitario dell'asse viario. La definizione di tale progetto è condizione vincolante per l'avvio dei processi autorizzativi urbanistico-edilizi delle previsioni insediative.
Il D5* localizzato a Casinalbo ha una P.E. = 740 mq".
Per il comparto D5 localizzato a Corlo in adiacenza alla struttura alberghiera esistente tra gli elaborati di piano particolareggiato dovrà essere redatta una Valutazione sul clima acustico secondo la normativa vigente. Relativamente agli standard che vincolano l'attuazione di dette zone si richiama l'Allegato 1 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2, 3 e 5 dell'Accordo n.1 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.

Alla sottozona D5 posta a Casinalbo in località Bertola assoggettata a PUC è assegnata una ulteriore potenzialità edificatoria di 2.600 mq oltre alla SU già oggi esistente. La quota di parcheggio pubblico da reperire nel rispetto dello standard per le nuove costruzioni è da considerarsi assolta con la cessione gratuita della zona G3-P interna al perimetro di PUC e con la realizzazione della pista ciclabile, da localizzare a margine della stessa area al fine di collegare la Via Giardini con l'asilo nido di Casinalbo. Le opere suddette dovranno essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale entro 180 giorni dalla data di approvazione della Variante specifica al PRG. Tutte le aree dovranno essere dotate di reti tecnologiche e pubblica illuminazione. Nell'attuazione degli interventi, poiché l'area risulta essere collocata all'interno di una zona con "alto" grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale, si dovranno applicare gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA e dalle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) del PTCP. Le opere verranno prese in carico a seguito di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione. L'area a parcheggio privato adiacente al parcheggio pubblico previsto in cessione sul retro della scuola non dovrà essere recintata ma lasciata aperta al libero transito per agevolare la manovra nella parte pubblica.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.6
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attrezzature commerciali
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Lotto esistente o comparto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	6,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	5,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, F, G:	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO:	13,50 ml
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,6 mq / mq
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/100 mq di SU (1)
PARCHEGGI DI U.2	10 % della St (2)
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO:	60 mq / 100 mq di S.U. (2)

FUNZIONI AMMESSE: MAX 30 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		Attività sportive di enti operanti con	

		fine di lucro	D.6
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4
		Attività di culto	E.7
		Impianti sportivi a raso	G.1
		Parchi e giardini pubblici	G.4

Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 10 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (e relativi servizi)	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato,	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio all'ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio- piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare	D.8.1a
		medio- piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
		medio- grandi strutture di vendita (SV compresa fra 1500 e 2500 mq.) del settore non alimentare	D.8.2n
		Distributori di carburanti	D.9

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Di cui almeno il 10% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).
(2) Da reperire nelle aree assoggettate a strumenti urbanistici preventivi
L'insediamento di medie strutture di vendita, anche per cambio d'uso, è subordinato alla condizione che siano stati realizzati o siano previsti da un Piano Particolareggiato i

corrispondenti standard urbanistici di parcheggi U1 e di verde pubblico attrezzato nella misura prescritta dall'art. 46 comma quarto della L.R. 47/78 e successive modificazioni, ovvero all'approvazione di un P.P. che provveda all'adeguamento degli standard fino a detta misura.
L'insediamento di strutture medio grandi non alimentari, anche per cambio d'uso di edifici esistenti, è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, il quale è necessario anche al fine di inserire nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o miglioramento della accessibilità. In fase attuativa in particolare occorrerà valutare i possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti; in particolare dovranno essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione. In relazione alla zonizzazione acustica in fase attuativa dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti in relazione alla classe stessa. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per funzioni commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. All'esterno dei centri abitati, nel caso di insediamenti di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel P.T.C.P., devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.
Le zone D.6 e G.1 situate a Bertola confinanti rispettivamente con la ferrovia Modena - Sassuolo (D.6), con la Via Giardini (G.1) contraddistinte con il simbolo "*" costituiscono un unico comparto attuativo da attuarsi tramite Piano Particolareggiato.
Per i comparti D6 localizzati a Corlo in prossimità della Via Radici dovrà essere redatta una Valutazione di impatto acustico secondo la normativa vigente ed in relazione alle attività che si insedieranno ed al traffico indotto; per il solo comparto D6 adiacente al comparto D5 si richiama l'Allegato 1 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2, 3 e 5 dell'Accordo n.1 sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 34 del 27.04.2004.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE **"D.6 – Str- STAZIONI DI SERVIZIO E/O STAZIONI DI RIFORNIMENTO"**

Il PRG individua aree destinate all'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante, funzione produttiva- 0classificazione D.9, e servizi commerciali connessi alla persona ed al mezzo nel rispetto della normativa specifica di settore.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Lotto esistente o comparto di PRG
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0.15mq / mq e comunque non superiore a 750 mq di P.E.
All'interno di dette specifiche sottozone valgono i parametri urbanistico/edilizi della sottozona D.6 ad eccezione degli standard di parcheggi pubblici di U.1, U.2 e di verde pubblico attrezzato di U2 che non sono da reperire.	
Le pensiline di servizio esclusivo all'impianto di erogazione e gli autolavaggi a tunnel non concorrono alla formazione della S.U. e della S.a.c. in quanto assimilate a strutture di tipo tecnologico. Per i rimanenti manufatti e fabbricati edilizi valgono le norme di cui all'art.8	
A tutela ambientale, si prescrive, nei nuovi interventi, l'inserimento di una fascia verde larga almeno 2 mt. da realizzarsi su tutto il perimetro dell'area di intervento (ad esclusione dei fronti strada e degli accessi) in luogo del ritrovamento della superficie permeabile di standard.	
NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:	
Nelle aree per distributori previste, che si trovano all'interno dei perimetri delle Zone di ricarica degli acquiferi, occorre porre particolare attenzione nella collocazione dei serbatoi di carburanti, previa specifica verifica idrogeologica, evitandone l'installazione in luoghi dove è presente acqua in superficie ed adottando tutte le soluzioni tecniche atte ad evitare la dispersione di idrocarburi, oltre l'utilizzo di serbatoi a doppia camicia con controllo in continuo delle perdite. Le tubazioni di raccordo, anche se non in pressione devono essere dotate di incamiciature per consentire la raccolta in caso di rotture di sversamenti di idrocarburi. I piazzali devono essere impermeabilizzati e dotati di vasche di prima pioggia collegate a disoleatori.	

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.7
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attrezzature terziarie e direzionali
TIPO DI INTERVENTO:	Diretto salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG nel qual caso e prescritto un Piano Particolareggiato
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Lotto esistente o comparto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	6,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	5,00 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, G:	5,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO:	16,50 ml
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	30 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,6 mq / mq
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/50 mq di SU (1)
PARCHEGGI DI U.2	10 % della St (2)
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO:	60 mq / 100 mq di S.U. (2)

FUNZIONI AMMESSE: MAX 30 %:			
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato,	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio all'ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Prigioni e simili	B.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Impianti sportivi a raso	G.1
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

FUNZIONI AMMESSE: MAX. 10 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (e relativi servizi)	A.1/A.9

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4
		Attività di culto	E.7
		Parchi e giardini pubblici	G.4

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Di cui almeno il 10% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00) solo per le zone soggette a piano particolareggiato.
(2) Da reperire nelle zone assoggettate a strumenti urbanistici preventivi
Almeno il 50 % delle aree per parcheggi pubblici dovrà essere pavimentato con elementi "grigliati" e dovrà essere alberato.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA **"D7.1 - CENTRO PASTI"**

Per la sottozona "D7-Centro Pasti" valgono le seguenti prescrizioni:

FUNZIONI AMMESSE:			
Terziarie	**b.1**	**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**	
		Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	**Funzioni commerciali**:	
		Esercizi commerciali di vicinato,	C.1.1
		Pubblici esercizi	C.1.2
		Commercio all'ingrosso	C.1.3
		artigianato di servizio, *alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*	C.3
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore alimentare – limitatamente ad una sola struttura	D.8.1a
		medio-piccole strutture di vendita (SV compresa fra 250 e 1500 mq.) del settore non alimentare	D.8.1n
	b.3	**Funzioni di servizio:**	
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
		Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		Stazioni per servizi trasporto	E.1
		Costruzioni e attrezzature per speciali	

		esigenze pubbliche	E.3
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4
		Attività di culto	E.7
		Parchi e giardini pubblici	G.4
		Funzioni di servizio:	
		Prigioni e simili	B.3
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		Impianti sportivi a raso	G.1
Alberghiere e per soggiorno temporaneo	**e.1**	**Funzioni ricettive fisse**	
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

INDICE DI EDIFICABILITÀ	0,6 mq / mq
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	15% della Sf
All'interno della superficie fondiaria della zona D7.1, è prevista una P.E. pari a 1.000mq extra indice, da destinare alla realizzazione del centro di produzione e distribuzione pasti comunale.	

Per gli altri parametri il riferimento è alla sottozona D7; inoltre per gli standard relativi alle opere di urbanizzazione che vincolano l'attuazione dell'area, si richiama l'Allegato 9 alle presenti che riporta integralmente gli artli.2 e 4 dell'Accordo sottoscritto con l'Amministrazione ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. facente parte integrante della Variante Specifica approvata con delibera C.C. n. 3 del 28.01.2004.

Condizioni vincolanti l'attuazione dell'intervento:

- Prima di procedere alla demolizione degli edifici sede di attività produttive, dovrà essere verificata la presenza di parti contenenti amianto che dovranno essere rimosse preventivamente presentando lo specifico piano di bonifica all'AUSL di competenza.
- In fase di demolizione sarà necessario verificare lo stato di conservazione del suolo/sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione ed in particolare dovrà essere verificata la presenza di cisterne interrate di carburanti anche ad uso riscaldamento, fognature di collettamento reflui produttivi, residui di lavorazione di varia natura, anche da attività pregresse.
- Qualora risultasse una contaminazione del suolo/sottosuolo dovranno essere attivate la procedure per la bonifica o la messa in sicurezza ai sensi dell'art.17 del DLgs. 22/97 e DM 471/99.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.8
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole
TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo - Piano Particolareggiato - P. P.
INTERVENTI AMMESSI:	Tutti
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto di PRG
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	6,00 ml
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	6,50 ml
DISTANZE DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, G:	10,00 ml
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 ml (finestre di residenza)
ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO:	10,00 ml salvo strutture tecnologiche particolari (silos, gru, antenne, tramogge e simili
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:	10 % della Sf
INDICE DI EDIFICABILITÀ:	0,6 mq/mq di cui Max. 150 mq di S.U. residenziale per ogni azienda insediabile
PARCHEGGI DI U.1	10 mq/50 mq di SU (1)
PARCHEGGI DI U.2	10 % della St
PARCHEGGI DI PERTINENZA:	Vedi Tabella "B" art. 11

FUNZIONI AMMESSE: MAX 20 %:			
Abitativa	**a.1**	Abitazioni di ogni tipo (limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia)	A.1/A.9
Terziarie	**b.2**	**Funzioni commerciali** (solo se connesse alle attività insediabili):	
		Esercizi commerciali di vicinato, comunque non superiore al 10%	C.1.1
		Pubblici esercizi comunque non superiore al 10%	C.1.2
	b.3	Parchi e giardini Pubblici	G.4

FUNZIONI AMMESSE: MIN. 80 %:			
Produttive	**c.1**	**Attività produttive di tipo manifatturiero**:	
		Lagoni accumulo reflui industriali (se connesse alle attività insediate)	G.10a
	c.3	**Attività di tipo agroindustriale:**	
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o inter - aziendale)	F.10

Agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o inter - aziendale	**d.5**	**Impianti speciali**	
		Serre intensive	F.11
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
(1) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).
Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di Sf.
Nella zona D8 individuata tra via Radici, Via Pascoli e la tangenziale Modena-Sassuolo, da attuarsi a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata con P.E. assegnata pari a 11.000 mq, sono ammessi nuovi interventi finalizzati esclusivamente al trasferimento della Cantina Sociale dal comparto B4.8. In tale area dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale 2000 mq. di area da destinarsi a "verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport" (ovvero a parco tematico dedicato alla conservazione della cultura del vino ed a frutteto dei frutti antichi) a compensazione del mancato reperimento dello standard di verde pubblico di U2 all'interno del Piano Particolareggiato B4.8 denominato "Ex Cantina Sociale". Riguardo al soddisfacimento dello standard relativo ai parcheggi di U2, esso potrà essere reperito in termini di superficie senza prevedere la realizzazione delle aree a parcheggio; in tal caso l'area verrà ceduta attrezzata a verde e saranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, provvedendo allo scomputato per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore. Qualora si provveda a non realizzare i sopradetti parcheggi, il soggetto attuatore provvederà alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra l'area di intervento e la Via Pascoli (solo per il tratto ricadente sulle aree di proprietà); l'Amministrazione Comunale si riserverà di valutare la possibilità di concedere in diritto di superficie le aree così attrezzate a verde alla Cantina Sociale, che si farà carico degli oneri relativi alla manutenzione. Relativamente ai serbatoi inox per la vinificazione e/o stoccaggio del vino che hanno necessità di essere posti all'interno di strutture adeguatamente tamponate e refrigerate al fine di consentire un controllo della temperatura del prodotto è consentito il raggiungimento di un'altezza massima misurata in gronda pari a Hmax =mt 12,50. In fase di presentazione del Piano Particolareggiato è richiesto un approfondito studio della viabilità di accesso all'area con previsione dell'ingresso principale sulla via Radici e predisposizione anche di apposite corsie di decellerazione in conformità alle norme del Codice della Strada.

Il progetto di piano particolareggiato dovrà essere corredato da una specifica e dettagliata Analisi di sostenibilità ambientale da assoggettare a parere ARPA al fine di assicurare qualità infrastrutturale al trasferimento dell'attività della Cantina Sociale.
Dovrà essere prevista a schermatura del nuovo impianto un'idonea fascia verde costituita da alberi e siepi autoctone.

ZONA OMOGENEA:	D
SOTTOZONA:	D.9
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Coltivazione cave
TIPO DI INTERVENTO:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive
INTERVENTI AMMESSI:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive
PARCHEGGI:	Come da PAE - Piano delle attività estrattive

FUNZIONI AMMESSE:			
Produttive	**c.1**	**Attività produttive di tipo manifatturiero:**	
		Cave e miniere a cielo aperto	G.9

▲1	Negli edifici individuati con il n.1 nel piano particolareggiato del Polo 5.1 (tavola 2.2) sono ammesse le destinazioni d'uso di servizio degli impianti di cui all'art.10 delle N.T.A., dello stesso strumento attuativo.
▲2	Per gli altri edifici sono ammesse, oltre alla conversione della abitazione rurale in abitazione civile, le destinazioni d'uso di servizio agli impianti di cui all'art.10 delle N.T.A. dello strumento attuativo.
▲3	Edificio per il quale è consentito il riutilizzo nel rispetto delle presenti norme di PRG.

NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:
Qualsiasi intervento è assoggettato a quanto stabilito dal PAE e dai suoi strumenti attuativi vigenti, nonché alle prescrizioni derivanti dalla presenza all'interno del Polo Estrattivo 5.1 di zone ed elementi di interesse archeologico sottoposte a quanto dettato al precedente art. 12 punto 8. Il recupero degli edifici a destinazioni extragricole, in particolare se trattasi di riconversioni ad uso residenziale e se posti in prossimità degli impianti di lavorazione o di strade con importante traffico indotto, è condizionato alla preventiva verifica della conformità dell'area.

CAPO III
IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

ART. 25
ZONE OMOGENEE DI TIPO E.

Sono così definite le parti del territorio destinate ad usi agricoli e silvo-pastorali.

Il P.R.G. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

a) - ***Zone agricole normali "E.1"***.

Sono le parti del territorio destinate alla conferma e sviluppo delle potenzialità produttive senza che si rendano necessarie particolari misure di tutela ambientale. Corrispondono agli ambiti territoriali extraurbani non inclusi fra le zone di seguito elencate.

b) - ***Zone agricole di tutela generalizzata "E.2"***.

Sono le parti del territorio per le quali emergono esigenze di cautela nei confronti della nuova edificazione, che devono essere preventivamente considerate. Sono individuate graficamente nelle tavole di progetto.

c) - ***Zone agricole di tutela specifica "E.3"***.

Sono le parti del territorio che in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche o ambientali, presentano particolari controindicazioni e pertanto necessitano di idonei provvedimenti rispetto a nuovi interventi edificatori.

Si distinguono in:

- **Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua "E.3.1":**
  costituite dalle fasce ed ambiti di rispetto ai principali corpi idrici.

- **Zone di rispetto alle aree urbane "E.3.2":**
  costituite dagli ambiti limitrofi alle aree urbanizzate e alle nuove previsioni urbanistiche, per le quali occorre garantire un corretto rapporto fra funzioni agricole e funzioni urbane.

- **Zone di campagna - parco "E.3.3":**
  costituite da ambiti rurali che per la loro ubicazione e per le caratteristiche ambientali si prestano ad assetti che ne favoriscano anche una fruizione per il tempo libero.

- **Zone agricole di valore paesaggistico - ambientale "E.3.4":**
  caratterizzate da condizioni ambientali meritevoli di particolare tutela e nelle quali sono consentiti interventi di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale di mantenimento ed impianto del sistema boschivo.

- **Zone agricole di rispetto a beni culturali "E.3.5":**
  corrispondenti ad ambiti di pertinenza e di rispetto agli edifici, complessi ed altri elementi individuati, per caratteri architettonici, tipologici, storici e testimoniali, come beni culturali.

Le zone agricole sopra descritte possono, in alcune situazioni, essere interessate da elementi e vincoli di tutela descritti al precedente art. 12 ed evidenziati nelle tavole "5.1", "5.2" e "5.3". In questo caso gli interventi consentiti in base agli articoli successivi dovranno avvenire secondo il criterio dell'applicazione della norma più restrittiva.

ART.26
INSEDIAMENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE.

Con riferimento ai precedenti artt. 16, 20 e 25, gli insediamenti compatibili con le diverse zone agricole sono ricavabili dalle TABELLE "A", "B1", "B2" e riportate alle pagine seguenti.

Negli interventi si dovrà inoltre tenere conto di quanto previsto al TITOLO II delle presenti Norme, in relazione alle azioni di tutela ambientale da adottarsi in presenza di elementi e ambiti ivi contemplati e interessanti la zona di intervento. In tal caso si dovrà intervenire adottando il criterio della norma più restrittiva.

Qualora si generino scarichi produttivi dalle attività che si andranno ad intraprendere, sarà necessario prioritariamente individuare quale ricettore di tali scarichi la pubblica fognatura e solo come seconda ipotesi l'attivazione di specifici sistemi di depurazione.

Tabella "A" - FUNZIONI AGRICOLE-INSEDIABILI NELLE DIVERSE SOTTOZONE

CATEGORIA DI FUNZIONI	Sott. Funz.	DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	ZONA AGRICOLA E.1	E.2	E.3.1	E.3.2	E.3.3	E.3.4	E.3.5
PRODUTTIVE	c.2	**Allevamenti zootecnici intensivi:**								
		di bovini	F.7	●	×	▲	▲	▲	▲	▲
		di suini	F.8	■	■					
		Zootecnia minore	F.9	●	●	▲	▲	▲	▲	▲
		Lagoni di accumulo e depurazione reflui zootecnici	G.10b (4)	●	●					
	c.3	**Attività di tipo agro-industriale:**								
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale) ivi compresi i caseifici	F.10	×	▲	×			▲	▲
AGRICOLE	d.1	**Abitazioni rurali**	F.1 (6)	●	●	×	×	×	×	×
	d.2	**Locali di servizio rustico** (compresi caseifici di tipo aziendale o interaziendale)	F.2	●	●	▲	× ●	×	×	▲
	d.3	**Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali**								
		di bovini	F.3	●	●	▲	▲	▲	▲	▲
		Zootecnia minore	F.4	●	●	▲	×	×	▲	▲
		Di zootecnica minore e/o di suini per esclusivo autoconsumo	F.5	●	●	▲	●	×	▲	▲
		di suini	F.6	■	■					
		Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaz.	F.12 (2)	●	●					
	d.4	**Altre funzioni:**								
		Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	F.14	●	●	▲	●	▲	▲	▲
		Attività agrituristiche	F.16 (1)	×	×	▲	×	▲	▲	▲
	d.5	**Impianti speciali:**								
		Serre intensive ed attività florovivaistiche	F.11 (3)	●	●	▲	●	▲	●	▲
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15 (7)	●	●	▲	●	▲	▲	▲
ALTRI INTERVENTI		**Modifiche allo stato dei luoghi:** (infrastrutture tecniche e difesa dei suoli, strade poderali, canali, argini, bacini, opere di difesa idraulica, movimenti di terra e similari) (5)		●	●	▲	●	▲	▲	▲
		Zone in cui sono ammessi gli spandimenti agronomici		❖	❖		❖	❖	❖	

●	Nuovi interventi
✕	Iinterventi su edifici esistenti, con aumento massimo della S. U. del 20 % e nel rispetto dell'indice massimo ammissibile, ad eccezione della classificazione F.1.
▲	Interventi su edifici esistenti senza aumento di C. U.
■	*Sono ammessi per intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi dell'art.2 interventi del tipo A2.A, A2.B, A5, A8, A9) necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.* *Gli interventi di ristrutturazione o di riconversione, finalizzati a garantire o migliorare il benessere degli animali o a diminuire l'impatto ambientale dell'attività, dovrebbero tendere anche a perseguire l'obiettivo del mantenimento del "carico dell'azoto netto al campo" dell'allevamento oggetto di trasformazione; per detti interventi deve essere dimostrata la reale disponibilità di terreni su cui spandere i reflui di allevamento.* *Per gli allevamenti preesistenti, previa approvazione di un PSA da redigersi nel rispetto del seguente art.30 e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.), possono essere ammessi anche interventi del tipo A14 ed A6 con incremento massimo del 50% della S.U. e della Sac, legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e finalizzati al soddisfacimento di norme settoriali in riferimento alle normative sul benessere degli animali, senza incremento dei capi allevabili.* *Ai fini delle valutazioni sugli impatti ambientali e sulle relative mitigazioni dovranno essere presi a riferimento le Migliori Tecniche Disponibili (MTD) di cui alle Linee Guida IPPC 6.6 – Allevamenti, per tutte le tipologie di allevamento intensivo, aziendale, interaziendale, anche se non soggetto ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA).* *Gli interventi autorizzati e/o realizzati in applicazione delle suddette norme non potranno comportare la realizzazione di interventi a fini residenziali; né i fabbricati così recuperati, ampliati e/o realizzati ex novo potranno essere passibili, a loro volta, di riconversione funzionale a fini diversamente produttivi (extra-agricoli), ovvero di recupero a fini residenziali.*
❖	Funzioni compatibili con la relativa sottozona
(1)	Gli interventi agrituristici devono essere conformi a quanto prescritto dalla L. R. N° 26/1994 e legge dello Stato N° 730/1985
(2)	Gli interventi F.12 sono ammessi in connessione con gli insediamenti di tipo F.3, F.4, F.5, F.6
(3)	Per l'attività florovivaistica è ammessa una superficie destinata alla commercializzazione non superiore a 100 mq di S.U.
(4)	Gli interventi G.10b sono ammessi in connessione con gli insediamenti di tipo F.7, F.8, F.9.
(5)	Le nuove strade poderali non potranno avere sezione trasversale maggiore di 4,00 ml
(6)	Per la funzione F.1 dove è indicato l'intervento di nuova costruzione, sugli edifici esistenti è ammesso anche l'intervento ✕.
(7)	La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola è subordinata alla formazione di apposito Piano Particolareggiato da redigersi in osservanza delle limitazioni riportate alla Tabella dell'art.28.

Per gli edifici soggetti a specifiche categorie di tutela e ricompresi nella zona "E" è possibile recuperare tutta la S.U. ricavabile all'interno del volume esistente, da destinare alle varie funzioni insediabili nelle diverse sottozone.

Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi relativi alle attività zootecniche consentite in base alle precedenti indicazioni:

a) - Qualunque richiesta di concessione edilizia relativa a interventi di tipo F.3, F.4, F.6, F.7, F.8, F.9 e G.7b dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri il rispetto dei seguenti requisiti:

- adozione degli accorgimenti tendenti a favorire la salubrità e il comfort dell'ambiente per la massima sicurezza e igienicità sia degli addetti che degli animali;
- adozione degli accorgimenti e delle tecniche per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami e adozione di provvedimenti per mitigare l'impatto ambientale, riqualificare gli insediamenti e facilitare accesso e manovre dei mezzi di trasporto (in funzione anche di eventuali epidemie);
- installazione di idonea stazione di disinfezione degli automezzi e lavaggio delle ruote;
- eventuale dotazione di idonee strutture di incenerimento o sterilizzazione delle carogne animali, dotate di ogni accorgimento per l'eliminazione dell'inquinamento atmosferico;
- adozione di dispositivi per la pulizia che comportino un consumo d'acqua massimo giornaliero di 12 litri/q.le di animali allevati (insediamenti tipo F.6/F.8); adozione di corsie esterne su grigliato;
- separazione delle acque bianche dalle nere;
- idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana da corsi d'acqua.

Per gli allevamenti di suini occorrerà inoltre rispettare quanto indicato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 641 del 11.05.1998.

Dovrà inoltre essere dimostrata la corretta soluzione del problema degli scarichi zootecnici tramite un equilibrato spandimento sui suoli o con tecniche alternative in relazione a quanto previsto dalle vigenti norme in materia.
Per tutte le opere che comportano aumento della S.U.A. (per la definizione vedi più avanti alla lett. c) nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto la preventiva autorizzazione allo scarico in attuazione delle leggi vigenti.

b) - Modalità di costruzione delle strutture di accumulo dei liquami e dei contenitori per i letami e materiali palabili assimilati.

La costruzione delle strutture e dei contenitori sopracitati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, è regolamentata dalla L.R. *n°4/2007* nonché *dai provvedimenti regionali conseguenti* le cui indicazioni e prescrizioni principali sono di seguito riassunte (si rimanda comunque ai citati provvedimenti per una informazione completa):

1. **Contenitori per liquami:**

- adozione di tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- fondo e pareti costruite in modo da impedire la permeazione del liquame per almeno 10 anni;
- il fondo dovrà trovarsi al di sopra del tetto del corpo acquifero in condizioni tale evitare il rischio di inquinamento dello stesso;
- volume minimo complessivo calcolato sulla potenzialità massima dell'insediamento, tenuto anche conto dell'eventuale convogliamento di acqua meteorica e aumentato del 10% e del 15% rispettivamente nel caso di contenitori a pareti verticali e di contenitori in terra;
- articolazione dei lagoni a cielo aperto in almeno due comparti separati atti ad assicurare una permanenza effettiva dei liquami non inferiore a 45 gg;
- volume massimo, per ogni struttura a cielo aperto, non superiore a 5000 mc;
- impermeabilità assicurata dalle caratteristiche costruttive e dalle caratteristiche proprie dei materiali utilizzati;
- strato impermeabile del fondo e delle pareti dei contenitori in terra spessore minimo 50 cm a compattazione avvenuta e coefficiente di permeabilità K inferiore 1.10-7 cm/s, elevabile a 1.10-6 cm/s in caso di terreno sottostante con detto coefficiente e spessore strati impermeabili tali da assicurare adeguata protezione del corpo dell'acquifero; nel caso di terreno sottostante con coeff. K maggiore di 1.10-4 cm/s, fondo e pareti dovranno essere impermeabilizzati con geomembrana posta su strato compattato non inferiore a cm 30 e coeff. K inferiore a 1.10-6 cm/s;
- fosso di guardia intorno al piede esterno dei contenitori in terra di profondità minima cm 50, isolato idraulicamente dalla normale rete scolante;
- recinzione lungo tutto il perimetro dei contenitori in terra seminterrati o interrati.

Il rispetto dei requisiti sopra descritti sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica, relazione geologica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni, valevoli anche per i depuratori:

Limite di distanza	**ml**
Dai confini di zona agricola	300,00
Dai confini di proprietà	20,00
Da edifici residenziali (*)	80,00
Dal confine stradale	rispetto PRG o Cod. Str.
Dai pozzi di uso potabile	200,00
(*) Salvo deroga concessa dall'autorità di controllo	

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

- creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con siepi ed essenze autoctone, poste a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale è peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. *n°4/2007, il Regolamento regionale n.1/2011 approvato con Del.G.R. n.1494 del 24.10.2011 e tutti gli altri provvedimenti successivi e conseguenti vigenti.*

2. **Contenitori per letami e materiali palabili assimilati:**

- adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare il buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- pavimento (platea) impermeabile e tale da impedire la percolazione per almeno 10 anni, strutturalmente e staticamente idoneo;
- uno o più pozzettoni di raccolta dei liquidi di sgrondo e acque piovane adeguatamente dimensionati o immissione in un contenitore per liquami idoneo;
- platea al di sopra del p.d.c. o comunque con accorgimenti atti ad evitare allagamenti e dilavamenti, pendenze di convogliamento verso i pozzettoni non inferiore all'1,5%;
- cordolo perimetrale di altezza fra 10 e 25 cm con apposita rampa di accesso; il cordolo potrà essere sostituito su non più di tre lati da muro di contenimento di altezza massima ml 2,00;
- nel caso di concimaie drenanti il cordolo potrà essere sostituito da muro perimetrale fessurato con convogliamento del percolato a mezzo di adeguate canalette di sgrondo ai pozzetti di raccolta.

Il rispetto dei requisiti sopra descritti sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

- creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con siepi ed essenze autoctone, poste a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale è peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. *4/2007, il Regolamento regionale n.1/2011 approvato con Del.G.R. n.1494 del 24.10.2011 e tutti gli altri provvedimenti successivi e conseguenti vigenti*.

3. **Spandimento di liquami zootecnici**

Lo spandimento dei liquami è consentito nelle zone E1, E2, E3.2, E3.3, E3.4, con esclusione assoluta di una fascia di 100 mt misurata dal perimetro del territorio urbanizzato e dalle nuove espansioni urbane qualora attuate.

c) - I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti suinicoli sono così fissati:

Peso o categoria animale - Kg	Superficie S. U. A. - mq/capo (*)
0 - 20	0,20
20 - 30	0,30
30 - 50	0,40
50 -110	0,65
110 -140	1,00
Oltre 140	1,20
Verro	4,00
Scrofa	4,00

(*) Per S.U.A. (Superficie Utile di Allevamento) si intende la superficie di calpestio degli animali al lordo delle mangiatoie, che si ottiene detraendo dalla superficie del fabbricato (al netto dei muri perimetrali) le aree non destinate a stazionamento degli animali: corsia di alimentazione, deposito mangimi, preparazione alimenti, ricovero attrezzature, sala fecondazione, locale veterinario, eventuali zone di stazionamento temporaneo, centrale termica, centrale elettrica, altri spazi tecnologici, uffici, servizi accessori e assimilabili. Non verranno inoltre considerate le aree esterne inferiori a ml 2,00 anche se coperte stagionalmente con strutture leggere, ma non tamponate con opere murarie fisse.

N.B. La S.U.A. non è da confondersi con la S.U. (Superficie Utile) di cui all'art. 8 delle presenti norme.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.5 (per autoconsumo) è stabilita in n.3 capi.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.6 (aziendali o interaziendali non per autoconsumo) è fissata in mq 1500 di S.U.A., oltre la quale l'allevamento è da considerarsi intensivo (F.8). Dovrà comunque essere verificata anche la condizione che almeno il 25% del prodotto utilizzato per l'alimentazione animale sia di autoproduzione aziendale.

Nel caso in cui un allevamento suinicolo di tipo F.8 cessi definitivamente l'attività, la stessa non potrà più essere ripresa nelle stesse strutture neanche a seguito di acquisizione da parte di altro allevamento.

Il riuso delle strutture edilizie per l'insediamento di altre funzioni diverse da quelle agricole o da quelle limitatamente ammesse dalle presenti NTA sarà regolamentato da apposito Piano di Settore predisposto dall'A.C.

d) - I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti di altro tipo sono così fissati:

- Allevamenti bovini su fessurati:

Categoria animali	Peso medio - Kg	S. U. A. in mq
Vitello 0 - 6 mesi	100	2,00
Vitellone oltre 6 mesi	300	3,50
Allevamenti avicoli - gallina ovaio	1,8	0,45

N.B. La S.U.A. non è da confondersi con la S.U. (Superficie Utile) di cui all'art. 8 delle presenti norme. Per la definizione di S.U.A. vedi precedente lett. c).

Gli allevamenti di specie di bestiame non direttamente connesse alla normale prassi agricola (quali lombrichi, lumache, ecc..) realizzati in territorio agricolo sono da considerarsi sempre di tipo produttivo intensivo, indipendentemente dalle dimensioni e dal carico zootecnico (rapporto peso animale/terreno agricolo). Non sono in alcun modo ammessi sul territorio comunale allevamenti di animali da pelliccia.

e) - La costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e i movimenti di terra eccedenti le normali operazioni colturali, dovranno essere motivati e saranno realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.
In particolare i movimenti di terra dovranno essere supportati da dettagliata indagine di tipo geologico-geotecnico e da un progetto di miglioramento fondiario che giustifichi quanto richiesto.

f) - Lungo tutto il perimetro dei depositi delle deiezioni animali dovranno essere realizzate idonee cortine di verde di protezione ambientale costituite da essenze autoctone.

Tabella "B 1" - FUNZIONI DI TIPO URBANO INSEDIABILI NELLE DIVERSE SOTTOZONE

CATEGORIA DI FUNZIONI		DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	ZONA AGRICOLA						
				E.1	E.2	E.3.1	E.3.2	E.3.3	E.3.4	E.3.5
ABITATIVE	a.1	Abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9	X	X	X	X	X	X	X
TERZIARIE	b.2	**Funzioni commerciali:**								
		Pubblici esercizi	C.1.2 (2)	X	X	X	X	X	X	X
	b.3	**Funzioni di servizio:**								
		Uffici e studi privati, compresi i circoli e ass. culturali e ricreative private	A.10				X			X
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1				X	X		X
		Uffici pubblici	B.4	X	X	X	X	X	X	X
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie e accademie	B.6	X	X	X	X	X	X	X
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4				X	X		X
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6				X	X		X
		Costruzioni, attrezzature, impianti e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E.3	X	X	X	X	X	X	X
		Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E.4	X	X	X	X	X	X	X
		Attività di culto	E.7	X	X		X	X	X	X
		Fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8	X	X		X			X
ALBERGHIERE	e.1.	**Funzioni ricettive fisse:**								
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2 (1)	X	X		X	X	X	X

X	Il simbolo indica la compatibilità tra sottofunzioni e sottozone negli interventi sul patrimonio edilizio esistente
(1)	Limitatamente a strutture ricettive con capienza inferiore o uguale a 25 posti letto
(2)	Limitatamente ad una S.U. massima di mq 250

Tabella "B 2" - FUNZIONI A CIELO APERTO INSEDIABILI NELLE DIVERSE SOTTOZONE

CATEGORIA DI FUNZIONI	SOTTOFUNZIONE		CLASS. NE	ZONA AGRICOLA						
				E.1	E.2	E.3.1	E.3.2	E.3.3	E.3.4	E.3.5
TERZIARIE	b.3	Funzioni di servizio:								
		Impianti sportivi a raso	G1 (*)	●	●	■	●	●	■	●
		Parchi e giardini pubblici	G4	●	●	●	●	●	●	●
		Bacini per pesca sportiva	G7a	■	■	■				

●	Impianti di nuova realizzazione
■	Interventi su impianti esistenti
(*)	Le attrezzature di tipo G.1 sono ammesse solo se collegate a interventi di tipo agrituristico realizzate secondo le prescrizioni contenute nella L. R. n° 26/1994 e Legge n° 730/1985.

Tabella "C" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
(Esclusi edifici tutelati)

CATEGORIA DI FUNZIONI		DESTINAZIONI D'USO LEGITTIMATE	CLASS. NE	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
ABITATIVE	a.1	**Abitazioni di ogni tipo**	A.1/A.9	B.1, B.4, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
TERZIARIE	b.2	**Funzioni commerciali:**		
		negozi	C.1.1	A.1/A.9, C.1.2, A.10, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, E.7, F.1, F.2, F.14, F.16
		Pubblici esercizi	C.1.2	A.1/A.9, A.10, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, E.7, F.1, F.2, F.14, F.16, ,
		Commercio all'ingrosso	C.1.3	B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Laboratori per arti e mestieri (3)	C.3	A.10, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, E.7, F.1, F.2, F.14, F.16
	b.3	**Funzioni di servizio:**		
		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10	A.1/A.9, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1	A.1/A.9, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Uffici pubblici	B.4	A.1/A.9, B.1, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Scuole e laboratori scientifici	B.5	A.1/A.9, C.1.2, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, E.7, F.1, F.2, F.14, F.16
		Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6	A.1/A.9, B.1, B.4, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Attività sportive di enti operanti senza fini di lucro	C.4	A.1/A.9, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
		Attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6	A.1/A.9, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.1, F.2, F.14, F.16
PRODUTTIVE	c.1	**Attività produttive di tipo manifatturiero:**		
		Opifici	D.1	E.3, F.2, F.14, F.16, F.11
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7	E.3, F.2, F.14, F.16, F.11
		Conservazione e trasformazione prodotti agricoli (solo caseifici)	F.10	A.10, B.1, B.4, B.6, C.4, C.1.2, D.6, E.3, E.7, F.1, F.2, F.14, F.16
	c.2	**Allevamenti zootecnici intensivi** (2)		
		di bovini	F.7	F.2, F.3, F.4, F.5, *F.6, F.8*, F.9
		suini (1)	F.8	F.2, F.3, F.4, F.7, F.9
		zootecnia minore	F.9	F.2, F.3, F.4, F.5, *F.6*, F.7, *F.8*

AGRICOLE	d.1	**Abitazioni rurali:**	**F.1**	A.1/A.9, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, E.3, F.2, F.14, F.16
	d.2	**Locali di servizio rustico:**	**F.2**	F.14, F.16
	d.3	**Allevamenti zootecnici aziendali o inter-aziendali** (2)		
		di bovini	**F.3**	F.2, F.4, F.5, *F.6*, F.7, *F.8*, F.9
	d.4	zootecnica minore	**F.4**	F.2, F.3, F.5, *F.6*, F.7, *F.8*, F.9
		zootecnia minore e/o di suini per esclusivo autoconsumo	**F.5**	F.2, F.3, F.7, F.9
		di suini	**F.6**	F.2, F.3, F.4, F.5, F.7, F.9
		Altre funzioni:		
		Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	**F.14**	F.2, F.16
		Attività agrituristiche	**F.16**	F.2, F.14
	d.5	**Impianti speciali:**		
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	**F.15**	F.2
ALBERGHIERE	e.1	**Funzioni ricettive fisse:**		
		Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	**D.2**	A.1/A.9, C.1.2, B.1, B.4, B.6, C.4, D.6, F.1, F.2, F.14, F.16

La presente Tabella va incrociata con la precedente Tabella "B" per il controllo della compatibilità di zona.

E' ammesso per la destinazione A.1/A.9 esistente, che viene confermata tale, un incremento della S.U. del 20% salvo la presenza di vincolo conservativo dei complessi edilizi. Detto incremento di S.U. è all'interno delle strutture edilizie esistenti senza aumenti di volume e di superfici coperte rimanendo all'interno della definizione di intervento di "recupero". E' altresì ammessa la realizzazione di superfici da destinare a servizi (S.a.c.) fino al raggiungimento del 50% della S.U. massima esistente e/o realizzabile.

Per tutte le altre destinazioni, salvo la presenza di vincolo conservativo dei complessi edilizi, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della S.U. esistente. E' ammesso l'incremento della superficie a servizi (S.a.c.) fino al raggiungimento del 50 % della S.U. esistente.

(1) È ammesso per i complessi dimessi , con una volumetria complessiva max. pari a 3000 mc. legittimati come F.8 , salvo la presenza di vincolo conservativo dei complessi edilizi, il riutilizzo parziale delle strutture. I tipi di interventi ammessi, di cui all'art.2, al fine di potere riutilizzare detto volume sono: A5, A7, A8, A9, A11, A12.

(2) Non sono ammessi allevamenti finalizzati alla produzione di esche da pesca, che per le loro specifiche caratteristiche risultano fortemente impattanti.

(3) La destinazione d'uso A1/-A/9 è consentita esclusivamente per gli immobili presenti all'interno del perimetro di corti rurali in cui sono inseriti fabbricati soggetti a tutela e già recuperati ai fini consentiti.

Per le destinazioni d'uso legittimate F.7, F.9, F.3 ed F.4 nelle sottozone E.3.1, E.3.2, E.3.3 ed E.3.4 non sono ammesse le destinazioni d'uso F.6 ed F.8.

Gli aumenti di S.U. e S.a.c. indicati ai punti precedenti sono ammessi una sola volta.

Gli edifici soggetti a specifiche categorie di tutela e ricompresi nelle zone omogenee “E” devono essere recuperati secondo le procedure e le tecniche previste per ciascuna categoria di tutela assegnata.

Le funzioni insediabili sugli edifici tutelati sono tutte quelle previste per le zone “E” di cui all’art.20 delle presenti norme.

In ogni edificio tutelato di dimensioni uguali o maggiori di 250 mc è ammesso l’insediamento di un alloggio residenziale o di altra funzione. La realizzazione di ulteriori alloggi all’interno dello stesso edificio è ammissibile qualora sia verificata la seguente condizione:

Volume complessivo dell’edificio/n° di alloggi ≥ 500 mc

Nel caso di compresenza di più funzioni ricavate all’interno dello stesso edificio, il volume da assumere come riferimento per il conteggio del numero degli alloggi è dato dalla differenza tra quello complessivo e quello destinato a funzioni diverse da quelle residenziali.

I locali di servizio delle abitazioni o delle altre funzioni sono da ricavarsi all’interno del volume esistente.

Le aree di pertinenza delle funzioni di tipo urbano devono essere ricomprese nei “Perimetri di corte rurale” così come individuati nella cartografia di P.R.G. e comunque non superiore al limite di cui al successivo punto d).

Sono proibite le recinzioni in muratura, in muri di cinta e le inferriate ad esclusione dei cancelli (pedonali e carrabili).

Le recinzioni possono essere realizzate con cordolino di base sporgente al massimo 10 cm fuori terra, rete metallica e siepe viva solo entro e nei perimetri di corte rurale.

E’ fatto obbligo della piantumazione di n.5 alberi di alto fusto per ogni 100 mq di S.U. trasformata in usi di tipo urbano e della piantumazione con essenze legnose di tipo arbustivo dei margini cortilivi in confine con la campagna coltivata. E’ proibita la piantumazione di piante non autoctone. Le specie di piante da mettere a dimora sono elencate nell’apposito “Regolamento del Verde”.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non soggetto a norme di tutela, dovranno rispettare le prescrizioni elencate all'art.27 delle presenti norme.

La conversione ad altra funzione compatibile per tutti gli edifici già destinati a funzione agricola, anche secondo la tabella “C”, potrà avvenire alle seguenti condizioni:

a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola da non meno di due anni dalla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso;

b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi intende intervenire, che vengono reperite le quote di parcheggio relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito all'art. 11. Dette quote dovranno essere ubicate all'interno dell'area di cui al successivo punto d) e/o della corte rurale;

c) vincolo della quantità di S.U. recuperata all'unità poderale di origine, con riferimento alla situazione esistente alla data di adozione delle presenti norme, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie della stessa, per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione (tale vincolo sarà esplicitato mediante dichiarazione sottoscritta dall'originario proprietario del fondo o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del richiedente di aver reso edotto del vincolo l'originario proprietario); in particolare nell'unità poderale agricola oggetto di interventi di conversione ad usi urbani secondo le possibilità previste dalle presenti norme, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi neppure a seguito di frazionamento;

d) il frazionamento, dal fondo di origine, dell'area di pertinenza della nuova destinazione dovrà essere contenuto nella misura massima di otto volte della S.U. recuperata, salvo il caso di precisi ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti; all'interno di questa area dovranno essere ubicati i parcheggi di cui alla precedente lettera b);

e) il recupero a funzioni di tipo produttivo e/o l'insediamento di attività diverse da quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono condizionati alla presentazione di un progetto di massima preventivo contenente uno studio e valutazione di impatto ambientale.

Sono escluse dalle possibilità di recupero a funzioni di tipo urbano le strutture precarie (tettoie e baracche in legno, lamiera e similari) anche se condonate ai sensi delle norme in materia, le "barchesse" aperte, nonché le costruzioni di servizio di altezza inferiore a ml 2,50. Le stesse potranno essere destinate a servizi accessori con semplici opere di manutenzione, ovvero mantenute a servizio dell'attività agricola, nel rispetto delle norme e prescrizioni di zona.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della Legge 28/1/77, n.10.

ART. 27
PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON SOGGETTO A CATEGORIE DI TUTELA E NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Le seguenti prescrizioni riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione nel territorio extraurbano e sono finalizzati al corretto inserimento paesaggistico - ambientale delle nuove strutture.

In tutti gli interventi, anche se non riguardanti edifici e complessi individuati come "beni culturali" e soggetti a categorie di tutela nell'apposita cartografia, dovrà essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di inserimento paesaggistico ed ambientale:

Strutture portanti verticali.

Le murature possono essere in faccia vista di mattoni e/o pietra oppure intonacate e tinteggiate.

I pilastri e le lesene qualora in vista potranno essere costituiti di mattoni e/o intonaco.

Strutture portanti orizzontali.

Travi e solai qualora in vista dall'esterno dell'edificio non potranno essere realizzati in cemento armato.

Archi e volte.

Archi e volte qualora esistenti dovranno essere mantenuti e consolidati.

Scale e porticati

Le scale esterne all'edificio non possono presentare a vista elementi in cemento armato e ferro.

Le eventuali coperture dovranno essere realizzate in coppi di laterizio.

Androni.

Gli androni passanti (tipologia a "porta morta") dovranno essere conservati, pur consentendone la chiusura con elementi vetrati non specchianti.

Ascensori, montacarichi e impianti tecnologici.

Dovranno essere collocati in modo da non essere visibili all'esterno.

Coperture.

Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche originarie. Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate o ripristinate.

Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini, ecc. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati in zona. Tutte le coperture di strutture edilizie dovranno essere in pendenze comprese fra il 25%ned il 35%. Sono proibite le coperture piane. E' prescritto l'uso del coppo a canale in laterizio per il manto di copertura.

Dovranno essere conservati e consolidati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali e pluviali dovranno essere in lamiera preverniciata o in rame e di sezione circolare.

Paramenti e tinteggiature esterne.

I paramenti faccia a vista originari dovranno essere conservati e ripristinati. Non è consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista, né la scrostatura dell'intonaco se originariamente esistente.

Elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati o ripristinati. Sono vietati gli infissi in metallo anodizzato riflettente e in plastica nonché le tapparelle.

Sistemazioni aree esterne.

Nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza si dovranno usare preferibilmente materiali e tecniche tradizionalmente utilizzate in zona. Alberi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono, ricomprese nell'apposito Regolamento del Verde.

Per la pavimentazione dei parcheggi di pertinenza prescritti non si dovrà ricorrere all'asfalto.

Mitigazione dell'impatto ambientale.

Nel caso di interventi su edifici di recente costruzione con caratteristiche tipologiche in particolare contrasto con l'ambiente (strutture prefabbricate e similari), si dovranno adottare criteri di mitigazione dell'impatto mediante l'uso di opportune colorazioni o rivestimenti e l'impiego di cortine alberate.

Ampliamenti.

Gli ampliamenti, ove consentiti, dovranno avvenire secondo il principio dell'organica e coordinata addizione in relazione all'assetto tipologico originario, pur consentendosi l'uso di tecniche, materiali e risultati formali che evidenzino l'intervento attuale, che non dovrà comunque costituire elemento di contrasto con la parte esistente.

Nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni, ove consentito dalle norme precedenti, dovranno tenere conto dei criteri di corretto inserimento ambientale nel contesto esistente qualora siano da realizzare nell'ambito o in aree circostanti complessi esistenti, in modo da non determinare elementi di contrasto. Anche nel caso di costruzioni isolate si dovrà tenere conto delle caratteristiche ambientali generali e particolari della zona e, se possibile in relazione alle esigenze funzionali, ispirarsi a caratteri planovolumetrici riferibili alle tipologie ricorrenti nell'area. Al conseguimento di tali risultati potrà contribuire l'uso di materiali, colori, elementi costruttivi e decorativi ispirati alla tradizione pur consentendosi l'uso di tecniche e risultati formali che evidenzino l'intervento attuale, così come l'impatto della nuova costruzione potrà essere mitigato mediante un adeguato uso del verde e delle sistemazioni esterne.

Criteri generali.

Negli interventi sull'esistente, in quelli di nuova costruzione e in quelli di sistemazioni esterne si dovranno seguire anche le indicazioni contenute nel precedente art. 12 punto 10 e nel seguente art. 31.

Le presenti prescrizioni non si applicano per le costruzioni e gli edifici destinati ad attività zootecniche ed ai locali ed edifici per servizi rustici.

Per questi fabbricati occorre integrare gli interventi con un doppio filare di alberature schermanti gli edifici per l'intero perimetro della corte di pertinenza con l'eccezione degli accessi.

Tutte le superfici esterne non in muratura o faccia vista dovranno essere tinteggiate secondo i colori tipici della zona.

ART. 28
PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti per i vari interventi si intendono utilizzabili una sola volta.

La classificazione F.1 non incide nella verifica della S.U. massima realizzabile prevista per le altre funzioni insediabili.

Tutte le altre funzioni insediabili vanno sommate ai fini della verifica dell'indice massimo previsto.

Frazionamenti e scorpori successivi agli interventi avranno valore, agli effetti dell'applicazione dei parametri, esclusivamente se verranno rispettati i rapporti prescritti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente accompagnati da nuove destinazioni non collegate all'attività agricola per effetto di quanto previsto all' art. 26, eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della S.U., salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti. La S.U. resterà legata, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, all'unità poderale agricola d'origine.

Gli interventi nelle zone agricole sono regolati dalle seguenti prescrizioni e parametri:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN ZONA AGRICOLA												
CATEGORIA DI FUNZIONI		DESTINAZIONI D'USO	CLASS. NE	Superficie aziendale minima	Superficie Utile - SU	Altezza Max.	Distanze					
							Confini Prop.tà	Confini Zona E	Confini Strade (2)	Edifici agricoli	Abitaz. rurali	Edifici civili
				mq	mq	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml
PRODUTTIVE	c.2	Allevamenti zootecnici intensivi:										
		di bovini	F.7	Min 30.000	1000/ha	7,50	30,00	30,00	CS	6,00	10,00	30,00
		di suini	F.8	*Solo interventi di cui alla tab. "A" del precedente art.26*								
		Zootecnia minore	F.9	Min. 30000	1000/ha	7,50	30,00	30,00	CS	6,00	10,00	30,00
		Lagoni di accumulo e depurazioni reflui zootecnici	G.10b	---	---	---	20,00	300,00	CS	20,00	80,00 (1)	80,00 (1)
AGRICOLE	d. 1	Abitazioni rurali	F.1 (4)	mq 50000	180 (5)	7,50	5,00	5,00	CS	10,00	10,00	10,00
	d. 2	Locali di servizio rustico	F.2	10.000	150/ha	7,50	5,00	5,00	CS	6,00	10,00	10,00
	d. 3	Allevamenti zootecnici aziendali										
		di bovini	F.3	Min.30.000	500/ha	7,50	20,00	20,00	CS	6,00	10,00	20,00
		Zootecnia minore	F.4	Min. 10000	500/ha	4,50	20,00	20,00	CS	6,00	10,00	20,00
		Di zootecnia minore e di suini per esclusivo autoconsumo	F.5	Appoderamento in atto	25	4,50	20,00	20,00	CS	---	10,00	20,00
		di suini	F.6	Solo interventi di cui alla tab. "A" del precedente art.26								
		Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaziendali	F.12	---	---	---	20,00	300,00	CS	20,00	80,00 (1)	80,00 (1)
	d. 4	Altre funzioni:										
		Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	F.14		100/ha Max.300	7,50	5,00	5,00	CS	---	---	10,00
		Attività agrituristiche	F.16 (3)	Appoderamento in atto	Solo su patrimonio edilizio esistente							
	d. 5	Impianti speciali:										
		Serre intensive o attività florovivaistiche	F.11	Min. 5000	6000/ha	7,50	10,00	10,00	CS	6,00	10,00	10,00
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15 (6) (7)	Min.2000 ÷ Max. 5000 superficie di intervento	30 mq per macchina operatrice regolarmente iscritta U.M.A.	7,50	20,00	10,00	CS	6,00	20,00	20,00

Note:

(1) Salvo deroga concessa dall'autorità di controllo

(2) Come stabilito dal Codice della Strada: - strade di categoria B ml 40,00; - strade di categoria C ml 30,00; - strade di categoria F ml 20,00; - strade di categoria F vicinali ml 10,00; - strade vicinali di altro tipo, quelle interpoderali e quelle in disuso la distanza minima è fissata in ml 5,00 All'interno del perimetro di centro abitato la distanza minima per interventi ammessi su fabbricati esistenti viene fissata in ml. 6,00 indipendentemente dalla categoria della strada.
(3) Le attività agrituristiche sono regolamentate dalle vigenti norme regionali e statali in materia (Legge n° 730/1985 e L. R. n° 26/1994)
(4) Nella funzione F.1 gli interventi sugli edifici esistenti l'aumento massimo della SU del 20% è utilizzabile una sola volta anche nel caso si sia superato l'indice massimo di 180 mq.
(5) Nel caso di nuove costruzioni F1è ammessa l'edificazione di 90 mq di Sac.
(6) La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola è da attuarsi previa predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata corredato di idoneo studio di fattibilità e di mitigazione eventuale degli impatti indotti sull'ambiente e sul traffico veicolare da sottoporre a parere da parte degli Enti preposti.
(7) Le distanze da rispettare da edifici, confini di proprietà e zone omogenee, per le attività già insediate alla data di approvazione delle presenti NTA (27/04/2004) sono quelle esistenti.

ART. 29
SOGGETTI ATTUATORI.

Gli interventi ammessi in base ai precedenti articoli nelle zone agricole possono essere realizzati dai seguenti soggetti aventi titolo per ottenere i relativi atti autorizzativi o concessori previsti dalle vigenti leggi in materia:

- interventi di tipo F.1: coltivatore diretto proprietario (o affittuario) che dedica all'attività agricola almeno il 50% del tempo lavorativo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro; imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. n° 18/1977: proprietari concedenti in affitto o a mezzadria in quanto richiedenti l'intervento per alloggiare gli operatori agricoli stabilmente insediati sul fondo, proprietari conduttori in economia, cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili e cooperative braccianti.

- tutti gli altri tipi di intervento: soggetti di qualunque categoria.

ART. 30
PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) è richiesto obbligatoriamente nei seguenti casi:

- quando per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda si intendono superare gli indici previsti dalle presenti norme per i vari tipi di interventi, limitatamente al lotto minimo di intervento ed alla S.U., *con le limitazioni di cui all'art.26 per gli* interventi tipo F.6 ed F.8 e *ad esclusione* delle zone E.3.

- quando si intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda ma disgiunti da quello su cui si intende edificare, ovvero ricadenti in altro comune limitrofo e con destinazione urbanistica analoga. In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo di inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati.

Il PSA deve contenere quanto indicato all'art. 21 della L.R. n° 18/1977 e dei regolamenti successivi ed in particolare:

a) - descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;

b) - indicazione degli orientamenti produttivi prescelti e dei relativi mezzi e strumenti messi in atto per la loro realizzazione nei tempi programmati;

c) - programma degli investimenti e piano finanziario con indicazione dei modi e tempi con cui si intende dare attuazione al programma di sviluppo;

d) - elementi di prova reale della disponibilità dei terreni interessati dal Piano.

Il PSA deve essere corredato dalle indicazioni di massima dei programmi edilizi che si intendono attuare, con indicate le descrizioni, dimensioni, destinazioni d'uso degli edifici, strutture ed impianti esistenti, da recuperare, da demolire, da eseguire nonché descrizione, dimensione e destinazione degli spazi di pertinenza.
A Magreta i PSA dovranno, data la vulnerabilità degli acquiferi, essere corredati dei necessari approfondimenti e relativi accorgimenti da adottarsi sulla rete fognaria per garantire la tenuta nel tempo sia delle condotte che dei diversi innesti e/o pozzetti.

Gli interventi verranno successivamente definiti a mezzo progetti esecutivi che seguiranno le previste modalità per l'ottenimento degli atti autorizzativi o concessori richiesti dalle vigenti leggi.

L'approvazione del PSA è di competenza dell'Amministrazione Provinciale secondo le modalità dalla stessa fissate.

La validità del PSA è di sei anni dalla data della sua approvazione. Scaduto detto termine il Piano perde ogni efficacia.

Le varianti al PSA seguono le stesse procedure del Piano originario.

Per quanto non riportato dalle presenti norme si rimanda al contenuto della citata L.R. n° 18/1977.

ART. 31
PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE.

In tutte le zone agricole è consigliato, compatibilmente con lo svolgimento delle attività colturali, favorire la piantagione lungo le strade, capezzagne, fossi, canali, confini e nelle aie e giardini di pertinenza degli edifici, di specie arboree che hanno caratterizzato storicamente gli ambiti rurali, quali farnie, noci, olmi, frassini, aceri, pioppi, salici, carpini, al fine di migliorare e riqualificare l'ambiente sotto l'aspetto paesaggistico, contribuendo al contempo alla creazione e mantenimento di condizioni di microclima e micro-habitat di rilevante interesse ecologico - ambientale.

CAPO V
ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE "ZONE OMOGENEE DI TIPO F".

ART. 32
ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ (STRADE, FERROVIE, CICLABILI).

1) ZONE F1 - PISTE CICLABILI

Il P.R.G. fa proprie le previsioni delle piste ciclabili interurbane individuate dal vigente PTCP e individua le principali piste ciclabili esistenti. Le nuove piste ciclabili realizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato comportano una fascia di rispetto di 5,00 ml per lato, salvo distacchi maggiori derivanti da altre prescrizioni di zona.

2) ZONE F2 - STRADE

Il sistema infrastrutturale è classificato in relazione alle funzioni e alle caratteristiche delle strade secondo le seguenti categorie, con riferimento alla classificazione operata dal Codice della strada:

- "B" - Strade extraurbane principali: Modena - Sassuolo l'intero tratto interessante il territorio comunale);
- "C" - Strade extraurbane secondarie: S.S. 12 Abetone - Brennero, S.S. 324 Radici, tratti esterni ai centri abitati come definiti dal C.d.S.;
- "E" - Strade urbane di quartiere (tutte le strade interne ai centri abitati e alle nuove zone C e D di PRG);
- "F.1" - Strade locali: tutte le strade provinciali e comunali nei tratti esterni ai centri abitati;
- "F.2" - Strade locali: tutte le strade vicinali nei tratti esterni ai centri abitati.

La fascia di rispetto va riferita al confine stradale, come definito dal Codice della strada.

All'interno delle fasce di rispetto stradale definite ai sensi del D.L. 30.04.1992 n.285, articoli 16, 17 e 18 e del D.P.R. 06.12.1992 n.495 e s.m. sono vietate nuove costruzioni di qualunque tipo; gli edifici esistenti possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione e ristrutturazione e, ove consentito dalle norme di zona, di ampliamento, nel qual caso l'ampliamento medesimo non potrà interessare le parti direttamente prospicienti la strada.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, allargamento e sistemazione di quelle esistenti, realizzazione di aree di sosta e parcheggio, di pedonali e ciclabili, di zone piantumate ad arbusti, siepi e filari nel rispetto delle distanze prescritte dal C.d.S., di aree di servizio, ove previsto dal P.R.G.,

per la distribuzione carburante e assistenza automobilistica e altre infrastrutture a diretto servizio della viabilità.

Dette fasce non sono direttamente edificabili, salvo quanto precisato al comma precedente, ma la loro superficie è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle zone agricole dalle stesse interessate.

Con la deliberazione consiliare n.807 del 11 ottobre 1993 sono stati definiti i limiti di Centro Abitato interessanti il territorio comunale per l'applicazione delle successive disposizioni.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

- 40 m. per le strade di tipo B
- 30 m per le strade di tipo C
- 20 m per le strade di tipo F.1, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3, comma 1, n.52 del Codice della Strada (provinciale e comunali)
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.2 (vicinali)

Le distanze dal confine stradale all'interno dei Centri Abitati, come delimitati con deliberazione consiliare n.807 del 11 ottobre 1993 e successive modificazioni ed integrazioni, sono indicate nelle specifiche norme di zona e di Regolamento Edilizio.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si applicano i disposti dell'art.26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495, come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n.147 e dal D.P.R. 16.09.1996 n.610 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fuori dai centri abitati sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada nella piantumazione di alberi e siepi.

La sezione minima per le strade E è fissata in ml 6,50 oltre alle banchine e/o marciapiedi ed eventuali parcheggi laterali.

Sugli elaborati cartografici di piano, indicato con la lettera A, è previsto un sottopasso carrabile che metta in collegamento la Via Giardini con la Via S.Giacomo posta al di là della linea ferroviaria. La definizione degli ingombri è demandata ad appositi studi di fattibilità dell'opera pubblica ed al conseguente recepimento sulla cartografia di PRG. Data la fragilità dell'area, l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con tutti gli accorgimenti previsti dall'artt.12 delle NTA del PTCP; sarà necessario, inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP, con particolare attenzione alla lett d) dispersione nel sottosuolo di acque di piazzali, e lett t) realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie.

3) ZONE F3 - FERROVIA

La zona di rispetto alla linea ferroviaria è fissata in ml 30,00 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e ml 20,00 all'interno del perimetro, misurati dal piede della scarpata o dal ciglio della trincea.

Tali distanze sono ridotte a ml 10,00 per i raccordi privati.

Nella zona di cui al precedente comma sono consentite unicamente le costruzioni e le infrastrutture direttamente connesse al servizio ferroviario.

Per i fabbricati esistenti vale quanto detto a proposito della zona di rispetto stradale.

Restano comunque fermi i divieti di cui all'art. 235 della L. 2248/1865 e successive integrazioni.

Le distanze sopra indicate potranno essere ridotte esclusivamente su specifica autorizzazione dell'Azienda esercente la ferrovia.

CAPO VI
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO
"ZONE OMOGENEE G"

ART. 33
ZONE A VERDE PUBBLICO E AREE ATTREZZATE PER LO SVAGO E LO SPORT G.1.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, integrazione e formazione di parchi e giardini di uso pubblico e di aree attrezzate per lo svago e lo sport.

Nelle suddette zone sono ammesse attrezzature per la sosta ed il gioco, piccole attrezzature di servizio e di ristoro fisse o temporanee e, nel caso di aree di verde attrezzato ricavate nell'ambito di comparti a intervento unitario, piccoli edifici da destinarsi ad usi condominiali.

Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree di cui al presente articolo operata dalla Variante Generale al PRG è da ritenersi vincolante, mentre per eventuali indicazioni all'interno dei comparti edificatori di espansione le stesse, fatte salve le quantità, potranno essere diversamente organizzate in sede di Piano Particolareggiato di attuazione.

L'intervento è soggetto ai seguenti indici e parametri:

INDICI E PARAMETRI PER LE ZONE OMOGENEE "G.1"		
	Zone a verde	**Zone a Sport**
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf	0,05 mq/mq Comprendente impianti pavimen-tati coperti e scoperti, edifici di servizio e per piccole attrezzatu-re di ristoro.	0,30 mq/mq Per attrezzature di servizio (spo-gliatoi, depositi e similari, im-pianti pavimentati coperti e scoperti).
Parcheggi	Indicati nel progetto esecutivo in relazione agli usi	
Altezza Max.	Un piano fuori terra e comunque non superiore a 10,00 ml per esigenze particolari	

Note:
Le aree previste in cessione all'interno del comparto C.2.4 sono prive di indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e sono esclusivamente adibite a piantumazioni e attrezzature del verde.
Per la zona G1 prevista in Via S.Giacomo in adiacenza al comparto B4.1 denominato "Bonollo" l'attuazione è subordinata alle verifiche di compatibilità previste dal quadro legislativo nazionale e regionale in materia di stabilimenti a rischio di incidente rilevante oltre che alle direttive di cui all'art. 74 delle NTA del PTCP adeguato a seguito di Variante approvata con delibera del C.P. n.48 del 24.03.2004.

ART. 34
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO G.2.

Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi pubblici secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.

Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 20.

L'intervento è diretto, salvo diverse indicazioni riportate nella cartografia di PRG.

Nel caso di intervento da parte di soggetti o Enti non pubblici occorre apposita convenzione per regolamentare la funzione pubblica dell'insediamento.

Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree per servizi operata dalla V.G. al P.R.G. è da ritenersi vincolante, mentre per eventuali indicazioni all'interno dei comparti edificatori di espansione le stesse, fatte salve le quantità, potranno essere diversamente organizzate in sede di P.P. di attuazione.

Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:

INDICI E PARAMETRI PER LE ZONE OMOGENEE "G.2"	
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf	0,6 mq/mq
Parcheggi (1)	Di pertinenza e di Urbanizzazione Primaria "U.1": da specificare nel progetto esecutivo. Di secondaria: nella quantità pari al 10% della St.
Altezza Max.	Tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze per strutture particolari (campanili, strutture tecnologiche, ecc…)
Visuale Libera "VL"	0,5

INDICI E PARAMETRI specifici per la ZONA OMOGENEA "G.2 - Cc"	
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf	0,6 mq/mq
Parcheggi	Di pertinenza: da specificare nel progetto esecutivo. Di secondaria e di Urbanizzazione Primaria "U.1": nella quantità minima di 50 posti auto.
Altezza Max.	Tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze per strutture

	particolari (campanili, strutture tecnologiche, ecc…)
Visuale Libera "VL"	0,5

Delle funzioni previste all'art.20 è ammessa la sottofunzione b.3-funzioni di servizio, la destinazione d'uso "E.3-costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche" con limitazione esclusiva alla realizzazione di "struttura per ricovero cani-gatti", che dovrà avvenire nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti in materia (Legge n. 281 del 14.08.1991 e L.R. n.27 del 07.04.2000).
A corredo della domanda per il rilascio dell'atto amministrativo necessario dovrà essere presentata una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico della struttura di ricovero che verifichi il rispetto dei limiti di rumorosità, sia assoluti che differenziali, ai confini dell'area di pertinenza e nei pressi dei ricettori più vicini; la collocazione della struttura dovrà essere effettuata prevedendo spazi utili all'inserimento di opere di mitigazione acustica che potrebbero rendersi necessarie.

Note:

(1) Il reperimento della quota di parcheggi pubblici è richiesto esclusivamente per le zone di nuovo impianto; per le zone già edificate con funzioni pubbliche di servizio l'obbligo del reperimento di detti parcheggi è da considerare già assolto.

L'area prevista in cessione all'interno del comparto C.2.4 è priva di indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ed è esclusivamente adibita a piantumazioni e attrezzatura del verde.

L'area G2 (1), individuata a sud di Magreta e prevista in attuazione a mezzo di P.U.C., dovrà essere collegata a mezzo di un percorso ciclo-pedonale con gli spazi pubblici previsti nel comparto C2.14 attraversando quindi la zona G4. Detta area è destinata esclusivamente al trasferimento della sede degli Scout e a strutture destinate a servizi educativi per la prima infanzia.
Considerato l'elevato grado di vulnerabilità degli acquiferi sottostanti, le fognature acque nere e bianche dovranno essere realizzate con sistemi che garantiscano la tenuta nel tempo, anche per quanto riguarda i diversi innesti e pozzetti.

In fase di redazione del progetto per l'area G2-I lungo la Via Gramsci tra gli elaborati dovrà essere predisposta una Valutazione sul clima acustico redatta ai sensi dell'art.8 L.44/795, della L.R.n.15/01 e della recente Direttiva Giunta Regionale n.673/04 "Criteri tecnici per la redazione della documentazione del clima acustico ai sensi della L.R. 15/01".

Per la zona G2.C prevista in angoloVia S.Giacomo-Via Mosca, in adiacenza al comparto B4.1 denominato "Bonollo", l'attuazione è subordinata alle verifiche di compatibilità previste dal quadro legislativo nazionale e regionale in materia di stabilimenti a rischio di incidente rilevante oltre che alle direttive di cui all'art. 74 delle NTA del PTCP adeguato a seguito di Variante approvata con delibera del C.P. n.48 del 24.03.2004.

Nelle zone G2-R poste all'interno del comparto situato a Tabina di Magreta e ricomprendente aree classificate come D3 sa è consentita la realizzazione di servizi

legati allo svolgimento delle attività sportive ed al pubblico (spogliatoi, deposito attrezzi sportivi e servizi igienici), nel rispetto delle normative vigenti in materia e dei regolamenti del CONI.
Nell'area G2 I-C individuata in corrispondenza della Chiesa di Corlo e delle sue pertinenze, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni del PTCP riguardo alla zona di "protezione delle acque sotterranee", nel settore di ricarica di tipo B – ricarica indiretta della falda, con vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale "Alta". In particolare i sistemi fognari dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione/impianti di trattamento), al fine di precludere ogni rischio di inquinamento.
In fase di redazione del progetto di ampliamento delle strutture sportive di Viale dello Sport si dovranno adottare tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP; sarà necessario, inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP. Il progetto dovrà essere corredato della Valutazione revisionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 c.4 L.447/95 e LR. 10/2001, nonché dell'art.6 della DGR 673/2004.
Per la zona G2-R posta in angolo a Casinalbo tra la Via S.Ambrogio e la Via Fiori, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti previsti dall'art.12 delle NTA del PTCP; sarà necessario, inoltre, far riferimento anche alle prescrizioni contenute nell'Allegato 1.4 (centri di pericolo) dello stesso PTCP.
Nella struttura "ovale", attigua alla Sede degli Uffici comunali ed individuata con la simbologia ③ sugli elaborati grafici, è consentito l'insediamento della funzione commerciale C.3 - artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonchè agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

ART. 35
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO G.3 (PARCHEGGI).

Dette zone sono destinate dal P.R.G. alla realizzazione di aree di sosta per autovetture e veicoli in genere e la loro attuazione avviene a mezzo di progetto esecutivo.

Il progetto dovrà prevedere una percentuale non inferiore al 10% dell'area con pavimentazione permeabile e la messa a dimora di alberature d'alto fusto nella misura minima di una essenza ogni 150 mq. Le caratteristiche dimensionali di corsie e posti auto sono quelle fissate all'art. 11 delle presenti norme.

Potranno inoltre essere previste strutture di parcheggio interrate e/o in elevazione, le sui caratteristiche saranno determinate in sede di progetto esecutivo in base alle esigenze e condizioni ambientali della zona.

Nel caso in cui le aree destinate a parcheggio pubblico dal P.R.G. ricadano all'interno di comparti per insediamenti residenziali e/o produttivi, le stesse concorrono al soddisfacimento dello standard pubblico richiesto dalle presenti norme in base al citato art. 11.

ART. 36
ZONE PER VERDE PRIVATO INEDIFICABILE G.4.

Sono le zone private destinate alla formazione del verde d'uso pertinenziale delle funzioni urbane adiacenti.

Su dette zone sono ammessi interventi di sistemazione del verde e di messa a dimora di alberi di alto fusto.

Sono inoltre ammesse opere di modifica dello stato dei suoli con la modifica morfologica dei terreni.

Sono proibite impermeabilizzazioni delle superfici del terreno.

Sono proibite le costruzioni di servizio, ne chiuse ne aperte, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8, punto c) alla voce annessi minori.

E' ammessa l'edificazione di piscine di uso privato la cui superficie, compresi i bordi di vasca, non può superare il 10% della superficie di zona G.4.

E' ammessa, nel caso in cui la configurazione plano-altimetrica del lotto non consenta soluzioni alternative alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali (dimostrabile a mezzo di documentazione idonea), l'occupazione di una quota della superficie di zona G4 nel rispetto delle limitazioni di cui all'art.12, punto 3).

Il limite di distanza dell'edificazione verso il confine con le zone G.4 è fissata in m 1,5.

Per le zone G4 individuate con il simbolo (◆) relativamente ai fabbricati insistenti sull'area si seguono le disposizioni contenute nell'atto d'accordo approvato con Delibera del C.C. n°48 del 05/06/2002

Allegato 1

Art.2
Obblighi del privato contraente

1. I signori BELLEI Carmen, STEFANI Alberto, SGHEDONI Anna e ZILIBOTTI Costantino si obbligano nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto, a:

a) cedere, entro 365 (trecentosessantacinqe) giorni dall'approvazione della convenzione attuativa del piano particolareggiato così come determinato nella variante al P.R.G. a cui il presente accordo fa riferimento ed accennata al precedente punto f) delle premesse, le aree, non incluse in alcun perimetro dei piani particolareggiati di cui al presente accordo, destinate alla realizzazione della nuova strada di collegamento tra la via Corletto e la via Radici in Piano - strada statale n. 486 di Montefiorino individuata al foglio n. 27 mappale n. 4 (parte), così come riportato nella planimetria allegata sub B ed evidenziate con perimetro di colore giallo;

b) presentare, entro 180 (centoottanta) giorni dall'approvazione della variante al PRG di cui il presente accordo fa parte, il progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata in cui è inclusa la zona con destinazione D.6 "Zone per attività commerciali -distributive", il quale deve prevedere negli elaborati tecnico descrittive che la stipula della convenzione relativa all'attuazione del piano particolareggiato dovrà avvenire entro 180 (centoottanta) giorni dalla data di approvazione del piano stesso;

c) all'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica C.2.10 denominato "Via Tirelli", per la parte di loro competenza, secondo le modalità ed i tempi seguenti:

1) a collaborare con i tecnici incaricati dell'amministrazione comunale alla progettazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica C.2.10 denominato "Via Tirelli" per la quota di propria competenza (40% - quaranta per cento); il privato contraente dovrà impegnarsi a ultimare e presentare la progettazione del comparto di cui trattasi, per la quota di propria competenza, previo riscontro ed accettazione della progettazione complessiva del comparto, ivi inclusa la parte di competenza dell'amministrazione comunale, entro e non oltre il 15.12.2003.
2) a progettare, realizzare e cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione relative alla quota di propria competenza (40%) e previste nel comparto di piano particolareggiato, ad esclusione della progettazione e realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la via Corletto e la via Radici in Piano - strada statale n. 486 di Montefiorino, inserita all'interno del perimetro di piano particolareggiato C.2.10, che sarà a totale carico del

Comune;

3) cedere al comune il 60% (sessanta per cento) della superficie fondiaria e della relativa potenzialità edificatoria contestualmente alla stipula della convenzione di attuazione del piano particolareggiato che dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di approvazione del piano stesso. Al Privato contraente dovrà in ogni caso rimanere in proprietà almeno il 40% (quaranta per cento) della superficie fondiaria del piano particolareggiato ed il 40% (quaranta per cento) della potenzialità edificatoria.

Art. 3

Specificazioni

1. La cessione da parte del privato contraente di aree, e cessione di opere in proprietà inerenti la propria quota di comparto, la cessione della superficie fondiaria e della relativa potenzialità edificatoria in favore del Comune avverrà senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che dette cessioni derivano dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo in forza di quanto statuito dal presente accordo.

2. Le spese di progettazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica del comparto C.2.10 denominato "Via Tirelli" saranno a carico del privato contraente per la parte di progettazione di propria competenza che verrà redatta da tecnico incaricato dallo stesso. Niente è dovuto dal privato contraente per la parte di progettazione a carico dell'amministrazione.

3. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili e di quant'altro stabilito con il presente accordo verrà stipulato nei termini sopra indicati da un Notaio scelto dal Comune. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali per imposte dirette gravanti per legge sul venditore. Gli oneri di frazionamento così come gli oneri notarili di trasferimento, ivi compresa l'eventuale imposta di registro saranno a carico dell'amministrazione comunale.

4. Il privato contraente si obbliga inoltre nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a disposizione i propri immobili per eventuali rilievi e/o studi di fattiblitià e/o progettazione e/o realizzazione di reti tecnologiche a cura e spese del Comune.

Art.5

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. I tempi e le modalità di attuazione del presente accordo sono definiti nei precedenti articoli 2, 3, 4.

ALLEGATO 4

Art. 2

Obblighi del privato contraente

1. Il privato contraente si obbliga, nei confronti del Comune, che accetta, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto, a progettare e a realizzare, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi all'intervento edilizio di cui all'art. 3, ed a cedere al Comune, una strada, comprensiva delle seguenti reti tecnologiche necessarie da definirsi in sede di progettazione ed acquisizione dei pareri, (precisando sin da ora che potranno essere richieste esclusivamente nel tratto della strada da costruire le seguenti reti: fognaria, idrica, telefonica, elettrica, pubblica illuminazione, gas-metano), da costruire su una porzione di terreno individuata al foglio n. 38 mappale n. 649, di cui al punto e) delle premesse, così come individuata nella variante al P.R.G. di cui il presente accordo fa parte integrante e sostanziale, e riportata nello stralcio allegato sotto la lettera "B" ed evidenziata in verde.

2. La strada, la pista ciclabile, le aiuole, le alberature e le reti tecnologiche dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche tecnologiche, costruttive e materiali utilizzati per la strada in corso di realizzazione e prevista nel programma edilizio del piano particolareggiato C.2.8 ""Nuova stazione ATCM di Via Sassuolo" ed esattamente come previsto nella concessione edilizia relativa alla pratica n. 18086 rilasciata il 25.10.2001, prot n. 26123.

3. La realizzazione e cessione della strada in proprietà in favore del Comune avverrà senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che detta cessione deriva dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo per la cessione in proprietà.

4. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili sopra descritti verrà stipulato entro 120 giorni dal completamento della strada da un Notaio scelto dal Comune, decorso tale termine, fermo restando l'obbligo di stipulare la compravendita, ogni responsabilità relativa all'uso della strada nonché ogni onere, anche di natura fiscale, ad essa annesso, graveranno sul Comune. Tutti gli oneri inerenti al frazionamento del terreno, alla rogazione

dell'atto e ad essa conseguenti, ivi comprese le competenze professionali del rogante, gli oneri di carattere fiscale, ipotecario e catastale di pertinenza dell'acquirente, saranno integralmente a carico del Comune. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali gravanti per legge sul venditore.

5. Il privato contraente si obbliga, inoltre, nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a disposizione il terreno per la costruzione di detta strada per eventuali rilievi e/o studi di fattibilità e/o progettazione di reti tecnologiche, a cura e spese del Comune.

Art. 4
Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. La realizzazione, collaudo e cessione gratuita al comune della strada di cui al precedente articolo 2, comma 1, dovrà avvenire entro 720 (settecentoventi) giorni dalla data di approvazione definitiva da parte di tutti gli enti competenti della variante di cui al punto precedente.

2. Il Comune si impegna, attraverso i propri uffici tecnici, a rilasciare il permesso di costruire entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione del progetto relativo alla strada da realizzarsi dal privato contraente.

3. Il privato contraente, sul terreno che a seguito di variante sarà reso edificabile con intervento di tipo diretto e potenzialità edificatoria di mq. 400 di superficie utile e relativa superficie accessoria potrà avvalersi:

- della facoltà di realizzare gli interventi edilizi mediante una o più pratiche edilizie, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al punto 1) del presente articolo;
- della facoltà di realizzare, anche mediante frazionamento del lotto, uno o più fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della variante al P.R.G. di cui il presente accordo costituisce parte integrante e sostanziale.

Art. 2
Obblighi del privato contraente

1. Il privato contraente si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto a cedere gratuitamente al Comune:

a) la piena proprietà di una porzione di area da destinare a zona omogenea G "Zone per attrezzature pubbliche" , sottozona G.1 "Zone a verde pubblico e aree attrezzate per svago e sport", art. 33 N.T.A. del vigente P.R.G., posta in Comune di Formigine e identificata in catasto al foglio 27, parte del mappale 155, per complessivi mq……. circa (da meglio definirsi a seguito del frazionamento) così come individuata nella variante al P.R.G. di cui il presente accordo fa parte integrante e sostanziale, e riporta nello planimetria allegata sotto la lettera "B;

b) una fascia di terreno, meglio individuata nella cartografica di cui all'allegato "B", compresa tra la zona edificata "B1" e la zona di nuova edificazione "B2" , oggetto della presente variante, della larghezza di m. 8 (otto) finalizzata all'accesso ciclo pedonale al parco dalla Via Borgo, garantendosi il privato contraente la possibilità di realizzare, a proprie cure e spese, eventuali accessi carrai alla propria proprietà;

2. La cessione della proprietà in favore del Comune avverrà senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che detta cessione deriva dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo per la cessione in proprietà.

3. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili sopra descritti verrà stipulato nei termini sopra indicati da un Notaio scelto dal Comune. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali gravanti per legge sul venditore.

4. Il privato contraente si obbliga inoltre nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a disposizione i propri immobili, relativamente alle aree soggette a cessione, per eventuali rilievi e/o studi di fattiblitià e/o progettazione.

Art. 4

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. La cessione al comune a titolo gratuito delle porzioni di terreno di cui al precedente articolo 2, comma 1, dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.

ALLEGATO 7

Art. 2

Obblighi del privato contraente

1. Il privato contraente si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto a cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà del lotto B.2.a, che viene costituito con la variante di cui il presente accordo fa parte, di cui alla lettera f) delle premesse, così come individuata nella variante al P.R.G. di cui il presente accordo fa parte integrante e sostanziale, e riporta nello planimetria allegata sotto la lettera "B;

2. La cessione della proprietà in favore del Comune avverrà senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che detta cessione deriva dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo per la cessione in proprietà.

3. In sede di attuazione le parti si impegnano a prevedere e realizzare una strada di penetrazione all'interno dei lotti a servizio delle abitazioni e dei parcheggi secondo lo schema di cui all'allegato "C".

4. La realizzazione dei parcheggi prevista nello schema grafico di cui all'allegato "C" soddisfa lo standard di primaria di entrambi i lotti secondo le N.T.A. al P.R.G. vigenti. Le parti danno congiuntamente atto che la realizzazione degli stessi e della strada di penetrazione è a carico della proprietà del lotto B.2.b, anche se concorrono a soddisfare reciprocamente lo standard di entrambi i lotti. Le parti danno atto che la previsione di parcheggi di urbanizzazione primaria, così come previsto nell'allegato "C" consente la realizzazione di 14 (quattordici) alloggi lotto B.2.a e 16 (sedici) alloggi sul lotto B.2.b.

5. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili sopra descritti verrà stipulato nei termini sopra indicati da un Notaio scelto dal Comune. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali gravanti per legge sul venditore.

6. Il privato contraente si obbliga inoltre nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a disposizione i propri immobili per eventuali rilievi e/o studi di fattiblitià e/o progettazione.

Art. 4

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. La cessione al comune a titolo gratuito del lotto di terreno di cui al precedente articolo 2, comma 1, dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.

ALLEGATO 8

Art. 2

Obblighi del privato contraente

1. Il privato contraente si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto ad attuare il progetto di piano particolareggiato comparto C.2.19, istituito con la variante di cui il presente accordo è parte integrante, all'interno del quale sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

a) parte destinata a zona omogenea G "Zone per attrezzature pubbliche" , sottozona G.1 "Zone a verde pubblico e aree attrezzate per svago e sport", art. 33 N.T.A. del vigente P.R.G., identificata in catasto terreni del Comune di Formigine al foglio 28, parte del mappale 80 (parte), per complessivi mq……. circa (da meglio definirsi a seguito del frazionamento) così come individuata nella variante al P.R.G. di cui il presente accordo fa parte integrante e sostanziale, e riporta nello planimetria allegata sotto la lettera "B;

b) parte da destinare alla realizzazione della viabilità di collegamento tra la Via Spontini e la Via Radici che dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- completa di reti tecnologiche (pubblica illuminazione, rete per la distribuzione dell'acqua potabile, rete fognaria, rete gas, linee enel e telecom);
- dimensioni minime: quelle previste dalle norme del P.R.G. e dalle altre norme vigenti in materia;

c) parte destinata a parcheggi a servizio della zona residenziale prevista con la presente variante;

2. La cessione in proprietà delle opere di urbanizzazione in favore del Comune, previste nel piano particolareggiato e di cui al comma precedente, dovrà avvenire entro 730 (settecentotrenta) giorni dall'approvazione della variante, senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che detta cessione deriva dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo per la cessione in proprietà.

3. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili sopra descritti verrà stipulato nei termini sopra indicati da un Notaio scelto dal Comune. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali gravanti per legge sul venditore.

4. Il privato contraente si obbliga inoltre nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a

disposizione i propri immobili per eventuali rilievi e/o studi di fattiblitià e/o progettazione.

Art. 4

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. La presentazione del progetto di piano particolareggiato, secondo le modalità previste dalle normative vigenti, dovrà avvenire entro i tempi utili al rispetto delle scadenze previste all'articolo 2, comma 2;

2. La stipula della convenzione del piano particolareggiato di cui al precedente punto 1) dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione piano stesso.

ALLEGATO 9

Art. 2

Obblighi del privato contraente

1. Il privato contraente si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto a:

a)

1. cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà di una porzione dei terreni di cui ai punti "d" ed "e" delle premesse, posti in Comune di Formigine e identificati in catasto al foglio 34, parte dei mappali 65 e 49, secondo le modalità definite nei successivi punti 2, 3, 4 e 5 del presente articolo, per complessivi mq (da definirsi a seguito del frazionamento – di dimensioni 3,50 ml dal ciglio stradale e per tutta la lunghezza del mappale) e secondo le precisazioni di cui all'articolo 4 punto 1;
2. realizzare, a proprie cure e spese e cedere gratuitamente al comune, sulle aree di cui al punto precedente e su quelle riferite ad altre proprietà messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, un tratto di pista ciclabile di collegamento tra il Capoluogo e la frazione di Colombaro. Si precisa che la pista ciclabile dovrà essere realizzata in asfalto con adeguato sottofondo, filette di contenimento laterali e predisposizione per la pubblica illuminazione. La pista dovrà inoltre essere sormontabile da parte di mezzi agricoli. Lo spazio tra il ciglio stradale e la pista, di circa un metro, sarà utilizzato per realizzare una siepe di protezione - separazione tra la strada e la pista stessa.

b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà di una porzione di fabbricato, sui terreni di cui ai punti "a" e "b" delle premesse del presente atto secondo le modalità definite nei successivi punti 2, 3, 4 e 5 del presente articolo, identificati catastalmente al foglio 45, mappali 160 e 166 (attuali), e secondo le precisazioni di cui all'articolo 4 punto 2; da destinare a centro di produzione, confezionamento e distribuzione pasti per i servizi scolastici e sociali del comune di Formigine, di complessivi mq 1.000 di SU (Superficie Utile) così come definita nelle NTA del PRG vigente, con le caratteristiche costruttive, tecnologiche e finiture di cui all'allegato "C", ubicato all'interno del lotto, in prossimità della proprietà comunale, garantendone altresì l'accesso carrabile dalla stessa, precisando che le dimensioni lineari e la definitiva ubicazione, saranno definite in fase di progettazione esecutiva e di acquisizione dei pareri di competenza degli enti preposti;

c) progettare e realizzare in tempi celeri, fino alla concorrenza di € 75.000,00 (euro settantacinquemila e centesimi zero) a propria cura e spese e per la parte eccedente a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione sul comparto di cui alla lettera h) delle premesse, una rotatoria, che verrà acquisita al patrimonio comunale, all'intersezione delle vie Donati, Prampolini e Quattro Passi, meglio individuata nell'allegato "D", rotatoria finalizzata al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza del comparto artigianale/industriale del capoluogo formiginese, secondo le precisazioni di cui all'articolo 4, punti 3 e 4.

2. La cessione della proprietà in favore del Comune avverrà senza alcun corrispettivo in denaro da parte del Comune, dando atto le parti che detta cessione deriva dal complesso delle pattuizioni del presente accordo convenzionale. Conseguentemente, il Comune non sarà debitore nei confronti del privato contraente di alcuna somma a titolo di corrispettivo per la cessione in proprietà.

3. L'atto pubblico di trasferimento della proprietà degli immobili sopra descritti verrà stipulato da un Notaio scelto dal Comune. Tutti gli oneri inerenti al frazionamento del terreno e accatastamento degli immobili, progettazione e realizzazione degli immobili, così come meglio specificato al comma 1, lett. b), alla rogazione dell'atto e ad essa conseguenti, ivi comprese le competenze professionali del rogante, gli oneri di carattere fiscale, ipotecario e catastale di pertinenza dell'acquirente, saranno integralmente a carico del privato contraente. Il privato contraente sarà tenuto al pagamento degli oneri fiscali gravanti per legge sul venditore.

4. I compensi professionali, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto e conseguenti tutti sono integralmente a carico del privato contraente, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

5. Il privato contraente si obbliga inoltre nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, a mettere a disposizione i propri immobili per eventuali rilievi e/o studi di fattiblitià e/o progettazione.

Art. 4
Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. La cessione al comune a titolo gratuito della porzione di terreno di cui al precedente articolo 2, comma 1, lettera a), n. 1), dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.. La pista ciclabile dovrà essere realizzata entro 240 (duecentoquaranta) giorni dalla messa a disposizione, da parte dell'Amministrazione

Comunale, delle aree di proprietà diverse dal privato contraente. Il progetto dell'opera pubblica dovrà necessariamente essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

2. La realizzazione e cessione gratuita al comune dell'immobile da destinare a centro produzione, confezionamento e distribuzione pasti per i servizi scolastici e sociali del comune dovrà avvenire entro 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

3. Il progetto esecutivo per la rotatoria da realizzarsi all'intersezione delle vie Donati, Prampolini e Quattro Passi, elaborato ai sensi della normativa vigente in materia, dovrà essere consegnato all'Amministrazione comunale entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.

Il Comune si impegna ad esprimersi, attraverso il responsabile del procedimento, in merito alla regolarità del progetto entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione dello stesso.

4. La fine dei lavori relativi alla realizzazione della rotatoria all'intersezione delle vie Donati, Prampolini e Quattro Passi, dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di inizio lavori che dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire di cui al successivo punto 5.

5. Il Comune si impegna, inoltre, attraverso i propri uffici tecnici a rilasciare il permesso di costruire entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione del progetto relativo agli interventi da realizzarsi dal privato contraente e, in particolare:

a) opere di urbanizzazione (parcheggi, verde, viabilità, reti tecnologiche, ecc.);

b) fabbricati (centro di produzione pasti, eventuale cabina elettrica, fabbricati di proprietà, ecc.).

6. Il privato contraente si impegna a garantire l'accessibilità al centro di produzione pasti durante il periodo di completamento del proprio programma edilizio anche mediante l'apposita realizzazione di opere di viabilità provvisoria (strade e parcheggi).

ALLEGATO 10

Comune di Formigine (MO)
Amm: c_d711 - AOO: aooforO1
Prot.N.0016447 12/07/2006
Class: 10.10.01

URBANISTICA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIG

OGGETTO :
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FORMIGINE

Il/I sottoscritto/i:

RCM s.p.a con sede in Casinalbo di Formigine, via Tiraboschi 4 per quanto si riferisce ai mappali 152 e 155 del foglio 14 del Comune di Formigine siti in Casinalbo di Formigine via Tiraboschi per la quale firma il presente documento il Legale Rappresentante Romolo Raimondi

---

ROMEO IMMOBILIARE con sede IN Modena via degli Schiocchi 12 per quanto si riferisce ai mappali 342, 352, 354 e 355 del foglio 21 del Comune di Formigine siti in Formigine via Copernico per la quale firma il presente documento il Legale Rappresentante Romolo Raimondi

---

RAIMONDI ROBERTO nato a Modena il 07-04-40 e residente in Casinalbo di Formigine via Tiraboschi 6
RAIMONDI RENZO nato a Modena il 09-12-37 e residente in Casinalbo di Formigine via Tiraboschi 6
RAIMONDI ROMOLO nato a Modena il 05-02-46 e residente in Casinalbo di Formigine via Tiraboschi 6
Per quanto si riferisce ai mappali 153 e 154 del foglio 14 del Comune di Formigine siti in Casinalbo di Formigine via Tiraboschi

PREMESSO

Che l'amministrazione comunale di Formigine ha in corso di redazione variante al piano regolatore generale;

Che il Capo III – "Partecipazione al procedimento amministrativo" della L. 07.08.1990 n. 241, articoli 7 e seguenti, prevede la possibilità di intervento nel procedimento e, in particolare:
9. Intervento nel procedimento
1. Qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento.
10. Diritti dei partecipanti al procedimento
1. I soggetti di cui all'articolo 7 e quelli intervenuti ai sensi dell'articolo 9 hanno diritto:
a) di prendere visione degli atti del procedimento, salvo quanto previsto dall'articolo 24;
b) di presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Che la L.R. 24.03.2000 n. 20, all'art. 8 prevede la partecipazione dei cittadini alla pianificazione e, in particolare al comma 3 che nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e documenti comunque concernenti la pianificazione e assicurando il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse. Nell'attuazione delle previsioni di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio deve essere garantito il diritto al contraddittorio degli interessati con l'amministrazione procedente.

che sono proprietari delle aree ubicate in Comune di Formigine ed identificate catastalmente al Fg. 14 Mapp. 152, 153, 154, 155, e Fg 21 Mapp. 342, 352, 354, 355 interessate alla variante in oggetto che è interessata al miglioramento della viabilità nei quartieri in cui sono collocate le sedi della propria azienda;

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO
DA' ATTO/DANNO ATTO

- che l'accettazione della proposta avverrà con deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di variante al P.R.G. vigente,

- che qualora entro qualora non dovesse essere approvato quanto proposto con la variante al P.R.G. in itinere il presente atto unilaterale d'obbligo perderà la sua efficacia;

SI OBBLIGA / SI OBBLIGANO
per sé successori e aventi causa

- ad accettare tutte le norme di piano che verranno approvate con la variante al P.R.G. ed a realizzare quanto previsto per le aree di propria pertinenza di cui in premessa;
- a realizzare, a proprie cure e spese, entro 360 giorni decorrenti dalla intervenuta efficacia della variante al P.R.G. il marciapiede nonché i parcheggi e l'illuminazione pubblica previsti lungo Via Tiriboschi per la parte direttamente prospiciente e compresa nei mappali 152 e 155 del foglio 14 del Comune di Formigine, mentre per la restante parte direttamente prospiciente e compresa dai mappali 153 e 154 del foglio 14 del Comune di Formigine alla data della edificazione dell'area residenziale prevista dalla Variante in oggetto non conoscendo allo stato attuale il posizionamento degli accessi carrai all'area stessa, con impegno a presentarne progetto contestualmente a quello di edificazione dell'area e realizzazione entro i termini della prima concessione ad edificare stessa ed intendendosi detti parcheggi compresi tra quelli che l'area edificabile avrà in obbligo di realizzare per norma come U.1.
- a destinare a zona per viabilità/parcheggio da cedere al Comune l'area individuata come D1*, all'interno del PUC posto in angolo tra Via Copernico/Stradello Romano, provvedendo a trasferire l'edificabilità sul lotto D1 più a nord;
- a cedere al Comune gratuitamente/senza corresponsione di prezzo, entro 90 giorni dalla ultimazione dei rispettivi lavori, con apposito atto, previo collaudo e frazionamento a propria cura e spese, le suddette aree/opere;

Il presente atto e relativi allegati e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il/i sottoscrittore/i dalla data della loro sottoscrizione, pur rimanendone l'efficacia subordinata all'avvenuta accettazione, da parte del Consiglio comunale, tramite l'approvazione della relativa variante al P.R.G.

Costituiscono allegati del presente atto l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune e la dichiarazione di disponibilità delle stesse.

Per RCM (Romolo Raimondi)
Firma _____

Per ROMEO IMMOBILIARE (Romolo Raimondi)
Firma _____

Roberto Raimondi
Firma _____

Renzo Raimondi
Firma _____

Romolo Raimondi
Firma _____

ALLEGATO 11

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti signori Parmeggiani Augusto, residente in Via Toscana 15 e Parmeggiani Francesco, residente in Via Imperatora 2 a Formigine (MO), nonchè il signor Annovi Luigi, nella qualità di legale rappresentante di Annovi Aldo & C. s.n.c. con sede in Corlo di Formigine (MO) Via Righi 12,

COMUNE DI FORMIGINE
PROT. N. 24819
24 GIU. 2006
CAT. ..... CLASSE .....
FASCICOLO .....

premesso

- che i signori Parmeggiani Augusto e Parmeggiani Francesco sono proprietari delle aree catastalmente identificate in Comune di Formigine fg. 36, mapp. 122 – 123 – 124 - 188, che costituiscono il comparto per insediamenti D2 (zona artigianale-industriale per nuovi insediamenti) per il quale, con delibera di Giunta Comunale n. 219 del 26 Novembre 2003, la proprietà veniva autorizzata a presentare Piano Particolareggiato di iniziativa privata, denominato "*La Fossa*", prevedendosi una ripartizione della potenzialità edificatoria ripartita tra intervento pubblico ed intervento privato;
- che la ditta Annovi Aldo & C. s.n.c. interviene nel presente atto quale soggetto assegnatario delle aree destinate all'intervento pubblico, senza assunzione di oneri ulteriori rispetto a quelli specificatamente connessi all'intervento edilizio attuativo di sua competenza;
- che in data 18 ottobre 2005 la sopra indicata proprietà ha inoltrato istanza motivata di variante urbanistica finalizzata a confermare gli impegni precedentemente assunti con l'Amministrazione comunale ed a modificare la perimetrazione urbanistica del comparto, mediante assorbimento della omologa area confinante, parimenti destinata ad

insediamenti produttivi, allo scopo di consentire una più razionale attuazione delle previsioni del P.R.G., sia con riferimento agli interventi previsti nell'ambito del comparto attuativo, sia con riferimento agli interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria localizzate all'esterno del perimetro di comparto;

- che, nel presupposto di adozione della variante urbanistica come sopra descritto, la proprietà è intenzionata a farsi carico, oltre che degli ordinari oneri di urbanizzazione e di cessione afferenti il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, anche degli ulteriori oneri di completamento della viabilità pubblica esterna al comparto, quale individuata nell'elaborato planimetrico che si allega sub lett. A), e della rete fognaria sottostante, a completamento delle urbanizzazioni primarie della zona;

- che le spese che verranno sostenute dalla proprietà, o suoi aventi causa, per la realizzazione e cessione al Comune di Formigine delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto e delle opere di completamento fuori perimetro verranno computate, secondo i criteri concordati con il Comune di Formigine ed ai sensi di legge, al fine del corretto calcolo del contributo di costruzione effettivamente dovuto per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati edificabili ad iniziativa privata, configurandosi lo scorporo degli oneri non imputabili al 40% di potenzialità edificatoria precedentemente attribuita alla proprietà di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 119/2003;

- che, come premesso, la ditta Annovi Aldo & C. s.n.c. sottoscrive il presente atto con effetti di manifestazione del consenso, senza che da

ciò derivino oneri ulteriori rispetto a quelli afferenti l'intervento edificatorio di sua competenza, secondo la ordinaria disciplina normativa e regolamentare;

tutto ciò premesso, i sottoscritti signori Parmeggiani Augusto e Parmeggiani Francesco

si obbligano

nei confronti del Comune di Formigine ad attuare gli interventi previsti dal progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in conformità ai contenuti della convenzione urbanistica integrativa del medesimo, ed a realizzare gli interventi fuori comparto di completamento della viabilità e della rete fognaria, per la parte descritta ed individuata nell'allegato A), facendosi carico di convenire con i soggetti titolari di diritti reali sulle aree interessate dalla indicata viabilità l'impegno alla cessione gratuita delle stesse al Comune di Formigine. Più precisamente la proprietà si obbliga, per sé, successori ed aventi causa:

- a dare corso agli impegni già concordati con il Comune di Formigine, in merito alla cessione delle aree da destinarsi all'intervento pubblico mediante assegnazione con procedura concorsuale, confermandosi sia l'entità della ripartizione della potenzialità edificatoria del comparto di cui alla delibera G.C. n. 119/2003, sia la disciplina prevista dal P.R.G. per le zone D2;
- a provvedere alla stipula degli accordi che si rendano necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione esistenti (viabilità e rete fognaria), che coinvolgono proprietà di soggetti terzi esterne al

perimetro del comparto attuativo, al fine di realizzare le opere e cederle al Comune di Formigine;

- la proprietà si impegna, inoltre, a realizzare ed a cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e reti dei servizi) da eseguirsi nell'ambito del comparto unitario di nuova definizione, a servizio anche della superficie fondiaria da rendere disponibile per l'assegnazione mediante procedura concorsuale, di interesse pubblico.

Si allega:

A) elaborato planimetrico identificativo della sede stradale oggetto di opera di completamento, ivi compresa la rete fognaria, e di successiva cessione al Comune di Formigine.

Formigine-Modena, lì 20 giugno 2006

Parmeggiani Augusto

Parmeggiani Francesco

per adesione Annovi Aldo & C. s.n.c.

ALLEGATO 11BIS

Comune di Formigine (MO)
Amm: c_d711 - A00: aoofor01
Prot.N.0015653 19/06/2007
Class: 10.10.01

) UNILATERALE D'OBBLIGO

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _1 Italease S.p.A., con sede in Milano, Via Cino del Duca n. 12, con Ufficio Operativo in Torino, Corso Ferrucci n. 100, C.F./P.IVA 00846180156, in persona del signor Perucchetti Riccardo, procuratore speciale in virtù di Procura rilasciata come atto di delega a rogito Notaio Filippo Zabban di Milano, dell'11/10/2005, rep. 50531/7137, registrato a Milano il 21/10/2005, al n. 7974 serie S1, in qualità di proprietaria dell'immobile identificato al N.C.E.U. di Formigine, Fg. 36, mapp.li 171, 240 sub 1, 240 sub 2, 241, 130 sub 4 e 130 sub 5, fabbricato industriale con accessori, uffici, servizi ed area cortiliva, sito in Formigine, Via per Sassuolo n. 68/A, a seguito dell'atto di fusione per incorporazione del 13/12/2006, a rogito Notaio Filippo Zabban di Milano, rep. 54022/7861, registrato a Milano il 22/12/2006 al n. 9704 serie S1;

- La società Morotti Holding S.p.A., con sede in Sassuolo, Via Racchetta n. 2, C.F./P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena 02887110365, R.E.A. n. 340220, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Morotti Michele, in qualità di soggetto titolare del contratto di locazione finanziaria riguardante il bene immobile sopra descritto,

premesso che

- con deliberazione n. 31 del 27 Aprile 2006 il Consiglio Comunale di Formigine ha adottato variante specifica al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15, 4° comma, lett. c), L.R. n. 47/1978, come previsto dall'art. 41 L.R. n. 20/2000;

BANCAITALEASE S.p.A.
Ufficio Operativo Torino
C.so Ferrucci, 100 - 10138 TORINO

- la variante urbanistica riguarda anche le aree ed i beni immobili in proprietà di Banca Italease S.p.A., utilizzate a titolo di locazione finanziaria da Morotti Holding S.p.A., descritti in epigrafe;
- Morotti Holding S.p.A. in data 24 Luglio 2006 ha presentato osservazioni alla variante specifica adottata, contenenti richiesta di modificazioni pianificatorie e una proposta di accordo, il cui contenuto è da intendersi richiamato nel presente atto;
- Le osservazioni presentate devono intendersi condivise dalla Banca Italease S.p.A.;
- la proposta di accordo inoltrata con l'atto di osservazioni di cui al punto precedente deve essere integrata con la produzione di atto unilaterale d'obbligo che vincola negozialmente la società di leasing proprietaria e la società titolare del contratto di locazione finanziaria alla cessione gratuita della porzione di terreno descritta nella planimetria allegata sub "A", evidenziata con il colore rosso, di superficie pari a circa mq. 1.500 (fatta salva ogni precisazione in sede di frazionamento dell'area), destinata nella variante urbanistica a strada pubblica di urbanizzazione del comparto industriale;
- l'obbligo di cessione gratuita è da intendersi condizionato sospensivamente all'approvazione della variante specifica di P.R.G. con i contenuti richiesti nell'atto di osservazioni inoltrato al Comune di Formigine il 24 Luglio 2006;

tutto ciò premesso, le società indicate in epigrafe, per quanto di rispettiva competenza, con il presenta atto unilaterale d'obbligo assumono i seguenti impegni, sin d'ora vincolanti ai sensi di legge:

BANCAITALEASE S.p.A.
Ufficio Operativo Torino
C.so Ferrucci, 100 - 10138 TORINO

1. cedere gratuitamente al Comune di Formigine la porzione di area descritta nell'allegato "A" e destinata a viabilità pubblica, di superficie pari a circa mq. 1.500, fatte salve le opportune precisazioni in sede di frazionamento, con la precisazione che l'impegno a cedere gratuitamente l'area suddetta è condizionato all'accoglimento, in sede di approvazione definitiva della variante specifica di P.R.G., delle richieste formulate con l'atto di osservazioni depositato in data 24 Luglio 2006, di seguito richiamate:

   - la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità pubblica debba intendersi computata a soddisfazione ed adempimento dell'onere di cessione di parcheggi pubblici previsto dalla disciplina attuativa del P.R.G. con riferimento alle residue potenzialità edificatorie del lotto D1, identificato con il colore verde nella planimetria allegata sub "A";

   - venga eliminata l'attuale destinazione a zona G1 della porzione di terreno, identificata con il colore giallo nella planimetria allegata sub "A", della superficie di circa mq. 600, ricomprendendosi l'area medesima entro il perimetro del lotto con destinazione a zona D1;

   - venga riconosciuta al lotto D1, quale identificato per effetto delle precedenti precisazioni, la potenzialità edificatoria residua pari a mq. 2503 S.U.;

2. provvedere a propria cura e spese al frazionamento dell'area oggetto di cessione gratuita al Comune di Formigine;

3. sottoscrivere l'atto di cessione gratuita dell'area frazionata entro due

BANCAITALEASE S.p.A.
Ufficio Operativo Torino
C.so Ferrucci 112 - 10138 TORINO

mesi dalla esecutività della delibera consiliare di approvazione definitiva della variante specifica di P.R.G. con le modificazioni richieste.

Milano/Sassuolo/Formigine, lì..18.GIUGNO 2007

In fede

per Banca Italease S.p.A.

BANCAITALEASE S.p.A.
Ufficio Operativo Torino
C.so Ferrucci, 100 - 10138 TORINO

per Morotti Holding S.p.A.

INDICE

TITOLO I- GENERALITA'

CAPO I - VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.
Art. 1)- Norme Tecniche di attuazione e loro efficacia..... pag.1
Art. 2)- Trasformazioni disciplinate dal Piano Regolatore Generale..... pag.2
Art. 3)- Attuazione del Piano Regolatore Generale..... pag.3
Art. 4)- Validità ed efficacia del P.R.G. ed elaborati costitutivi..... pag.4

CAPO II- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Art. 5)- Edificabilità delle aree..... pag.6
Art. 6)- Parametri urbanistici..... pag.7
Art. 7)- Applicazione dei parametri urbanistici..... pag.10
Art. 8)- Parametri edilizi..... pag.11

CAPO III - STANDARDS DI P.R.G.
Art. 8 bis)- Piano dei Servizi..... pag.15
Art. 9)- Opere ed aree di urbanizzazione primaria..... pag.15
Art.10)- Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici..... pag.15
Art.11)- Spazi di sosta e parcheggi..... pag.17
Art. 11 bis)- Localizzazione degli standard..... pag.22

TITOLO II- TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO
Art.12)- Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.... pag.24

TITOLO III- ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE
Art.13)- Modalità di attuazione della V.G. al P.R.G..... pag.35
Art.14)- Concessioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione della VG al PRG..... pag.36
Art.15)- Edifici preesistenti e norme di zona..... pag.37
Art.16)- Destinazioni d'uso..... pag.38
Art.17)- Aggiornamento della cartografia del territorio comunale..... pag.43
Art.18)- Rilevazione di errori materiali negli elaborati del P.R.G..... pag.43

TITOLO IV- ZONIZZAZIONE

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI
Art.19)- Suddivisione in zone del territorio comunale..... pag.44
Art.20)- Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee..... pag.46

CAPO II- IL TERRITORIO URBANO
Art.21)- Zone omogenee di tipo “A”..... pag.49
Art.22)- Zone omogenee di tipo “B”..... pag.50
Art.23)- Zone omogenee di tipo “C”..... pag.75
Art.24)- Zone omogenee di tipo “D”..... pag.82

CAPO III-IL TERRITORIO EXTRAURBANO
Art.25)- Zone omogenee di tipo E..... pag.120
Art.26)- Insediamenti ammessi nelle zone agricole..... pag.121
Art.27)- Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non soggetto a categorie di tutela e negli interventi di nuova costruzione nel territorio extraurbano..... pag.135
Art.28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole..... pag.138
Art.29)- Soggetti attuatori..... pag.141
Art.30)- Piano di sviluppo aziendale o interaziendale..... pag.141
Art.31)- Prescrizioni particolari per le zone agricole..... pag.143

CAPO V- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE "ZONE OMOGENEE DI TIPO F"
Art.32)- Zone destinate alla viabilità (strade, ferrovie e ciclabili)..... pag.144

CAPO VI- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO "ZONE OMOGENEE G"
Art.33)- Zone a verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport G.1..... pag.147
Art.34)- Zone per attrezzature pubbliche di servizio G.2..... pag.148
Art.35)- Zone per attrezzature pubbliche di servizio G.3. (Parcheggi)..... pag.151
Art.36)- Zone per verde privato inedificabile G.4..... pag.152

ALLEGATI
Allegato1……. pag.153
Allegato4……. pag.156
Allegato6……. pag.158
Allegato7……. pag.160
Allegato8……. pag.162
Allegato9……. pag.164
Allegato10……. pag.168
Allegato11……. pag.170
Allegato11 bis…… pag.175