




C O M U N E D I N O N A N T O L A
P R O V I N C I A D I M O D E N A

VARIANTE 2014 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO COMPARATO

Adozione con DCC n.

<p>Progettista: ing. Roberto Farina OIKOS RICERCHE SRL</p>		<p>Il Sindaco Pier Paolo Borsari</p>
<p>Ing. Antonella Barbara Munari (Responsabile del Procedimento)</p>		

COMUNE DI NONANTOLA

VARIANTE 2014
AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett.b della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.
(rif. art. 15 della L.R. n. 47/1978)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO COMPARATO

TITOLO I GENERALITA'.....	17
TITOLO I GENERALITA'.....	17
CAPO I VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.....	17
Art.1) Norme di attuazione e loro efficacia.....	17
Art.2) Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.....	17
Art. 2 bis) Demolizione e ricostruzione di fabbricati in situazioni di pericolosità.....	39
Art.3) Attuazione del P.R.G.....	39
Art.4) Validità ed efficacia del P.R.G.....	440
CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	544
Art.5) Edificabilità delle aree.....	544
Art.6) Parametri urbanistici.....	642
Art.7) Applicazione dei parametri urbanistici.....	945
Art.8) Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio.....	945
Art. 8bis Dotazioni minime e massime di Sa.....	1046
Art. 8ter - Installazione di elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	1147
CAPO III STANDARDS DI P.R.G.....	1349
Art.9) Opere ed aree di urbanizzazione primaria.....	1349
Art.10) Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici.....	1349
Art.11) Spazi di sosta e parcheggi.....	1420
Art. 11 bis) Monetizzazione delle dotazioni	1723
TITOLO II TUTELA DELL'AMBIENTE	1925
CAPO I PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA'	1925
CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	1925
Art.12) Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti	1925
12.1) Sistema forestale e boschivo.....	1925
12.2) Sistema delle aree agricole. Soppresso.....	2026
12.3) Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (E31).....	2026
12. 4) Invasi ed alvei di bacini e corsi d 'acqua.....	2329
12. 5) Aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico.....	2430
12. 6) Zone di tutela naturalistica e area di riequilibrio ecologico "Il Torrazzuolo".....	2534
12.7) Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	2534
12.8 Dossi di pianura	2632
12. 9) Zone ed elementi di interesse storico archeologico e zone di tutela degli elementi della centuriazione. Rinvenimento di reperti	2733
12.10) Tutela delle aree interessate dalle "partecipanze".....	2935
12.11) Tutela della viabilità storica urbana ed extraurbana e dei percorsi di interesse storico - paesaggistico. ...	3036
12.12) Insediamenti storici urbani ed extraurbani.....	3137
12.13) Beni Culturali minori.....	3137
12.14) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane.....	3137
12.15) Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati	3137
12.16) Zone di rispetto cimiteriale.....	3137
12.17) Distanze di rispetto dagli elettrodotti e disposizioni riguardanti la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile	3238
12. 18) Unità di Paesaggio di rango comunale	3440
12. 19) Altri Beni ambientali di valore paesaggistico e naturalistico	3544
12.20) Rispetto dei depuratori	3544
12.21) Autorizzazione paesaggistica	3544
TITOLO III ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.....	3642
CAPO I STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	3642
Art.13) Modalità di attuazione del P.R.G.....	3642
Art.14) Concessioni o autorizzazioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione della Variante 2014 al P.R.G.	3743
Art.15) Edifici preesistenti e norme di zona.....	3743

Art.16) Destinazioni d'uso	3844
Art.17) Aggiornamento della cartografia del territorio comunale	4046
Art.18) Rilevazione di errori materiali negli elaborati del P.R.G.	4147
TITOLO IV ZONIZZAZIONE	4248
CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI	
COMPATIBILI INSEDIABILI	4248
Art.19) Suddivisione in zone del territorio comunale	4248
Art.20) Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee	4450
CAPO II IL TERRITORIO URBANO	4652
Art.21) Zone omogenee di tipo "A"	4652
Art.22) Zone omogenee di tipo "B"	4652
Art.23) Zone omogenee di tipo "C"	6874
Art.24) Zone omogenee di tipo "D"	7480
CAPO III IL TERRITORIO EXTRAURBANO	9298
Art.25) Zone territoriali omogenee di tipo E	9298
Art.26) Insediamenti ammessi nelle zone agricole	9399
Art. 27) Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ove non in contrasto con il prevalente art. 26bis	108114
Art. 28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole	111447
Art.30) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.....	114420
Art.31) Prescrizioni particolari per le zone agricole	116422
CAPO IV ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ZONE OMOGENEE DI TIPO F)	117423
Art.32) Zone per le infrastrutture viarie	117423
Art. 32 bis) Corridoio infrastrutturale di localizzazione della variante alla ex S.S. 255	118424
Art. 32 ter) Piste ciclabili	118424
Art. 32 - quater) Distributori di carburanti	119425
Art. 32 - quinquies) Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche	121427
CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE "G")	124130
Art.33) Zone a verde pubblico	124130
Art.34) Zone per attrezzature pubbliche di servizio.....	124130
ALLEGATO 1: Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo	125431
ALLEGATO 2 Siti per la telefonia mobile.....	128434

TITOLO I GENERALITA'

CAPO I VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.

Art.1) Norme di attuazione e loro efficacia.

1- Il presente articolato normativo costituisce ~~parte integrante della Variante 2014 Generale~~ al P.R.G. del Comune di Nonantola (come modificato e integrato dalle Varianti approvate) ~~(V.G. al P.R.G.)~~, ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni che regolano la materia urbanistica. ~~La Variante 2014 è predisposta in adeguamento del PRG alle disposizioni normative contenute nella L.R. n.15/2013 e ad altre disposizioni del quadro normativo regionale, oltre che per migliorare ed integrare le disposizioni del PRG sulla base delle problematiche applicative riscontrate.~~

~~Le presenti norme non trovano applicazione ove in contrasto con le normative e disposizioni nazionali e regionali vigenti.~~

2- 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.

3- Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli della V.G. al P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Art.2) Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.

1. Sono soggetti alla disciplina del P.R.G. i seguenti interventi edilizi ed urbanistici, definiti dalla L.R. n.15 del 30 luglio 2013, e ss. mm. (allegato all'art.9, comma 1) a meno della disciplina particolareggiata del Centro Storico:

- A 1 - restauro scientifico **RS**
- A 2.A,B - restauro e risanamento conservativo (distinto dalle Norme del PRG in tipo A e tipo B, vedi disciplina particolareggiata) **RRC**
- A 2.C - ripristino tipologico **RT**
- A 3.1 - ristrutturazione edilizia (definita per la zona omogenea "A" dalle Norme del PRG, vedi disciplina particolareggiata)
- A 3.2 - ristrutturazione edilizia **RE**
- A 4 - ristrutturazione urbanistica **RU**
- A 5 - ristrutturazione edilizia **RE**
- A 6 - ristrutturazione edilizia **RE**
- A 8 - manutenzione ordinaria **MO**
- A 9 - manutenzione straordinaria **MS**
- A 10 - demolizione **D**
- A 11 - modifiche destinazione d'uso senza opere **MS**
- A 12 - modifiche destinazione d'uso con opere **RE**
- A 13 - recupero e risanamento delle aree libere (modifica dello stato dei luoghi) **RRAL**
- A 14 - nuova costruzione **NC**
- A 15 - significativi movimenti di terra.

~~1. Sono soggette alla disciplina del P.R.G. i seguenti le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:~~

- ~~A 1 - restauro scientifico (L.R.31/02 e s.m.)~~
- ~~A 2.A,B - restauro e risanamento conservativo (distinto dalle Norme del PRG in tipo A e tipo B) (come definito al comma 3)~~
- ~~A 2.B - restauro e risanamento conservativo tipo B (come definito al comma 4)~~
- ~~A 2.C - ripristino tipologico (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 3.1 - ristrutturazione edilizia (definita per la zona omogenea "A" dalle Norme del PRG)(come definito al comma 5)~~

- ~~A 3.2 ————— ripristino edilizio (definito dalle Norme del PRG) L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 4 ————— ristrutturazione urbanistica (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 5 ————— ristrutturazione edilizia complessa (definita per l'intervento complessivo ————— su~~
~~————— edificio comportante anche ampliamento e/o sopraelevazione dalle Norme del PRG)~~
- ~~A 6 ————— ampliamento e/o sopraelevazione (definita per interventi su edifici non —————~~
~~————— accompagnati da trasformazioni sulla parte esistente dalle Norme del PRG)~~
- ~~A 8 ————— manutenzione ordinaria (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 9 ————— manutenzione straordinaria (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 10 ————— demolizione (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 11 ————— modifiche destinazione d'uso senza opere (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 12 ————— modifiche destinazione d'uso con opere (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 13 ————— recupero e risanamento delle aree libere (modifica dello stato dei luoghi) (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 14 ————— nuova costruzione (L.R.31/02 e s.m)~~
- ~~A 15 ————— Significativi movimenti di terra.~~

2. Rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia (A.5) anche gli interventi di totale demolizione dell'edificio e sua ricostruzione in base alla definizione della L.R. n.15/2013 e nei limiti definiti dal PRG ai commi successivi. ~~nei limiti previsti dalla L.R.31/02 e s.m. L'intervento di totale demolizione qualora ricadente in territorio extraurbano dovrà comunque rivestire carattere di eccezionalità e dovrà essere giustificato da dettagliata relazione fotografica e perizia tecnico strutturale asseverata da tecnico abilitata e sottoscritta dalla proprietà, redatta con i contenuti prescritti all'art.27 delle presenti norme.~~ L'intervento di tipo A10, demolizione, in caso di area assoggettata ad intervento urbanistico preventivo non può essere assentito se non in esecuzione delle previsioni del piano attuativo medesimo.

3. Limitazioni alle modalità di intervento di ristrutturazione edilizia nel centro storico e nelle zone rurali. Gli edifici del centro storico per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia non possono essere demoliti integralmente e non può essere applicata la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma. I lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Gli interventi ammessi nelle zone rurali sono descritti al successivo Art.27.

43. L'intervento tipo A 2.A - restauro e risanamento conservativo ~~tipo A~~ è definito dalla L.R. n.15/2013. ~~comprende:~~

- ~~a) — la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

 - ~~— il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;~~
 - ~~— il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;~~~~
- ~~b) — il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

 - ~~— murature portanti sia interne che esterne;~~
 - ~~— solai e volte;~~
 - ~~— scale;~~
 - ~~— tetto, con ripristino del manto di copertura originale.~~~~
- ~~c) — l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;~~
- ~~d) — l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.~~

4. L'intervento tipo A 2.B ~~restauro e risanamento conservativo tipo B~~ ~~comprende:~~

- ~~a) — la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

 - ~~— il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;~~~~

- ~~— il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;~~
- ~~b) il consolidamento statico e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;~~
- ~~e) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;~~
- ~~d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.~~

55. L'intervento di tipo A 3.1 - ristrutturazione edilizia in zona omogenea "A" è definito dal PRG, ~~in coerenza con la L.R. n.15/2013,~~ entro il limite della demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma e dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificio demolito.

Esso comprende:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Art. 2 bis) Demolizione e ricostruzione di fabbricati in situazioni di pericolosità

1—— Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati e/o non inseriti in nuclei storici, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, purché al di fuori della situazione di pericolo, alle seguenti condizioni:

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
- Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m. dalle strade statali;
- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie, degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
- Il fabbricato sia compreso in aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 2.22 del PSC.
- Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento unitario convenzionato ed è subordinato al parere della CQAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario, anche con lieve spostamento del sedime rispetto a quello attuale, nel rispetto delle possibilità edificatorie e degli usi ammessi dall'ambito urbanistico in cui ricadono, e nell'ambito di un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

Art.3) Attuazione del P.R.G.

1- ~~La V.G. al~~ Il 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 (concessione o autorizzazione), come meglio specificato agli articoli seguenti.

2 - In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale quello in scala a denominatore minore.

Art.4) Validità ed efficacia del P.R.G.

1- ~~La presente V.G. al~~ P.R.G., come modificato e integrato dalle Varianti approvate e dalla presente Variante 2014, ha validità giuridica a tempo indeterminato.

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

3- ~~Limitatamente ai contenuti della Variante 2014, D~~ 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.

~~Sono fatte salve le concessioni già rilasciate e le successive varianti non sostanziali ai sensi della L.R. 31/02 (Vedi successivo art.14).~~ I permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione della Variante 2014 al PRG, e le SCIA presentate prima della data di adozione della Variante 2014 al PRG, sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. La Variante 2014 non si applica inoltre alle varianti ai suddetti titoli. Le variazioni rispetto al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. n.15/2013.

4- Negli strumenti urbanistici ~~vigenti~~ attuativi (approvati ~~e convenzionati~~ ~~attuativi già approvati~~ alla data di adozione della Variante 2014 al PRG) ~~e per i quali le convenzioni risultino approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme~~, sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici dello strumento attuativo, ~~con le~~ specificazioni di cui all'art 23 bis. Sono ammessi adeguamenti agli usi previsti dalle norme di zona, nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggi di pertinenza di cui all'art. 11.

5. Sono pure fatti salvi i Piani di coordinamento zone di ristrutturazione già approvati alla data di adozione dell'~~ae~~ presente ~~i Variante 2014 norme~~ ad eccezione di quello denominato "Zona 3, via W.Tabacchi" per il quale la V./PRG prevede la formazione di un Piano di recupero di cui alla L. 457/78 di iniziativa pubblica il cui comparto è individuato nella tavola 6D.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.5) Edificabilità delle aree.

1 Sono considerate edificabili, in relazione alla zonizzazione di P.R.G., le aree già dotate di urbanizzazione primaria ai sensi della L. 847/1964, ovvero per le quali le opere di urbanizzazione sono garantite o dalla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio o dall'impegno dei privati a realizzarle contestualmente alle costruzioni oggetto delle specifiche autorizzazioni e/o concessioni.

2 In tutti i casi in cui è previsto l'intervento con piano urbanistico attuativo dovrà essere verificata la dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, in particolare dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento dei reflui. Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle acque bianche e nere. In specifico per l'area artigianale/industriale di espansione di via Gazzate indicata in cartografia con la lett. A, la zona artigianale/industriale di via di Mezzo a Casette indicata con lett. C, la zona artigianale/industriale indicata con lett. B, la zona per attrezzature commerciali e direzionali (D6.1) e le espansioni residenziali previste a Campazzo – La Selvatica (comparto C2S), ed in loc. Casette (comparto C2P) l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di appropriati sistemi di trattamento dei reflui ovvero, alternativamente, alla realizzazione del collegamento fognario al depuratore del capoluogo od all'allacciamento a reti esistenti idonee alla separazione delle acque bianche e nere. Tali infrastrutture tecnologiche sono da considerarsi opere per l'urbanizzazione dei comparti in oggetto ovvero né assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria. Nel caso in cui le strutture esistenti non siano sufficienti a garantire l'approvvigionamento idrico ed un efficace smaltimento e trattamento dei reflui, la convenzione allegata al Piano dovrà individuare le soluzioni tecniche ed i soggetti che hanno il compito di garantire il corretto funzionamento del comparto. In particolare dovrà essere valutato con apposito studio l'impatto che l'intervento potrà avere sul reticolo idrografico superficiale, acquisendo, ove del caso, il parere favorevole del Consorzio di Bonifica.

3 E' altresì prescritto che gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo siano accompagnati da un'apposita relazione tecnica sulla predisposizione di misure atte ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Tali accorgimenti potranno comprendere: il convogliamento in reticolo idrografico superficiale, la realizzazione di bacini di raccolta, il riutilizzo per l'irrigazione di aree verdi, ecc.. Il convogliamento nel reticolo idrografico superficiale sarà ammesso in base agli esiti dello studio di cui al comma precedente; sono a carico del proponente l'intervento gli oneri di esecuzione delle eventuali opere di adeguamento idraulico. Nel caso dei comparti produttivi PIP "Possessione Gazzate" e "Area 3 Bibiana Nuova" lungo la SP14 - Via Di mezzo – Loc. Casette, in relazione al notevole incremento della superficie impermeabilizzata connesso alle due trasformazioni, in sede di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere indicate le modalità di irrigazione degli spazi destinati a verde pubblico e privato evitando o comunque minimizzando il ricorso ad allacciamenti al pubblico acquedotto e prediligendo viceversa la realizzazione di impianti di irrigazione alimentati da bacini di accumulo delle acque meteoriche.

E' inoltre fatto obbligo di indicare negli elaborati lo stato attuale delle infrastrutture elettriche del comparto di intervento e lo stato di progetto fino alla relativa connessione alla rete pubblica. Nel caso di recapito nel reticolo idrografico superficiale dovranno essere previsti sistemi di intercettazione delle reti fognarie acque bianche di piazzale che consentano, in caso di sversamenti accidentali, la tempestiva chiusura dello scarico ed il recupero dei materiali sversati.

4 Le domande di rilascio dei titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, devono essere accompagnate da un'apposita relazione tecnica sulla predisposizione di misure atte ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale.

5 Non sono allacciabili al depuratore pubblico scarichi non biodegradabili, per cui eventuali nuovi insediamenti che producano scarichi di tal genere dovranno adottare trattamenti specifici dei reflui.

6 Per gli interventi di recupero edilizio/urbanistico di edifici ed aree produttive nonché nelle aree che hanno ospitato impianti di distribuzione di carburanti o, in generale, cisterne interrate di sostanze pericolose e' 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, sotto la vigilanza dei competenti Servizi AUSL e ARPA, e' condizione vincolante per l'edificabilita' o il cambio d'uso. Negli interventi di demolizione occorre attestare l'assenza di materiali tossici.

7 Nelle aree depresse ad elevata criticità idraulica la possibilità di realizzare vani interrati e seminterrati è subordinata all'esito di uno studio idrologico-idraulico che valuti preventivamente le possibili interferenze sugli edifici circostanti; in specifico nel caso di manufatti, che intercettano la falda occorre presentare una relazione tecnica che specifichi i seguenti aspetti:

- metodi di impermeabilizzazione e di contenimento delle infiltrazioni;
- stato della falda superficiale e previsioni di impatto sulla stessa;
- tecnologia e potenza delle pompe di aspirazione;
- quantità di acqua che si prevede di aspirare e modalità di smaltimento/allontanamento;
- contromisure per prevenire effetti collaterali su edifici, manufatti limitrofi e sulla vegetazione per effetto della variazione del livello della falda , in modo da prevedere fenomeni di costipamento indotto che si possono innescare.

8- In relazione alla grande variazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti, sia in profondità che arealmente, in sede di progettazione esecutiva si richiedono indagini dettagliate che valutino il rischio di cedimenti differenziali delle strutture di fondazione. E' presente e diffusa una falda freatica superficiale, compresa fra 1 e 2 metri di profondità, la quale non compromette la stabilità dei terreni di sottofondazione, ma della quale occorre tenere debitamente conto negli scavi e interrati. In tali casi si dovrà procedere a opportune verifiche di stabilità delle pareti di scavo, e valutare eventuali interferenze con i manufatti adiacenti. Risultano in genere caratteristiche meccaniche tali da giustificare fondazioni superficiali, ma in caso di carichi concentrati non si deve escludere il ricorso a fondazioni profonde. In tali casi l'indagine geognostica andrà spinta a idonea profondità per valutare le caratteristiche di resistenza dei terreni coinvolti.

9 Ai sensi della classificazione sismica di cui alla Del. di G.R. n. 1435/2003 del 21.07.2003 attuativa dell'Ordinanza ministeriale n. 3274 del 20.03.2003, il Comune di Nonantola rientra in categoria III a bassa sismicità; l'attuazione delle previsioni di Piano dovrà quindi avvenire nel rispetto dei disposti di tale delibera. In fase attuativa dovranno inoltre essere prodotte le necessarie verifiche strutturali che attestino il rispetto delle norme antisismiche vigenti, e agli approfondimenti che siano approvati dal C.C., eseguiti in osservanza alla DAL n.112/2007 della Regione Emilia-Romagna.

10- In tutti i casi in cui è previsto l'intervento con piano urbanistico attuativo, nonché in caso di nuova edificazione, ristrutturazione o ampliamento che comporti aumento del carico urbanistico, in aree con destinazione residenziale e/o commerciale prossime ad insediamenti produttivi, di servizio e ad infrastrutture stradali è richiesta la presentazione di una Documentazione Previsionale del Clima Acustico (D.P.C.A.).

11 La soluzione delle problematiche insediative sopra riportate è condizione per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi ed il rilascio dei titoli abilitativi ai sensi di legge.

Art.6) Parametri urbanistici.

1. ~~I parametri urbanistici sono così quelli definiti dalla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia”, mantenendo le precisazioni già presenti nelle NTA del PRG, di cui al comma 2 seguente.~~

~~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, salva diversa specificazione grafica o normativa~~

~~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.~~

~~d) Superficie fondiaria – Sf~~

~~È rappresentata dal lotto netto edificabile.~~

~~e) Superficie minima di intervento Sm~~

~~È rappresentata dal minimo valore di St o di Sf richiesto dalle norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di progetto per interventi urbanistici o edilizi.~~

~~f) Comparto di intervento~~

~~Si intende un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o specificatamente indicato dalle presenti Norme, la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario.~~

~~g) Indice di utilizzazione territoriale Ut~~

~~È l'indice che si applica, salvo diverse indicazioni grafiche o normative, alla St per ottenere la superficie utile edificabile (SU).~~

~~h) Indice di utilizzazione fondiaria Uf~~

~~È l'indice che si applica alla Sf per ottenere la SU edificabile.~~

~~i) Distanza D~~

~~Rappresenta il distacco da rispettarsi nell'edificazione dal confine di proprietà, dal confine di zona, dalla strada, dagli altri edifici.~~

~~l) Limite di zona: confine di separazione fra due zone omogenee diverse, secondo la definizione di cui al successivo art.19.~~

~~m) Carico Urbanistico: è determinato dall'insieme della SU e delle destinazioni d'uso di una determinata zona o di uno specifico intervento in rapporto agli standards di servizi e di opere di U.1 e U.2.~~

Parametri e indici urbanistici

Oggetto	Definizione
1. Superficie territoriale (ST)	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.
2. Superficie fondiaria (SF)	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria
3. Densità territoriale	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale

4. Densità fondiaria	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
5. Ambito	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
6. Comparto	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
7. Lotto	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione
8. Unità fondiaria	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda
9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

2. a) Carico urbanistico. Si ha aumento di carico urbanistico quando l'intervento determina un aumento della SU e/o del numero delle unità immobiliari esistenti, ovvero si ha una variazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra i raggruppamenti di categorie di funzioni di cui al seguente art. 16, o in variazioni d'uso che prevedano il passaggio da una funzione meno onerosa ad una più onerosa (con riferimento alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione) o il passaggio da una funzione meno esigente ad una più esigente (con rif. all'art. 11. Spazi di sosta e parcheggi).

Nel centro storico non si ha comunque aumento di carico urbanistico nelle variazioni d'uso che prevedano il passaggio da sottofunzioni b1 a sottofunzioni b2 e da sottofunzioni b3 a sottofunzioni b2.

Relativamente ai soli usi C.1, C.1.1.a e C.1.1.b, il frazionamento di unità immobiliari già destinate a tali usi, precedentemente accorpate, è soggetto a **Denuncia di inizio attività SCIA** ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico. L'accorpamento e/o il frazionamento relativi ai soli usi C.1, C.1.1.a e C.1.1.b attraverso opere manutentorie quali l'apertura/chiusura di porte e vani, risultano a tutti gli effetti opere di manutenzione straordinaria.

2. ~~I seguenti parametri urbanistici sono così definiti dalle presenti Norme:~~

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

~~E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade, ai parcheggi pubblici, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area.~~

~~hce)- 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.~~

~~dig)- Indice di utilizzazione territoriale - Ut~~

E' l'indice che si applica, salvo diverse indicazioni grafiche o normative, alla St per ottenere la superficie utile edificabile (SU).

~~he)~~- Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

E' l'indice che si applica alla Sf per ottenere la SU edificabile.

~~mf)~~- Limite di zona: confine di separazione fra due zone omogenee diverse.; ~~secondo la definizione di cui al successivo art.19.~~

~~ng)~~ Indice di visuale libera - IvL

E' il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

Art.7) Applicazione dei parametri urbanistici.

~~1- (abrogato) I parametri e gli indici urbanistici sopra definiti operano dalla data di adozione delle presenti norme.~~

~~2- Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente a tale data, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate sulla base degli stessi.~~

~~3- Indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento successivo l'utilizzazione dei parametri esclude, salvo il caso di ricostruzione, il rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici medesime.~~

Art.8) Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio.

~~1- L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata anche dai seguenti parametri edilizi, definiti dalla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia”, e riportate nel Regolamento Edilizio Comunale, mantenendo le precisazioni già presenti nelle NTA del PRG relative a:~~

~~—— SU — Superficie utile~~

~~—— Snr — Superficie non abitabile~~

~~—— Sc — Superficie coperta~~

~~—— HF — Altezza delle fronti~~

~~—— Sp — Superficie permeabile~~

~~—— H — Altezza del fabbricato~~

~~—— VL — Indice di visuale libera~~

~~—— V — Volume~~

~~2- La Sp Superficie permeabile corrisponde alla superficie lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini del calcolo della percentuale di superficie permeabile richiesta dalle norme di zona le~~

~~pavimentazioni possono essere computate come superficie permeabile al 100% qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:~~

~~la pavimentazione venga realizzata con elementi grigliati in pietra artificiale, naturale o plastica riciclata con superficie libera (riempibile con inerti permeabili) pari ad almeno il 15% della superficie totale;~~

~~la pavimentazione venga posata a secco su materiali permeabili quali terra, sabbia, ghiaia lavata, lapilli, ecc.~~

~~Deve essere comunque mantenuta una superficie a verde priva di qualsivoglia copertura per almeno il 50% della superficie permeabile complessiva.~~

Sp - Superficie permeabile

Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto la porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai seguenti valori percentuali, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati:

- nel caso di pavimentazioni in elementi prefabbricati grigliati si considera che siano permeabili per il 50% della loro superficie;
- nel caso di inghiaatura carrabile su terra si considera permeabile il 100% della superficie.

——— H ——— Altezza dell'edificio fabbricato

——— Altezza massima tra quella dei vari fronti

——— VL ——— Indice di visuale libera

——— Vt ——— Volume totale o lordo

——— Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica

Vu ——— Volume utile

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse

~~2. La Sp - Superficie permeabile corrisponde alla superficie lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini del calcolo della percentuale di superficie permeabile richiesta dalle norme di zona le pavimentazioni possono essere computate come superficie permeabile al 100% qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:~~

~~la pavimentazione venga realizzata con elementi grigliati in pietra artificiale, naturale o plastica riciclata con superficie libera (riempibile con inerti permeabili) pari ad almeno il 15% della superficie totale;~~

~~la pavimentazione venga posata a secco su materiali permeabili quali terra, sabbia, ghiaia lavata, lapilli, ecc.~~

~~Deve essere comunque mantenuta una superficie a verde priva di qualsivoglia copertura per almeno il 50% della superficie permeabile complessiva.~~

Art. 8bis Dotazioni minime e massime di Sa

1- Dotazione massima di Sa - In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Superficie- accessoria Sa (come definita dalla D.A.L.Regione Emilia-Romagna n.279 del 4.02.2100) deve essere negli edifici residenziali plurifamiliari: non superiore al 65% della Su per la residenza;

- negli edifici uni - e bifamiliari (compresi edifici a schiera): non superiore all'80% della Su;

- negli edifici in zone produttive e negli edifici per le funzioni produttive agricole: non superiore al 30% della Su.

Per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere inferiori a 15 mq per l'autorimessa e 5 mq per la cantina.

- 2- Dotazione minima di Sa - La quantità minima di Sa è pari a 20 mq. per alloggio, e alle seguenti quantità:
- 20% della Su residenziale complessiva dell'edificio per edifici residenziali plurifamiliari,
 - 30% della Su in edifici uni-e bifamiliari ~~con due piani abitabili fuori terra.~~

Nel caso di funzioni produttive agricole le superfici accessorie esistenti non più funzionali all'agricoltura sono comunque da considerarsi Sa.

3. Le superfici accessorie in quantità eccedenti i limiti sopra indicati sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori. ~~;~~ In caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. Negli interventi di ampliamento, la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.

4 Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da ~~quattro~~ sei o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, deve prevedere almeno un vano destinato a servizi condominiali. Tale prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.

Art. 8ter - Installazione di elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato

1 Possono essere installati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = ml. 3.00;
- superficie occupata max = mq. 15 per unità immobiliare;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili.

2 Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, — qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali costruiti, — possono essere installate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza massima non superiore a m. 2,040 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
- superficie coperta non superiore a mq. 8;
- non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
- struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
- inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
- i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di autoveicoli;
- rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti, fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

3 Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

4 Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:

- è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, ~~come individuate nella Tav. 1 del RUE;~~
- è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico,

previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in posizione opportunamente mitigata da alberature o elementi naturali .

5 Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici, soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente PRG riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

CAPO III STANDARDS DI P.R.G.

Art.9) Opere ed aree di urbanizzazione primaria.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle classificate nella Delib. di Consiglio regionale 849/98 e successive modificazioni e precisamente:

- a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) il sistema della pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento.

2. Gli interventi di trasformazione che interessino la viabilità sono subordinati alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione acustica.

Art.10) Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici.

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

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese e servizi di culto;
- centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, assistenziali e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- parcheggi pubblici.

Art.11) Spazi di sosta e parcheggi.

1- 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, fatto comunque salvo quanto specificato in materia dal Piano dei Servizi:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCH. DI U.1	PARCH. DI U.2
A	Vedi Disciplina Particolareggiata	
B.1/B.4/B5 /B6/B7	10 mq/30 mq SU (1)	==
B.2	15 mq/30 mq SU	==
B.3	10 mq/30 mq SU (1)	==
C.1	COME P.P. APPROVATO	
C.2/C.3	10 mq/30 mq SU	7,5% ST (*)
D.1	10 mq/30 mq SU	==
D.2 /D.7	10 mq/50 mq SU	10 % ST
D.3	10 mq/50 mq SU	5 % ST
D.4	5 mq/50 mq SU	5 % ST
D.5	10 mq/50 mq SU	10 % ST
D.6	10 mq/100mq SU	10 % ST
E	==	==
F	==	==
G	5 % ST	10 % ST

NOTE: (1) La SU é quella di nuova realizzazione e/o quella recuperata.

2- I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria vanno di norma localizzati sul fronte strada o secondo le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G. e comunque in idonee aree in modo da garantirne la pubblica fruizione. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.; potranno essere ricavati anche in strutture interrato 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). Nei comparti di espansione (C.2) dovranno essere ubicati secondo le indicazioni contenute nei P.O.U. ove predisposti e nel caso siano considerate negli stessi vincolanti.

3- In presenza del Piano dei Servizi di cui all'art.13 della L.R. 47/78 si potrà prevedere la monetizzazione di una quota dei parcheggi di U.1 nelle zone B, nel caso il reperimento degli stessi risultati difficoltoso per situazioni locali, ed al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento alla qualificazione e al consolidamento

della rete commerciale preesistente, precisamente per i casi previsti della d.c.r. n°1253 del 23/09/1999 al punto 5 “Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali”, in particolare agli articoli 5.1 e 5.2.

A tal fine si precisa che le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono riservate al miglioramento dell’accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili di cui all’art. 32 ter e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell’ambito del contesto urbano coinvolto dall’intervento.

4- Inoltre si specifica che solo agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relativi agli insediamenti residenziali.

5- Eventuali indicazioni grafiche di parcheggi riportate dal P.R.G. all’interno dei comparti soggetti a P.P. potranno essere diversamente proposte in sede di intervento attuativo, ferme restando le quantità prescritte e quanto detto al punto precedente.

6- Le quantità prescritte al comma 1 tabella A saranno tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S / 22$ dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del posto macchina non deve essere inferiore a ml 5,00 di lunghezza e ml 2,50 di larghezza, con stalli disposti a pettine ovvero perpendicolari all’asse della corsia; e non deve essere inferiore a ml. 5,00 di lunghezza e ml 2,00 di larghezza, se con stalli disposti longitudinalmente ovvero paralleli all’asse della corsia. Nel caso di sosta inclinata a 45° la profondità della fascia laterale occupata dagli stalli non deve essere inferiore a ml 4,80 e larghezza ml 2,30.-

Le corsie di manovra e distribuzione a servizio delle fasce di sosta devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 6,00 m per la sosta perpendicolare all’asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata.

Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

6.1- Per il comparto in località Casette ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C, , il comparto in località Casette ad est della Strada Provinciale n. 14 nell’area Bibbiana Nuova e il comparto Sottozona D6 Fondo Consolata lo standard previsto per i parcheggi di urbanizzazione secondaria è ridotto al 5% della S.T. Per il comparto Piano Insediamenti Produttivi Gazzate, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A, lo standard complessivo previsto per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 5% della S.T.

6.2- (*) Salvo altre disposizioni previste esplicitamente dagli elaborati 7 – Piani di Organizzazione Urbana

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:

TIPO DI FUNZIONE (Vedi art. 16)	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI (per le funzioni commerciali le dotazioni minime e le caratteristiche sono quelle previste dall’art. 5.2 della D.C.R. n° 1253 del 23/09/1999, modificata dalla DCR n.653/2005)
------------------------------------	---

a.1, a.2, d.1	1,5 posti auto per alloggio (*)
---------------	---------------------------------

b.1	60 mq/100 mq di SU
-----	--------------------

b.2 (C1, C3)	60mq/100 mq di SU, salvo norme più restrittive
(C2)	20mq/100 mq di SU
(C.1.1a, C.1.1b)	50mq/100mq di SU ⊗
(C.1.2a)	25mq./30 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq.400 di superficie di vendita
	25mq./18 mq di SU ⊗per servizi da mq. 401 fino a mq.800 di superficie di vendita
	25mq./13 mq di SU ⊗per servizi da mq. 801 fino a mq.1500 di superficie di vendita
	25mq./8 mq di SU ⊗per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita

- (C.1.2b) 25mq./40 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq. 400 di superficie di vendita
 25mq./25 mq di SU ⊗ per servizi da mq. 401 fino a mq. 800 di superficie di vendita
 25mq./20 mq di SU ⊗ per servizi da mq. 801 fino a mq. 1500 di superficie di vendita
 25mq./16 mq di SU ⊗ per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita
- (C.1.3) somma delle dotazioni relative alla attività commerciali e quelle della funzioni presenti (pubblici servizi, attività terziarie, ricreative, ecc.

b.3 60 mq/100 mq di SU

c.1 c.2 c.3 20 mq/100 mq di SU

e.1 66 mq/100 mq di SU

(*)La dotazione minima di parcheggi e/o di posti auto di pertinenza non deve comunque risultare inferiore a 1mq ogni 10mc di nuova costruzione. Le autorimesse e/o i posti auto coperti o scoperti sono ricavabili internamente ai lotti e/o nei corpi edilizi esistenti.

In ogni caso i posti auto coperti:

- non possono essere realizzati in prossimità di aperture che garantiscano luce e/o aria a locali di categoria A1 o A2;
- devono essere realizzati con copertura fissa.

Nello specifico, per l'edilizia residenziale:

~~1~~ **1** In caso di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e fedele ricostruzione per ciascun alloggio deve essere previsto almeno un posto auto come autorimessa;-

~~2~~ **2** In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti che determini la formazione di nuovi alloggi:

- per ciascun nuovo alloggio ricavato deve comunque essere previsto almeno un posto auto coperto;
- deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.

~~3~~ **3** In caso di:

- 3.a. ristrutturazione edilizia, con aumento di carico urbanistico;
- 3.b. ristrutturazione edilizia con aumento del numero degli alloggi;
- 3.c. nuova costruzione senza aumento del numero degli alloggi;

esclusi casi sopra e sotto riportati (1., 2. e 4.), per ogni nuova unità ricavata e/o ampliata:

- è obbligatorio realizzare un posto auto esclusivo, coperto o scoperto, individuato nella corte di pertinenza;
- deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.

4 In zona agricola in caso di nuova costruzione o di recupero abitativo di fabbricati o di nuclei ex agricoli per uso residenziale, dovranno essere previsti 2,5 posti auto di pertinenza di cui 1 posto auto come autorimessa o posto auto coperto per alloggio.

E' possibile realizzare un posto auto coperto come pertinenza urbanistica¹ di dimensioni pari a circa 16 mq per posto auto e altezza utile massima di metri 2,40 con installazione di pannelli fotovoltaici e/o solare termico in copertura, previo parere favorevole della CQAP.

¹ Pertinenze urbanistiche: la pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale, siano prive di valore venale e autonomo. La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo. Un manufatto ha le caratteristiche di pertinenza urbanistica, quando: a) abbia un volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale (L.R. n° 31/2002 – lettera g.6 dell'Allegato); b) sia collocato in adiacenza e/o nelle immediate vicinanze di un edificio legittimo e agibile; c) svolga funzione non autonoma rispetto all'edificio cui risulta legato pertinenzialmente; d) sia insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e che per la sua strutturale connessione con l'opera principale, risulta privo di valore venale autonomo; d) non sia utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito e magazzino e simili (L.R. n°31/2002 – lettera g.5 dell'Allegato);

- Tutte le suddette condizioni, a seconda della fattispecie, devono essere verificate contemporaneamente.

Per posto auto coperto con caratteristica di pertinenza urbanistica si intendono tettoie/pergolati aventi le seguenti caratteristiche:

- Strutture leggere, aperte su tutti i lati, costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di eventuale copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od a falde inclinate, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è

⊗ riferiti alla superficie di vendita definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della s.u. o nella snr come da definizione di regolamento edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella di locali destinati magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci. In caso di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti la definizione della superficie di vendita è definita ai sensi della Delib. Cons. Reg. 344/02.

Nel caso di esercizi che vendano prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite al settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare sia inferiore al 3% di quella complessiva.

7- Nel caso di variazione di attività, i relativi titoli abilitativi potrà essere rilasciata solo a fronte di corrispondenza delle quote di parcheggio richieste per la nuova destinazione.

Per le funzioni commerciali possono essere ridotte le dotazioni nei soli casi previsti dall'art.5.2.5 della d.c.r. n° 1253 del 23/09/1999.

8- Le quantità prescritte alla tabella B del comma 6 potranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S / 22$ dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del parcheggio o posto auto sia scoperti che coperti, è quella indicata per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le corsie di manovra e distribuzione devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 5,50 m per la sosta perpendicolare all'asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.

Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

9- 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 box prefabbricati in lamiera.

10- I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Art. 11 bis) Monetizzazione delle dotazioni

1- Negli interventi diretti all'interno del centro storico, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.

ammessa la copertura in tegole di cemento. Nel territorio rurale si prescrive la realizzazione strutture realizzate esclusivamente in legno, con coperture a falde inclinate e l'utilizzo di manto costituito da guaina od ondulina color "rosso mattone", in alternativa al coppo di laterizio.

- Tali strutture devono essere fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata di un fabbricato (purché non sottoposto a tutela), con funzione generica di riparo.
- Questi manufatti devono essere costruiti con tipologie appropriate al decoro urbano ed alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono, nonché all'ambiente caratterizzante il Territorio rurale.

2 In applicazione di quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. n.20/2000 commi 6 e 7, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui il PRG preveda che la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;

L'Amministrazione diversifica i parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.;

Il PRG può prevedere (ai sensi del comma 6 dell'art. A-26 della L.R. n.20/2000) che la cessione e sistemazione di aree da destinare a dotazioni territoriali avvenga al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, al fine di ottimizzare la localizzazione e l'efficacia delle attrezzature e degli spazi pubblici.

Fatti salvi i criteri generali di cui ai punti del comma 2 del presente articolo, la monetizzazione, finalizzata a contribuire economicamente all'acquisizione e qualificazione del demanio di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa, in conformità all'art. A-26 c.7 della L.R. n.20/2000, nella seguente casistica:

- l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PRG valuti opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;
- qualora il Comune non abbia definito attraverso il PRG la possibilità di cui al comma 2, e sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito oggetto dell'intervento;
- nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

5 Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, 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;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", 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.

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.

1- Le norme di cui al presente capo 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.

12.1) Sistema forestale e boschivo

1- I terreni coperti da vegetazione forestale o 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, gli esemplari arborei singoli o in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo.

2- In cartografia di PRG sono riportati le formazioni boschive e gli elementi arborei di pregio contraddistinti con apposito simbolo grafico quali piante, gruppi e filari meritevoli di tutela.

Le norme che seguono prevalgono sulle specifiche disposizioni di zona entro cui tali ambiti o elementi ricadono.

3- 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. A tali fini, e per impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti, valgono le prescrizioni di cui al successivo comma.

Nel sistema forestale e boschivo trovano anche applicazione le prescrizioni di massima e polizia forestale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 2354 del 1/03/95.

4- Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell' articolo 3 della legge 8 novembre 1986, n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30;

b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dalle specifiche norme di zona;

c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali.;

d. le attività esistenti di allevamento zootecnico per i quali è esclusa la possibilità di ampliamento. Sono vietati la distribuzione di liquami e fanghi di depurazione;

e. le attività di escursionismo e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

5- L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee ed impianti telefonici, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti, qualora questi siano di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che, ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime, e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia delle necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, fermo restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6- Le opere di cui al quinto comma nonché quelle di cui alla lettera a. del quarto comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

7- Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nella cartografia di Piano ai sensi del presente articolo sono assoggettati a specifica tutela; non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buon stato vegetativo e realizzati nel rispetto di quanto prevede il Regolamento Comunale del Verde. Qualora per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi di abbattimento, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione comunale.

Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1997 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.

12.2) Sistema delle aree agricole. Soppresso

12.3) Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (E31)

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al successivo art.12.4. e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

Fermo restando il rispetto e gli obblighi attuativi di quanto contenuto nell'Accordo di Programma relativo al Canal Torbido approvato con atto formale il 13 novembre 1995, ai fini della tutela dei bacini e corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

In cartografia sono individuate:

- le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena del Fiume Panaro, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
- le "Zone di tutela ordinaria", ossia le fasce degli alvei arginati, in assenza di limiti morfologici certi corrispondenti alle zone di antica evoluzione ancora riconoscibili o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti elementi connessi al corso d'acqua.

Ai sensi del T.U. in materia di beni culturali e ambientali (Dlgs 42/2004) lungo i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e s.m. e' stabilita una fascia di rispetto indicata in cartografia nella misura di 150 ml dalle sponde o piedi degli argini.

L'esatta delimitazione della fascia di rispetto di 150 ml, misurata dalle sponde o piedi degli argini, andrà comunque verificata alla scala propria degli strumenti di pianificazione attuativa e degli interventi di trasformazione edilizia.

2. Nelle Fasce di espansione inondabili, in applicazione delle disposizioni del P.S.F.F.(Piano stralcio delle fasce fluviali), sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o parzializzazione delle capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo impermealizzabili (a tenuta) secondo le norme di cui alla L.R.50/95;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Nelle fasce di espansione inondabili, fermo comunque quanto previsto dal Piano infraregionale delle attività estrattive, sono ammesse unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica le seguenti attività e trasformazioni dell'uso come specificate ulteriormente nella tab. A e B, art. 26 per le zone E1a:

- a) la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature specificate ai commi successivi;
- b) nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 mt lineari dal limite degli invasi ed alvei di cui al successivo articolo, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 m, l'attività di allevamento quest'ultima esclusivamente se già in atto (non è consentita attività di allevamento di nuovo impianto), i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti di arboricoltura da legno;
- c) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

4. Nelle Fasce di espansione inondabili, nelle zone di tutela ordinaria, individuate in cartografia, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. invasi ad usi plurimi;
 - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - f. approdi e porti per la navigazione interna;
 - g. aree attrezzabili per la balneazione;
 - h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico
- sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali e sia verificata, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al terzo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia che, abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il

contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere, attentamente valutato, anche se l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente in corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. Fermo restando quanto specificato ai commi 4 e 5 nelle zone di tutela ordinaria sono comunque consentiti, come ulteriormente specificato nelle tab. A e B, art. 26 per le zone E1b:

- a. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti relativi alle funzioni insediabili come specificati all'art. 26 relativamente alle zone E31 b;
- b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, limitatamente agli allevamenti esistenti, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo;
- c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d. 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, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

7. Le opere di cui alle lettere c. e d. del comma precedente, nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

8. Su eventuali complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali che ricadano, anche parzialmente, nelle zone di tutela ordinaria, e risultino già insediati alla data di adozione del P.T.P.R per gli ambiti da questo individuati, od alla data di adozione delle presenti norme per gli ulteriori ambiti individuati dal presente Piano sono consentiti interventi di ammodernamento, ampliamento e di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

Tali programmi debbono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonchè i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia. riferiti ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

9. Al fine di favorire la fruizione delle zone di tutela di cui al presente articolo per attività del tempo libero, scientifiche, culturali e didattiche sono possibili i seguenti interventi:

- a. creazione di parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi, risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d. capanni per l'osservazione naturalistica;
- e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 5;
- f. eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni della protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.

10. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.

11. Negli ambiti di cui al presente articolo sono da incentivare:

- a. la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
- c. gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
- d. il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
- e. la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
- f. gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
- g. il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità ,salvaguardando le aree, sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale
- h. la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
- i. la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici anche se non espressamente segnalate nella cartografia di PRG.;
- l. la conservazione degli elementi del paesaggio agrario di valore storico - testimoniale , la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.

12. Le aree coltivate presenti nelle zone di tutela ordinaria costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purchè queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
- della utilizzazione forestale, ove compatibile, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.

13 Per tutti i corsi d'acqua é comunque prevista ai sensi del Dlgs 152 del 1999, art. 41, una fascia di rispetto assoluto di ml 10,00, misurati dalla sponda, anche al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversita' da contemperarsi con le esigenze di funzionalita' dell'alveo. All'interno di tale fascia è altresì vietata la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti.

Si applicano inoltre le norme in materia di salvaguardia di specchi e corsi d'acqua contenute nel "Regolamento Comunale del Verde" approvato con delibera del C.C. n° 79/1993.

14. Nell'area appositamente perimetrata in cartografia di piano sono ammessi gli interventi di trasformazione fisica e degli usi compatibili con quelli previsti dal presente articolo per le zone di tutela ordinaria come integrato dall'art. 26 per le zone E3.1 b.; l'area, per le parti ricadenti all'interno di comparti di espansione di tipo C2 concorre al calcolo della capacità edificatoria ma al suo interno non potrà essere comunque realizzata alcuna edificazione.

12. 4) Invasi ed alvei di bacini e corsi d 'acqua

1. In cartografia sono individuati e perimetrati gli alvei ed invasi dei corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Tale zona viene indicata graficamente per il fiume Panaro; per gli altri corsi d'acqua la zona in caso di intervento dovrà essere individuata in loco in accordo con l'Ente proprietario o tutore del corso d'acqua interessato, non risultando possibile l'individuazione cartografica in rapporto alla dimensione della zona e alla scala di rappresentazione.

2. Per gli invasi ed alvei di cui al comma 1, in applicazione delle disposizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, sono comunque vietate:

- a) le attività di trasformazione dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, che non siano strettamente connesse alla finalità di cui al successivo comma 3 e coerenti con le disposizioni del presente articolo;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.

3. Nelle aree ricadenti nelle zone di cui al primo comma sono ammessi :

- a. interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e, alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

4. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, e' anche ammessa:

- a. la realizzazione delle opere connesse, alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi quarto, quinto e nono, nonché alle lettere c., d., del sesto comma del precedente articolo, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente, l'attraversamento in trasversale;
- b. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni od altre attrezzature, per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intero corso d'acqua interessato dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle, banchine e sulle sponde;
- c. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale; gli usi consentiti sono quelli esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.;
- d. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

5. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.

12. 5) Aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico

Nelle zone di rispetto dei pozzi, così come individuate in cartografia, gli interventi edilizi di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione e/o di modifica dell'uso ammessi dalle norme di zona, devono contenere all'interno della relazione geologico-geotecnica una valutazione della vulnerabilità delle falde,

fermi restando i compiti e le limitazioni di cui al D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni.

12. 6) Zone di tutela naturalistica e area di riequilibrio ecologico "Il Torrazzuolo".

1. Le zone di tutela naturalistica, individuate in cartografia, sono destinate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi.

2. Ad un piano di riassetto del paesaggio (PRP) di iniziativa pubblica, esteso a ciascuna zona segnalata in cartografia, e' demandato il compito di individuare gli interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, nonche' l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica e ricreativa, recependo gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nell'art. 25 del PTCP. In assenza del previsto Piano di Riassetto del Paesaggio già citato valgono le prescrizioni di cui al comma 3° e 4° art.25 del PTCP.

Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione o al ripristino dell'ambiente naturale aventi carattere di urgenza.

3. Il P.R.G. individua con apposita simbologia l'area di riequilibrio ecologico denominata "il Torrazzuolo", istituita ai sensi della L.R. n° 11/1988 e successive modifiche ed integrazioni per perseguire le seguenti finalità:

- garantire la tutela, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale e la riqualificazione dell'area;
- favorire l'evoluzione spontanea degli ambiti naturali per ottenere la massima diversificazione ecologica e la maggior stabilità degli ecosistemi;
- favorire l'estensione degli ambiti naturali con particolare riferimento agli ambiti boschivi, vallivi e agli elementi lineari con funzioni di "corridoi ecologici";
- favorire la fruibilità dell'area per scopi scientifici, didattici e ricreativi, compatibilmente con la prioritaria esigenza di tutela delle specie selvatiche viventi nell'area, con l'obiettivo della creazione di un laboratorio a cielo aperto;
- ricercare forme di collaborazione con Enti gestori di aree di interesse naturalistico limitrofe per una programmazione degli interventi su base territorialmente più ampia;
- incentivare e favorire il recupero storico-testimoniale di forme di coltivazioni agricole tipiche locali e lo sviluppo dell'agricoltura biologica nel territorio circostante l'area naturalistica.

L'area di riequilibrio ecologico "il Torrazzuolo" é gestita in modo organico ed unitario dal Comune di Nonantola e dalla Partecipanza Agraria di Nonantola.

12.7) Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate in cartografia, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze, (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesistico.

2. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonchè ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - e. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico
- sono ammesse qualora siano previste negli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità' rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, fermo restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Nelle aree di cui al presente articolo, e' consentita la realizzazione di :

- a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- b. rifugi e posti di ristoro;
- c. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, prati umidi), zone umide e torbiere, prati stabili, boschi relitti di pianura ecc..

5. Al fine di favorire la fruizione dei valori tutelati e' ammessa la realizzazione di:

- a. parchi, le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- e. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

6. Sono comunque consentiti come ulteriormente specificati nelle tab. A e B, art. 26 per le zone E33:

- a. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, limitatamente agli allevamenti esistenti, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo;
- d. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di depressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di servizio forestale, di ampiezza non superiore a 3,5 metri lineari strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

7. Le opere di cui alle lettere d. ed e., nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c del comma precedente, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

8. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:

- dell'agricoltura ambientale, se siano a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci ed altri pesticidi chimici;
- della utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.

12.8 Dossi di pianura

1. I dossi di pianura rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

2. Nelle tavole di Piano è riportato l'insieme dei dossi censiti, come recepito dal P.T.C.P., che, avendo diversa funzione e/o rilevanza vengono graficamente distinti in:

- a. paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale e/o idraulico;
- b. dossi di ambito fluviale recente, coincidenti con le sedi degli attuali alvei fluviali principali;
- c. paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica.

3. La nuova edificazione, ove ammessa in base alle specifiche norme di zona, nelle aree interessate dai dossi di cui al comma precedente dovrà avvenire in modo da preservare:

- i tratti esterni al tessuto edificato esistente, evitando ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti;
- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

4. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

5. Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico attribuita nella "Carta degli elementi geomorfologici che influenzano le acque di esondazione fluviale" del Programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile.

6. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico e altimetrico dei tracciati infrastrutturali andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico - ambientale.

7. Nelle aree interessate da dossi di cui al comma 2 non sono ammessi:

- a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali od assimilati;
- b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;
- e) le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

12. 9) Zone ed elementi di interesse storico archeologico e zone di tutela degli elementi della centuriazione. Rinvenimento di reperti

1. Il P.R.G. individua:

- b1 le "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica" ovvero aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b2 le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti e relative aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e/ò aree a rilevante rischio archeologico.

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate in cartografia, è comunque disciplinato dalla legge 1 giugno 1939, n.1089.

3. Le aree di cui al comma 1, lettera b1, sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse

esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- opere interne,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo,
- ripristino tipologico,
- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

4. Nelle zone classificate "b1" sono ammesse le opere necessarie alla conduzione agraria che risultino non in contrasto con la tutela dei beni archeologici.

Nelle zone di cui al comma 1 è altresì vietata l'aratura al di sotto di cm 45 dal p.d.c..

5. Le aree di cui alla lettera "b2" sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo". Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, gli usi ammessi saranno quelli definiti per le singole zone in cui ricadono tali aree ed elementi.

6. Le disposizioni di cui ai successivi commi 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

Ai sensi di quanto specificato al presente comma vengono individuate nella tavola di zonizzazione le principali zone di tutela della struttura centuriata; gli elementi della centuriazione ovvero le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione sono individuati nell'elaborato di PRG 1.1.

7. All'interno delle suddette zone è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione;

8. Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

9. Nelle "zone di tutela degli elementi della centuriazione" sono comunque consentiti come ulteriormente specificati nelle tab. A e B, art. 26 per le zone E33:

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. 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 nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

10. Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, le opere di cui alle lettere, d. ed e. del precedente comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

11. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonchè ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonchè impianti per le telecomunicazioni;
 - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate, nel presente articolo o siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalla normative comunitarie, nazionale o regionale.

12. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al decimo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

13. Per quanto concerne gli elementi di cui al comma sesto lettera b del presente articolo gli interventi che alterino le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione, riconosciuti come meritevoli di tutela, non possono:

- a. sopprimere i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;
- b. eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.

14. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano anche alle aree di minor consistenza e concentrazione di materiali archeologici anche se non individuate graficamente nelle tavole di progetto del P.R.G., ma indicate negli elaborati di analisi, (Elaborato 1.1 - Scenario ambientale. Le emergenze storico architettoniche - MATRICE AMBIENTALE), nonché agli elementi superstiti della centuriazione sparsi nel territorio pure individuati nelle tavole di analisi.

15. Chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori di scavo o di lavorazioni agricole porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc... che possono rivestire interesse artistico, storico, archeologico, é 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 Soprintendenza, che dovrà comunque esprimersi entro 60 giorni dalla segnalazione.

12.10) Tutela delle aree interessate dalle "partecipanze"

1. Il PRG individua le aree di interesse storico-testimoniale in quanto interessate dalla "partecipanza agraria" (Art. 25 punto E.3.3 delle presenti norme). In tali zone sono consentite le normali operazioni colturali che non

alterino in alcun modo le caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale: partitura dei terreni, sistema dei fossi e canali, ecc., secondo le prescrizioni di cui al comma 2.

Sono inoltre consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti previsti all'art.26 seguente e dal presente capo per le zone ivi ricadenti.

2. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano altresì le seguenti prescrizioni:

- a. qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- b. non sono ammessi interventi che possano alterare le caratteristiche essenziali della partizione agraria della partecipanza (strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, piantate e relitti dei filari di antico impianto). In particolare non sono ammessi i seguenti interventi, quando riferiti ad elementi della originaria partizione agraria:
 - modifica del tracciato di strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e/o di irrigazione,
 - interrimento di canali di scolo e/o di irrigazione,
 - eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali,
 - allargamenti di strade, strade poderali ed interpoderali, che comportino la eliminazione di canali di scolo e/o di irrigazione,
 - abbattimento di siepi e/o filari alberati,
 - rimozione di elementi storico-testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria (tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, ecc.).
- c. e' ammessa la realizzazione di manufatti per il ricovero di attrezzi, mezzi e materiali connessi allo svolgimento dell'attività agricola purchè di tipo leggero, aventi carattere temporaneo, senza allacciamenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a 3m , realizzati con fondazioni superficiali; tali manufatti dovranno essere ubicati e realizzati in modo da limitare l' impatto sul paesaggio.

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

1. Sono sottoposti a tutela i tracciati, individuati dal PTCP ed identificati nella cartografia di Piano, della viabilità storica e dei percorsi di interesse storico – paesaggistico.

2. Agli elementi di cui al precedente comma si applicano le seguenti prescrizioni:

- a. La viabilità storica urbana ed extraurbana, comprensiva degli slarghi e piazze urbane non può essere soppressa e/o modificata altro che per validi motivi di sicurezza e pubblica incolumità;
- b. sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede stradale evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;
- c. qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, vanno salvaguardati e sottoposti ad un adeguato livello di manutenzione;
- d. Nei i tratti di viabilità storica che conservano le pavimentazioni naturali, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, non è ammesso il transito dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonchè per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
- e. vanno salvaguardati e/o ripristinati ove possibile i toponimi originari.

3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- a. interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonchè quelle classificate negli strumenti di Pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;

b. 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.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

4. I percorsi di interesse storico - paesaggistico devono essere oggetto di interventi di sistemazione e di valorizzazione attraverso la creazione di piccole aree di sosta e attrezzate, il ripristino di siepi e filari di alberi ed ogni altro intervento che ne migliori le condizioni di fruibilità nei confronti, in particolare, della mobilità ciclistica e pedonale e recuperi e valorizzi gli aspetti storici residui.

12.12) Insediamenti storici urbani ed extraurbani

1. 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.47/78. Tali insediamenti sono identificati e classificati negli elaborati cartografici (Centro storico, Beni Culturali urbani, Beni Culturali extraurbani – Elaborato n. 8).

Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i nuclei e borghi di antico impianto che, pur non rivestendo carattere di B.C., concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale. Su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 22 delle presenti norme (zone omogenee B sottozone B.3).

12.13) Beni Culturali minori

1. Le maestà, gli oratori, i pilastri, individuati nell'elaborato 1.1. e gli ulteriori elementi quali: le stele votive, i monumenti, i cippi, le lapidi, gli "alberi sacri", i manufatti quali ponti, chiuse, muri di sostegno, opere d'arte in genere facenti parte del sistema idraulico e viabilistico storicamente consolidato e gli altri elementi similari esistenti nel territorio di Nonantola, 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 soggetti a salvaguardia e tutela.

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

12.14) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane

1. 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, sono regolamentati dal REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.

12.15) Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati

1. 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 i materiali ed i colori di finitura sui prospetti e copertura degli edifici dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente circostante e preferibilmente fra quelli tradizionalmente in uso nella zona.

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. Sono vietate le costruzioni a copertura piana.

~~Le norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati dovranno uniformarsi ai contenuti del punto 3 – Interventi di Nuova edificazione, dell'Elaborato 10 – Il Progetto. Indirizzi ambientali.~~

12.16) Zone di rispetto cimiteriale

1. 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, o derivanti da decreti Prefettizi, sono individuati nelle cartografie di PRG.

All'interno di tali zone sono ammessi nuovi interventi unicamente solo se funzionali alla struttura cimiteriale, nonché interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione

edilizia., su edifici esistenti è altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti nella percentuale massima del 10% e la modifica della destinazione d'uso di cui ai punti A11 ed A12 dell'art. 2, nell'ambito delle funzioni di cui al comma successivo.

2. All'interno delle zone di cui al comma 1 sono ammesse le seguenti funzioni di tipo urbano:

- A1-9/C6 solo se già destinate a residenza;
- E7 anche nuova costruzione funzionali alle strutture cimiteriali;

Sono inoltre ammesse le funzioni di tipo indefinito G4 e le funzioni agricole come da norme di zona ivi ricadenti.

3. Ai sensi della L. 1 agosto 2002 n. 166 per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

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

12.17) Distanze di rispetto dagli elettrodotti e disposizioni riguardanti la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile

1 Ai fini dell'applicazione della normativa nazionale vigente in materia, le tavole di zonizzazione del PRG individuano, con apposite grafie, gli elettrodotti esistenti con tensione uguale o superiore a 15 kV.

2 Le "fasce di rispetto" costituiscono l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico. Il valore dell'induzione magnetica all'interno delle fasce di rispetto non deve superare l'obiettivo di qualità pari a 3 µT (microtesla) da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio. Tale obiettivo è da perseguire sia nella progettazione di nuovi elettrodotti in prossimità di aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore, sia nella progettazione di nuovi insediamenti o nuove aeree di cui sopra in prossimità di linee ed installazione elettriche già presenti nel territorio come indicato nell'art. 4 del D.P.C.M. 8.7.2003, "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti".

3 Il calcolo delle "fasce di rispetto" dovrà essere eseguito ai sensi del D.M. 29.5.2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e s.m.i..

4 All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi o cambi di destinazione d'uso che diano luogo a nuovi recettori sensibili.

5 Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Al fine di valutare la fattibilità dell'intervento l'amministrazione comunale procederà a richiedere al proprietario/gestore dell'impianto di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 µT.

6 "A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 microTesla, da intendersi come

mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio” art. 3, c. 2 del D.P.C.M. 8.7.2003.

7 Per ogni richiesta di Permesso di costruire o S.C.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela nazionali in materia. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento.

8 Relativamente alla localizzazione degli impianti per telefonia mobile si applicano le disposizioni contenute nei commi seguenti.

9 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale per impianti per telefonia mobile si intendono le stazioni radio di terra, sia fisse che mobili, del servizio di telefonia mobile, funzionanti nel campo delle frequenze comprese tra 450 e 38000 MHz, destinate al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile.

10 La localizzazione degli impianti per la telefonia mobile su tutto il territorio comunale è consentita esclusivamente nei Siti/Aree individuati attraverso apposita scheda in Allegato 1 e distinti in:

- Siti esistenti per la telefonia mobile di tipo compatibile;
- Aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile.

11 Inoltre, sono “Aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile”, anche se non comprese all'interno dell'Allegato 1 le aree al centro delle rispettive tre rotoarie in previsione nell'ambito del progetto della nuova tangenziale di Nonantola, individuate ad ovest della via Di Mezzo (S.P. 14), solo ad avvenuta acquisizione della proprietà dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.

12. Il Sito n°3 – Torre Piezometrica individuato tra i “Siti esistenti di telefonia mobile di tipo incompatibile”, fermo restando quanto stabilito al successivo punto 13, dovrà perseguire, attraverso scelte progettuali, la minimizzazione dei livelli di campo, valutata in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore alle quattro ore giornaliere. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'adozione delle caratteristiche e nella definizione degli orientamenti del sistema ricetrasmittente.

13. Gli impianti per telefonia mobile esistenti o autorizzati alla data di adozione delle presenti norme in contrasto con le disposizioni di cui ai precedenti commi 10, 11 e 12, devono essere delocalizzati secondo le modalità e procedure previste dal Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio di impianti di telefonia mobile approvato con Del. n. 88 del 25/10/2001.

~~12. 17) Distanze di rispetto dagli elettrodotti e disposizioni riguardanti la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile~~

~~1. Ai fini dell'applicazione della normativa nazionale vigente in materia, le tavole di zonizzazione del PRG individuano, con apposite grafie, gli elettrodotti esistenti con tensione uguale o superiore a 15 kV.~~

~~2. Le “fasce di rispetto” costituiscono l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico. Il valore dell'induzione magnetica all'interno delle fasce di rispetto non deve superare l'obiettivo di qualità pari a 3 µT (microtesla), come indicato nel D.M. 29.5.2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti). Tale obiettivo è da perseguire sia nella progettazione di nuovi elettrodotti in prossimità di aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore, sia nella progettazione di nuovi insediamenti o nuove aeree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio.~~

~~3. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi o cambi di destinazione d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, come definiti ai sensi del D.P.C.M. 8.7.2003. Fissazione dei limiti di~~

~~esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici magnetici alla frequenza di rete (50Hz).~~

~~4. Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Al fine di valutare la fattibilità dell'intervento l'amministrazione comunale procederà a richiedere al proprietario/gestore dell'impianto di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 µT.~~

~~5. Per ogni richiesta di Permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela nazionali in materia. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento.~~

~~8. Relativamente alla localizzazione degli impianti per telefonia mobile si applicano le disposizioni contenute nei commi seguenti:~~

~~9. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale per impianti per telefonia mobile si intendono le stazioni radio di terra, sia fisse che mobili, del servizio di telefonia mobile, funzionanti nel campo delle frequenze comprese tra 450 e 38000 MHz, destinate al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile.~~

~~10. La localizzazione degli impianti per la telefonia mobile su tutto il territorio comunale è consentita esclusivamente nei Siti/Aree individuati attraverso apposita scheda in Allegato I e distinti in:~~

- ~~* Siti esistenti per la telefonia mobile di tipo compatibile;~~
- ~~* Aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile.~~

~~11. Inoltre, sono "Aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile", anche se non comprese all'interno dell'Allegato I le aree al centro delle rispettive tre rotatorie in previsione nell'ambito del progetto della nuova tangenziale di Nonantola, individuate ad ovest della via Di Mezzo (S.P. 14), solo ad avvenuta acquisizione della proprietà dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.~~

~~12. Il Sito n°3 Torre Piezometrica individuato tra i "Siti esistenti di telefonia mobile di tipo incompatibile", fermo restando quanto stabilito al successivo punto 13, dovrà perseguire, attraverso scelte progettuali, la minimizzazione dei livelli di campo, valutata in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore alle quattro ore giornaliere. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'adozione delle caratteristiche e nella definizione degli orientamenti del sistema ricetrasmittente.~~

~~13. Gli impianti per telefonia mobile esistenti o autorizzati alla data di adozione delle presenti norme in contrasto con le disposizioni di cui ai precedenti commi 10, 11 e 12, devono essere delocalizzati secondo le modalità e procedure previste dal Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio di impianti di telefonia mobile approvato con Del. n. 88 del 25/10/2001.~~

12. 18) Unità di Paesaggio di rango comunale

1. Con riferimento ai disposti del PTCP comma 3 art. 6, il PRG individua le Unità di Paesaggio (U.d.P.) di rango comunale (elaborato n. 10). Le U.d.P. costituiscono ambiti territoriali omogenei rispetto ai caratteri ambientali, considerati con una visione ecosistemica e tenendo conto delle dinamiche evolutive attuali e pregresse.

I caratteri distintivi delle U.d.P. e gli specifici indirizzi normativi, sono descritti nella parte prima degli Indirizzi ambientali – Elaborato n. 10.

Alle U.d.P. si e' fatto riferimento nella definizione delle scelte d'uso e di assetto del territorio, come anche nella indicazione dei criteri di intervento al fine di assicurare la tutela dell'identita' culturale e dell'integrita' fisica del territorio.

12. 19) Altri Beni ambientali di valore paesaggistico e naturalistico

1. Alle associazioni vegetazionali di valore paesaggistico, maceri, i giardini di pertinenza delle ville ed i prati stabili, le zone umide e le aree di valenza naturalistica censiti dall'Amministrazione comunale ed inseriti nella cartografia di Piano con apposita perimetrazione ed indicazione simbolica si applica, compatibilmente alle disposizioni delle zone di tutela ambientale e paesaggistica in cui ricadono, il regime di salvaguardia previsto nel Regolamento comunale del Verde approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 79 del 29/07/1993.

12.20) Rispetto dei depuratori

1. Con riferimento agli impianti di depurazione individuati nelle tavole del P.R.G. è prescritta una fascia di rispetto di 100 mt con vincolo di inedificabilità assoluta. All'interno delle zone di rispetto dei depuratori si applicano altresì le prescrizioni di cui alla Legge 319/76 ed alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977, come modificate ed integrate dal Dlgs n. 152 del 1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e dal Dlgs n. 258 del 2000.

2. Per i depuratori esistenti si applica la Delibera del CITAI - Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04/02/1977, che all'allegato 4 stabilisce "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione", fatta salva dal D.Lgs 152/06 (che esplicita che "«...fino all'emanazione di corrispondenti normative adottati in attuazione della parte terza del presente decreto, restano validi ed efficaci i provvedimenti e gli atti emanati in attuazione delle disposizioni di legge abrogate dall'articolo 175»"), e dal D.Lgs 4/08.

In base al capitolo 1 dell'allegato 4 della citata Delibera CITAI, "Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta (100 metri) non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi".

All'interno della fascia di rispetto sono consentiti soltanto nuovi interventi per impianti e servizi di interesse collettivo (magazzini, archivi, depositi, autorimesse) che non comportino la presenza di persone, se non saltuaria.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi fino alla ristrutturazione edilizia, che non comportino l'incremento della presenza di addetti o di utenti, né di carico urbanistico per gli usi residenziali in essere.

12.21) Autorizzazione paesaggistica

1. Nelle tavole di PRG sono segnalati gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua per i quali è richiesta l'autorizzazione paesaggistica nei limiti ed ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 (ex art. 146 D.Lgs. 490/99). Sono altresì soggette a vincolo paesaggistico le zone di cui all'art.12.9*.

*Prescrizione introdotta in forza della lettera della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Bologna prot. 3335 del 13/03/2002, assunta al prot. com.le n. 3963 del 15/3/2002, successivamente divenuta inefficace in applicazione della lettera, cui si rinvia, della Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, con nota MBAC-DR-ERO UFFPROT 0004585 23/03/2010 assunta al prot. com.le in data 24/04/2010 (delibera CC n. 73 del 22.04.2010).

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.

1. Il ~~La V.G.~~ al P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di intervento urbanistico preventivo (ove indicato), per concessione o autorizzazione dirette.

2. Gli strumenti urbanistici preventivi sono quelli definiti dalla L.R. 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.

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

4 - Sono altresì previsti altri strumenti preliminari agli interventi attuativi, che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per una migliore definizione preventiva dei progetti esecutivi in particolari ambiti territoriali. Tali strumenti vengono così definiti:

- Piani di organizzazione urbana (P.O.U.), tesi a predeterminare la composizione urbanistica degli interventi di valorizzazione di ambiti urbani individuandone criteri e modalità di organizzazione ed assetto generale.

I P.O.U. saranno predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale o potranno essere richiesti dalla stessa ai privati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e costituiranno base di supporto per la progettazione esecutiva degli interventi. Qualora il POU sia approvato dal Consiglio Comunale, si può prevedere l'attuazione per stralci.

La documentazione necessaria é quella prevista dal R.E. per i pareri preventivi e comunque comprendente gli elaborati necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente.

Per i principali comparti di espansione residenziale il P.R.G. ha già preordinato i P.O.U. in appositi elaborati grafici, che serviranno di supporto per la progettazione dei P.P. attuativi.

- Piani di riassetto del paesaggio (P.R.P.), tesi a predeterminare l'assetto paesaggistico-ambientale di determinati ambiti territoriali di elevato valore, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

I P.R.P. dovranno definire contenuti, metodi ed azioni necessarie a riqualificare il paesaggio, riorganizzare il sistema di funzioni e coordinare gli obiettivi di sviluppo.

Tali Piani, che potranno essere predisposti dall'A.C. o proposti dai privati, dovranno perseguire obiettivi di tutela, conservazione, integrazione e valorizzazione dei caratteri tipici locali e di pregio ambientale, favorendo nel contempo la pubblica fruizione e godibilità.

Per la formazione e approvazione dei P.R.P. vale quanto detto al capoverso precedente.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo il P.P. potrà essere formato anche per subcomparti funzionali, previa predisposizione di un P.O.U. preventivo sull'intero comparto che coordini l'intervento nelle sue linee generali. Il P.O.U. dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

5. E' parte integrante della Variante Generale il Piano dei Servizi di cui all'art. 13 della L.R. n° 47/78 e s.m.. Detto Piano, in relazione alle previsioni e indicazioni del P.R.G., specifica e dettaglia le aree destinate ai pubblici servizi ed in particolare le aree di U2 (verde e servizi) e le quote dei parcheggi pubblici di U.1 e U.2 connesse

agli interventi attuativi da assoggettare a Piano Particolareggiato. In conformità a quanto consentito dall'art. 46 della citata L.R., le aree di U.2 possono essere individuate in tutto o in parte anche al di fuori dei comparti di intervento, nel qual caso il Piano dei Servizi ne indica la quantità e l'ubicazione.

6. Unità di Intervento Convenzionato - UIC

6.1 Gli elaborati di PRG in scala 1:5.000 individuano all'art. 32 quinquies. Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche, l'attuazione è subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione di zona ed alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- l'indicazione della Su massima realizzabile;
- le caratteristiche principali dell'intervento;
- la quantità di superficie permeabile minima richiesta;
- eventuale disciplina tempi e spazi per usi pubblici.

In assenza di convenzione all'interno dell'Art.32 quinquies. Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche, valgono le norme della zona agricola sottostante.

6.2 Negli interventi diretti di tipo residenziale (zone omogenee di tipo B di cui all'art.22) sono soggetti a intervento convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF \geq maggiore o uguale 2.000 mq.

6.3 Negli interventi diretti in zone omogenee di tipo D (art.24) sono soggetti a intervento convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF \geq maggiore o uguale 3.000 mq.

Art.14) Concessioni o autorizzazioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione della Variante 2014 ~~la V.G.~~ al P.R.G.

1. I titoli abilitativi ~~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.

2. Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nella Variante 2014 ~~.G.~~ al P.R.G.

Art.15) Edifici preesistenti e norme di zona.

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante 2014 ~~.G.~~ al P.R.G. dovranno essere adeguati a tutte le nuove indicazioni e prescrizioni (in particolare all'applicazione delle definizioni degli interventi edilizi di cui all'allegato all'art. 9 della L.R. n.15/2013, e le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" introdotte dalla DAL 04.02.2101 n.279 della Regione Emilia-Romagna), allorché vengano sottoposti ad interventi che non rientrino nelle seguenti tipologie, 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 edilizia in zona omogenea "A" e tipologie limitrofe analoghe;
- A.1, A.2A e A.2B interventi conservativi senza modifica alla destinazione d'uso esistente;
- A11 - modifica di destinazione d'uso senza opere;
- A12 - modifica di destinazione d'uso con opere.;

Per gli interventi A11, A12 a condizione che non ci siano incrementi di superficie utile e che la destinazione d'uso di progetto sia ammessa dalla zona di P.R.G.

2. Sono considerati conformi gli edifici che per destinazione d'uso, volume, SU, distanze, altezza, dotazione di parcheggi di pertinenza e di U.1 e opere di U1 e U2, rientrano nelle prescrizioni previste dal presente articolato normativo per la zona urbanistica in cui ricadono.

3. Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti assoggettati a Piano Particolareggiato, in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere di:

- A 8 - manutenzione ordinaria
 - A 9 - manutenzione straordinaria.
 - A 1 - restauro scientifico
 - A 2.A - restauro e risanamento conservativo tipo A
 - A 2.B - restauro e risanamento conservativo tipo B
 - A 3.1 ristrutturazione edilizia in zona omogenea "A"
- a condizione che la destinazione d'uso sia ammessa dalla particolare norma di zona.

4. Qualora l'ammesso intervento di "Ristrutturazione edilizia" comporti il potenziamento di funzioni già legittimamente presenti e non ammesse dalle norme di zona, la compatibilità con il contesto deve essere preventivamente verificata. ~~con apposito parere igienico-sanitario o ambientale dell'AUSL o dell'ARPA.~~

Art.16) Destinazioni d'uso.

1. 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:

a)FUNZIONE ABITATIVA	a.1	abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
	a.2	autorimesse	C.6

b)FUNZIONI TERZIARIE	b.1	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	b.2	funzioni commerciali: pubblici esercizi, mostre	C.1
		♣ esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1a
		♣ esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1.1b
		♣ medio-piccole strutture di vendita alimentari	C.1.2a
		♣ medio-piccole strutture di vendita non alimentari	C.1.2b
		♣ gallerie commerciali di vicinato	C.1.3
		laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
		magazzini e depositi	C.2
	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, caserme 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 E.4
attività di culto	E.7
fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
impianti sportivi a raso	G.1
impianti sportivi per la balneazione	G.2
parchi e giardini pubblici	G.4
bacini per pesca sportiva e nautica	G.7.a
discariche di rifiuti	G.11

c) FUNZIONI PRODUTTIVE

c.1	attività produttive di tipo manifatturiero (escluse quelle ricomprese fra le funzioni terziarie di tipo C.3):	
	opifici	D.1
	fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7
	depositi a cielo aperto	G.8
	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, ad esclusione degli allevamenti avicoli vietati sull'intero territorio comunale	F.9
	lagoni di accumulo reflui zootecnici	G.10b
c.3	attività di tipo agroindustriale: conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	F.10

d) 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	F.2
d.3	allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali:	

	di bovini, equini, ovini e caprini	F.3
	zootecnia minore	F.4
	di suini per esclusivo	
	autoconsumo aziendale	F.5
	di suini non per esclusivo	
	autoconsumo	F.6
	depurazione reflui zootecnici e lagoni per	
	allevamenti aziendali o interaziendali	F.12
	bacini per itticoltura	G.7b
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

e) 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

♣ esercizi di vendita di vicinato C.1.1a C.1.1b: superficie di vendita max mq. 250

♣ medio-piccole strutture di vendita C.1.2a C.1.2b: superficie di vendita da 251 a 1500mq.

♣ gallerie commerciali di vicinato C.1.3

Per le definizioni e le caratteristiche delle varie strutture di vendita si rimanda al Dlgs. 114/1998 e delib del Consiglio Regionale 23/09/1999, n. 1604 e s.m. Per la definizione di superficie di vendita , vedi art. 11 delle presenti norme.

2. Resta escluso l'insediamento, nelle varie zone, delle attività che risultino nocive o moleste a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, visto l'elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U. n. 1263/34 aggiornato con Decreto del 05.09.1994 del Ministero della Sanità e sentito apposito parere igienico - sanitario o ambientale dell'AUSL e dell'ARPA fatto salvo quanto specificato all'art. 24.

3. Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nella precedente elencazione, l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta ad assegnarle, col criterio dell'analogia, alla funzione ed al raggruppamento più compatibile.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare é quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente. Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dai disposti dell'art.26 della L.R.31/02.

Art.17) Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.

1- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale é conservata una copia della cartografia del territorio comunale, da aggiornarsi a cura di detto Ufficio sulla base di tutti gli interventi urbanistici ed edilizi via via realizzati.

2- Nessuna ~~nuova concessione~~ nuovo titolo abilitativo potrà essere rilasciata qualora dalla cartografia ufficiale risultasse che i parametri di zona vengono calcolati su aree già utilizzate per precedenti interventi che ne abbiano esaurito la suscettività edificatoria.

Art.18) Rilevazione di errori materiali negli elaborati della ~~V.G.~~ al P.R.G.

1. La rilevazione di palesi errori materiali ~~se accuratamente documentata,~~ potrà essere oggetto di rettifica con le procedure previste dalla L.R. n.20/2000 all'art. 32bis. ~~correzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia.~~

TITOLO IV ZONIZZAZIONE

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

Art.19) Suddivisione in zone del territorio comunale.

1. Il ~~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:

- 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;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

Si suddividono in:

- * zone omogenee tipo B.1, parti già edificate normali;
- * zone omogenee tipo B.2, parti di nuova edificazione;
- * zone omogenee tipo B.3, parti già edificate speciali agglomerati e nuclei di vecchio impianto non inclusi nelle zone omogenee A);
- * zone omogenee tipo B.4, parti edificate destinate ad interventi di sostituzione edilizia o riordino urbanistico;
- * zone omogenee tipo B5, parti edificate costituenti nuclei o addensamenti edilizi in territorio extraurbano;
- * zone omogenee tipo B6, parti di territorio già edificate attraverso strumenti attuativi preventivi.
- * zone omogenee tipo B7, parti di territorio finalizzate alla rilocalizzazione di potenzialità edificatoria.
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono in:
 - * zone omogenee tipo C.1, in corso di edificazione in base a strumento attuativo già convenzionato;
 - * zone omogenee tipo C.2, destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo.
 - * zone omogenee tipo C.3, destinate a nuova edificazione ed alla riqualificazione urbana a mezzo di intervento urbanistico preventivo, a destinazione residenziale e per funzioni commerciali e di servizi.
- 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 in:

- * zone omogenee tipo D.1, artigianali/industriali di completamento;
- * zone omogenee tipo D.2, artigianali/industriali di espansione;
- * zone omogenee tipo D.3, destinate ad attrezzature di servizio di interesse generale;
- * zone omogenee tipo D.4, destinate alla realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico o privato;
- * zone omogenee tipo D.5, destinate a funzioni ricettive;
- * zone omogenee tipo D.6, insediamenti commerciali/direzionali;
- * zone omogenee tipo D.7, insediamenti produttivi e di servizio per le zone agricole.
- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli. Si suddividono in sottozone come risulta nell'apposito CAPO IV° delle presenti norme;
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature di tipo pubblico di interesse generale;
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

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

Art.20) Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee.

1. 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 nella quantità fissata dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi):

2. La seguente tabella ha lo scopo di riassumere le destinazioni insediabili nelle diverse zone omogenee, evidenziate chiaramente nelle specifiche tabelle relative a ciascuna zona.

RAGGRUPPAMENTO	SOTTO CATEG	FUNZIONE	ZONA OMOGENEA														
			A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E	F	G		
a)	a.1	A1/A9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	a.2	C.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
b)	b.1	D.5	X	X	X	X	X	X		X	X				X		
	b.2	C.1	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	
		C.1.1a	X	X	X	X	X	X		X	X						
		C.1.1b	X	X	X	X	X	X		X	X	X					
		C.1.2a			X*						X						
		C.1.2b			X*						X						
		C.1.3									X						
		C.2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
		C.3	X	X	X	X	X	X			X		X	X	X		
	b.3	A10	X	X	X	X	X	X			X		X	X			
		B.1	X	X	X					X		X	X	X			X°
		B.2	X							X							
		B.3								X							
		B.4	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X			
		B.5	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X			
		B.6	X	X	X					X		X	X	X			
		C.4	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X			X
		D.3	X°							X		X	X				X
		D.4	X							X							
		D.6	X	X	X					X		X	X	X	X		X
		E.1								X	X		X				
		E.3								X	X		X				X
		E.4								X	X		X				X
		E.7	X	X						X		X	X	X			
		E.8															
		G.1								X		X	X	X	X		X

X° con esclusione della sale concerti e spettacoli

X°° La funzione B1 in zona G è ammessa esclusivamente quando riveste interesse pubblico qualificandosi come attrezzatura di servizio. Si intendono ricompresi anche gli alloggi di tipo sociale.

X* L'ammissibilità di tali funzioni deve essere esplicitamente indicata nelle specifiche norme di sottozona.

RAGGRUP PAMENTO	SOTTO CATEG	FUNZIONE	ZONA OMOGENEA												
			A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E	F	G
		G.2						X		X	X		X		X
		G.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
		G.7a						X						X	X
		G.11							X						
c)	c.1	D.1				X	X	X					X		
		D.7				X	X	X							
		G.8				X	X		X						
		G.9													
		G.10a				X	X		X						
	c.2	F.7												X	
		F.8												X	
		F.9												X	
		G.10b												X	
	c.3	F.10				X	X					X	X		
d)	d.1	F.1												X	
	d.2	F.2												X	
	d.3	F.3												X	
		F.4												X	
		F.5												X	
		F.6												X	
		F.12												X	
		G.7b												X	
	d.4	F.14												X	
		F.16												X	
	d.5	F.11										X	X		
		F.15										X	X		
e)	e.1	D.2	X	X	X			X		X	X		X		
	e.2	G.3													

CAPO II IL TERRITORIO URBANO

Art.21) Zone omogenee di tipo "A".

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.
2. Gli interventi e le destinazioni d'uso sono regolamentate dall'apposita Disciplina Particolareggiata che fa parte integrante delle presenti norme.
3. La medesima Disciplina Particolareggiata, per quanto attiene alle modalità di intervento, si applica anche agli edifici e complessi individuati ~~dal~~ ~~dalla~~ ~~V.G.~~ ~~al~~ P.R.G. come "beni culturali" sparsi nel territorio extraurbano, nonché ai "beni culturali" individuati nell'ambito delle aree urbane, in base alla loro classificazione.

Art.22) Zone omogenee di tipo "B".

- 1- Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.
- 2- 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.
- 3- Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene indicata anche la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni.
- 4 Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

5 Il numero massimo di alloggi realizzabili va calcolato utilizzando come parametro di riferimento 65 mq di Su per alloggio con arrotondamento all'intero più vicino.

6 Negli interventi su edifici esistenti le norme del PRG si applicano con riferimento alla Su ed alla Sa esistenti misurate in base alle definizioni della DAL n.279 del 2010.

7 In tutti gli interventi di: MO, MS, RRC, RE, DR, CD è ammessa la realizzazione di una superficie pari alla somma (Su + Sa) di progetto, uguale alla somma delle $=(Su + Sa)$ esistenti, nel rispetto delle prescrizioni per la Sa minima di cui all'art. 8bis, senza incremento di volume totale rispetto all'esistente. Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrato e seminterrato, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.

L'eventuale incremento di ~~SU~~ che si può determinare nei casi di trasformazione di un edificio esistente è ammesso, a condizione che non determini creazione di nuovi spazi chiusi attraverso la chiusura di terrazzi scoperti, e comunque non elimini la corrispondente Sa sostituendola con Su;

-In caso di incremento del numero di alloggi o di altre unità immobiliari, oltre alle autorimesse vanno garantite la dotazione dei posti auto pertinenziali e sono dovute le dotazioni pubbliche (monetizzabili nei casi previsti), nonché e gli oneri di urbanizzazione in base alla tipologia di intervento, per la parte che costituisce incremento del carico urbanistico.

La quota di verde permeabile richiesta dal PRG deve essere rispettata.

8 Interventi di nuova costruzione nei lotti liberi

Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione della presente Variante 2014 si attuano gli interventi ammessi in base all'indice del PRG vigente, calcolando la Sf effettivamente disponibile (non quella pertinenziale delle Su già realizzate), ed applicando le definizioni della DAL n.279 del 2010 ed i limiti di Sa definiti dalla Variante al PRG.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti-, la Sa non può essere inferiore per la residenza a 20 mq. per alloggio (da destinare ad autorimessa e cantina), a questi si devono aggiungere, solo per gli edifici con 6 o più unità immobiliari residenziali, un locale di almeno 25 mq. da destinare ad usi condominiali.

9 Gli interventi di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici sovrastanti lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 2.000, sono preventivamente assoggettati ad Intervento Unitario Convenzionato.

Seguono schede sottozone:

1)	ZONA OMOGENEA B DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE	SOTTOZONA B.1 RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (*) vedi nota pag. seguente. b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO; fatti salvi i casi assoggettati a POU preliminare, indicati in cartografia
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	Uf= 0,50 MQ/MQ di SF
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE
	ALTEZZA MASSIMA:	PREESISTENTE MAGGIORABILE DI UN PIANO; nel caso di interventi sull'esistente fino ad un massimo di m 10,50, diminuiti a m 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionali; m 10,50 in caso di nuova costruzione diminuiti a m 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionali;
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE:	ML 5,00 O ALLINEAMENTO
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1 devono essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti connessi alla contiguità dell'area con zone produttive artigianali industriali, attraverso la realizzazione di cortine arboreo arbustive a confine con dette zone, secondo i criteri estetici e compositivi indicati in Allegato alle presenti norme "Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo". Nello specifico ai fini della mitigazione degli impatti acustici si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica III.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 3, in località Casette, la sua attuazione dovrà avvenire attraverso intervento preventivo (Piano Particolareggiato di iniziativa privata) di dettaglio, vincolando il fabbricato esistente, catastalmente distinto al foglio n. 32, mappale n. 95, con caratteristiche meritevoli di essere salvaguardate, a restauro e risanamento conservativo, con possibilità di recupero della S.U. di mq. 300 circa relativa sui terreni adiacenti. Al fine di potenziare e migliorare i servizi della località di Casette, all'interno del nuovo corpo di fabbrica dovranno essere vincolati circa mq. 500 di S.U. alla destinazione negozi e uffici, da individuare preferibilmente sul fronte della Via di Mezzo; nel calcolo della superficie permeabile potranno essere considerati anche le superfici destinate a giardino pensile.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4, posta fra via Fossa Signora ed il Biopep, l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è pari a 0,25MQ/MQ di Sf, realizzabile per intervento diretto. Per tale area, in sede attuativa, dovrà essere redatta una valutazione di clima acustico.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 5, in via Fossa Signora, la superficie utile è pari a [(S.U. ammissibile lotto B1 – S.U. esistente) + 30 mq.], realizzabile per intervento diretto.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 6, a nord di Villa Emma, in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione il limite di zona edificabile sarà quello previsto dalla Zona Omogenea B1 riportato nelle tavole di PRG con S.U. massima = 500 mq; h. max=9,5 m; n° alloggi massimo = 8. A sud del limite di intervento ed adiacente a via G. di Vittorio (strada di accesso a Villa Emma) si procede all'apposizione di vincolo espropriativo per la Zona omogenea G - attrezzature e spazi collettivi che sarà ceduta gratuitamente a compensazione della monetizzazione dei Parcheggi di U1.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 7, a Redù, a nord-est del comparto C2V2, identificata catastalmente al foglio 72 mappali 10, 130, 178, è prevista la rinuncia alla capacità edificatoria ancora inespressa pari a 200 mq di SU. Tale superficie utile, sottratta ai suddetti terreni, viene invece traslata al comparto C2V2, approvato con Del. CC n. 86 del 23.07.2009.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 8, a Rubbiara, via Chiesa, identificata catastalmente al foglio 74 mappale 17 parte e 110 parte, avente una SF di mq 1450, è attribuita una SU massima di mq 220 a destinazione residenziale con hmax di m 7.50, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. CC 7 del 28.02.2013, Allegato 5 delle NTA.

- l'intervento è subordinato all'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui, in particolare, dovrà essere previsto il collegamento con l'impianto frazionale di Rubbiara in corso di realizzazione. Qualora l'intervento edificatorio privato fosse realizzato prima dell'impianto, in attesa del collegamento allo stesso, l'area oggetto di trasformazione dovrà essere dotata di adeguato sistema di depurazione privato per il trattamento delle acque reflue domestiche dimensionato in relazione al numero massimo di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nell'area e secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 9, a Redù, in via Chiesa di Redù, che coinvolge i mappali del Fg 73 mapp. ~~23P~~23 parte, ~~201P~~ parte, ~~202 parteP~~, ~~203P~~ parte, si prevede un ampliamento della SF a parità di SU già assegnata dal PRG ~~vigente~~ precedente l'adozione della Variante 2014, per consentire una migliore sistemazione dei lotti insediati.

2)	ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX.30%) b.1,b.2(*) escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO fatti salvi i casi specificamente indicati
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE:	Uf = 0,50 MQ/MQ DI SF
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	MQ 500 SALVO LOTTI DI MISURA INFERIORE PREVISTI DAL P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	ML 10.50, diminuiti a ml 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionali;
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
	DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': DALLE STRADE:	ML 5,00 ML 5,00 O ALLINEAMENTO
	DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G: FRA PARETI FINESTRATE:	ML 5,00 ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Nei comparti B.2 individuati da apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., l'intervento é soggetto alla presentazione di un Piano di organizzazione urbana preventivo (POU-vedi art.13).

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Per l'area ubicata in via di Mezzo, prospiciente al comparto di espansione residenziale denominato C2A, si dovrà fare riferimento nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.) ai sensi del comma 10 art. 5, ai limiti della classe acustica III per la parte prospiciente via di Mezzo ed ai limiti della classe acustica II per la restante porzione.

Per la Zona B2 localizzata sulla via Limpido al margine nord dell'agglomerato denominato "Case Limpido", qualora l'intervento interessi la fascia di rispetto dell'elettrodotto, l'intervento edificatorio è subordinato all'interramento della linea elettrica adiacente per il tratto nella stessa Zona B2.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, ex La Piarda, l'intervento è subordinato alla realizzazione di un progetto che prevede edifici caratterizzati dai criteri costruttivi di cui al precedente art. 12.15 - Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati, accostati ad opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dell'impatto ambientale. Inoltre, è prevista per tutta l'area compromessa dalla precedente attività legata alle barbabietole, la rinaturalizzazione del sito mediante un intervento di riqualificazione ambientale, inserito nel contesto di pregio in cui ci troviamo, che dovrà essere vagliato dal Servizio Ambiente e realizzato prima del rilascio delle abitabilità finali dei fabbricati. I parametri per tale area sono:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2
FUNZIONI AMMESSE	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 500 RESIDENZIALE(**),
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2500
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

Come previsto dall'accordo ex art.18, L.R. 20/2000 e s.m., Del. C.C. n.28 del 5/3/2009, Allegato G.

(**) Numero massimo di edifici = 3

Numero massimo di unità abitative = 7

~~Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 2, via di Mezzo, l'intervento è correlato alla realizzazione della variante alla ex S.S.255 tangenziale di Nopnantola. Poiché il tracciato della circonvallazione comporta un abbassamento della quota stradale della SP 14 per Castelfranco Emilia per l'adeguamento del sottopasso, l'accesso agli immobili censiti al C.U. al foglio 32 mapp. 185, 836, ad uso abitazione e servizi, risulterà molto difficoltoso. Si~~ si prevede un ampliamento della zona B2 del PRG vigente con estensione del SF a parità di SU (SU = 1.233 mq.), includendo nella zona B2.2 una SF aggiuntiva di circa 1.400 mq. a nord, oltre alla strada privata (via S.Francesco), per consentire di realizzare con intervento diretto convenzionato un accesso in condizioni di sicurezza da via di Mezzo. I parametri per tale area sono:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2
FUNZIONI AMMESSE	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO CONVENZIONATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 1.233 RESIDENZIALE
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 3.966 al netto della viabilità da adeguare
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

3)	ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.3	
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE	
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,	a.2
		(MAX.30%) b.1,b.2	
		(escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3)	
		(*) vedi pag. seguente	
		b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4)	
		e.1	
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO	
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI	
	INDICE EDIFICABILITA':	S.U.ESISTENTE alla data 27/06/1994 di adozione della V.G. maggiorabile del 20% ovvero 0,30 MQ/MQ calcolato sull'area di pertinenza comunque non superiore a 1000mq di SF (**)	
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE	
	ALTEZZA MASSIMA:	PREESISTENTE MAGGIORABILE PER RECUPERO SOTTOTETTO O PER ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE DEI LOCALI ABITABILI sino ad un massimo di complessivi ml 9,50 per gli edifici siti in abitati e nuclei frazionali nonché in zona agricola per gli interventi in edifici già destinati a residenza civile.	
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5	
	PARCHEGGI:	COME ART. 11	
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	==	
	DISTANZE:		
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00 DALLE STRADE: ML 5,00 O ALLINEAMENTO DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G: ML 5,00 RIDUCIBILE A ML 3,00 NEI CONFRONTI DELLA ZONA "E" SE DELLA MEDESIMA PROPRIETA'	
	FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00 SALVO PREESISTENZE	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

(**) Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, in località Casette, l'indice di edificabilità è uguale alla Su esistente maggiorabile del 20% ed una ulteriore SU assegnata di 250 mq, come previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000, Del. C.C. n.50 del 8/4/2009, Allegato F.

Vista la vicinanza con la nuova tangenziale, il progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio di clima acustico previsionale che valuti il possibile rispetto dei limiti di rumore propri delle aree residenziali individuando le eventuali mitigazioni necessarie. Nella redazione della documentazione previsionale di clima acustico si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Vista la presenza di una linea elettrica al confine del lotto, sarà riportata la fascia di rispetto graficamente ed in scala sulle tavole di progetto.

ALTRE PRESCRIZIONI:

- a) L'intervento dovrà essere dettato da criteri conservativi e di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e caratteri tipologici tradizionali ed ambientali ancora presenti, quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaco, faccia a vista, strutture lignee a vista, coperture;
- b) Particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto opportunamente integrata da documentazione fotografica, che dovrà mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;
- c) E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con manto in coppi a canale;
- d) Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati ai criteri del ripristino tipologico;
- e) Nel caso di edifici fatiscenti o parzialmente crollati e per i quali sia accertata l'impossibilità di un razionale ed economico recupero, si potrà intervenire mediante demolizione e ricostruzione coi criteri del "Ripristino tipologico", come definito dalla L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni;
- f) L'intervento potrà comprendere l'accorpamento all'edificio principale, nel rispetto dei criteri sopra richiamati e dei parametri della precedente scheda, del volume degli eventuali piccoli fabbricati accessori asserviti all'edificio principale, qualora gli stessi non siano funzionalmente recuperabili.

4)	ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.4
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (* vedi pag. seguente b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO fatti salvi i casi specificamente previsti
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	S.U. ESISTENTE , salvo i casi specificamente previsti
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	UNITA' EDILIZIA
	ALTEZZA MASSIMA:	ML 7,50 NEL CASO DI INTERVENTO DI TIPO CONSERVATIVO: ALTEZZA PREESISTENTE
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% ST
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE :	ML 5,00 O ALLINEAMENTO
	DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G	ML 5,00 RIDUCIBILE A ML 3,00 NEI CONFRONTI DELLA ZONA "E" SE DELLA MEDESIMA PROPRIETA'
	FRA PARETI FINESTRATE :	ML 10,00 SALVO PREESISTENZE
	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	

(* magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio. Nell'ambito appositamente perimetrato nella tav. 6D, con la lett. C sono consentite le funzioni C.1, C.1.1a, C.1.1b, C.1.2a, C.1.2b, C.1.3, C.3, A.10.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

ALTRE PRESCRIZIONI:

Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati edifici classificati di valore tipologico, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo secondo la classificazione tipologica risultante dalle tavole di P.R.G. e la realizzazione di eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti prescrizioni, dovrà essere armonizzata con le parti conservate.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 2 (via Provinciale Ovest) è ammessa una edificabilità massima di 1000 mq di Su comprensivi del recupero del fabbricato esistente avente interesse tipologico. La nuova edificazione dovrà essere realizzata in modo da salvaguardare dal punto di vista percettivo il rapporto esistente fra l'edificio di interesse tipologico (ex deposito della stazione) e la stazione medesima. Dovrà essere prevista, contestualmente alla realizzazione dell'intervento di trasformazione, la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale pubblico, come individuato nell'elaborato "Classificazione delle infrastrutture per la viabilità e sistema delle piste ciclabili" e secondo i criteri progettuali di cui all'art. 32 tris.

L'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 (località via Larga, via Golfiera) è esclusivamente destinata alla realizzazione di opere viarie e di parcheggi di pertinenza al diretto servizio dell'insediamento.

Il comparto posto in Via V.Tabacchi sarà attuato mediante piano di recupero di cui alla L.457/78 di iniziativa pubblica. Il piano dovrà essere redatto assumendo quale finalità principale la salvaguardia del patrimonio esistente riconosciuto di particolare interesse ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 490/99 e dovrà armonizzarsi con le motivazioni che hanno sotteso l'apposizione del vincolo di tutela. A tal fine la progettazione dovrà fare riferimento ai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Superficie utile massima ammessa: mq. 4.200

Altezza massima ammessa: ml. 8,50

Numero massimo di alloggi: nr. 60

In considerazione dei vincoli attuativi derivanti dalla dichiarazione di interesse storico architettonico si potrà prevedere la parziale monetizzazione degli spazi di cui all'art.11 delle presenti norme qualora oggettivamente non completamente ricavabili nel comparto e nel sottosuolo.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4 (via S. Lorenzo), l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri come previsto dall'art. 18 - Accordo con i Privati , L.R. 20/2000 Del. di C.C. n.75 del 02.08.2007:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	(MIN. 70%) a.1, a.2
	(MAX. 30%) b.1, b.2
FUNZIONI AMMESSE:	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) ^(*)
	b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4)
	e.1
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq.800
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq.2100
ALTEZZA MASSIMA:	ml.10,00
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf

DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml. 5.00 e ml.6,00 CONFINE SUD (AREA SCUOLA)
DISTANZE DALLE STRADE:	ml. 5.00 o ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml. 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml. 10,00

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 5 (tra via S. Lorenzo e via Fossa Signora), l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri come previsto dall'art. 18 - Accordo con i Privati , L.R. 20/2000 Del. di C.C. n.130 del 27.12.2007:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) ^(*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
FUNZIONI AMMESSE:	
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 142
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq. 855 circa
ALTEZZA MASSIMA:	ml. 7,5 con la facoltà di raggiungere l'altezza massima dei fabbricati limitrofi interni al comparto S.Francesco
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	come P.R.G./R.E.
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	come P.R.G./R.E.
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml. 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml. 5.00 o ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml. 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml. 10,00 salvo preesistenze

5) ZONA OMOGENEA B

SOTTOZONA B.5

Le zone omogenee B5 individuano gli edifici formanti nuclei o addensamenti edilizi in territorio extraurbano a destinazione prevalentemente residenziale.

Nelle suddette zone si interviene applicando le prescrizioni di cui alle successive lettere:

- a) Pur non trattandosi di patrimonio edilizio di particolare pregio, gli interventi sull'esistente dovranno essere dettati da criteri di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e caratteri tipologici tradizionali ed ambientali ancora presenti, come specificato nei commi seguenti.
- b) La destinazione prevalente è quella residenziale; per le funzioni ammesse si fa riferimento alle disposizioni relative alle zone B3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione edilizia; in caso di ristrutturazione si dovrà tendere a migliorare l'inserimento paesistico delle costruzioni; l'intervento dovrà rispettare inoltre i criteri indicati all'art.12.15. Non è ammessa la nuova costruzione. Per i fabbricati aventi tipologia abitativa è consentito l'ampliamento una tantum massimo del 20% della Su esistente per la realizzazione di servizi alla residenza e di adeguamenti igienico-sanitari. In caso di modifica d'uso il numero massimo di alloggi ricavabile è quello indicato nelle note alla tabella C. 2 di cui all'art.26. Per gli edifici aventi destinazione abitativa alla data di adozione delle presenti norme è consentita la possibilità di realizzare autorimesse nei limiti indicati nelle citate note alla tabella C.2 dell'art.26.
- c) La modifica d'uso a residenza non è ammessa per gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici realizzati con tecnologie ad elementi prefabbricati ed aventi altezze non idonee all'uso abitativo.
- d) Per i fabbricati aventi destinazioni d'uso di tipo agricolo d.1 d.2,d.4,d.5 è ammesso l'ampliamento una tantum nella misura del 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- e) Nel caso di recupero con modifica della destinazione, le quote di parcheggi pubblici possono essere monetizzate con riferimento al Piano dei Servizi; deve comunque essere rispettata la dotazione minima di parcheggi per tipo di funzione, di cui all'art.11 tab. B.
- f) Quando le trasformazioni edilizie o dell'uso riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente attraverso la redazione di P.U.O. per unità minime di intervento corrispondenti all'intero nucleo o addensamento edilizio, limitatamente a:
 - sistemazione delle aree cortilive, le quali devono mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni;
 - sistema degli accessi, che va conservato nella sua unitarietà;
 - recinzioni, che devono osservare le modalità di cui alla lettera i);
 - eventuali nuovi locali di servizio, da realizzare prioritariamente con il recupero di fabbricati esistenti, o in un unico corpo aggiuntivo.
- g) In tutti gli interventi è prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con manto di copertura originario; è altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino degli elementi decorativi esistenti quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaco, faccia a vista, strutture lignee a vista;
- h) Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati alla tradizione costruttiva locale;

- i) Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
- j) E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n.152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.
- k) Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, la trasformazione edilizia è consentita previa formazione di Piano Particolareggiato all'interno del quale è ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo di 1.275 mq di SU.

Il Piano Particolareggiato (individuato catastalmente al Fg. 15, Mapp.li 49p, 66, 67, 68, 69, 70 e 115) dovrà riordinare l'area anche attraverso demolizioni e nuove costruzioni con Hmax = 7,50 m e Superficie Permeabile minima del 35% della SF, individuando un assetto urbanistico che consenta un accesso agevole a tutti i lotti dagli spazi di uso comune, nei limiti di Superficie sopra indicati, e per quanto non espressamente indicato dal presente punto nel rispetto dei parametri previsti per le zone omogenee B3.

Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà chiarire, assieme all'ente gestore del Servizio idrico integrato, il progetto e le modalità attuative del collettore fognario:

- che collegherà il nuovo intervento con recapito finale nel collettore fognario della via Selvatica attraverso la strada di accesso ad est ricompresa nel PP;
- che dovrà essere opportunamente dimensionato e dovrà prevedere gli allacci degli insediamenti della zona omogenea B5 adiacente;
- i cui costi di realizzazione ed eventuali scomputi saranno opportunamente valutati in sede di convenzione urbanistica attuativa di comparto.

La viabilità di accesso al nuovo intervento (Fg. 15, Mapp. 115) dovrà essere privata gravata da servitù di passaggio in relazione alla rete fognaria di progetto che sarà a servizio anche degli insediamenti presenti sulla adiacente zona B5.

- ☒ le acque meteoriche di comparto dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica, chiedendo preliminare parere all'Ente gestore del corpo idrico superficiale ricettore dello scarico;
- ☒ prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici rurali o di parti di questi dovranno essere rimossi tutti i materiali, eventualmente presenti, contenenti amianto nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente il piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs. 81/2008;
- ☒ le eventuali strutture di stoccaggio dei reflui zootecnici derivanti dalle attività di allevamento ancora esistenti dovranno essere bonificate ed adeguatamente chiuse.

6)	ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.6
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE:	ESISTENTE
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	SU esistente maggiorabile del 10%
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE
	ALTEZZA MASSIMA:	ESISTENTE o 7,50 m.
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	ESISTENTE o 0,5
	PARCHEGGI:	ESISTENTE o ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	ESISTENTE o 35% Sf
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ESISTENTE o ML 5,00
	DALLE STRADE:	ESISTENTE o ML 5,00 o ALLINEAMENTO
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ESISTENTE o ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	ESISTENTE o ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

7) ZONA OMOGENEA B

SOTTOZONA B.7

Le zone omogenee B7 individuano parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale, finalizzate alla rilocalizzazione di potenzialità edificatoria in conseguenza di:

- misure compensative concordate attraverso strumenti negoziali, quali accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e/o dell'art. 23 della L.R. 37/2002;
- provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/1998.

Numero 1

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, in località Rubbiara, via Risaia, l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. CC 117 del 27.11.2008.

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 360
SUPERFICIE FONDIARIA:	PARTICELLA CATASTALE
ALTEZZA MASSIMA:	ml. 7.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	come ART. 11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% SF
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml. 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml. 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml. 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml. 10,00

Numero 2

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°58 del 14.04.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4); si consente la possibilità di non procedere alla demolizione dell'edificio esistente di cui al fg. 32 mapp. 202, unitamente alla perdita della vocazione residenziale dello stesso e al mantenimento unicamente dell'attuale uso a magazzini e locali di deposito (C2), come pertinenza dell'immobile ex stalla (fg. 32 map. 200).

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 2, attraverso un intervento urbanistico preventivo che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente è possibile un intervento secondo i seguenti parametri:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA	mq 490
SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq 4000 circa = 77.50 ml x 52.00 ml come da indicazione grafica
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad una distanza minima di circa 12 m dalla via S. Lorenzo; distanze inferiori saranno consentite se supportate da uno studio di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di legge.

Numero 3

A fronte degli impegni previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°59 del 14.04.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art.1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4), in adiacenza all'area identificata con il numero 3 si prevede il vincolo di destinazione urbanistica dell'immobile impattato, fg. 32 map. 649, affinché, sino alla demolizione dello stesso, sia mantenuta la destinazione d'uso in essere e non siano ammessi interventi edilizi volti alla trasformazione del fabbricato esistente ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne scongiurino eventuali crolli.

Previa demolizione dello stesso edificio impattato fg. 32 map. 649 da verificarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire da realizzare nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 si potrà realizzare un fabbricato costituito da massimo due alloggi e relativi servizi, e/o dal n° di alloggi individuati dall'Art. 26 delle NTA del PRG, nel rispetto dei seguenti parametri:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
VOLUME MAX AMMESSO	1565 mc circa
SUPERFICIE FONDIARIA:	1750 mq circa = 42.50 ml x 41.00 ml come da indicazione grafica
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50 o esistente se superiore
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Numero 4

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°86 del 30.05.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4); all'interno dell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4 è consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso servizi, destinazione catastale C6 ad autorimesse con i seguenti parametri:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE 100% a.2
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA	m ² 272
SUPERFICIE TERRITORIALE:	m ² 610 circa
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

In fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere valutata, attraverso un rapporto geologico-geotecnico e sismico, la pericolosità sismica locale e gli adempimenti conseguenti da attuare.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Numero 5

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 2.08.2007 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4), si prevede la possibilità di non procedere alla demolizione dell'edificio esistente distinto in catasto fg. 31 mapp. 7, con vincolo di mantenimento dell'attuale uso a servizi senza attuare trasformazioni, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria e relativamente all'area contrassegnata in cartografia con il numero 5 la realizzazione di un unico fabbricato:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
VOLUME MASSIMO AMMESSO	Metri cubi 2253
SUPERFICIE FONDIARIA:	vedi cartografia
ALTEZZA MASSIMA:	ml 9,00
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad una distanza minima di circa 15 m dalla via S. Lorenzo; distanze inferiori saranno consentite se supportate da uno studio di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di legge.

Numero 6

A fronte degli impegni della proprietà previsti dallo schema di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 approvato con Del.G.C. n.164 del 4/10/2013, si prevede la possibilità di realizzazione di una SuSc residenziale di 760 mq., su una Sf di circa 3.600 mq..

Gli impegni assunti dalla proprietà consistono nella cessione di un'area di complessivi 7.500 mq., che la variante al PRG destina per 4.500 mq. circa ad attrezzature pubbliche (nuovo plesso scolastico per l'infanzia), per 2.600 mq. circa a parcheggio pubblico, e per 400 mq. circa a viabilità:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO CONVENZIONATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SU SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA AMMESSA	760 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA:	3.600 mq. circa
ALTEZZA MASSIMA:	ml 9,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Numero 7

A seguito dell'accordo con i privati il cui schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 è stato approvato con Del.G.C. -del 04/04/2014, si prevede la possibilità di realizzazione di una ScSu residenziale di 230 mq., su una Sf di circa 4.480225 mq.

Tal-e potenzialità è assegnata dalla variante al PRG a titolo compensativo per l'espropriola cessione del terreno necessario alla realizzazione di opere complementari alla della-tangenziale in via Valluzza, con demolizione di due fabbricati già avvenuta impattati a spese della proprietà, e assegnazione delocalizzazione diel 60% circa del di tale volume-preesistente, corrispondente a 230 mq. di SU-Sc, con destinazione residenziale.

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUPERFICIE COMPLESSIVA SU-MASSIMA AMMESSA	230 mq.
SUPERFICIE FONDARIA:	4.480225 mq. circa
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Art.23) Zone omogenee di tipo "C".

1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
2. 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.
3. Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene anche indicata la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni.
4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.
5. Nella formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici preventivi (P.P.), devono essere recepite le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

~~Seguono schede sottozone:~~

6 Per i Piani attuativi approvati alla data di adozione della Variante 2014, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici nonché le definizioni della DAL n.279 del 2010 e della L.R. 15/2013 restano confermate le quantità di Su ed Sa approvate.

Se la Sa non è definita dal piano, la sua quantificazione è effettuata in sede di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo ~~abilitativo~~ abilitativi e per tale quantificazione non si applica l'Art. 8 bis introdotto con la Variante 2014.

7 In caso di variante ai Piani approvati che costituiscano anche variante al PRG, dovranno essere applicate integralmente le norme del PRG vigente al momento della ~~v~~ variante richieste, e le quantità minime e massime della Sa definite dalle presenti Norme, all'Art. 8bis.

8 Per i Piani attuativi non approvati, ~~dopo~~ alla data ~~F~~ di adozione della presente Variante 2014, si applicano ai parametri edilizi ed urbanistici nonché le definizioni della DAL n.279 del 2010 e della L.R. 15/2013 e le quantità minime e massime della Sa definite dalle presenti Norme all'Art.8 bis.

Seguono schede sottozone:

1)	ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.1
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1 salvo diverse prescrizioni contenute nei P.P. approvati
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	COME DA P.P.APPROVATO
	INDICE EDIFICAZIONE	COME DA P.P.APPROVATO
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COME DA P.P.APPROVATO
	ALTEZZA MASSIMA:	COME DA P.P.APPROVATO
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	COME DA P.P.APPROVATO
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: Distanze:	COME DA P.P.APPROVATO
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	COME DA P.P. APPROVATO
	DALLE STRADE:	COME DA P.P.APPROVATO
	DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G:	COME DA P.P.APPROVATO
	FRA PARETI FINESTRATE:	COME DA P.P.APPROVATO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

2)	ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14
	INDICE EDIFICAZIONE:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO INDICATO DAL PRG (**)
	ALTEZZA MASSIMA:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE INTERNE :	ML 5,00
	DALLE STRADE ESTERNE:	Come codice della strada
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:(*) magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno rispettate anche le indicazioni richiamate nella tabella della pagina seguente e le indicazioni riportate negli elaborati dei P.O.U. ove esistenti.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi

(**) Vedi anche art.13 ultimo comma

ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 2 - COMPARTI SOTTOZONE C.2

LOCALITA' COMPARTO	SU MQ	AREE U.2 MIN MQ (2)	S.T MQ	Hmax ML

Capoluogo:				
1 - C.2A1 S.Anselmo 1 (3)	1.832	1.870	7.376	9,50
1 - C.2A2 S.Anselmo 1 bis (3)	1.273	3.182	6.269	9,50
2 - C.2B S.Anselmo 2	2.750	4.440	11.000	9,50
3 - C.2C S.Francesco	32302	40214	155446	12,50
4 - C.2D1/2 Biopep	1115	0	1404	12,50
6 - C.2E Le Larghe	7.350	11.400	29.400	12,50
7 - C.2IG Via Rebecchi	9.301	7.265	40.735	9,50
10 - C.2L Mavora 2 (3)	5.875	4.640	23.500	9,50
11 - C.2M Masetto (°°)	4.410	13.810	17.650	9,50
12 - C.2N Cabianca	4.180	8.240	16.720	9,50
12.1 - C.2N1 Via Prati Nord (3)	1.275	2.640	7.100	7,50
12.2 - C.2N3 Villa Emma bis	2.979	22.390	34.080	9,50
12.4 - C.2 N4 Via Prati Sud (3)	2.600	3.520	9.725	7,50

Casette: e				
13- C.2O Prati (4)	11.315	22.200	45.260	9,50
13.1- C.2O1 Casette	7.770	7.690	38.935	9,50
14- C.2P Bibiana (5)	13.850	27.200	55.000	10,50

La Grande:				
15- C.2Q	2.450	3.000	9.800	9,50

Via Larga:				
16- C.2R	1.400	2.650	6.600	9,50
16.1-C.2R1 (3)	1.650	3.000	6.600	9,50
16.2-C.2R2 (3)	2047	2.850	8189	9,50

Campazzo:				
17- C.2S	1.060	2.600	4.230	9,50

Rubbiara:				
18- C.2U	2.025	1.360	8.100	7,50

Redù:				
19- C.2V1 (3) (6)	845	1.600	5.290	7,50
19- C.2V2 (3) (6)	1430	2.190	8.315	7,50

=====				

(2) Le aree di U.2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell' art.18, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive, salvo i casi di seguito indicati, dei parcheggi di U.2. che andranno reperiti secondo le prescrizioni per i singoli P.O.U. di cui all'elaborato n.7. Quelle che nei P.O.U. sono indicate come

"verde a parco" vanno anche attrezzate; le aree indicate come verde di arredo fanno parte delle U.1 e vanno attrezzate e cedute. Per le altre è prevista la sola cessione. Nei comparti C.2.N1, C.2.N3 C.2N4, C.2.R1, C.2.R2 le quote di aree di U.2 sono già comprensive dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, rappresentati graficamente. Per il comparto C2N1, lo standard previsto per i parcheggi di U2 è ridotto al 5% della ST.

(3) Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.), da presentarsi a corredo dei relativi P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Per i comparti denominati Via Prati Nord (C2N1) e via Prati Sud (C2N4) non è ammessa la tipologia edilizia condominiale.

(4) Il 50% della SU edificabile è destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

(5) Per il comparto C2P Bibiana è richiesta, in sede di elaborazione del piano particolareggiato, una Relazione previsionale sul clima acustico ai sensi della L. 447/95 con individuazione delle opere di mitigazione da realizzare contestualmente all'intervento di trasformazione, tenendo conto delle previsioni infrastrutturali prossime al comparto, in particolare della variante urbana alla S.P. 14 che lo delimita ad Ovest. La relazione sul clima acustico, per la definizione dei valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997, dovrà fare riferimento alla classe II (zone residenziali). L'assetto urbanistico del comparto dovrà garantire ai nuovi insediamenti residenziali adeguata protezione acustica prioritariamente attraverso la realizzazione, nelle zone prospicienti le opere infrastrutturali in previsione, di arginature in terra da inerbire e piantumare.

(6) In sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati dei comparti C2V1 e C2V2, dovrà essere previsto l'adeguamento di via Padelle fino a collegarla con l'innesto sulla via Chiesa di Redù. L'onere dell'adeguamento di via Padelle sarà ripartito in quote proporzionali alla edificabilità dei singoli comparti. In caso di attuazione non contestuale dei due comparti, la convenzione del comparto che andrà in attuazione per primo dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario dell'altro comparto limitatamente all'impegno di assunzione dell'onere di adeguamento della strada.

(7) I Comparti C2IG, C2N3 e C2O1 sono assoggettati a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica così come previsto dall'elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana. In tali elaborati sono indicati i sub-comparti di intervento e relativa assegnazione dei diritti edificatori per destinazione d'uso, così come previsto dai rispettivi accordi con i Privati art.18, L.R. 20/2000 e s.m.. (Allegato 3)

3)-	ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.3
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MAX. 55%): a.1, a.2 (MIN.45%): b.2 (*) b.3 e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14, A10; PER GLI EDIFICI TUTELATI GLI INTERVENTI INDICATI NELLA RELATIVA SCHEDA – ELABORATO n. 8
	INDICE EDIFICAZIONE:	Ut=4000mq/ha
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO INDICATO DAL PRG
	ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE INTERNE:	ML 6,00
	DALLE STRADE ESTERNE:	Come codice della strada
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999 come modificate dalla DCR 653/2005).

Il comparto individuato in cartografia di piano è assoggettato a presentazione di P.O.U ai sensi dell'art. 13. Il P.O.U. ed il successivo piano particolareggiato dovrà conformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni morfologico-funzionali:

- la quota di superficie utile residenziale dovrà essere dislocata a Nord del comparto in contiguità fisica e visiva con i comparti PEEP C2D1/2 con i quali dovranno essere previsti dei collegamenti ciclo-pedonali a completamento di quelli esistenti o previsti dai piani attuativi dei suddetti comparti.
- Il P.P. dovrà inoltre completare il disegno della viabilità di raccordo tra Via Fossa Signora ed i comparti PEEP suddetti.
- Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico, da presentarsi a corredo del P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II per le aree dove sarà localizzata la quota di residenza ad alla classe IV per l'area destinata alle attività commerciali - direzionali.
- Avendo a riferimento quanto previsto per i limitrofi comparti residenziali C2D1, C2D2 E C2C, la progettazione planivolumetrica dovrà essere sviluppata secondo criteri di sostenibilità; nella

definizione dei lotti edificabili dovranno essere utilizzati parametri di architettura bioecologica e bioclimatica; l'impianto di vegetazione sarà definito in modo da contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

- Il P.P. dovrà prevedere fasce a verde fra gli insediamenti residenziali e quelli di tipo artigianale, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le aree residenziali e le zone produttive artigianali industriali.
- Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Valgono infine le seguenti ulteriori prescrizioni:

- deroga al parametro di superficie permeabile del comparto per la parte destinata alle attività a funzione terziaria;
- inserimento di modeste quote di destinazione b.1, (categoria catastale D.5), tra le destinazioni urbanistiche ammesse all'interno del comparto per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti);
- deroga alle distanze per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti), in conformità alla normativa nazionale vigente in materia (Decreto Ministeriale 1444/1968), in riferimento a:
 - distanza degli edifici dal confine di proprietà (ml. 5), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade esterne (come da codice della strada), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade interne di comparto (ml. 6), sia pubbliche che private;
 - rispetto del parametro della visuale libera (pari a 0,5).

Art.24) Zone omogenee di tipo "D".

1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.
2. 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.
3. Le funzioni insediabili vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16 e con le quantità massime o minime ammesse espresse in SU.
4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.
5. In applicazione della direttiva sulla tipizzazione delle attività produttive di cui all'art. 51, comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con del. di G.R. n.1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999, sono identificate zone produttive ad "impatto moderato" (tipo1) le sottozone di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, ovunque localizzate nel territorio comunale. Non sono identificate nel territorio comunale zone produttive ad "impatto elevato" (tipo 2).

All'interno delle zone produttive ad impatto moderato è pertanto vietato, anche se non espressamente previsto nelle specifiche schede e qualora in contrasto con esse, l'insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico ed attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n. 5 alla parte terza del Dlgs 152/2006.
- attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR n. 175 del 1988 e del Dlgs 17.8.1999 n. 334;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici ai sensi del RD n. 147 del 1927 e s.m.;
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del DPCM 14.11.1997;
- attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri appartenenti alla classe I di cui al DM 5.9.1994.

6. Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme, le quali, qualora appartenenti alle suesposte categorie, devono garantire idonee misure di mitigazione anche attraverso la realizzazione di fasce di protezione e di filtro, con riferimento ai criteri indicati in allegato alle presenti norme. In caso di attività già insediate per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento della parte produttiva e per gli interventi connessi a modificazioni dei processi produttivi è prescritta la presentazione di un programma di qualificazione ambientale, riferito ad una dimensione temporale di medio termine, finalizzato a rendere l'attività più compatibile rispetto alle caratteristiche richieste nelle zone D ad impatto moderato.

Tali programmi dovranno contenere un'analisi dello stato attuale dell'ambiente esterno circostante lo stabilimento, l'analisi dei fattori di pressione sull'ambiente generati dalla specifica attività insediata e dagli interventi di trasformazione in previsione, gli obiettivi di qualità ambientale da perseguire e le relative modalità od azioni di qualificazione e mitigazione, nonché le indicazioni per il monitoraggio degli stessi.

6bis) Le attività produttive che si insediano nelle zone D devono attestare il rispetto dei limiti acustici di immissione ed emissione della classe IV.

7. In caso di incremento della Su in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme è ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria relativi alla quota di Su aggiuntiva qualora si dimostri l'impossibilità del loro reperimento all'interno del lotto.

~~7bis-. (abrogato)I limiti di distanza non si applicano ai volumi tecnici.~~

~~7ter Gli interventi di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici a destinazione produttiva sovrastanti lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 3.000, sono preventivamente assogettati ad Intervento Unitario Convenzionato.~~

8. Seguono schede sottozone:

1)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.1
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
	FUNZIONI AMMESSE	c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3) b.3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b) ² b.3 (A10,B4,B5 ³ ,C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	0,65 MQ/MQ DI SF DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	1000 MQ SALVO LOTTO GIA' COSTITUITO O DI PRG ALTEZZA MASSIMA: 12,50 ML ⁴
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	20 % SF (*)
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	5,00
	DALLE STRADE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G :	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "regolamento comunale del verde".

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D1 ubicata all'interno dell'area industriale artigianale di Via Gazzate interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino

² Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

³ Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.

⁴ Limitatamente all'area industriale artigianale ~~di via Gazzate, e quella compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola~~, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.
~~sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.~~

alla dismissione dell'impianto. A dismissione avvenuta tale vincolo decade automaticamente e trovano applicazione le norme di cui alla presente scheda.

(*Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

2)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
	FUNZIONI AMMESSE	c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3); b3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b) ⁵ b.3 (A10,B4,B5 ⁶ ,C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Ut = 6000 MQ/Ha, DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE; per i comparti individuati in cartografia con le lettere A, B,C l'Ut è pari a 4500/mq/ha.
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML ⁷
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % ST
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN:	20 % SF (**)
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	5,00
	DALLE STRADE INTERNE:	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00 ⁸
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**)Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

⁵ Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

⁶ Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.

⁷ Limitatamente ai comparti "Ortigaro 1" e "Ortigaro2" sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00, e limitatamente all'area industriale artigianale compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.

⁸ Limitatamente al comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera B la distanza minima dell'edificazione dai confini di zona agricola E.3.4 è fissata in ml 20.

Sono fatti salvi gli strumenti attuativi del P.R.G. vigente approvati o adottati dal C.C. e le successive varianti non sostanziali.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Il comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A, approvato con Del. C.C. n°56 del 20/04/2009, è soggetto al Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. E' prescritta la realizzazione di una vasca di laminazione a cielo aperto per la raccolta delle acque meteoriche a servizio dell'intero comparto, da prevedersi in ubicazione idonea dal punto di vista idraulico, quale opera di dotazione ecologica e condizione per l'urbanizzazione delle aree. E' prevista inoltre la realizzazione di una seconda vasca di laminazione a servizio del comparto e di quello produttivo a monte, da localizzare in un'area agricola extra comparto, in via Zuccola, a confine della sponda sinistra del Cavo Ortigaro, individuata in cartografia come Zona per attrezzature pubbliche di servizio. Il P.P. dovrà prevedere fasce a verde di spessore non inferiore a 10 ml. a confine con le zone agricole E3.4, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive utilizzabili negli spazi interposti fra le aree produttive ed il paesaggio agrario. Nella relazione di Documentazione di Impatto Acustico da allegare al P.P., dovrà essere garantito il rispetto dei limiti della classe acustica III per gli edifici con funzioni tipo a1 e d1 ubicati nelle zone agricole e zone di tipo B1 confinanti con il comparto.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- adozione di un unico indice territoriale per il comparto unitario, pari a 0,45 mq/mq;
- adozione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, adeguato allo standard fissato dalla L.R. 47/78 pari a 5% della Superficie Territoriale (ST).
- deroga al reperimento dei parcheggi di pertinenza per quanto riguarda il solo lotto 21, destinato alle attrezzature comuni di comparto, considerata la funzione di servizio e la scelta d'ambito effettuata, che prevede una consistente dotazione di parcheggi sui lati est e ovest;
- decadimento del vincolo di in edificabilità, previsto dalle disposizioni di cui all'art.12.20 delle n.t.a. del PRG in relazione alla dismissione dell'impianto di depurazione, subordinando il rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti nella fascia di rispetto pari a ml. 100), alla contestuale realizzazione della nuova rete delle fognature nere;
- possibilità di realizzare strutture tecnologiche particolari, ad una altezza pari a mt. 21,00, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- verifica dello standard di superficie permeabile prevista dal P.R.G., pari al 20% della superficie fondiaria, effettuata rispetto all'intero comparto unitario di intervento, considerando una superficie esclusivamente a verde composta dalla sommatoria del 13% della superficie fondiaria, della superficie destinata al verde di urbanizzazione primaria e della quantità extrastandard di superficie a verde di urbanizzazione secondaria;
- esclusione della previsione di superfici grigliate o realizzate con materiali a secco, al fine di evitare fenomeni di percolamento nocivo nel terreno dovuti ad impieghi contestuali di destinazione a verde ed a parcheggio autoveicoli.
- è possibile il trasferimento di potenzialità edificatoria assegnata al comparto nei lotti appartenenti alle zone di completamento produttivo confinanti con il comparto stesso, al fine di consentire l'ampliamento delle attività già insediate.”

Per il comparto in località Casette ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il P.P. di attuazione dovrà prevedere la realizzazione lungo tutto il confine con il Canale Fossa Signora di fasce di verde pubblico di larghezza pari a 20 mt sul confine Ovest e 40 metri sul confine Nord, come da prescrizioni grafiche sulla tavola di zonizzazione, con funzioni di protezione del corso d'acqua, di incremento delle funzioni ecologiche e di tutela della biodiversità, da piantumare sulla base dei criteri di cui all'Allegato alle presenti norme; lungo il confine ovest dovrà essere inoltre mantenuta una distanza minima dell'edificazione di ml 40 dal ciglio del Canale Fossa Signora;
- dovrà essere altresì prevista la realizzazione di fasce verdi di ambientazione come da prescrizioni grafiche lungo la variante urbana alla S.P. 14 ed il raccordo con la S.P. 14;

- il piano particolareggiato dovrà prevedere il raccordo della viabilità di distribuzione del comparto con la rotatoria di progetto come da prescrizioni grafiche;
- dovrà essere attuata preventivamente, o in forma temporalmente coordinata con la dismissione dell'allevamento ed entro il corso di validità dell'autorizzazione allo spandimento dei liquami ovvero prima dell'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, la bonifica dei lagoni di stoccaggio dei liquami, che dovranno essere svuotati e bonificati; gli edifici che contengono materiali con amianto dovranno essere bonificati prima della loro demolizione nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 06/09/94;
- dovrà essere verificata la capacità dei ricettori naturali o artificiali delle acque meteoriche in relazione alle aree pavimentabili;
- Sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica un limite massimo di altezza pari a ml. 16.50.
- La strada di accesso al comparto, anziché dalla rotatoria, potrà essere prevista dalla strada prov. N. 14 (Via di Mezzo); tale soluzione dovrà essere concordata con il competente servizio provinciale viabilità relativamente agli aspetti progettuali di dettaglio.
- nell'ambito della sottozona D.2 di Casette (ex porcilaia), interna al comparto, prospiciente la strada provinciale 14, è ammesso l'insediamento di un impianto di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme di cui all'art.32 quater. La SU così utilizzata rientra nel calcolo complessivo della potenzialità del comparto. Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D2 interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino alla dismissione dell'impianto. A dismissione avvenuta tale vincolo decade automaticamente e trovano applicazione le norme di cui alla presente scheda.

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata dal perimetro di comparto di intervento indicato in cartografia, la superficie utile massima edificabile è quella prevista dallo specifico piano particolareggiato approvato con del. C.C. n. 75 del 30.09.1999. Le zone di verde pubblico come da prescrizioni grafiche dovranno essere appositamente sistemate al fine di svolgere la funzione di vasca di laminazione oltre che di schermo visivo e di mitigazione ambientale.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5% della superficie territoriale, secondo quanto prevede lo standard minimo indicato dall'art. 46 della L.R. 47/1978;
- deroga all'altezza massima di ml.12.50 per la realizzazione di strutture tecnologiche particolari, per le quali si applica il limite di altezza di ml. 16.50, concordemente con quanto ammesso nel comparto produttivo contermini, ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C.

Nell'area ubicata ad ovest del polo industriale, in via Gazzate, comparto produttivo "Gazzate Ovest", l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e art. 23 L.R. 37/2002, Del. CC 59 del 20.04.2009.

DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) c.1 (D1,D7,G8) ⁹ , c.3, b.2 (C2,C3) (MAX.30%) b.1, b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b), b.3 (A10,B4,B5,C4,G4), a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
TIPO DI INTERVENTO:	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 7200
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE:	mq. 26150 circa
SUPERFICIE TERRITORIALE D2:	mq. 19615 circa
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 12.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
VERDE DI U2	10 % ST
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	20 % SF
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	ML 6.50
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA A,B,C, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

⁹ In relazione alla funzione G8 (depositi a cielo aperto), non sono ammessi depositi all'aperto di materiali sfusi e pulverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possono comportare la contaminazione delle acque meteoriche, fatto salvo quanto espressamente previsto al punto 8 della DGR 286/05 – "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", né depositi all'aperto di materiale infiammabile o esplosivo.

3)	ZONA OMOGENEA D DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE	SOTTOZONA D.3 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (MIN. 65%) b.1,b.3 (escluso B4,E1,E3,E4,E7,E8,G11) vedi anche nota a pié pagina (MAX. 35%) b.2 escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 b.3 (B4,E1,E3,E4,E7) c.1 (D1,D7) e.1 a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo se espansione Diretto se completamento
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Ut= 6000 MQ/Ha IN ESPANS. Uf= 0,6 MQ/MQ IN COMPLET. DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO NEL CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO LOTTO DI P.R.G NEL CASO DI INTERVENTO DIRETTO
	ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % di ST e/o di SF
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	5,00
	DALLE STRADE INTERNE:	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE".

N.B.: Nelle tavole di P.R.G. può essere indicata una destinazione specifica vincolante. In tal caso la SU verrà destinata esclusivamente alla funzione indicata e relativi servizi.

Nel caso di funzione G.7a è consentito solo il recupero dei fabbricati esistenti.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D.3 ubicata in località Navicello (area Messori) deve essere destinata esclusivamente alle attrezzature accessorie di tipo "amovibili" ed a servizi infrastrutturali per le attività sportive; nell'area si interviene altresì nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- tipo di intervento = Piano Particolareggiato.
- indice di edificazione = superficie utile massima pari a 2000 mq;
- altezza massima = 7,5 mt salvo volumi tecnici;
- indice di visuale libera, parcheggi, verde di U2, superficie permeabile e distanze come per le restanti zone D3;
- misure di inserimento paesaggistico: deve essere prevista la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva lungo i confini con la zona agricola e la viabilità secondo i criteri estetici e compositivi di cui all'Allegato alle presenti norme; i nuovi edifici dovranno seguire i criteri costruttivi e le norme per la tutela dell'edificazione fuori dai centri abitati di cui all'art. 12.15.

L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso alla ex SS255 ed alla sistemazione del relativo svincolo previsto in PRG come opera funzionale all'accessibilità del comparto..

Per la sottozona D3 indicata in cartografia di piano con il simbolo "pesca sportiva" non si applicano i limiti del 35 % max per le funzioni commerciali b.2. e 65% minimo per le funzioni b.1, b.3, fatte comunque salve le limitazioni ai tipi di funzioni ammesse dalla presente scheda.

4)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.4
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 80%) b.3 (E1,E3,E4,G11) VEDI ANCHE NOTE A PIE' PAGINA) (MAX. 20%) b.2 (C2) b.3 (B4,B5,G4) c.1 (G8,G10a) a.1, a.2 LIMITATAMENTE AD ALLOGGIO DI CUSTODIA
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO SE PUBBLICO PREVENTIVO SE PRIVATO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Uf=Ut= 5000 MQ/Ha DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % di ST e/o di SF
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE:	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00 (**)
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

N.B.: NELLE TAVOLE DI P.R.G. PUO' ESSERE INDICATA UNA DESTINAZIONE SPECIFICA ESCLUSIVA VINCOLANTE. In tal caso la SU verrà destinata esclusivamente alla funzione indicata e relativi servizi.

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**) salvo distanze maggiori prescritte da norme vigenti in relazione alle specifiche destinazioni

La zona D4 di Via Prov. Est n.147 sul "Fondo Valle", indicata come discarica – deposito è destinata al trattamento e allo stoccaggio provvisorio di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi.

I parametri edilizi ed urbanistici previsti per detta zona, nonché gli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e di inserimento paesaggistico dell'opera sono quelli corrispondenti allo specifico progetto esecutivo approvato ed autorizzato dalla Provincia ai sensi dell'art. 131 della L.R. 3/99.

Nella zona D4 ad ovest del polo industriale, in via Gazzate, compresa all'interno del comparto produttivo "Gazzate Ovest", come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e art. 23 L.R. 37/2002, Del. CC 59 del 20.04.2009, l'edificazione è subordinata all'approvazione di piano particolareggiato, la superficie utile massima

ammessa è di mq. 2200, la superficie territoriale della zona è di mq. 6530 circa, l'altezza massima è di ml. 12.50 derogabile a ml.21,00 in caso di strutture per impianti tecnologici speciali.

ZONA D4.1 – area per distributore carburante localizzata a nord del corridoio infrastrutturale della tangenziale di Nonantola nel tratto compreso tra via Erbedole e Misle e via Erbedole.

4)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.4.1
	DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE	AREA PER DISTRIBUTORE CARBURANTI (MIN. 80%) b.3 (E1 E3 E4) (MAX. 20%) b.2 (C1,C1.1b, C2) a.1, a.2 LIMITATAMENTE AD ALLOGGIO DI CUSTODIA
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Uf=Ut= 5000 MQ/Ha DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	7,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI: VERDE DI U.2	COME ART. 11 10 % di ST e/o di SF
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE:	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00 (**)

5)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.5
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE RICETTIVE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) e.1, b.3 (B1), b.2 (C1 solo pubblici esercizi) (MAX.30%) b.1, b.2 (C1 escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3; C2; C3) b.3 (C4, D3, D6, G1, G2, G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specifica- zioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme In caso di aziende che producono aceto balsamico la quota di funzioni non prevalenti di tipo C3 può essere elevata fino al 45%.
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO (***)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Uf= 0,6 MQ/MQ DI CUI MAX 200 MQ DI SU RESIDENZIALE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	LOTTO ESISTENTE O COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	13,50 ML (salvo quanto indicato in nota)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	60MQ/100MQ di SU
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: INTERVENTI SU INSEDIAMENTI ESISTENTI IN QUALSIASI ZONA (ESCLUSA ZONA A) CHE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME HANNO GIÀ SUPERATO I PARAMETRI DI ZONA: sono consentite solo le opere di riordino e di riqualificazione funzionale tese al miglioramento delle condizioni ricettive e dei servizi.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**) Nella sottozona D.5, area per attrezzature ricettive "Messori" in località Navicello, ubicata in via Bagazzano, l'altezza massima ammissibile è ridotta da ml 13,50 a ml 8,50

(***) Nella sottozona D.5, area per attrezzature ricettive "Messori" in località Navicello l'intervento deve avvenire mediante Piano Particolareggiato ed è condizionato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso alla ex SS255 ed alla sistemazione del relativo svincolo previsto in PRG come opera funzionale all'accessibilità del comparto.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

L'attuazione del comparto D5 ubicato lungo Strada Fossa Signora a nord del corridoio infrastrutturale della variante alla ex S.S. 255, deve avvenire mediante Piano particolareggiato ed è subordinata alla riorganizzazione e razionalizzazione dell'accessibilità veicolare dell'area attraverso la realizzazione della variante urbana alla S.P.14 e del raccordo con la variante alla ex S.S. 255.; l'altezza massima è ridotta a ml.8,50.

6)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.6
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE COMMERCIALI/ DIREZIONALI
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) b.1, b.2 (β), b.3 (A10,B4,B5, B6,C4,D3,D6,G4) e.1 (MAX. 30%) b.3(B1,E1,E3,E4,E7,G1,G2) (MAX. 10%) a1/a2
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO SALVO DIVERSA INDICAZIONE CONTENUTA NELLE TAVOLE DI P.R.G.
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	0,65 MQ/MQ DI SF SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	LOTTO NEL CASO DI INTERVENTO DIRETTO COMPARTO DI P.R.G. NEL CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	13,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI: VERDE DI U.2	COME ART. 11 60MQ/100MQ di SU
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	5,00
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

(β) Per quanto riguarda l'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore alimentare e' ammessa solo nelle aree cartografate in planimetria tavola 6D con i codici D6.1 e D6.5, solo per trasferimento nel comparto "ex Cantina sociale". L'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare e' ammessa nelle zone cartografate con i codici D6.1, D.6.4, D6.6, e nel comparto "ex Cantina sociale". Devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla DCR 1253/99 come modificata dalla DCR 653/2005.

Nelle aree classificate come ambiti per medio piccole strutture di vendita settore alimentare esistenti e non confermate di cui alla tavola 6D è consentito l'ampliamento della superficie di vendita senza variazione della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme fino al limite della tipologia medio piccola.

Per le strutture di vendita già esistenti alla data di adozione degli adeguamenti, una maggiore superficie di vendita e' autorizzabile solo previo reperimento delle dotazioni di parcheggi in funzione della complessiva superficie di vendita.

Le gallerie di commerciali di vicinato sono insediabili nelle aree D.6.2, D.6.3, D.6.8.

Alle medie strutture di vendita, ancorche' inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano le norme specifiche sugli standard relativi agli insediamenti commerciali.

Nel caso di collocazione al di fuori o ai margini del centro abitato (D6.1 Via Gazzate- S.P 255) in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona

circostante, e' possibile stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE" e le indicazioni riportate nell'Allegato alle presenti norme.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Per la sottozona D.6 ubicata in angolo SS 255 - Via Gazzate, il tipo di intervento é preventivo con P.P. attuabili per subcomparti, coordinati preventivamente da POU. L'accessibilità veicolare alla sottozona dovrà avvenire con soluzioni progettuali compatibili con la prevista intersezione tra la variante alla ex SS 255 e la ex SS stessa. Il piano particolareggiato dovrà prevedere idonee misure di mitigazione degli impatti connessi alla contiguità dell'area con zone agricole ed opere di inserimento paesaggistico, attraverso la realizzazione di cortine arboreo arbustive a confine con dette zone, secondo i criteri estetici e compositivi indicati in allegato alle presenti norme "Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo".

Nell'ambito della sottozona potrà essere realizzato un impianto per la distribuzione di carburanti rispondente alle norme e prescrizioni di cui all'art. 32 quater.

L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni contenute nel POIC con particolare riferimento alla Tabella "C" ed alle condizioni e limiti di attuazione di cui al prospetto "A". In particolare, in relazione alle attività a destinazione commerciale, si prevede la realizzazione di strutture medio grandi non alimentari (da 1500 a 2500 mq di SV) e medio piccole alimentari e non alimentari (da 250 a 1500 mq di SV) sino a 10000 mq di superficie di vendita complessiva, attraverso blocchi separati di superficie non superiore a 2500 mq. Si prevede inoltre l'assoggettamento dei parcheggi di progetto alla procedura di verifica (screening), ai sensi dell'art.9 della L.R. 9/1999.

Valgono infine le seguenti prescrizioni:

- riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale del comparto da 0.45 mq/mq di superficie territoriale a 0.43 mq/mq, con una ST pari a 94500 mq;
- stralcio della quota a destinazione residenziale (funzioni a1, a2). Tale stralcio è oggetto di accordo tra le parti per garantire il trasferimento su area dell'Amministrazione comunale o di terzi di un equivalente valore tradotto in superficie utile, (come da schema di convenzione urbanistica);
- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5% della superficie territoriale, secondo quanto prevede lo standard minimo indicato dall'art. 46 della L.R. 47/1978;
- deroga all'altezza massima di ml.13.50 per la realizzazione di strutture a destinazione ricettiva, per le quali si applica il limite di altezza massimo di ml. 21.00.
- deroga al parametro di superficie permeabile di comparto che risulta rispettato solo parzialmente attraverso il contributo delle superfici destinate a parcheggio, da realizzarsi con materiali ad alto grado di permeabilità.

Per l'area contrassegnata in cartografia tav. 6D con la codifica D6.9 l'indice di edificabilità è ridotto a 0,6 mq/mq. A confine con le zone produttive dovranno essere allestite idonee opere di mitigazione attraverso la realizzazione di cortine arboreo-arbustive secondo i criteri estetici e compositivi di cui all'Allegato alle presenti norme.

Nell'area contrassegnata in cartografia tav. 6B/6D con il numero 1 è localizzato un impianto di distribuzione di carburante confermato. Lo stesso potrà essere assoggettato a interventi di manutenzione e riqualificazione secondo le disposizioni di cui all'art. 32 quater. Dovranno essere adottate tutte le precauzioni ambientali e di sicurezza necessarie alla tutela degli edifici circostanti. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area di sedime, prima di essere riutilizzata a scopi edificatori, dovrà essere sottoposta a intervento di bonifica.

7)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.7
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI E DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 80%): c.3 d.5 (MAX.20%): b.2 (escluso C.1.1aC.1.2a,C.1.2b, C.1.3; C1/C2 solo se connesse alle attività insediate) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Ut= 6000 MQ/Ha SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML SALVO STRUTTURE TECNOLOGICHE PARTICOLARI PER LE QUALI SI APPLICA IL LIMITE DI ALTEZZA DI 21ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % ST
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	10,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata a nord dal Canale Fossa Signora è prescritta una distanza minima dell'edificazione di ml 20 dal ciglio del canale.

Per la zona produttiva agricola speciale D7 sulla via Limpido sede della ditta Antica Foma, dove è attribuita una SU max=3.205 mq, i nuovi edifici dovranno essere posizionati ad una distanza di rispetto dalla via Limpido di almeno 30 m, dovrà essere realizzato uno studio compositivo delle nuove strutture, anche in relazione all'esistente, opportunamente mitigato e sottoposto alla verifica della CQAP al fine di migliorare l'inserimento nel contesto ambientale. In relazione al trattamento delle acque si richiamano le indicazioni fornite dalla DGR 286/05 che privilegia l'adozione di soluzioni tecniche finalizzate a ridurre "a monte" le portate immesse nelle reti fognarie/reticolo idrico superficiale, attraverso il recupero e lo smaltimento in loco, per quanto possibile, delle acque meteoriche incontaminabili, o il loro recupero per usi non pregiati (es. vasche per irrigazione, ecc.)." In sede attuativa dovrà essere redatto idoneo rapporto geologico geotecnico e sismico nel rispetto del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

- 2- l'intervento è subordinato all'adeguamento del sistema di depurazione delle acque reflue ai nuovi carichi inquinanti sia di origine domestica, che industriale, ovvero dovranno essere adeguate le modalità e le aree di stoccaggio dei rifiuti liquidi prodotti dall'attività di lavorazione;
- 3- dovrà essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico per la verifica del possibile rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali, sia diurni che notturni, presso i ricettori sensibili prossimi all'area di intervento;
- 4- gli edifici e le aree con permanenza di persone per più di quattro ore al giorno dovranno essere realizzate al di fuori della fascia di rispetto della linea elettrica a MT e della cabina di trasformazione posta in prossimità dell'area oggetto di ampliamento.

CAPO III IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art.25) Zone territoriali omogenee di tipo E.

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

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

E.1)- **ZONE AGRICOLE NORMALI:** 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.

E.2)- **ZONE AGRICOLE DI TUTELA GENERALIZZATA:** 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.

E.3)- **ZONE AGRICOLE DI TUTELA SPECIFICA:** parti del territorio che in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche o ambientali, presentano particolari controindicazioni e pertanto idonei provvedimenti rispetto a nuovi interventi edificatori.

Si distinguono in:

E.3.1)- **ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D'ACQUA:** costituite dalle fasce ed ambiti di rispetto ai principali corpi idrici e si suddividono in:

- E.3.1a fasce di espansione inondabili
- E.3.1b zone di tutela ordinaria.

Sono individuate e descritte all'art. 12 punto 3) delle presenti Norme.

E.3.2)- **ZONE DI RISPETTO ALLE AREE URBANE:** 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. Sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto e si distinguono in:

- E.3.2a zone di rispetto ai centri abitati
- E.3.2b campagna-parco.

E.3.3)- **ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE:** caratterizzate da condizioni ambientali meritevoli di particolare tutela e nelle quali sono auspicabili interventi, anche sperimentali, di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale.

E.3.4)- **ZONE AGRICOLE DI RISPETTO A BENI CULTURALI:** corrispondenti ad ambiti di pertinenza e di rispetto agli edifici, complessi ed altri elementi individuati, per caratteri architettonici, tipologici e storici, come beni culturali. Sono indicate con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

E.3.6)- **FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITA':** corrispondenti alle zone di rispetto fissate dal Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione e successive modifiche, in base alla classificazione delle strade ai sensi del successivo art. 32.

3. Le zone agricole sopra descritte possono, in alcune situazioni, sovrapporsi fra loro ovvero possono essere interessate da elementi e vincoli di tutela descritti al precedente art. 12. In questo caso gli interventi consentiti in base agli articoli successivi dovranno avvenire secondo il criterio dell'applicazione della norma più restrittiva.

Art.26) Insempiamenti ammessi nelle zone agricole

1. Con riferimento ai precedenti artt. 16, 20 e 25, gli insempiamenti compatibili con le diverse zone agricole sono ricavabili dalle TABELLE "A", "B", "C.1" e "C.2" riportate alle pagine seguenti.

2. Negli interventi si dovrà inoltre tener 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.

3. All'interno della scheda 41, Elaborato n. 8" Il progetto. Beni culturali", Casino Riva è consentito insempiare nelle modalità previste dal relativo allegato alla suddetta Scheda n°41, una struttura leggera di SU max=400 mq ed un edificio da realizzare a sud del complesso architettonico con SU max=300 mq da adibire parte a casa del custode per massimo 150 mq di SU e per la restante parte a spogliatoi per attività sportive e servizi. Per la nuova struttura leggera ed il nuovo edificio la Hmax=7,50 m.

Si specifica inoltre che:

- l'intervento è subordinato all'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui, in particolare dovrà essere valutata la possibilità di prevedere il collegamento dell'area in questione con l'impianto frazionale di Bagazzano, verificando preliminarmente con l'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato la potenzialità depurativa residua dell'impianto stesso. Qualora tale intervento non risultasse fattibile, l'area oggetto di trasformazione dovrà essere necessariamente dotata di adeguato sistema di depurazione privato per il trattamento delle acque reflue domestiche e di quelle provenienti dall'attività ricettiva e sportiva in via di trasformazione, dimensionato in relazione al numero massimo di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nell'area e secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03;
- le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale secondo il principio di invarianza idraulica, chiedendo preliminare parere all'Ente gestore del corpo idrico superficiale che sarà ricettore dello scarico;
- in sede attuativa dovrà essere redatta una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95, che verifichi per le attività ricettive e sportive che verranno svolte, il possibile rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali presso i ricettori sensibili presenti nell'intorno della villa, sia in periodo diurno, che notturno. Se necessarie dovranno essere previste opere di mitigazione del rumore.

TABELLA "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI									
	d1		d2		d3				d4	
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F12	G7b	F14	F16
E.1NORMALE	O	O	O	O	O	X°	O	O	O	O
E.2 TUTELA GENERALIZZATA	O	O	O	O	O	X°	X	O	O	O
E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA:										
TUT.E3.1a	X°	X°								
TUT.E3.1b	X	X	X	X	X	X°		X	X	X
E.3.2 RISPETTO AREE URBANE:										
CEN.ABIT. E3.2a	O	O	X°	O	O	X°		O	O	O
CAM.PARCO E3.2b	X	X	X°	X	X	X°		O	X	X
E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGI- STICO-AMBIENTALE										
STORICO TESTIM.	X	X	O	X°	O	X°		O	X°	X°
E.3.4 RISPETTO BENI CULTURALI										
	X	X	X	X	X		X	X	X	
E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA'										
	X	X	X	X	X	X°		X	X	X

NOTE:

- O - Funzione insediabile, ampliabile e potenziabile se già esistente, in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
- X - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi ammessi sugli edifici esistenti possono prevederne il potenziamento e l'ampliamento nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
- X° - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla ristrutturazione che non determinino ampliamento e/o potenziamento della funzione stessa.
Per le funzioni F6 si ha aumento di C.U. anche quando si aumenta il numero dei capi suini rispetto all'esistente.

Nelle zone E3.1b i nuovi interventi per le funzioni F2 non sono ammessi per l'insediamento di nuovi allevamenti aziendali.

Nelle zone E 3.3 i nuovi interventi sono ammessi esclusivamente in caso di allevamenti aziendali bovini già esistenti.

segue TAB "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI						ALTRI INTERVENTI		
	d5		c2			c3	(1)	(2)	
	F11	F15	F7	F8	F9	G10b	F10		
E.1 NORMALE	O	X	O	X°	O	O	X	O	X
E.2 TUTELA GENERALIZZATA	X	X	X	X°	X°	X	X	O	X
E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA:									
TUT.E3.1a	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	O*	X
TUT.E3.1b	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	O*	X
E.3.2 RISPETTO AREE URBANE:									
CEN.ABIT. E3.2a	O	X	X°	X°	X°	X°	X	O	X
CAM.PARCO E3.2b	X	X	X°	X°	X°			X	X
E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE STORICO TESTIM.									
	X	X°	X°	X°	X°	X°	X°	O*	X
E.3.4 RISPETTO BENI CULTURALI									
	X	X	X	X°	X	X	X	O	X
E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA'									
	X	X	X	X°	X	X	X	O	X

NOTE: O - Funzione insediabile, ampliabile e potenziabile se già esistente, in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.

X - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi ammessi sugli edifici esistenti possono prevederne il potenziamento e l'ampliamento nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.

Per le zone E.3.1 e E.3.2 sono consentiti solo interventi relativi a funzioni di questo tipo già insediate.

X° - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla ristrutturazione che non determinino ampliamento e/o potenziamento della funzione stessa.

Per le funzioni F8 si ha aumento di C.U. anche quando si aumenta il numero dei capi suini rispetto all'esistente.

Per le funzioni F8 è ammessa la nuova costruzione limitatamente alla realizzazione dell'edificio per la quarantena.

(1)- MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI: infrastrutture tecniche e di difesa dei suoli, strade poderali, canali, argini, bacini, opere di difesa idraulica, movimenti di terra e similari.

Segue TAB. "A" - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ZOOTECNICHE CONSENTITE IN BASE ALLE PRECEDENTI INDICAZIONI:

(2)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONI DI TIPO URBANO (VEDI SEGUENTE TABELLA B)
O* - NUOVE STRADE PODERALI NON POTRANNO AVERE SEZIONE TRASVERSALE MAGGIORE DI ML 4,00

a)- Qualunque richiesta di concessione o autorizzazione 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:

- accorgimenti adottati al fine di favorire la salubrità, la sicurezza e l'igienicità degli ambienti di lavoro;
- accorgimenti adottati al fine di garantire adeguate condizioni di benessere animale;
- provvedimenti adottati per mitigare l'impatto ambientale e riqualificare gli insediamenti;
- tecniche ed accorgimenti adottati per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami;
- realizzazione di una piazzola per la disinfezione degli automezzi e il lavaggio delle ruote;
- separazione delle acque bianche dalle nere;
- idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana da corsi d'acqua.

Per gli allevamenti di tipo suinicolo potrà essere allestito un apposito edificio per quarantena di mq. 30 di superficie libera calpestabile, per allevamenti fino ad una superficie utile pari a mq. 4500, e di mq. 60 per allevamenti oltre i mq. 4500 di superficie utile. L'edificio dovrà essere distinto dai normali locali di ricovero e dotato di scarichi e deposito liquami separati.

Per tutte le opere che comportano aumento della S.U.A. nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto l'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 di strutture e dei contenitori sopraccitati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, é regolamentata dalla L.R. N° 50/1995 nonché dalla Delibera del G.R. n.3003 del 1/08/95.

Il rispetto dei requisiti di legge 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:

- | | |
|---|--|
| limiti di distanza; | |
| - dai confini di zona agricola | ml 300,00; 1000ml per gli interventi di tipo F9; |
| - dai confini di proprietà | ml 20,00 |
| - da edifici residenziali | ml 80,00 |
| salvo deroga concessa dall'Autorità di controllo. | |
| - dalle strade | rispetto di PRG o Cod. Str. |
| - da pozzi di uso potabile | ml 200,00 |

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 specie autoctone e composta sia di alberi che di arbusti, posta a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale é peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. N.50/1995, Del. G.R. N. 3003 dell'1/8/1995 e Del. C.R. N. 2409 dell'8/3/1995.

Segue TAB. "A" - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ZOOTECNICHE CONSENTITE IN BASE ALLE PRECEDENTI INDICAZIONI:

B- 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 liquami 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 specie autoctone e composta sia di alberi che di arbusti, posta a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale é peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. N. 50/1995, Del. G.R. N. 3003 dell'1/8/1995 e Del. C.R. N. 2409 dell'8/3/1995.

- c)- La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.5 (per autoconsumo) é stabilita in N° 6 capi.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.6 (aziendale o interaz. non per autoconsumo) é fissata in 1500 mq di S.U.A., oltre la quale l'allevamento é da considerarsi intensivo (F.8); dovrà comunque essere verificata la condizione che il 25% del prodotto di 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.

- d)- Perché l'allevamento sia classificato Aziendale o Interaziendale dovrà essere verificato comunque che il 25% del prodotto di alimentazione, sia di autoproduzione aziendale.

Gli allevamenti di specie di bestiame non direttamente connessi alla normale prassi agricola (animali da pelliccia, cani, lumache, lombrichi, ecc...) sono da considerarsi sempre di tipo produttivo-intensivo, indipendentemente dalle dimensioni e dal carico zootecnico.

Gli allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali di bovini (F.3) e zootecnia minore (F.4) sono da considerarsi di tipo intensivo e quindi come appartenenti alle funzioni produttive corrispondenti rispettivamente alle categorie F.7 e F.9, anche qualora risultino superati i parametri previsti per detti allevamenti specificati nella Tabella: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.

- 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 cortine verdi di protezione ambientale utilizzando sia alberi che arbusti, appartenenti a specie autoctone.

TABELLA "B" - FUNZIONI DI TIPO URBANO INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE (SOLO INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI											
	a			b2				b3				
	A1-9/C6	C1	C2	C3	A10	B1	B6	C4	D2	D6	E7	E8
E.1 NORMALE	X	X	X	X	X	X	X		X [^]			X
E.2 TUTELA GENERALIZZATA	X	X	X	X	X	X	X		X [^]			X
E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA:												
TUT.E3.1a	X	X	X		X		X					X
TUT.E3.1b	X	X	X	X	X		X					X
E.3.2 RISPETTO AREE URBANE:												
CEN.ABIT.E3.2a	X	X	X	X	X	X	X	X	X [^]	X		X
CAM.PARC.E3.2b	X	X	X	X	X	X	X	X	X [^]	X		X
E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE STORICO TESTIM.												
	X	X	X	X	X		X		X [^]			X
E.3.4 RISPETTO AI BENI CULTURALI												
	X		X	X	X	X	X		X [^]			
E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA'												
	X	X	X	X	X		X		X [^]			X

NOTE : X[^] - LIMITATAMENTE A PENSIONI E LOCANDE

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalla sovrastante Tabella nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e sue s.m.

Gli interventi di recupero di edifici in zona agricola ai fini abitativi potranno essere ammessi solo a seguito di verifiche preliminari di carattere ambientale:

- valutazione di clima acustico redatta ai sensi della DGR 673/04, qualora l'intervento sia in prossimità di importanti infrastrutture stradali (art. 8 della L.447/95) per verificare la loro idoneità ad ospitare residenze;
- verifica che l'edificio/l'area d'intervento risponda ai requisiti previsti dall'art.4 del DPCM 8/7/2003 e sia al di fuori della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) o della fascia di rispetto di elettrodotti di media o alta tensione, qualora presenti nelle vicinanze;
- verifica che l'edificio che ospiterà residenze o persone per più di 4 ore al giorno e sue pertinenze esterne fruibili (balconi, terrazzi, cortili) o l'area configurabile come intensamente frequentata (artt. 3 e 4 DPCM 8/7/03) siano esterne al volume di rispetto in cui è previsto il superamento del valore di attenzione o dell'obiettivo di qualità (6V/m), qualora collocati nelle vicinanze di stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile o impianti radiotelevisivi;

- verifica della presenza in prossimità dell'intervento di idonea pubblica fognatura collegata ad impianto di depurazione o in alternativa previsione di adeguata depurazione dei reflui domestici secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03;
- verifica della presenza di materiali contenenti amianto che dovranno essere rimossi prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici o di parti di essi, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente relativo piano di lavoro ai sensi dell'art.256 del D.Lgs. 81/2008.

segue TAB. "B"- FUNZIONI DI TIPO INEDIFICATO INSEDIABILI
NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INEDIFICATE INSEDIABILI			
	G1	G2	G4	G7a
E.1 NORMALE	O	O	O	O
E.2 TUTELA GENERALIZZATA	O	O	O	O
E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA: FASCE DI ESPAN. INONDABILI ZONE DI TUTELA ORDINARIA	O	X	O	X
E.3.2 RISPETTO AREE URBANE	O	O		
E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGI- STICO-AMBIENTALE STORICO TESTIMON.	O	O		O
E.3.4 RISPETTO AI BENI CULTURALI	O	O		
E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA'	O	X		

NOTE: O - IMPIANTI DI NUOVA REALIZZAZIONE
X - INTERVENTI SU IMPIANTI ESISTENTI
N.B.: LE ATTREZZATURE DI TIPO G.1 SONO AMMESSE SOLO SE COLLEGATE A INTERVENTI DI TIPO AGRITURISTICO O SE GESTITE DA SOCIETÀ SPORTIVE SENZA FINI DI LUCRO REGOLARMENTE REGistrate: IN QUEST'ULTIMO CASO È CONSENTITO INSEDIARE STRUTTURE LEGGERE TEMPORANEE STRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ SPORTIVA CON UN INDICE MASSIMO DI UT = 0,05 MQ/MQ, COSÌ COME PREVISTO ALL'ART. 81 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

TABELLA "C.1" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (MATRICE DELLE COMPATIBILITA').(&)

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

I-----		I DESTINAZIONI AMMESSE DI TIPO URBANO													I-----	
		A1/9	A10	B1	B4	B6	C1	C2	C3	C4	D1	D2	D6	E7		
		C6														
D E S T I N A Z I O N I E S T I T E	I	A1/9	C6	X	X											
	I	A10		X	X											
	I	B1		X	X											
	I	B4														
	I	B6														
	I	C1		X			X	X	X							
	I	C2		X (°)				X	X	X	X					
	I	C3		X (°)				X	X	X	X					
	I	C4					X		X	X	X					
	I	D1					X	X	X	X	X	X				
	I	D2		X	X									X		
	I	D6					X		X	X	X			X		
	I	E7													X	

(&) Si intende per patrimonio edilizio esistente (ovvero per edificio esistente), una struttura edilizia che, anche se fatiscente o parzialmente crollata, risulti chiaramente leggibile e ricostruibile nella sua complessità e compiutezza, in base alle parti ancora esistenti e alla documentazione reperibile (grafica, fotografica, storica, catastale, ecc.). La parte esistente non dovrà in ogni caso risultare inferiore ad un terzo della consistenza volumetrica complessiva documentabile come sopra specificato.

(°) alla data di adozione delle presenti norme (vedi art. 16 penultimo comma)

e' sempre consentita la riconversione alle funzioni agricole compatibili con le varie zone e la destinazione ad autorimesse.

~~nel caso di funzioni abitative esistenti prive di autorimesse e' consentita la realizzazione di una quota di smr da destinare a tale uso pari a 19 mq per alloggio esistente. la nuova costruzione dovra' essere armonizzata con l'edificio esistente e rimanere all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, rispettando le norme relative alle distanze da confini, strade e pareti finestrate. Sono soggetti agli stessi parametri delle zone B.3 gli interventi su edifici gia' destinati a residenza civile, escludendo da questi gli edifici già oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale a civile.~~

(°°) E' ammesso tale recupero solo nel caso si tratti di edifici esistenti aventi caratteristiche costruttive e tipologiche di tipo tradizionale, realizzati originariamente con funzione rurale.

(°°) In tutti i casi, le destinazioni e gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente sono quelli conformi all'Art. A-21 della L.R. 20/2000 e sue s.m.

TABELLA "C.2" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE GIA' DESTINATO A FUNZIONE AGRICOLA O A FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO F DEL QUALE SI SIA DIMOSTRATA LA PERDITA DI TALI FUNZIONI.

MATRICE DELLE COMPATIBILITA'. (&)

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

	A1	A10	B1	B4	B6	C1	C2	C3	C4	C6	D2	D6	E7
DESTINAZIONI AMMESSE DI TIPO URBANO													
D° F1	X°	X	X		X	X	X	X		X	X^		
E°													
S° F2	X°	X	X		X	X	X	X	X	X	X^	X	X
T°													
I° F3	X°	X			X		X	X	X	X		X	
N°													
A° F4	X°	X			X		X	X	X	X		X	
Z°													
I° F5	X°	X		X		X	X		X		X		
O°													
N° F6/F7/F8/F9/F10				X			X	X-		X		X	
I°													
° F11				X	X	X	X	X	X		X		
E°													
S° F14	X°	X			X	X	X	X	X	X		X	
I°													
S° F15					X	X	X	X	X	X		X	
T°													
E° F16					X	X	X	X	X	X	X^	X	
N°													
T°													
I°													
(°)													

NOTE: (°) La perdita di funzione agricola o produttiva di tipo F deve essere documentata attraverso specifica relazione tecnica in ambito agrario che attesti che gli edifici interessati non siano piu' funzionali allo svolgimento dell'attivita' agricola da almeno 3 anni. Tale requisito deve essere attestato dal titolare dell'azienda agricola dalla quale il fabbricato viene stralciato e l'attestazione deve essere allegata alla richiesta di intervento. Tale prescrizione si applica esclusivamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

In tutti i casi il recupero a funzioni di tipo urbano è possibile solo se sono trascorsi almeno 10 anni dalla fine lavori.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà avvenire secondo quanto previsto all'art. A21 della L.R. 20/2000 e sue s.m.

(&) Si intende per patrimonio edilizio esistente (ovvero per edificio esistente), una struttura edilizia che, anche se fatiscente o parzialmente crollata, risulti chiaramente leggibile e ricostruibile nella sua complessità e compiutezza, in base alle parti ancora esistenti e alla documentazione reperibile (grafica, fotografica, storica, catastale, ecc.). La parte esistente non dovrà in ogni caso risultare inferiore ad un terzo della consistenza volumetrica complessiva documentabile come sopra specificato.

X^ - LIMITATAMENTE A LOCANDE E PENSIONI

Per le destinazioni F3,4, 5, 6, 7, 8,9 si veda quanto previsto specificamente di seguito.

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalla sovrastante Tabella nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e sue s.m.

SEGUE TABELLA "C.2" - PRESCRIZIONI

X° In caso di recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia originaria di tipo abitativo (F1), il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione, comprensivi di quelli esistenti, è il seguente:

da mc. 0 a mc. 600 = n.1 alloggio
da mc. 601 a mc. 1.200 = n.2 alloggi
oltre mc. 1.200 = n.3 alloggi

Nel caso di edifici aventi tipologia originaria di tipo abitativo (F1) viene fatto salvo il numero di alloggi esistenti alla data del 6/5/1997, dimostrabile attraverso prove documentali quali l'accatastamento storico, la preesistenza di utenze, la situazione anagrafica, ecc., anche in deroga a quanto indicato all'art. 15 delle presenti norme.

In caso di recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia originaria di tipo "non abitativo", a servizio rustico (F2, F3, F4, F5, F.14), con esclusione degli edifici aventi cubatura inferiore a 350 mc. complessivi, il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione è il seguente:

da mc. 350 a mc. 750 = n.1 alloggio
da mc. 751 a mc. 1.500 = n.2 alloggi
da mc. 1.501 a mc. 2.250 = n.3 alloggi
oltre mc. 2.250 = n.4 alloggi

Il recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia tradizionale, originariamente di tipo "non abitativo", a servizio rustico (F6), con esclusione degli edifici aventi cubatura inferiore a 350 mc. complessivi, il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione è il seguente:

da mc. 350 a mc. 750 = n.1 alloggio
oltre mc. 750 = n.2 alloggi

Al fine di stabilire il numero massimo degli alloggi realizzabili in caso di edifici con tipologia edilizia di tipo misto (abitativa e non abitativa), si opera in modo distinto per le due singole parti a differente tipologia, fermo restando che la loro nuova distribuzione, può avvenire liberamente all'interno del volume esistente e che non è possibile realizzare più di 7 alloggi.

Il numero degli alloggi ricavabili, con le limitazioni di cui sopra, è da riferirsi ad ogni singolo edificio e non all'insieme degli edifici costituenti il nucleo.

Per il calcolo della cubatura esistente si fa riferimento al volume vuoto per pieno.

Ad ogni alloggio va destinata una quota di servizi alla residenza non inferiore al 30% della Su dell'alloggio. Tali servizi possono essere realizzati anche all'interno dei volumi esistenti nel nucleo insediativo rurale.

Dovrà in ogni caso essere prevista una autorimessa di superficie minima mq. 12,5 per ogni alloggio ricavato.

- oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, e' sempre consentita la riconversione a funzioni agricole compatibili con le varie zone, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi piu' oltre definiti.
- e' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse, nel limite massimo di due garage per ogni alloggio.
- gli interventi di categoria c.1, c.2, c.3 sono consentiti per un massimo complessivo di 60 mq di su.
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare le prescrizioni particolari elencate all'art. 27 delle presenti norme.
- la conversione ad altra funzione compatibile secondo la matrice di cui alla tab."C.2" di strutture gia' destinate a funzione agricola potra' avvenire alle seguenti condizioni:

- * dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola
- * La possibilità di intervenire sui fabbricati non più legati all'attività agricola è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, che in caso non siano esistenti ed idonee devono essere realizzate a cura e spese del richiedente l'intervento.
- * Ai sensi dell'art.40 della L.R.47/78 e succ. modif. l'intervento di recupero dei fabbricati può essere subordinato alla stipula di una convenzione nella quale il titolare si impegna, a scomputo totale o parziale del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art.3 della L.10/77, alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:
 - opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
 - manutenzione dei drenaggi;
 - opere di consolidamento idrogeologico;
 - demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
 - opere di igienizzazione degli scarichi.
- * Nei casi in cui la modifica d'uso comporti aumento del carico urbanistico (in riferimento alla tabella degli standards dei parcheggi di cui all'art.11) l'intervento è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici richiesti.
- * E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di idonea documentazione, a firma di tecnico abilitato, atta ad esplicitare la compatibilità ambientale dell'intervento, in presenza di interventi ritenuti apportatori di rilevanti interazioni e modificazioni all'ambiente.
- * dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi interviene;
- * rigoroso rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 27 delle presenti norme e degli "indirizzi ambientali" allegati allo studio della MATRICE AMBIENTALE;
- * eventuali frazionamenti di aree di pertinenza di fabbricati non più legati all'attività agricola dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della SU potenzialmente recuperabile ad altro uso non agricolo, salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti.

La quantità di su recuperata ad altro uso (non agricolo) verrà conteggiata come appartenente al fondo di origine al fine del calcolo della potenzialità edificatoria dello stesso

Sono escluse dalle possibilità di recupero a funzioni di tipo urbano le strutture non in muratura, anche se condonate ai sensi della l. N° 47/1985, nonché di tettoie baracche ed ogni manufatto precari e dei pro servizi di altezza inferiore a m 2,50; questi ultimi potranno essere destinati a servizi.

In particolare nell'unità poderale agricola interessata dal recupero di strutture esistenti a funzioni di tipo urbano non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi rurali

Rientrano nella tipologia F.2, F3,F4,F5 i fabbricati adibiti a servizi aziendali di tipo tradizionale, con esclusione quindi delle costruzioni di più recente realizzazione a tipologia prefabbricata che vengono assimilati, agli effetti dell'applicazione della presente norma, ai fabbricati tipo F.15.

Rientrano altresì nella tipologia F.2, i fabbricati aventi caratteristiche costruttive e tipologiche di tipo tradizionale, realizzati originariamente come servizi rurali e successivamente, per particolari esigenze aziendali, adibiti parzialmente ad allevamento zootecnico.

Gli interventi quali: piscine, impianti sportivi a raso, fontane ornamentali, piccoli specchi d'acqua-laghetto d'acqua a scopo irriguo/ornamentale sono da considerarsi pertinenze dell'abitazione se riconducibili al concetto di pertinenza urbanistica introdotto al precedente art. 11.

Art. 26 bis Interventi su fabbricati rurali

- 1 Gli edifici in territorio rurale classificati come beni culturali minori se soggetti a ristrutturazione edilizia non possono essere demoliti integralmente e devono mantenere la stessa sagoma, fatte salve le possibilità di cui ai successivi punti.
- 2 Nel territorio rurale per interventi di RE:
 - sono ammesse anche su edifici classificati di valore storico-testimoniale, nel rispetto sostanziale della sagoma complessiva preesistente, modeste modifiche della sagoma delle coperture, finalizzate ad un miglioramento funzionale ed estetico;
 - non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00;
 - per gli edifici facenti parti di corti rurali storiche, ma di origine non storica (non classificati) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia possono comprendere anche la Demolizione e Ricostruzione, anche con lieve spostamento del sedime rispetto a quello attuale, nel rispetto delle possibilità edificatorie e degli usi ammessi dell'ambito urbanistico in cui ricadono, e nell'ambito di un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale;
 - edifici minori soggetti a RE o edifici non classificati possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volume nella stessa area di pertinenza della corte rurale, nell'ambito di un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti.
- 2 Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale ampliamento è fissato, ai fini della presente norma, in un massimo di 60 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 15 mq per autorimessa e/o cantina. I posti auto pertinenziali possono essere realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

Art. 27) Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente *ove non in contrasto con il prevalente art. 26bis.*

1. Le seguenti prescrizioni riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sono finalizzati alla tutela dei caratteri tipologico-ambientali di ordine generale caratterizzanti l'area territoriale interessata.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre, fermo restando il rispetto della L.R. 20/2000:
 - ☐- privilegiare e valorizzare il recupero dell'esistente;
 - ☐- negli edifici e complessi individuati dal PRG come "Beni culturali" dovrà essere riservata particolare attenzione alla tutela dei caratteri tipologico – ambientali nell'osservanza delle prescrizioni e delle norme di legge derivanti dalla classificazione tipologica assegnata;
 - ☐- negli edifici aventi tipologia a "porta morta" o tradizionale a "Barchessa" non sono consentiti interventi di ristrutturazione mediante totale demolizione, in quanto dovrà essere conservata l'ossatura strutturale principale;
 - ☐- negli edifici presentanti particolari tecniche costruttive delle parti esterne (mattoni alternati a corsi di ciotoli, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmo o mattoni a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc.) o che presentano altre caratteristiche meritevoli di conservazione, a giudizio motivato dei preposti uffici tecnici comunali, non sono consentiti interventi di ristrutturazione mediante totale demolizione, si dovrà invece, prevedere un intervento edilizio volto alla conservazione ed alla valorizzazione di tali elementi;
 - ☐- le ristrutturazioni dovranno avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente al fine di tutelare i caratteri tipologico ambientali caratterizzanti il territorio interessato;
 - ☐- le ristrutturazioni mediante totale demolizione dell'edificio oggetto di intervento dovranno rivestire carattere di eccezionalità. Giustificata da dettagliata perizia tecnico-strutturale, asseverata da tecnico abilitato, corredata da puntuale relazione tecnica ed esauriente documentazione fotografica illustrante le condizioni dell'edificio, del quale il tecnico ritiene non possibile la conservazione e sia inevitabile la sua demolizione;

le ristrutturazioni mediante parziale demolizione dell'edificio oggetto di intervento dovranno rivestire carattere di eccezionalità, qualora la demolizione sia prevista in misura superiore al 50% rispetto la sagoma planivolumetrica dell'intero immobile, coinvolgendo più della metà dell'edificio oggetto di intervento, dovrà essere giustificata da dettagliata perizia tecnico-strutturale, asseverata da tecnico abilitato, corredata da puntuale relazione tecnica ed esauriente documentazione fotografica illustrante le condizioni dell'edificio, del quale il tecnico ritiene non possibile la conservazione e sia inevitabile la sua demolizione.

3. In tutti gli interventi non riguardanti edifici e complessi individuati come "Beni culturali", dovrà pertanto essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di tutela, fermo restando che l'intervento di ristrutturazione con totale demolizione dell'edificio dovrà rivestire carattere di eccezionalità e dovrà essere giustificata da dettagliata relazione fotografica e perizia tecnico-strutturale asseverata da tecnico abilitata e sottoscritta dalla proprietà. La ricostruzione, che dovrà avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente e in conformità al progetto approvato, sarà comunque ispirata ai criteri sotto riportati.

- **Strutture portanti verticali:** dovrà essere conservata l'ossatura strutturale principale nel caso di edifici di tipologia a porta morta o di tipologia tradizionale "a barchessa".
Nel caso di particolari tecniche costruttive delle pareti esterne (mattoni alternati a corsi di ciottoli, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmo o mattoni a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc...) si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.
Per l'eliminazione di eventuale umidità ascendente nelle pareti esterne si dovrà di norma ricorrere alle tecniche meno distruttive.
- **Strutture portanti orizzontali:** nel rifacimento dei solai si potrà ricorrere a tipi e materiali diversi da quelli originari, sempre che non esistano particolari elementi e situazioni che suggeriscano il mantenimento delle strutture esistenti (decori, travature di pregio a vista, ecc..), da valutarsi di volta in volta.
- **Archi e volte:** dovranno essere mantenuti e consolidati o sostituiti anche con l'uso di tecniche e materiali diversi, qualora non recuperabili.
- **Scale:** dovranno essere conservate nella ubicazione e forma originaria solo qualora concorrano in modo determinante per imponenza e tipologia a caratterizzare il tipo edilizio, nel qual caso gli elementi caratteristici quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati.
- **Porticati:** potrà essere consentito ricavare elementi porticati all'interno del perimetro dell'edificio che non contrastino con l'aspetto e la tipologia generale dell'edificio, escludendo in ogni caso le tipologie edilizie già esistenti a "porta morta" o "a barchessa".

Elementi tipologici caratteristici:

- *** Androni:** gli androni passanti (tipologia a "porta morta") dovranno essere conservati, pur consentendone la chiusura con elementi vetrati. Nel caso in cui, per esigenze funzionali, si rendesse necessaria la realizzazione di partiture interne, le stesse dovranno essere realizzate in modo da consentire la "lettura" dell'assetto originario.
- *** Stalle:** modifiche funzionali derivanti dal recupero ad altri usi dovranno consentire la leggibilità dell'assetto originario degli ambienti caratterizzati da pilastri o colonne con voltine.
- **Ascensori e montacarichi:** nel caso in cui si renda necessaria l'installazione di tali apparecchiature, le stesse dovranno essere collocate in modo da non compromettere sensibilmente l'impianto tipologico caratteristico dell'edificio.
- **Coperture:** Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Particolari strutture quali capriate e volte, se di particolare importanza e realizzate per rimanere in vista dovranno essere conservate nel caso di tipologie edilizie a porta morta o di tipologia tradizionale "a barchessa".
Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati in zona. E' prescritto l'uso del coppo a canale per il manto di copertura.

Dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali e pluviali saranno 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 é consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista, né la scrostatura dell'intonaco se originariamente esistente.

Il rifacimento dell'intonaco dovrà avvenire secondo le modalità tradizionali in uso nella zona. Gli intonaci e le colorazioni a calce sono preferibili.

Persiane, scuri, portelloni, portoni, ecc..., elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati o sostituiti con analoghi elementi.

Potranno essere proposti telai in ferro-finestra o in lamierino sciolto o alluminio verniciati in scuro.

Elementi in ferro quali inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni esistenti dovranno essere conservati ed eventualmente integrati con elementi simili. Nuovi elementi dovranno essere comunque a disegno semplice e ispirati ai tipi tradizionalmente impiegati in zona.

- **Ampliamenti:** gli ampliamenti, ove consentiti dalle presenti norme, dovranno avvenire secondo il principio dell'organica e coordinata adduzione in relazione all'assetto originario dell'edificio, pur consentendosi l'uso di tecniche, materiali e risultati formali che evidenzino l'intervento attuale.

- **Ricomposizione tipologica:** nel caso di strutture incongrue aggiuntesi nel tempo, come pure nel caso di accessori di servizio privi di valore tipologico, si potrà intervenire mediante demolizione e ricostruzione dello stesso volume ricomponendo tipologicamente l'edificio principale, secondo i criteri descritti al punto precedente, limitatamente alle strutture legittimate (anche tramite condono edilizio).

4. La relazione tecnico-strutturale richiesta per consentire interventi di ristrutturazione mediante totale o parziale demolizione se superiore al 50% della sagoma planivolumetrica dell'intero edificio, nonché la demolizione deve presentare i seguenti requisiti:

- 1) descrizione generale dell'edificio, con esplicitazione dell'epoca di costruzione, della tipologia e della morfologia dello stesso;
- 2) rilievo fotografico, dettagliato, di tutte le strutture portanti l'edificio, al fine di manifestarne lo stato di conservazione;
- 3) schema grafico degli elementi strutturali portanti;
- 4) esplicitazione dello stato di conservazione di ogni elemento strutturale portante;
- 5) esplicitazione del calcolo di verifica dimensionale di ogni elemento strutturale portante, in relazione alle sollecitazioni derivanti dai carichi previsti dalle vigenti normative in materia ed in relazione ai possibili usi funzionali dei locali ammessi dal P.R.G. per l'edificio di cui trattasi;
- 6) esplicitazione della non idoneità statica delle strutture portanti;
- 7) Sottoscrizione del tecnico abilitato, nell'ambito delle rispettive competenze del tecnico asseverante, in relazione all'entità dell'intervento.

5. Nel caso di interventi su edifici di recente costruzione con caratteristiche tipologiche in 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.

6. Nei nuclei edilizi rurali, la creazione di recinzioni di ogni tipo e materiale (compresa la suddivisione con siepi) all'interno delle aree di pertinenza è subordinata al parere della C.Q.A.P., al fine di conservare la leggibilità dei caratteri compositivi della tipologia rurale tradizionale.

La C.Q.A.P., previa formazione di una Dichiarazione di Indirizzi, valuterà la congruità formale degli interventi di separazione proposti in sede di richiesta del P.d.C. o di presentazione della D.I.A.

7 Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere

7.1 Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. Non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo, a meno che una documentazione

fotografica e cartografica documenti con certezza l'esistenza dell'edificio e le sue caratteristiche in epoca contemporanea (dopo il 1945). La condizione di "rudere" deve essere dimostrata al momento dell'intervento.

7.2 Per i ruderi che hanno evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) il PRG ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e sistemi insediativi storici, e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale.

Le stesse disposizioni sono applicabili ad edifici storici che a seguito di eventi successivi all'adozione della Variante 2014 si trovino nelle stesse condizioni di rudere.

7.3 Nelle zone storiche l'intervento di restauro dei beni è sempre ammesso in base ai criteri generali di tutela definiti dal PRG. Nel territorio rurale l'intervento di restauro dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in ambiti non soggetti a tutele di tipo ambientale nei quali sia interdotta la nuova edificazione.

7.4 Per effettuare il restauro dei beni storici allo stato di rudere, l'analisi storico-critica da effettuare a monte della presentazione del progetto dovrà dimostrare a quale classe l'edificio appartiene in base alla tipologia originaria e l'intervento di ricostruzione ammesso sarà comunque da effettuare nell'ambito del restauro scientifico e risanamento conservativo; in caso di impossibilità di recupero dei resti murari, l'intervento potrà prevedere una ricostruzione filologica dell'edificio, sulla base di adeguata analisi critica.

Art. 28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole.

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti per i vari interventi, si intendono utilizzabili con le seguenti modalità:

- l'intervento di tipo F.1 è cumulabile autonomamente;
- gli altri interventi sono cumulabili fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria del fondo, in rapporto al loro standard edilizio-urbanistico.

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

3. 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 SU, salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti. La SU resterà legata, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, al fondo d'origine.

4. Gli interventi nelle zone agricole sono regolati dalle seguenti prescrizioni e parametri, tenendo conto che per "appoderamento in atto" e per "fondo d'origine" si intende l'appoderamento esistente al 15/04/1975.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA
(°):

FUNZIONE AGRICOLA	LOTTO MIN. DI INTERV. MQ	S.U. AMMESSA MQ	H. MAX ML	DISTANZE (1)			
				D1	D2	D3	D4
F.1	APPODERAM. IN ATTO MIN.60.000	180 (*)	7,50 (2)	5,00	5,00	CS	10,0
F.2	APPODERAM. IN ATTO	150 mq/HA per i primi 2 ettari, 100 mq/HA per i successivi	7.50 (2)	5,00	5,00	CS	6,0
F.3/F.4	MIN. 10000 MAX. 10 HA (**)	500/HA	7,50	20,00	20,00	CS (2)	6,0 (3)
F.5	APPODERAM. IN ATTO	15	3,50	10,00	10,00	CS (2)	10,0
F.6 (4)	APPODERAM. IN ATTO	ESISTENTE + 20 %	==	20,00 (5)	20,00 (5)	CS (2)(5)	10,0 (5)
F.7	MIN. 10000 MAX.3 HA (**)	3000/HA 5000/HA (°°)	7,50	30,00	30,00	CS (2)	10,0 (3)
F. 9 (10)	MIN. 10000 MAX.3 HA (**)	3000/HA	7,50	30,00	1000,00	CS (2)	10,0 (3)
F.8	APPODERAM. IN ATTO	ESISTENTE	== (5)	20,00 (5)	20,00 (2)(5)	CS (3)	10,0
F.11	MIN. 5000 MAX.3 HA (**)	6000/HA	7,50	5,00	5,00	CS (2)	6,0
F.14	APPODERAM. IN ATTO	100/HA MAX. 300	7,50	5,00	5,00	CS (2)	10,0
F.16 (6)	APPODERAM. IN ATTO						
G.7b (7)	APPODERAM. IN ATTO	(8)	== (9)	10,00 (9)	10,00 (2)(9)	CS (9)	10,0

(°) Per le compatibilità di zona vedi art. 26

(*) Solo ne caso di interventi di nuova costruzione

(**) Minima e massima quota di superficie aziendale utilizzabile per l'applicazione dell'indice di edificabilità.

(°°) Solo per nuovi interventi derivanti da trasferimento di allevamenti esistenti in zona non agricola.

segue tabella parametri edilizi - note

- NOTE: (1) DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA' = D1
DAI CONFINI DI ZONA "E" = D2
DAL CONFINE STRADALE = D3
DA ALTRI EDIFICI = D4
- (2) CS = COME STABILITO DAL CODICE DELLA STRADA IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE RIPORTATA ALL'ART. 32.
- (3) DISTANZA MINIMA DA EDIFICI RESIDENZIALI NON AZIENDALI
ML 30,00
- (4) SOLO INTERVENTI SU INSEDIAMENTI GIA' ESISTENTI E PER RIORDINO FUNZIONALE SENZA AUMENTO DEL NUMERO DEI CAPI SUINI PREESISTENTI
- (5) DISTANZE DA RISPETTARE PER EVENTUALI AMPLIAMENTI
- (6) LE ATTIVITA' AGRITURISTICHE SONO REGOLAMENTATE DALLE VIGENTI NORME REGIONALI E STATALI IN MATERIA (L.730/1985 E L.R. 26/94
- (7) E' PRESCRITTA UNA DETTAGLIATA INDAGINE GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA
- (8) EVENTUALI FABBRICATI DI SERVIZIO RIENTRANO NELLA TIPOLOGIA F.2
- (9) DISTANZE RIFERITE AL PIEDE DELL'ARGINE O AL CIGLIO DELL'INVASO
- (10) Ad esclusione degli allevamenti avicoli vietati sull'intero territorio comunale

Art.29) Soggetti attuatori.

1. Gli interventi ammessi in base ai precedenti articoli nelle zone agricole possono essere realizzati, secondo quanto previsto all'art. A21 della L.R. 20/2000 e sue s.m., dai seguenti soggetti aventi titolo per ottenere i relativi atti autorizzativi o concessori previsti dalle vigenti leggi in materia:

- Interventi di tipo F.1 (nuove costruzioni): occorre dimostrare che la nuova costruzione residenziale é funzionale alla produzione agricola perché realizzata in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, ridotti rispettivamente al 30% nel caso di Comuni compresi nel territorio delle Comunità montane;

b) dei seguenti soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della legge regionale 5 maggio 1977, n.18:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti al concessione in funzione dell'esigenza dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n.11 e alla legge 15 settembre 1964 n.756;
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

- Tutti gli altri tipi di intervento: soggetti di qualunque categoria secondo quanto previsto all'art.21 della L.R. 20/2000 e sue s.m.

Art.30) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

1. Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) non é ammesso nelle zone di tutela normate dall'art. 12.1 all'art. 12.7, ed 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;
- 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, o 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;
- Quanto specificamente richiesto dalle presenti norme.

2. Il PSA deve essere corredato da opportuna Relazione tecnica agronomica che contenga tra l'altro le 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. Il Piano di sviluppo aziendale è strumento attuativo del P.R.G. ed è finalizzato alla dimostrazione del rapporto biunivoco tra il previsto programma edilizio e le strategie di sviluppo socioeconomico dell'azienda.

3. 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.

4. Il Piano di Sviluppo Aziendale, in riferimento all'art. 41, comma 4 della L.R. 20/2000 e s.m. è approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78.

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

Art.31) Prescrizioni particolari per le zone agricole.

1. In tutte le zone agricole é consigliato, compatibilmente con lo svolgimento delle attività colturali, favorire la piantagione e l'allevamento 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.

3. Per le prescrizioni relative alla formazione, manutenzione e salvaguardia del verde si rimanda al
REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE

CAPO IV ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ZONE OMOGENEE DI TIPO F).

Art.32) Zone per le infrastrutture viarie .

1. Nell'elaborato "classificazione delle infrastrutture per la viabilità e sistema delle piste ciclabili" il sistema infrastrutturale viario é 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;
- C)- Strade extraurbane secondarie;
- E)- Strade urbane di quartiere;
- F)- Strade locali;

2. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

TIPO DI STRADA	DENTRO AI CENTRI ABITATI		FUORI DAI CENTRI ABITATI	
	EDIFICI	MURI DI CINTA	EDIFICI	MURI DI C.
B			40,00 ML	5,00 ML
C	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAM. EDILIZIO	30,00 ML	3,00 ML
E	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAM. EDILIZIO	==	==
F.1 (Provinciali e comunali)	COME DA NORMA DI ZONA	---	20,00 ML	3,00 ML
F.2 (Vicinali)	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAM. EDILIZIO	10,00 ML	---

3. Nelle zone esterne ai centri abitati ma indicate come edificabili di espansione o di completamento dal PRG la distanza prescritta e' di 10 m per tutti i tipi di strade ad eccezione di quando espressamente indicato.

Fuori dei centri abitati, la cui delimitazione è riportata nell'elaborato "classificazione delle infrastrutture per la viabilità e sistema delle piste ciclabili" , sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada nella piantumazione di alberi e siepi. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati per impiantare lateralmente alle strade recinzioni non superiori ad un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo può essere inferiore a 1 m. Qualora tali recinzioni superino l'altezza di 1m o i relativi cordoli 30 cm dal suolo la distanza minima da rispettare è pari a 3m.

4. Per gli insediamenti ammessi nelle fasce di rispetto stradale vedasi art. 26.

5. Per le caratteristiche funzionali e geometriche delle strade si veda il D.M. 5-11-2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

6. Nelle fasce di rispetto stradale della ex S.S. n. 255 e della strada provinciale n. 14 è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante e annessi servizi e attività accessorie secondo le disposizioni di cui al successivo art. 32 quater.

L'area di intervento potrà interessare, oltre alla fascia di rispetto stradale, una ulteriore zona retrostante di profondità massima di ml 15,00 misurati dal limite della fascia di rispetto.

7. La zona ubicata all'interno dell'area industriale artigianale di Via Gazzate interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino alla dismissione dell'impianto. Per le zone interessate dalla fascia di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 12.20 sempre sino alla dismissione di detto impianto. A dismissione avvenuta tale vincolo decade automaticamente.

Art. 32 bis) Corridoio infrastrutturale di localizzazione della variante alla ex S.S. 255

1. Nella cartografia di piano è rappresentato il perimetro del Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della variante alla ex S.S. 255. Tale perimetro ha efficacia transitoria sino all'approvazione del progetto esecutivo della variante, in seguito al quale l'efficacia di tale perimetro decade a tutti gli effetti e viene sostituito dalla corrispondente fascia di rispetto stradale indicata all'art 32 in riferimento alla classificazione della strada.

2. All'interno del corridoio si applica la disciplina delle zone di rispetto della viabilità di cui agli artt. 25, 26 e 32 delle presenti norme.

3. Per gli edifici esistenti all'interno del corridoio l'intervento di modifica dell'uso è subordinato alle risultanze di una relazione sul clima acustico, da presentarsi da parte del proponente, che dimostri la compatibilità dell'intervento.

4. All'interno del corridoio è individuato il tracciato della variante alla ex S.S. 255 e gli svincoli di progetto funzionali al raccordo con la viabilità esistente di attraversamento e di distribuzione del centro abitato. Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole 6a,6B,6C e 6D, riguardo la posizione dei tracciati e degli svincoli sono da considerarsi di massima sino all'approvazione del relativo progetto, ferma restando la funzione e la posizione orientativa delle connessioni con la viabilità esistente.

Art. 32 ter) Piste ciclabili

1. Nell'elaborato di cui all'art. 32 comma 1 è individuato il sistema delle piste ciclabili esistenti e di progetto. L'ubicazione dei percorsi espressa dal Piano regolatore ha valore di massima ed è pertanto specificabile sia nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante specifici progetti dichiarati di pubblica utilità o attraverso gli strumenti di pianificazione e progettazione di settore di cui all'art. 3 DM 3.11.1999 n. 557. Tali strumenti dovranno attenersi sia alla specificazione progettuale della pista ciclabile ove questa sia indicata dal PRG sia agli indirizzi e prescrizioni di cui ai commi seguenti. E' data possibilità a detti strumenti di proporre ulteriori tracciati ad integrazione del sistema definito dal presente piano o di modificarne parzialmente l'ubicazione purchè sia mantenuta la funzione del collegamento ciclabile e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi seguenti.

2. In assenza del progetto della pista ciclabile, le istanze di trasformazione edilizia/urbanistica che interessino il sistema delle piste ciclabili individuato in cartografia potranno essere accolte, nel rispetto di eventuali altre più restrittive indicazioni di PRG, solo ove si dimostri:

- l'effettiva possibilità di mantenimento della continuità e integrità dei percorsi;
- l'esistenza di soluzioni alternative migliorative.

3. All'interno del territorio urbanizzato, le piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi purchè siano previste adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni), le piste ciclabili dovranno comunque essere separate ovunque possibile dalla carreggiata stradale da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. Le piste ciclabili potranno altresì essere realizzate nelle zone omogenee G.

4. Al di fuori del territorio urbanizzato le piste ciclabili previste in adiacenza a tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ovunque possibile, su sede propria anche all'interno delle fasce di rispetto secondo i disposti del comma seguente. Nel caso di tratti di nuova viabilità esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.

5. Con riferimento alla classificazione delle strade indicata dall'art. 32 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sulle strade extraurbane principali, la circolazione ciclistica è vietata, ai sensi dell'articolo 175 del Codice della Strada, e da indirizzare sulle relative strade di servizio;
- b) sulle strade extraurbane secondarie le piste ciclabili - ove occorrono - devono essere realizzate in sede propria, salvo i casi nei quali i relativi percorsi protetti siano attuati sui marciapiedi;
- c) sulle strade urbane di quartiere e sulle strade locali extraurbane, le piste ciclabili possono essere realizzate oltre che in sede propria, anche su corsie riservate;
- d) sulle strade locali urbane, le piste ciclabili - ove occorrono - devono essere sempre realizzate su corsie riservate.

6. In ogni zona nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la presenza di segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.

Nella specificazione dei tracciati e nella progettazione delle opere dovranno essere preservati ovunque possibile i beni ambientali di valore paesaggistico - naturalistico di cui all'art. 12.18, le piante, gruppi, filari meritevoli di tutela di cui all'art. 12.1 ed evitati i tombamenti dei corsi d'acqua anche attraverso l'individuazione di tracciati alternativi.

7. Dovranno essere altresì limitati gli attraversamenti a raso della sede stradale da parte della pista ciclabile mantenendo la continuità del tracciato su un unico lato della sede stradale. Per alcune strade i tracciati rappresentati nell'elaborato di cui al comma 1 dovranno essere realizzati su lati preferenziali secondo le indicazioni di seguito riportate:

- via Provinciale Est: la pista ciclabile dovrà essere realizzata preferibilmente sul lato Sud della sede stradale;
- via Maestra di Redù: la pista ciclabile dovrà essere realizzata preferibilmente sul lato Sud della sede stradale;
- via Prati: la pista ciclabile dovrà essere realizzata preferibilmente sul lato Ovest della sede stradale;
- via di Mezzo: la pista ciclabile dovrà essere realizzata preferibilmente sul lato Est della sede stradale;
- via Provinciale Ovest: in continuità della pista ciclabile esistente sul lato Nord in direzione Modena.

8. Nei parcheggi pubblici per autoveicoli ubicati in contiguità alle piste ciclabili una quota non inferiore al 10 per cento dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.

9. Per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili si rinvia al Regolamento ministeriale di cui al Decreto 30/11/1999 n. 557.

Art. 32 - quater) Distributori di carburanti

1. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione automatica dei carburanti sono regolati dal D.Lgs n.32 dell'11/02/1998 e s.m. e dalla Delibera del Consiglio Regionale 8.5.2002 n. 355.

2. Nelle fasce di rispetto stradale della ex S.S. n. 255 e della strada provinciale n. 14, purchè non interessate da zone di tutela normate dall'art. 12.1 all'art. 12.9 delle presenti NTA, corrispondenti pertanto a zone agricole normali, fatte salve eventuali norme specifiche di zona, è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e annessi servizi e attività accessorie, nel rispetto della legislazione vigente in materia (D.L. n. 32/98 e L.R. 18/8/1994 n. 33) e successivi provvedimenti in materia.

Gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni impartite dagli Enti gestori delle strade in merito alla compatibilità con le caratteristiche della viabilità e degli accessi.

3. La localizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale. E' vietata l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 490/1999.

4. L'insediamento dell'impianto dovrà comunque essere subordinato alla dimostrazione, mediante apposito studio, che l'area interessata non risulta idro-geologicamente sensibile.

Il progetto dovrà contenere inoltre tutte le indicazioni relative all'approvvigionamento idrico e al sistema di smaltimento dei reflui (dispositivi di tutela nei confronti dell'inquinamento, tipologia degli scarichi, ecc..), che dovrà essere preventivamente sottoposto al parere dell'ARPA - AUSL.

5. L'area dell'impianto dovrà distare non meno di 50 ml dal perimetro del territorio urbanizzato o da zone B e C previste dal P.R.G.

6. I parametri di intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni delle leggi specifiche in materia, sono così definiti:

Funzioni ammesse:
all'automobilista)

- b.1 (D.5 limitatamente ai servizi all'auto e
- b.2 (C.1.1a, C.1.1b, C3 limitatamente a laboratori di servizio agli autoveicoli: gommista, elettrauto, riparazioni, lavaggio).

Per i nuovi impianti dotati di dispositivi self-service post-pagamento le attività commerciali devono avere una superficie netta di vendita non inferiore a 30 mq. e non superiore a quella degli esercizi di vicinato.

Tutti i nuovi impianti generici devono essere dotati almeno di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista.

Tutti i nuovi impianti dotati di apparecchiature self-service post pagamento devono essere dotati oltre che di autonomi servizi all'auto ed all'automobilista, anche di autonome attività commerciali integrative con le limitazioni di cui sopra.

Indice di edificazione Uf: = 0,05 mq/mq.

Superficie minima di intervento: = si fa riferimento a quelle stabilite con Del di C.R. n.355/2002 con riferimento all'ambito territoriale di pianura

Superficie massima da destinare all'impianto: = 4.000 mq (comprensiva delle rampe di accelerazione e decelerazione)

Parcheggi	=	indicati nel progetto esecutivo in relazione agli usi e con riferimento all'art. 11
H massima	=	secondo esigenze per le strutture dell'impianto (pensiline); un piano f.t. e comunque non superiore a ml 5,00 per i fabbricati destinati alle altre funzioni ammesse.
Distanza		
dai confini di proprietà: specifiche	=	ml 5,00 salve diverse prescrizioni derivanti da leggi
dal confine stradale:	=	per le opere relative all'impianto come da norme vigenti in materia; per gli edifici destinati ad altre funzioni ammesse come da Codice della Strada in relazione alla categoria della strada.

7. Nelle tavole di zonizzazione è individuata con apposita simbologia l'area sita in via Provinciale Ovest n.1, su cui sorgeva un distributore di carburanti, ora dismesso. In caso di intervento edilizio su tale area saranno da rispettare tutte le prescrizioni contenute nel parere ARPA del 02.10.2008 , prot. 18658.

Art. 32 - quinquies) Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche.

Le zone per attività sportive, ricreative e turistiche, ivi compresi i maneggi, sono aree private che concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi.

In tali aree si prevedono i seguenti Interventi Convenzionati - UIC, con riferimento all'art.13) Modalità di attuazione della V.G. al P.R.G.:

UIC 1 - Maneggio via La Valentina, 83

Fg.25, Mapp.li: 73, 74, 75, 76, 343, 344, 345

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

St = 29.000 mq.;

Su max = 1.450 mq

Funzioni ammesse: C4, D6 e servizi correlati.

a.1 e a.2 secondo le norme della sottostante zona agricola, art.26, Tab. C2.

Prescrizioni: Possibile trasformazione di un Ricovero attrezzi (PdC 354/2008 e 264/2009) da adibire a box cavalli, relativi servizi ed ufficio. Maneggio coperto da utilizzare come campo scuola, nuovi box cavalli e strutture accessorie. Le strutture dovranno essere disposte in modo da razionalizzare e minimizzare l'impiego di superficie territoriale. Tutte le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità, mediante impiego principale di legno, vincolate a terra con fondazioni limitate e puntuali e facilmente rimovibili, in quanto, dovranno essere rimosse una volta cessata l'attività di maneggio e/o scaduta la convenzione.

In sede di attuazione dell'intervento, vista la vicinanza dell'area con il comparto residenziale di espansione C2P, si dovrà valutare, in relazione alle attività previste, la possibilità di redigere una valutazione previsionale di impatto acustico per l'eventuale inserimento di opere di mitigazione.

UIC 2 - Maneggio via Provinciale ovest, 138

Fg.31, Mapp.li: 46, 47, 48, 49, 73, 74.

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

St = 22.500 mq.;

Su max = 1.000 mq

Funzioni ammesse: C4, D6, e servizi correlati.

a.1 e a.2 secondo le norme della sottostante zona agricola, art.26, Tab. C2.

Prescrizioni: Le strutture dovranno essere disposte in modo da razionalizzare e minimizzare l'impiego di superficie territoriale. Tutte le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità, mediante impiego principale di legno, vincolate a terra con fondazioni limitate e puntuali e facilmente rimovibili, in quanto, dovranno essere rimosse una volta cessata l'attività di maneggio e/o scaduta la convenzione. Si dovranno osservare le prescrizioni specifiche previste dalla VAS.

UIC 3 - Maneggio via Brascaglia, 41 (equilandia)

Fg.61, Mapp.li: 36, 37, 112, 113, 120, 122, 123

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

St = 14.000 mq.;

Su max = 700 m

Funzioni ammesse: C4, D6, e servizi correlati.

a.1 e a.2 secondo le norme della sottostante zona agricola, art.26, Tab. C2.

Prescrizioni: Le strutture dovranno essere disposte in modo da razionalizzare e minimizzare l'impiego di superficie territoriale. Tutte le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità, mediante impiego principale di legno, vincolate a terra con fondazioni limitate e puntuali e facilmente rimovibili, in quanto, dovranno essere rimosse una volta cessata l'attività di maneggio e/o scaduta la convenzione.

UIC 4 - Maneggio via Maestra di Bagazzano, 7

Fg.51, Mappali 35, 36, 37 e 38

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

St = 37.000 mq.;

Su max = 1.750 mq. per usi C4, D6 (maneggio coperto, box cavalli e servizi)

Funzioni ammesse: A10, C4, D6 e servizi correlati.

a.1 e a.2 secondo le norme della sottostante zona agricola, art.26, Tab. C2.

Prescrizioni: I volumi esistenti potranno essere adibiti a stalle per cavalli, a studi privati per attività di ambulatorio/clinica per animali e a residenza per il custode. Per la restante area è possibile attuare un intervento legato allo sport equestre: maneggio coperto da utilizzare come campo scuola, box per cavalli e relativi servizi. Le strutture dovranno essere disposte in modo da razionalizzare e minimizzare l'impiego di superficie territoriale. Tutte le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità, mediante impiego principale di legno, vincolate a terra con fondazioni limitate e puntuali e facilmente rimovibili, in quanto, dovranno essere rimosse una volta cessata l'attività di maneggio e/o scaduta la convenzione.

Nella UIC 1, UIC 2, UIC 3 e UIC 4:

3 in sede attuativa dovrà essere redatto idoneo rapporto geologico geotecnico e sismico nel rispetto del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";

4 dovranno essere correttamente gestiti tutti i reflui zootecnici prodotti dal ricovero degli animali;

5 le strutture di stoccaggio degli effluenti zootecnici palabili e non (stallatico, colaticcio concimaia, acque di lavaggio box) dovranno essere adeguate in relazione al numero massimo di capi ricoverati ed alle modalità e tempi di conferimento degli effluenti stessi (spandimento su suolo agricolo, cessione a terzi) evitando la fuoriuscita ed il percolamento degli stessi;

6 con periodicità decennale dovrà essere certificata la tenuta delle strutture di stoccaggio in c.a. dei reflui non palabili;

7 sarà necessario prevedere prioritariamente il collegamento con la pubblica fognatura e qualora non fattibile, dovranno essere adeguati gli impianti di trattamento acque reflue domestiche in relazione al numero massimo di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nell'area e secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03.

|

CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE "G")

Art.33) Zone a verde pubblico.

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.

2. Nelle suddette zone sono ammesse attrezzature per la sosta ed il gioco e piccole attrezzature di ristoro fisse o temporanee.

3. L'intervento é diretto in applicazione dei seguenti indici:

- UF	=	0,10 mq/mq comprendente attrezzature coperte, scoperte e temporanee.
- Parcheggio	=	indicati nel progetto esecutivo
- H massima	=	un piano f.t. e comunque non superiore a ml 5,00

4. Nella zona sita in Via della Costituzione, angolo Via A. Costa, Via E. Zoboli, distinta catastalmente al fg. 41 map. 62 è consentito l'insediamento di funzioni di categorie catastali di tipo C1 (strutture per l'esercizio del commercio su area pubblica) nella misura massima di 200 mq di SU. In fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere valutata, attraverso un rapporto geologico-geotecnico e sismico, la pericolosità sismica locale e gli adempimenti conseguenti da attuare.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Art.34) Zone per attrezzature pubbliche di servizio.

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

2. Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 20, nella misura massima del 15 % della SU edificabile.

3. L'intervento é diretto e di iniziativa pubblica.

4. Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree per servizi operata dalla V.G. al P.R.G. é 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, salvo quanto prescritto da eventuali P.O.U. esistenti.

5. Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici:

- UF	=	0,6 mq/mq
- Parcheggio	=	come art 11
- H massima	=	tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze per strutture particolari
- VL	=	0,5

6. Nelle aree contrassegnate in cartografia con apposita simbologia che definisce le "Aree di cessione extrastandard" la Pubblica Amministrazione potrà prevedere nuovi e/o trasferimenti di Diritti edificatori anche residenziali, per promuovere azioni a forte interesse pubblico, attraverso opportuna Variante al PRG. I diritti edificatori verranno definiti nell'elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana (POU).

ALLEGATO 1: Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo .

Dove e' prescritta, la realizzazione di cortine arboreo arbustive avviene nel rispetto dei criteri di seguito descritti e del vigente Regolamento comunale del verde. L'intervento dovrà inoltre attenersi al Capitolato che sarà fornito dall'UTC.

Caratteristiche agronomiche dei terreni di dimora

Le aree destinate alla posa di piante, dovranno essere prive di materiali di risulta delle edificazioni, di inquinanti, di strati di inibizione, di ristagno idrico, di compattamento prodotto dal cantiere edilizio.

La posa delle condotte e dei servizi tecnologici, dovrà consentire la razionale distribuzione delle piante ed il loro naturale accrescimento, senza costituire ostacolo agli apparati radicali .

Composizioni vegetali, filari, siepi, dovranno essere corredati da condotte idriche irrigue onde garantire l'attecchimento soprattutto in ambienti particolarmente difficili e lo sviluppo almeno nelle prime fasi dello sviluppo e consentire irrigazioni di soccorso nelle stagioni particolarmente avverse al riguardo della piovosità.

Caratteristiche estetico compositive delle fasce arboreo-arbustive utilizzabili negli spazi interposti fra le aree residenziali e le aree produttive.

Ad ornamento o schermatura, degli edificati produttivi, l'arredo vegetale, dovrà essere costituito da elementi semplici o doppi, in assetto geometrico o ad "opus incerta" in relazione alla distribuzione e dimensione degli edifici: in particolare è consigliabile l'impiego di alberi ed arbusti di buon accrescimento, frugali, di dimensioni variabili in relazione alla esigenza di attenuare l'impatto visivo.

Si potranno impiegare specie anche non autoctone con esclusione di quelle particolarmente invadenti, sensibili all'inquinamento, produttive di allergeni o di elementi di disseminazione fastidiosi o particolarmente esigenti di acqua.

A limitazione delle emissioni sonore puntiformi (rumorosità isolata derivante da attività produttive) potranno essere realizzati filari a pedale vegetato, gruppi, aree boscate, impiantate a sesti ravvicinati.

In presenza di emissioni sonore lineari (vie di traffico intenso) si dovranno privilegiare associazioni filare/siepe o siepi arborate.

Saranno da preferire le specie a foglia larga provviste di picciolo rispetto alle essenze a fogliame minuto privo di picciolo e le arbustive.

Per la limitazione del disturbo acustico in zone caratterizzate da vento, sono da ritenersi più efficaci le barriere vegetali folte (quinte arboree ed arbustive). Per attenuare la fastidiosità dei rumori, una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla morfologia del terreno. Sono da preferire le superfici arbustate rispetto a quelle prative, quelle baulate in alternativa alle morfologie in piano.

Si dovranno prevedere dune, terrapieni, barriere acustiche ove la rumorosità si presenti particolarmente intensa .

In presenza di forte disturbo acustico, le barriere artificiali, costruite in materiale poroso o fibroso, arredate con piante arbustive ed erbacee o nude, sono da preferirsi in alternativa alle piantagioni tradizionali, la cui efficacia è notoriamente più modesta.

Per attenuare la presenza delle polveri, si potrà far ricorso alla posa di elementi vegetali continui, costituiti da piante ben vegetate anche al tronco o a più fusti, molto ramificate, in grado di sopportare frequenti potature.

Sono da consigliare sesti d'impianto particolarmente stretti, con preferenza verso raggruppamenti misti di alberi o di arbusti polispecifici, per garantire una maggiore stabilità della fitocenosi.

Particolarmente consigliate le essenze latifoglie che ritengono il fogliame, anche secco durante i mesi invernali per le proprietà filtranti e di ritenzione delle polveri .

Caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboree ed arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le zone residenziali e le aree di interesse paesaggistico.

Nelle zone prossimali alle aree di interesse paesaggistico si impiegheranno solamente specie autoctone con esclusione di quelle a manto permanente se in presenza di un paesaggio rurale di pregio .

Nelle zone prossimali agli insediamenti residenziali potranno essere utilizzate anche specie spoglianti non facenti parte delle foreste padane e specie sempreverdi seppure con moderazione, se tradizionalmente legate situazioni architettoniche di valenza storico paesaggistica.

Caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboree ed arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le aree residenziali e territorio agrario.

Per queste aree valgono le considerazioni fatte nella voce precedente. Si dovrà evitare l'impiego delle essenze particolarmente sensibili alle patologie dei coltivi.

Caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo-arbustive, utilizzabili negli spazi interposti fra le aree produttive ed il paesaggio agrario.

Il passaggio fra le aree produttive ed il territorio rurale dovrà essere mitigato mediante l'inserimento di cinture arboreo-arbustive, costituite da specie autoctone, con eccezione di talune essenze ormai abitualmente inserite nei coltivi.

Non dovranno essere inserite specie sensibili alle malattie dei coltivi od ospiti di patogeni, a garanzia dell'efficacia estetica delle piante ornamentali e dello stato di salute delle piante agrarie.

Si dovrà evitare inoltre la scelta di specie improprie per il paesaggio rurale quali : sempreverdi, invadenti, sensibili agli inquinanti .

Fatte salve le caratteristiche di rusticità e di versatilità nei confronti del terreno , sono auspicabili le tipologie di verde di arredo proprie degli ambienti rurali padani : filari, siepi di una sola specie e miste, siepi alberate, preferibilmente produttive di bacche per migliorare l'ecosistema dei corridoi ecologici.

La sequenza prospettico-visuale dovrà consentire la più efficace ed armonica schermatura degli edifici.

Caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboree ed arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le aree produttive e le aree di interesse paesaggistico .

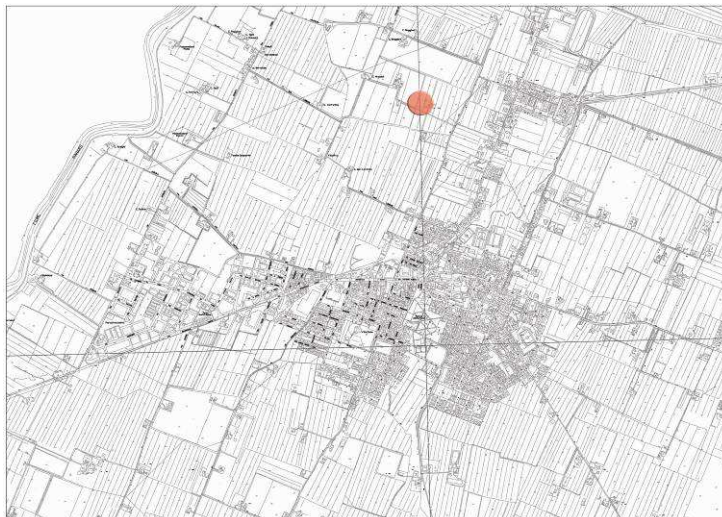
Nelle aree caratterizzate da vegetazione naturale presenti in prossimità degli insediamenti produttivi, la scelta dovrà essere limitata alle sole essenze autoctone, con particolare riguardo a quelle che costituiscono il bioma vegetale del territorio naturale presente in loco.

In tali ambiti, saranno da preferire alberi, arbusti, raggruppamenti arboreo-arbustivi in forma libera, di dimensione utile a garantire un passaggio armonico fra le differenti aree, spesso vistoso e perentorio.

ALLEGATO 2 Siti per la telefonia mobile

SITO n° 1 - La Colomba -

SITO ESISTENTE PER LA TELEFONIA MOBILE DI TIPO COMPATIBILE



inquadramento generale



Planimetria scala 1:2000

SITO n° 2 - Via Mavora -

SITO ESISTENTE PER LA TELEFONIA MOBILE DI TIPO COMPATIBILE



Inquadramento generale



Planimetria scala 1:2000

SITO n° 3 - Torre piezometrica -

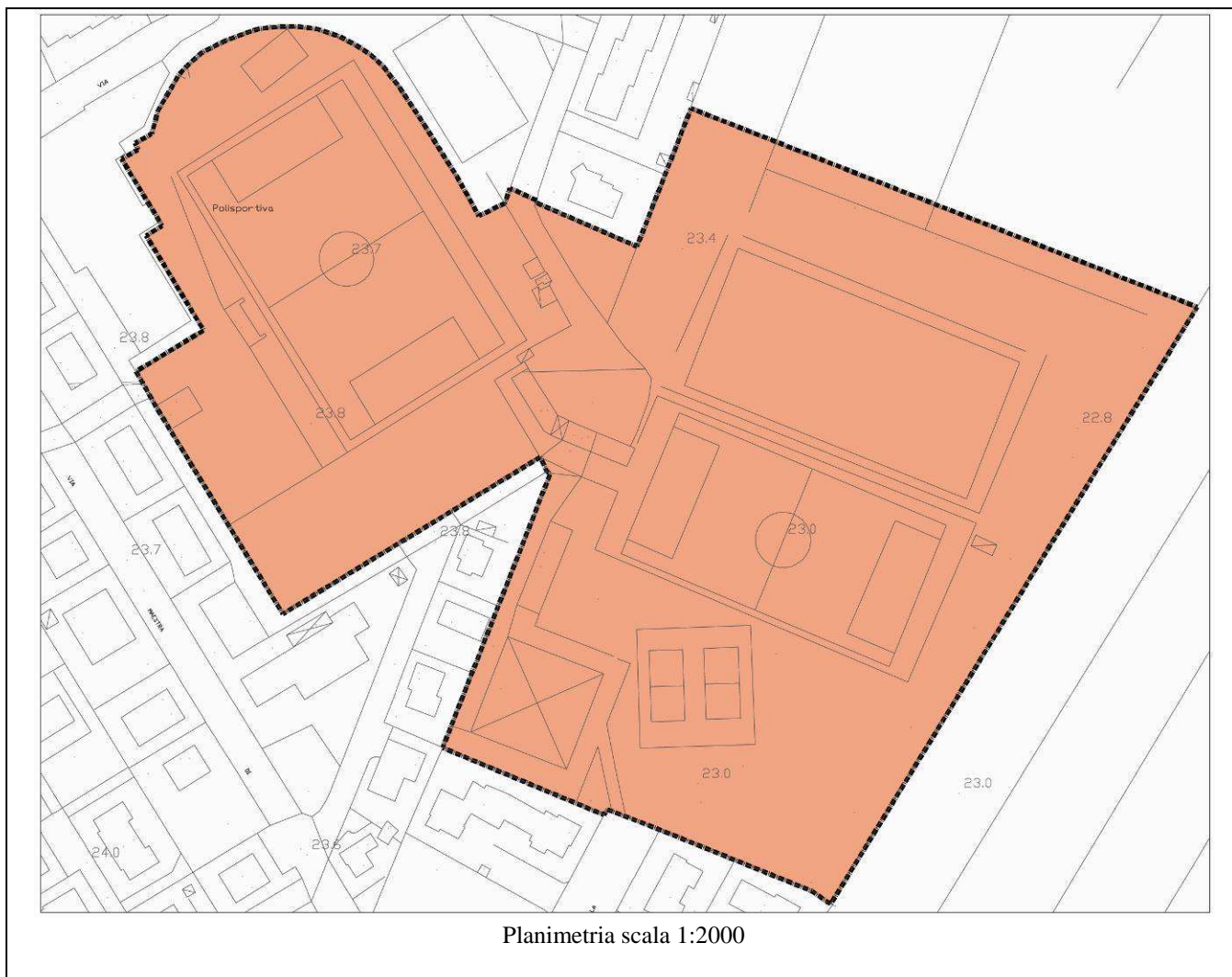
SITO ESISTENTE PER LA TELEFONIA MOBILE DI TIPO INCOMPATIBILE

AREA n° 2 - Impianti sportivi di via Risorgimento -

AREA INDIVIDUATA PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI SITI DI TELEFONIA MOBILE



Inquadramento generale

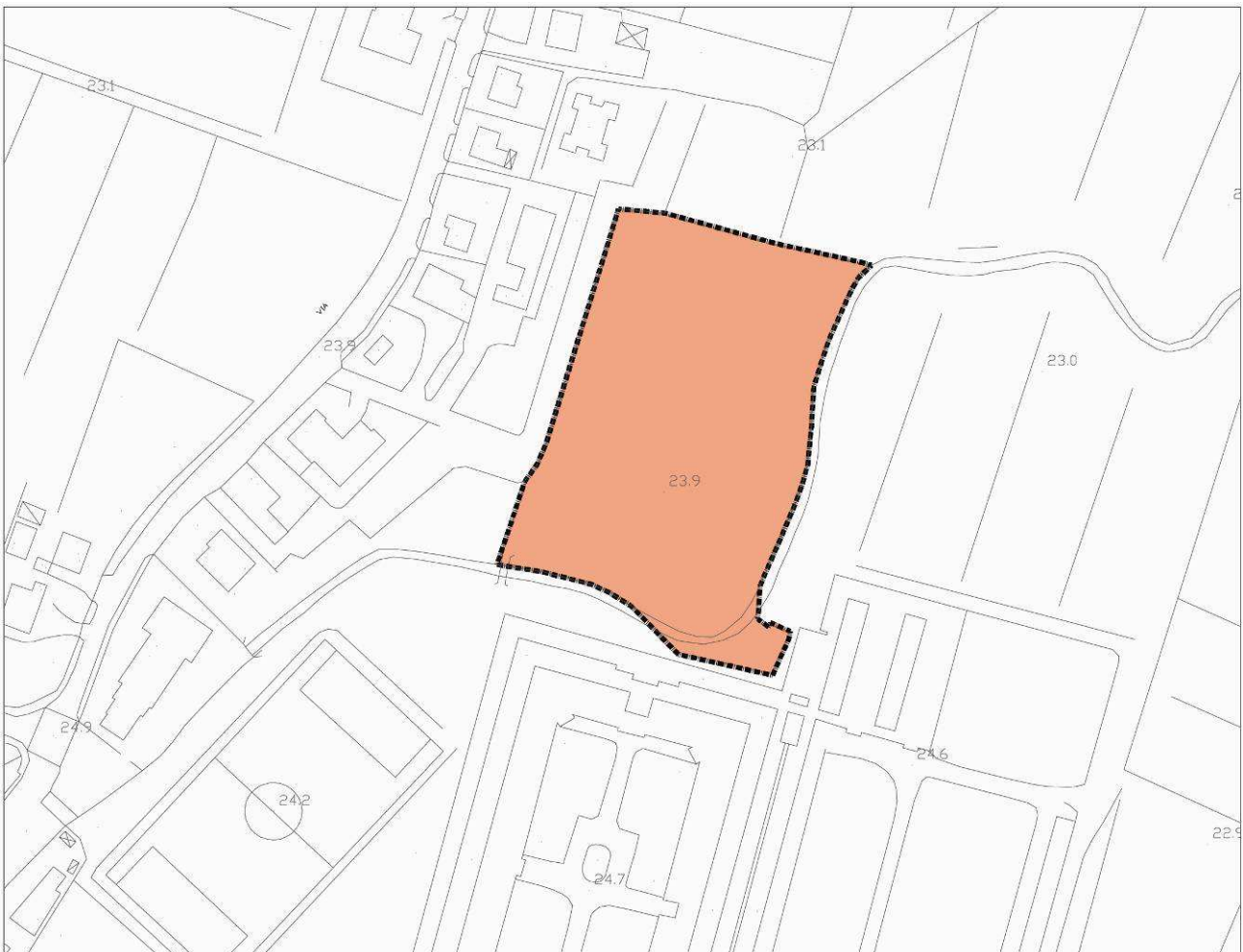


AREA n° 3 - Zona cimitero -

AREA INDIVIDUATA PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI SITI DI TELEFONIA MOBILE



Inquadramento generale



Planimetria scala 1:2000

~~ALLEGATO 3: accordi art.18, L.R.20/2000 e s.m.~~

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 50 DEL 08.04.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il **COMUNE DI NONANTOLA (MO)**, di seguito denominato per brevità "*Comune*", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetro in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la Società **LORENA S.R.L.** con sede a Modena (MO), via Cesare Costa 19/D, C.F. 03129750364, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Moriello Ennio, nata a Modena (MO) il 01.04.1971, C.F. MRLNNE71D01F257D, residente a Nonantola (MO), via Mascagni 8, proprietaria del terreno distinto al foglio 55 mappale 258, 309, 542, 543;

di seguito denominati per brevità "*Privato*",

Premesso che:

Il *Comune* ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto di espansione denominato C.2N3 "*Villa Emma bis*", a destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543 di proprietà del *Privato* e i terreni distinti al foglio 55 mappali 306, 308, 350 (parte), 420, 421, 422 di proprietà di soggetti terzi (Piteairn S.R.L., Immobiliare L'acetaia S.R.L., Giacobazzi Riciero).

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina, nello specifico, l'area di proprietà del *Privato*, indicata al precedente punto, come:

zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 (con previsione di un comparto residenziale di espansione C.2N2 "*Villa Emma*", con superficie territoriale di mq. 4880), relativamente al foglio 55 mappali 258 (parte), 309;

zona omogenea B, sottozona B.1, zona residenziale B.1, relativamente al foglio 55 mappali 542 (parte), 543 (parte);

zona per attrezzature pubbliche di servizio, relativamente al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258 (parte), 542 (parte), 543 (parte);

-parcheggi pubblici-, relativamente al foglio 55 mappali 258 (parte).

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 02.08.2007 il Comune ha autorizzato la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C.2N2 "*Villa Emma*", comparto di espansione residenziale, localizzato al confine nord-ovest del parco della villa stessa. Tale autorizzazione prevedeva di includere all'interno del comparto di espansione anche alcuni terreni a nord-est del piano, destinati a zona di completamento, (*zona residenziale B1*) e assegnava una potenzialità edificatoria complessiva di mq 1620.

A fronte del valore storico-testimoniale ed architettonico che la villa ha per il territorio e la comunità di Nonantola, l'Amministrazione Comunale ha avviato trattative con il *Privato* volte a reperire, attorno all'area di pertinenza di Villa Emma, una fascia di rispetto da adibire a verde pubblico di mitigazione dell'edificato, in modo da valorizzare e salvaguardare l'area del parco e consentire, allo stesso tempo, la fruizione della nuova area verde da parte della popolazione del comprensorio circostante, di precedente edificazione, che ne risulta sprovvisto. Il *Comune* pertanto, valutata la possibilità di acquisire i terreni di proprietà del *Privato* a nord-ovest

della villa, foglio 42 mappali 252, 253 e foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543, e i terreni di proprietà di terzi a sud di Villa Emma, foglio 55 mappali 308, 420, 421, 422, intende prevedere la realizzazione del parco sopra citato e di un tracciato ciclo-pedonale che consenta il collegamento di via Giuseppe di Vittorio, a nord di Villa Emma, con via Anna Kuliscioff, a sud della stessa, e con Via Mavora attraverso le aree distinte catastalmente al foglio 55 mappali 420, 421 e 422, in modo tale da migliorare la mobilità dell'edificato esistente.

5. In virtù di quanto sopra esposto, il *Comune* ha richiesto al *Privato* il perfezionamento di un accordo, ai sensi dall'art. 18 della L.R. 20/2000, per garantire la cessione bonaria all'Amministrazione Comunale dell'area di sua proprietà di cui al punto 4, (foglio 42 mappali 252, 253 e foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543), la quale verrà destinata, a *zone per attrezzature pubbliche di servizio*.

In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con l'acquisizione dei terreni di cui sopra, il *Comune* ha proposto al *Privato* di accettare, a fronte della cessione di cui sopra, la rilocalizzazione della capacità edificatoria di mq 1620 relativa al comparto C.2N2 "Villa Emma" (foglio 55 mappali 258 (parte), 309) previsto dal vigente PRG al confine nord-ovest della proprietà della villa stessa, in altra area di proprietà di terzi, (Pitcairn S.R.L., Immobiliare L'acetaia S.R.L.), distinta al foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte), classificata attualmente nel vigente PRG come *zone per attrezzature pubbliche di servizio*, che sarà inclusa nel nuovo comparto di espansione C.2N3 "Villa Emma bis" e che il *Comune* si impegna a cedere al *Privato*.

7. All'interno del comparto C.2N3 "Villa Emma bis", si configura pertanto, in relazione alla variante specifica al PRG vigente, la previsione di un'area edificabile con una superficie fondiaria di mq 5.700 circa e una superficie utile (SU) totale, a destinazione prevalentemente residenziale, di mq 1.620, maggiorata di una ulteriore SU di mq 480, dovuta ai maggiori oneri gravanti sul *Privato*.

Gli impegni di cui sopra comportano conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., in relazione ai seguenti profili:
individuazione di un nuovo comparto di espansione C.2N3 "Villa Emma bis" con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543 di proprietà del *Privato* e i terreni distinti al foglio 55 mappali 306, 308, 350 (parte), 420, 421, 422 di proprietà di soggetti terzi (Pitcairn S.R.L., Immobiliare L'acetaia S.R.L., Giacobazzi Riciero);
nuova destinazione urbanistica del fondo attualmente di proprietà del *Privato*, (foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543), da cedere al *Comune* come *zone per attrezzature pubbliche di servizio*;
rilocalizzazione della capacità edificatoria del comparto C.2N2 "Villa Emma" (foglio 55 mappali 258 (parte), 309), nel terreno di proprietà di terzi (foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte)), che sarà compreso all'interno del nuovo comparto C.2N3 "Villa Emma bis", soggetto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ..., autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, a sottoscriverlo;
sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/1978;
approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata relativo al nuovo comparto di espansione C.2N3 "Villa Emma bis";
cessione al *Comune*, da parte del *Privato*, delle aree di cui al punto 4 delle premesse, contestuale alla stipula della convenzione relativa al piano particolareggiato che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del comparto C.2N3 "Villa Emma bis";
cessione al *Privato*, da parte del *Comune*, dei terreni di cui al punto 6 delle premesse.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione

territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi” e che “per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell’art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;

b) l’art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: “Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell’articolo 10, l’amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l’amministrazione recede unilateralmente dall’accordo, salvo l’obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell’imparzialità e del buon andamento dell’azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione concluda accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell’accordo è preceduta da una determinazione dell’organo che sarebbe competente per l’adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell’Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e il Privato si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del Privato.

1. Il Privato, in qualità di proprietario dei terreni di cui alle premesse, meglio indicato nell’all. n. 1 del presente accordo, qualora il comparto C.2N3 “Villa Emma bis” venga attuato attraverso un piano particolareggiato di iniziativa privata, si impegna alla presentazione del piano, come individuato dalla variante specifica al PRG, ai sensi dell’art. 15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., in conformità all’elaborato che si allega al presente accordo (all.n.2) e, una volta approvato il piano particolareggiato e stipulata la relativa convenzione, si impegna a cedere bonariamente al Comune le aree di sua proprietà distinte al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543, così da consentire al Comune, contrariamente alle vigenti previsioni di PRG, la realizzazione, a nord-ovest dell’area di pertinenza di Villa Emma, di una fascia di rispetto da adibire a zone per attrezzature pubbliche di servizio.

2. Il Privato si impegna ad accettare, in luogo della cessione dei terreni di cui sopra, il riconoscimento, da parte del Comune, della rilocalizzazione dei diritti edificatori del comparto C.2N2 “Villa Emma”, previsto dal vigente PRG, in altra area di proprietà di terzi, inclusa nel nuovo comparto di espansione C.2N3 “Villa Emma bis” (foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte)) e alla concreta utilizzabilità degli stessi, ovvero al recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente.

3. Il Privato si impegna inoltre a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione dei terreni distinti al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 306 (parte), 309, 542, 543, come pure alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del nuovo comparto C.2N3 “Villa Emma bis” e, nell’ambito degli interventi edilizi interni al piano, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. Il Privato si impegna infine, alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale che consente il collegamento di via Giuseppe di Vittorio, a nord di Villa Emma con via Anna Kulisciuff, a sud della stessa e con Via Mavora, attraverso le aree distinte catastalmente al foglio 55 mappali 420, 421 e 422.

~~5. Il presente accordo è risolutivamente condizionato al suo recepimento nello strumento urbanistico vigente, mediante l'approvazione definitiva della variante specifica al PRG, entro il termine essenziale di mesi dodici (12) dalla sua sottoscrizione.~~

~~6. Fermo restando il dovere di ciascuna parte di rispettare gli impegni assunti, il presente accordo dovrà intendersi come definitivamente risolto e privo di qualsiasi effetto, se non sarà approvato entro i termini di cui al punto precedente e, altresì, se il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica non sarà approvato entro il termine essenziale di cui all'art. 3, punto 4. In questo caso, di avveramento della condizione risolutiva, riprenderà automaticamente vigore l'attuale previsione di PRG nella parte in cui assegna natura edificabile al terreno attualmente del *Privato*, con gli attuali indici, ed il *Comune* si impegna ad assumere immediatamente tutti gli atti eventualmente necessari per formalizzare ed assicurare detto ripristino di destinazione urbanistica. Il *Privato* godrà dell'incondizionata facoltà, esercitabile a sua libera discrezione, di rinunciare all'avveramento di una o più delle condizioni risolutive di cui sopra, le quali si dà atto che si trovano dedotte nel presente accordo nel suo interesse.~~

~~7. Il *Privato* si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.~~

~~Articolo 3 — Impegni del Comune.~~

~~1. Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno (attualmente di proprietà di terzi) distinto in catasto al foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte), nell'ambito dell'attuazione del comparto edificatorio C.2N3 "Villa Emma bis", meglio identificato nel Piano di Organizzazione Urbana (POU) allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n. 2), una superficie utile complessiva pari alla rilocalizzazione della capacità edificatoria della proprietà del *Privato* e del bonus assegnato (mq 1620 + mq 480), con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:~~

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
FUNZIONI AMMESSE	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
TIPO DI INTERVENTO:	TUTTI
INTERVENTI AMMESSI:	SUP. UTILE MAX AMMESSA: mq. 2100
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	SUPERFICIE FONDIARIA: mq. 5.700 circa
SUPERFICIE FONDIARIA:	ALTEZZA MASSIMA: mt. 9.50
ALTEZZA MASSIMA:	INDICE DI VISUALE LIBERA: 0,5
INDICE DI VISUALE LIBERA:	PARCHEGGI: COME ART. 11
PARCHEGGI:	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: 35% Sf
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	DISTANZE DALLE STRADE: ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DALLE STRADE:	DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: ML 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: ML 10.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	

~~2. Il *Comune* si impegna a cedere al *Privato* (in cambio della cessione dei terreni distinti al foglio 42 mappali 252, 253 e al foglio 55 mappali 30, 258, 309, 542, 543, di cui all'art. 2, comma 1), i terreni distinti in catasto al foglio 55~~

mappali 306 (parte), 350 (parte). La permuta avverrà solamente dopo l'approvazione del piano particolareggiato relativo al comparto C.2N3 "Villa Emma bis", contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. Le imposte graveranno sulle parti come per legge.

3. Il Comune, qualora il comparto C.2N3 "Villa Emma bis" venga attuato attraverso un piano particolareggiato di iniziativa privata, autorizza il Privato, anche prima della permuta, alla presentazione del piano.

4. Il Comune, ove le parti optino per un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, si impegna ad approvarlo entro diciotto (18) mesi dalla stipula del presente accordo.

5. Il Comune si impegna a promuovere l'avvio delle procedure per l'imposizione di vincolo indiretto finalizzato alla tutela dei terreni di cessione destinati a parco (zone per attrezzature pubbliche di servizio) e all'inedificabilità degli stessi (foglio 42 mappali 252, 253 e foglio 55 mappali 258, 309, 542, 543), solamente dopo la permuta dei terreni.

6. Il Comune, si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

7. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva attuazione del nuovo comparto C.2IG-1 e la realizzazione della fascia di rispetto da adibire a verde pubblico di mitigazione al confine sud della proprietà di Villa Emma;

Articolo 4 – Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Articolo 5 – Controversie

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto
Nonantola, lì

Per il Comune
Direttore dell'Area Tecnica II,
Ing. Carlo Mario Piacquadio —

Per i Privati
Moriello Ennio

Allegati:

Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;
Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C.2N3 "Villa Emma bis", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;
Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni interessati dal presente accordo;
Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000

ALLEGATO "B" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 50 DEL 08.04.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il **COMUNE DI NONANTOLA (MO)**, di seguito denominato per brevità "*Comune*", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetro in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la ditta **MODENA IMMOBILIARE E GESTIONE CREDITI S.R.L.** con sede a Modena (MO), Corso Adriano 5, C.F. 02687620365, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Borghi Mauro, nato a Sassuolo (MO) il 08.13.02.1958, C.F. BRGMRA58B13I462F, residente a Sassuolo (MO), viale XX Settembre n° 7, proprietaria del terreno distinto al foglio 54 mappali 101 (quota di 1/3), 211 (quota di 1/3), 212 (quota di 1/3), 213 (quota di 1/3);

la ditta **SOCIETÀ AGRICOLA GIACOBAZZI RICIERO E C.** con sede a Nonantola (MO), via Provinciale Ovest 43, C.F. 03142650369, in persona dei legali rappresentanti in carica Soci Amministratori:

Leonardi Mirella, nata a Formigine (MO) il 11.07.1931, C.F. LNRMLL31L51D711M, residente a Nonantola (MO), via Provinciale Ovest 43,

Giacobazzi Riciero, nato a Formigine (MO) il 04.04.1928, C.F. GCBRCR28D04D711C, residente a Nonantola (MO), via Provinciale Ovest 43,

Giacobazzi Angelo, nato a Formigine (MO) il 08.06.1959, C.F. GCBNGL59H08D711F, residente a Nonantola (MO), via delle Mondine 7,

Giacobazzi Roberto, nato a Modena (MO) il 22.06.1970, C.F. GCBRR70H22F257E, residente a Nonantola (MO), via delle Mondine 15,

Giacobazzi Annalisa, nata a Modena (MO) il 22.07.1964, C.F. GCBNLS64L62F257O, residente a Padova (PD), via Lazara 7,

Giacobazzi Brunella, nata a Modena (MO) il 02.12.1962, C.F. GCBBNL62T42F257R, residente a Modena (MO), viale Fassoni 31,

proprietaria del terreno distinto al foglio 54 mappale 211 (quota di 2/3);

la ditta **PITCAIRN S.R.L.** con sede a Modena (MO), Corso Adriano 5, C.F. 02687630364, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Bertoni Gabriele, nato a Modena (MO) il 03.12.1956, C.F. BRTGRL56T03F257Y, residente a Modena (MO), strada Cavo argine 1/4, proprietaria del terreno distinto al foglio 55 mappale 306 (quota di 1/3), 307 (quota di 1/3), 308 (quota di 1/3), 348 (quota di 1/3), 350 (quota di 1/3), 420 (quota di 1/3), 421 (quota di 1/3); 422 (quota di 1/3);

la ditta **IMMOBILIARE L'ACETAIA S.R.L.** con sede a Nonantola (MO), via Provinciale Ovest 43, C.F. 01960400362, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Leonardi Mirella, nata a Formigine (MO) il 11.07.1931, C.F. LNRMLL31L51D711M, residente a Nonantola (MO), via Provinciale Ovest 43, proprietaria del terreno distinto al foglio 55 mappali 306 (quota di 2/3), 308 (quota di 2/3), 348 (quota di 2/3), 350 (quota di 2/3);

la ditta **AEDILIS COSTRUZIONI S.R.L.** con sede a Nonantola (MO), via Vittorio Veneto n.73/A, P.IVA e C.F. 03110530361, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Giacobazzi Roberto, nato a Modena il 22.06.1970, C.F. GCBRR70H22F257E, residente a Nonantola (MO), via delle Mondine 15, aggiudicataria del lotto n.14 dell'Esecuzione Immobiliare n.197/06 del Tribunale di Modena, in data 17.10.2008,

comprendente i terreni distinti al foglio 54 mappale 101 (quota di 1/3) e foglio 55 mappale 307 (quota di 1/3) per i quali è in attesa del Decreto di Trasferimento;

il sig. GIACOBACCI RICIERO nato a Formigine (MO) il 04/04/1928, C.F. GCBRCR28D04D711C, proprietaria del terreno distinto al foglio 54 mappali 101 (quota di 1/3), 212 (quota di 2/3), 213 (quota di 2/3), foglio 55 mappale 307 (quota di 1/3), 420 (quota di 2/3), 421 (quota di 2/3), 422 (quota di 2/3);

di seguito denominati per brevità "Privati";

Premesso che:

Il Comune ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto di espansione denominato C.2IG "Via Rebecchi", a destinazione prevalentemente residenziale, localizzato al confine sud-occidentale del comparto "Mavora" già esistente. Il piano in oggetto potrà essere attuato mediante stralci funzionali in relazione a tre subcomparti:

C.2IG 1, comprendente i terreni distinti al foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212, 213 e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte), 349;

C.2IG 2, comprendente i terreni distinti al foglio 55 mappale 433 (parte);

C.2IG 3, comprendente i terreni distinti al foglio 55 mappali 307 (parte), 433 (parte).

I Privati sono proprietari dei terreni siti in Nonantola, di cui al foglio 54 mappali 101, 211, 212, 213 e foglio 55 mappali 307, 348, inclusi all'interno del subcomparto C.2IG 1 di futura previsione.

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area indicata al precedente punto 2 come:

zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 (con previsione di un Comparto C.2I "Frutteto", soggetto a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), con superficie territoriale di mq. 6600), relativamente al foglio 54 mappali 212 (parte), 213 e al foglio 55 mappale 307;

zona per attrezzature pubbliche di servizio, relativamente al foglio 54 mappali 101, 212 (parte) e al foglio 55 mappali 348, 349;

zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati, relativamente al foglio 54 mappale 211 (parte);

I Privati sono proprietari anche dei terreni a nord-est del subcomparto in oggetto C.2IG 1, a sud della proprietà di Villa Emma, distinti al foglio 55 mappali 306, 308, 350, 420, 421, 422.

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area indicata al precedente punto 4 come:

zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 (con previsione di un comparto C.2G "Via Milano", con superficie territoriale di mq. 11900), relativamente al foglio 55 mappali 308, 420 (parte), 421 (parte), 422 (parte);

zona per attrezzature pubbliche di servizio, relativamente al foglio 55 mappali 306, 350, 420 (parte), 421 (parte), 422 (parte).

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 03/05/2001, il Comune ha approvato l'assunzione in carico e l'acquisizione a titolo gratuito di alcuni dei terreni interessati dal presente accordo (foglio 54 mappale 101 e foglio 55 mappali 306, 348, 350), terreni da acquisire come aree di urbanizzazione secondaria adibite a verde pubblico, inerenti il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Mavora"; tuttavia, ad oggi, tali terreni risultano ancora di proprietà dei Privati.

Come si evince dal precedente punto 5, il vigente PRG prevede, a sud della proprietà di Villa Emma, l'attuazione di un comparto di espansione residenziale, comparto C.2G "Via Milano", localizzato a confine con il parco della villa stessa.

A fronte del valore storico-testimoniale ed architettonico che la villa ha per il territorio e la comunità di Nonantola, l'Amministrazione Comunale ha avviato trattative con i *Privati* volte a reperire, attorno all'area di pertinenza di villa Emma una fascia di rispetto da adibire a verde pubblico di mitigazione dell'edificato, in modo da valorizzare e salvaguardare l'area del parco e consentire, allo stesso tempo, la fruizione della nuova area verde da parte della popolazione del comprensorio circostante, di precedente edificazione, che ne risulta sprovvisto. Il *Comune* inoltre, valutata la possibilità di acquisizione dei terreni a sud della villa, indicati al punto 4 delle premesse, intende costruire nell'area a sud-ovest, (foglio 55 mappali 420 (parte)), nuove attrezzature scolastiche a miglioramento della qualità dell'edificato esistente, consentendo invece la possibilità di realizzare una nuova area edificabile in corrispondenza dei mappali più a sud (foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte)), in continuità con il comparto "Mavora", già esistente.

In virtù di quanto sopra esposto, il *Comune* ha richiesto ai *Privati* il perfezionamento di un accordo per garantire la tempestiva attuazione del nuovo subcomparto in progetto C.2IG-1 e la cessione bonaria all'Amministrazione Comunale dell'area di cui al punto 4, la quale verrà destinata, in parte, a:
- *zone per attrezzature pubbliche di servizio* (foglio 55 mappali 308, 420, 421, 422, con la previsione di *attrezzature scolastiche* per il mappale 420 (parte);
- *parechegi pubblici* con adiacente tracciato ciclo-pedonale (foglio 55 mappali 306 (parte), 308, 350 (parte), 420 (parte));
- *zona residenziale di espansione C.2*, (foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte)), con la previsione di un nuovo comparto C.2.N3 "Villa Emma bis", sul quale, verranno delocalizzati i diritti edificatori del comparto C.2.N2 "Villa Emma", previsto dal vigente PRG, (foglio 55 mappali 258 (parte), 309 (parte));
- *area di cessione extra standard*, da utilizzare per fini pubblici (foglio 55 mappale 306 (parte)).

In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con l'acquisizione dei terreni di cui sopra, il *Comune* ha proposto ai *Privati* di accettare, in luogo di tale cessione, la rilocalizzazione della capacità edificatoria relativa al comparto C.2G "Via Milano", previsto dal vigente PRG al confine sud della proprietà di Villa Emma, in altra area di proprietà degli stessi, compresa nel subcomparto di espansione C.2IG-1, utilizzando gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R. 20/2000.

All'interno del subcomparto C.2IG-1, si configura pertanto, in relazione alla variante specifica al PRG vigente, la previsione di un'area edificabile con una superficie territoriale di mq 22000 circa, una superficie fondiaria complessiva di mq 12120 di cui nello specifico mq 10.640 di SF in relazione al foglio 54 mappali 211 (parte), 212 (parte), 213 (parte) e mq 1480 di SF in relazione al foglio 55 mappale 307 (parte) e una SU totale di mq 5330, a destinazione prevalentemente residenziale.

Gli impegni di cui sopra comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., in relazione ai seguenti profili:

individuazione di un nuovo subcomparto di espansione C.2IG-1, con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212, 213 e al foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte), di proprietà dei *Privati* e il mappale 349 di proprietà di Enel distribuzione S.p.A.;

*nuova destinazione urbanistica dell'area inclusa nel subcomparto C.2IG-1, descritta nell'allegato Piano di Organizzazione Urbana (all. n.2), che indica come:

- *zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2* i terreni distinti al foglio 54 mappali 211 (parte), 212 (parte), 213 (parte) e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte), 349;

- *zone per attrezzature pubbliche di servizio* i terreni distinti al foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212 (parte), 213 (parte) e foglio 55 mappale 307 (parte);

- *parechegi pubblici* i terreni distinti al foglio 54 mappale 211 (parte) e foglio 54 mappale 307 (parte);

- *zone per le infrastrutture viarie* i terreni distinti al foglio 54 mappali 211 (parte), 212 (parte), 213 (parte) e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte);

- *area di cessione extra standard* il terreno distinto al foglio 55 mappale 307 (parte);

- *rilocalizzazione della capacità edificatoria dei terreni dei Privati*, di cui al comparto C.2G "Via Milano" (foglio 55 mappali 308, 420 (parte), 421 (parte), 422 (parte)), nel terreno di proprietà degli stessi, incluso all'interno del nuovo sub-comparto C.2IG-1;

-nuova destinazione urbanistica dell'area da cedere al Comune, che verrà inclusa all'interno del comparto C.2N3 "Villa Emma bis", descritta nell'allegato Piano di Organizzazione Urbana (all. n.3), che indica come: zone per attrezzature pubbliche di servizio i terreni distinti al foglio 55 mappali 420, 421, 422, (con la previsione di attrezzature scolastiche per il mappale 420 (parte)); parcheggi pubblici con adiacente tracciato ciclo-pedonale i terreni distinti al foglio 55 mappali 306 (parte), 308, 350 (parte), 420 (parte)); zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 i terreni distinti al foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte); area di cessione extra standard, da utilizzare per fini pubblici i terreni distinti al foglio 55 mappale 306 (parte).

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ..., autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaequadio, a sottoscriverlo;
sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978, (si precisa che prima dell'approvazione della variante che recepisce l'accordo, dovrà essere perfezionato il trasferimento dei terreni di cui al foglio 54 mappale 101 (quota di 1/3) e foglio 55 mappale 307 (quota di 1/3));
procedura di approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPiP), ai sensi degli artt. 21, 22 della L.R. 47/1978 e s.m.i.;
cessione al Comune delle aree di cui al punto 4 delle premesse, contestuale alla stipula della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del subcomparto C.2IG 1;
attuazione delle opere di urbanizzazione del subcomparto C.2IG 1 entro due anni dall'approvazione del PPiP.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";
b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e i Privati si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1— Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2— Impegni dei Privati.

1. I *Privati*, in qualità di proprietari dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati nell'all. n. 1 del presente accordo, si impegnano a partecipare all'attuazione del subcomparto C.2IG 1, come individuato da variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 della L.R.47/1978 e s.m.i., e a cedere bonariamente al *Comune* le aree di cui al punto 4 delle premesse, così da consentire, contrariamente alle vigenti previsioni di PRG, la realizzazione, attorno all'area di pertinenza di Villa Emma, di una fascia di rispetto da adibire a *zone per attrezzature pubbliche di servizio* (foglio 55 mappali 420, 421, 422) con previsione di attrezzature scolastiche nel mappale 420 (parte), la destinazione a *parcheggi pubblici* con adiacente tracciato ciclo-pedonale per i terreni distinti al foglio 55 mappali 306 (parte), 308, 350 (parte), 420 (parte), 421 (parte), 422 (parte), la destinazione a *zona residenziale di espansione C2* dei terreni distinti al foglio 55 mappali 306 (parte), 350 (parte) e ad *area di cessione extra-standard* da utilizzare per fini pubblici per il foglio 55 mappale 306 (parte), come specificato nel POU allegato (all.n.3).

2. I *Privati* si impegnano ad accettare, in luogo della cessione dei terreni di loro proprietà (foglio 55 mappali 308, 420, 421, 422), il riconoscimento, da parte del *Comune*, della rilocalizzazione dei diritti edificatori del comparto C.2G "Via Milano", previsto dal vigente PRG, in altra area di proprietà degli stessi, inclusa nel nuovo subcomparto di espansione C.2IG 1 (foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212, 213 e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte).

3. I *Privati* si impegnano, a cedere gratuitamente al *Comune* parte del terreno distinto al foglio 55 mappale 307, come *area di cessione extra-standard* da utilizzare per fini pubblici, che sarà compresa all'interno del subcomparto C.2IG 3.

4. I *Privati* si impegnano inoltre, a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione dei terreni distinti al foglio 55 mappali 307 (parte), 308, 420, 421, 422 e alla realizzazione, all'interno del subcomparto C.2IG 1, delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione delle aree destinate a verde, come pure, nell'ambito degli interventi edilizi, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. I *Privati* si impegnano infine a cedere gratuitamente al *Comune*, entro e non oltre l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, tutti i terreni, da acquisire come aree di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Mavora", per le quali l'Amministrazione Comunale ha approvato l'assunzione in carico e l'acquisizione a titolo gratuito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 03/05/2001. I *Privati* accettano, in particolare, di sottoscrivere, in sede di stipula della convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, una liberatoria che consenta al *Comune* di apportare le modifiche urbanistiche che interessano le aree di cui alla proposta di POU del comparto C.2N3 "Villa Emma bis" (all. n. 3).

6. Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente, con l'approvazione della variante specifica al PRG, entro il termine essenziale di mesi diciotto (18) dalla sua sottoscrizione, lo stesso accordo è da ritenersi decaduto.

7. I *Privati* si obbligano ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune.

1. Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno di proprietà dei *Privati* (foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212, 213 e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte)) nell'ambito dell'attuazione del subcomparto edificatorio C.2IG 1, meglio identificato nel POU allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n.2), una superficie utile complessiva pari a mq 5330 con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONE PREVALENTE:

RESIDENZIALE

FUNZIONI AMMESSE

(MIN. 70%) a.1, a.2

(MAX. 30%) b.1, b.2

	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 5330
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq. 12120 (mq 10.640 + 1480)
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 9.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE ESTERNE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DALLE STRADE INTERNE:	ML 3.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

2. Il *Comune* si impegna a promuovere l'avvio delle procedure per l'imposizione di vincolo indiretto finalizzato alla tutela dei terreni di cessione destinati a parco (*zone per attrezzature pubbliche di servizio*) e al mantenimento dell'inedificabilità degli stessi terreni distinti al foglio 55 mappali 420 (parte), 421, 422) escludendo, fin da ora, la realizzazione di qualsiasi tipo di piazzale di sosta o parcheggio. L'Amministrazione si impegna inoltre nei confronti dei *Privati* a non costituire servitù ad uso pubblico a carico delle aree di loro proprietà senza il preliminare assenso degli stessi.

3. Il *Comune* si impegna a garantire, una volta acquisita l'area verde del comparto C.2N2 "Villa Emma", la costituzione di servitù di accesso a favore dei terreni distinti al foglio 55 mappali 26 e 27.

4. Il *Comune* si impegna inoltre, in accordo con Enel Distribuzione S.p.A., proprietaria del terreno distinto al foglio 55 mappale 349, alla rilocalizzazione della cabina elettrica all'interno del comparto in oggetto.

5. Il *Comune*, si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

6. Il *Comune* si impegna all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica entro diciotto (18) mesi dalla stipula dell'accordo.

7. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva attuazione del nuovo comparto C.2IG-1 e la realizzazione della fascia di rispetto da adibire a verde pubblico di mitigazione al confine sud della proprietà di Villa Emma.

Articolo 4 – Validità dell' accordo

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Articolo 5 – Controversie

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

Per il Comune

**Direttore dell'Area Tecnica II,
Ing. Carlo Mario Piacquadio**

Per i Privati

Borghi Mauro

Leonardi Mirella,

Giacobazzi Riciero

Giacobazzi Angelo

Giacobazzi Roberto

Giacobazzi Annalisa

Giacobazzi Brunella

Bertoni Gabriele

Allegati:

Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;

Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C.2IG "Via Rebecchi", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;

Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C.2N3 "Villa Emma bis", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;

CDU dei terreni interessati dal presente accordo;

Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione dello schema di accordo con privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000

ALLEGATO "C" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 28 DEL 05.03.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il **COMUNE DI NONANTOLA (MO)**, di seguito denominato per brevità "*Comune*", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetro in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la ditta **IMAFIN S.R.L.** con sede a Nonantola (MO), via Vittorio Veneto 65/A, C.F. 00892260365, in persona del legale rappresentante in carica Amministratore Unico Giacobazzi Alberto, nato a Modena (MO) il 02.05.1975, C.F. GCBLRT75E02F257T, residente a Modena (MO), via Caduti in guerra 22, proprietaria del terreno distinto al foglio 55 mappale 433;

di seguito denominato per brevità "*Privato*";

Premesso che:

Il *Comune* ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto di espansione denominato C.2IG "Via Rebecchi", a destinazione prevalentemente residenziale, localizzato al confine sud-orientale del comparto "Mavora" già esistente. Il piano in oggetto potrà essere attuato mediante stralci funzionali in relazione a tre subcomparti:

C.2IG 1, comprendente i terreni distinti al foglio 54 mappali 101, 211 (parte), 212, 213 e foglio 55 mappali 307 (parte), 348 (parte), 349;

C.2IG 2, comprendente i terreni distinti al foglio 55 mappale 433 (parte);

C.2IG 3, comprendente i terreni distinti al foglio 55 mappali 307 (parte), 433 (parte).

Il *Privato* è proprietario del terreno sito in Nonantola, di cui al foglio 55 mappale 433, incluso in parte all'interno del subcomparto C.2IG 2 di futura previsione.

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area indicata al precedente punto 2 come:

zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati, mappale 433 (parte);

zona per attrezzature pubbliche di servizio, mappale 433 (parte);

zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 (con previsione di un Comparto C.2I Frutteto, soggetto a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP), mappale 433 (parte).

A fronte di quanto sopra esposto, il *Comune* ha avviato trattative con il *Privato* volte al perfezionamento di un accordo per garantire la tempestiva attuazione del nuovo subcomparto in progetto C.2IG 2 e la cessione bonaria all'Amministrazione Comunale di parte del terreno di proprietà del *Privato* (foglio 55 mappale 433 (parte)) come *area di cessione extra standard* da utilizzare per fini pubblici, che sarà compresa all'interno del subcomparto C.2IG 3.

All'interno del subcomparto C.2IG 2, si configura pertanto, in relazione alla variante specifica al PRG vigente, la previsione di un'area edificabile con una superficie territoriale di mq 7400 circa, una superficie fondiaria di mq 5.125 e una SU totale di mq 1.680, a destinazione prevalentemente residenziale.

Gli impegni di cui sopra comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., in relazione ai seguenti profili:
individuazione di un nuovo subcomparto di espansione C.2IG 2, con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 55 mappale 433 (parte), di proprietà del Privato;
nuova destinazione urbanistica dell'area inclusa nel subcomparto C.2IG 2, descritta nell'allegato Piano di Organizzazione Urbana (all. n.2) che indica il terreno di cui al mappale 433 in parte come zona omogenea C, sottozona C.2, zona residenziale di espansione C.2 e in parte come zona per le infrastrutture viarie;
riconoscimento di diritti edificatori nell'area di proprietà del Privato, in luogo della cessione bonaria al Comune di parte dello stesso terreno (foglio 55 mappale 433 (parte)) come area di cessione extra standard da utilizzare per fini pubblici, che sarà compresa all'interno del subcomparto C.2IG 3;

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

- approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ... e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaequadio, a sottoscriverlo;**
- sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;**
- procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;**
- procedura di approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPiP), ai sensi degli artt. 21, 22 della L.R. 47/1978 e s.m.i.;**
- cessione al Comune delle aree di cui al punto 4 delle premesse, contestuale alla stipula della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del subcomparto C.2IG 2.**
- attuazione delle opere di urbanizzazione del subcomparto C.2IG 2 entro due anni dall'approvazione del PPiP.**

Pertanto, richiamati:

- a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";**
- b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."**

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e la Sig.ra Bertocchi Lidia si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del Privato.

1. Il *Privato*, in qualità di proprietario del terreno di cui alle premesse, meglio individuato nell'all. n.1 del presente accordo, si impegna a partecipare all'attuazione del subcomparto C.2IG 2, come individuato da variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 della L.R.47/1978 e s.m.i., e a cedere bonariamente al *Comune* l'area di cui al punto 4 delle premesse.

2. Il *Privato* si impegna ad accettare, in luogo della cessione del terreno di cui sopra (foglio 55 mappale 433 (parte)), il riconoscimento, da parte del *Comune*, dei diritti edificatori nell'area di proprietà dello stesso, inclusa nel nuovo subcomparto di espansione C.2IG 2 e alla concreta utilizzabilità degli stessi diritti, ovvero al recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente.

3. Il *Privato* si impegna inoltre a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione del terreno distinto al foglio 55 mappale 433 (parte), come pure le spese relative alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del subcomparto C.2IG 2 per quanto riguarda la realizzazione del solo tratto di strada compreso all'interno del subcomparto.

4. Il *Privato* si impegna infine, nell'ambito degli interventi edilizi interni al subcomparto C.2IG 2 e al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente, con l'approvazione della variante specifica al PRG, entro il termine essenziale di mesi dodici (12) dalla sua sottoscrizione, lo stesso accordo è da ritenersi decaduto.

6. Il *Privato* si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3—Impegni del Comune.

1. Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno di proprietà del *Privato* (foglio 55 mappale 433 (parte)), nell'ambito dell'attuazione del subcomparto edificatorio C.2IG 2, meglio identificato nel POU allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n.2), una superficie utile complessiva pari a mq 1680, con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2
FUNZIONI AMMESSE	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq-1680
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq-5125
ALTEZZA MASSIMA:	mt- 9.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00

DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: ML 10.00

~~2. Il Comune, si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.~~

~~3. Il Comune si impegna all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica entro diciotto (18) mesi dalla stipula della convenzione.~~

~~4. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva attuazione del nuovo comparto C.2IG 2.~~

Articolo 4 – Validità dell'accordo

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

Articolo 5 – Controversie

~~Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto~~

~~Nonantola, lì~~

~~Per il Comune~~

~~Direttore dell'Area Tecnica II,~~

~~Ing. Carlo Mario Piaquadio —~~

~~Per i Privati~~

~~Giacobazzi Alberto~~

Allegati:

~~Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;~~

~~Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C.2IG "Via Rebecchi", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;~~

~~CDU del terreno interessato dal presente accordo;~~

~~Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.~~

ALLEGATO "D" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 28 DEL 05.03.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 37/2002

tra

il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetere in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

il sig. Guerzoni Adriano, nato a Modena (MO), il 29/12/1974, C.F. GRZDRN74T29F257N, residente a Nonantola, via di Mezzo 9/9;

il sig. Guerzoni Andrea, nato a Modena (MO), il 01/03/1972, C.F. GRZNDR72C01F257S, residente a Nonantola, via Enrico Berlinguer 20;

di seguito denominati per brevità "Privati",

Premesso che:

Il Comune ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto di espansione C2.O1 "Casette", a destinazione prevalentemente residenziale, che consentirà di garantire alla località Casette un accesso diretto dalla variante alla SP 14, prevista nell'ambito del progetto di realizzazione della "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725".

I Privati sono proprietari dei terreni siti in Nonantola, località Casette, distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 32 mappali 125 e 481, consistenza immobiliare quasi totalmente inclusa all'interno del nuovo comparto C2.O1 di futura previsione e in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione del nuovo tratto stradale in variante alla provinciale SP 14 (mappale 481 parte).

3. Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area indicata al precedente punto 2 come zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati. Il terreno che sarà compreso all'interno del comparto C2.O1 ha una superficie territoriale di mq 17750 ed è attualmente utilizzato ai fini agricoli e piantumato a frutteto (foglio 32 mappali 125, 481 parte).

In data 08.05.2006 i Privati hanno stipulato con la Provincia di Modena un accordo (che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale) per la cessione bonaria del terreno di mq. 1.130 posto in Nonantola, facente parte del foglio 32 mappale 481.

A fronte di quanto sopra esposto, il Comune ha avviato trattative con i Privati volte al perfezionamento di un accordo per garantire la tempestiva attuazione del nuovo comparto in progetto C2.O1 e la cessione bonaria dell'area interessata dalla realizzazione della variante alla SP 14 (foglio 32 mappale 481 parte).

In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con la realizzazione dell'infrastruttura viaria di cui sopra, il Comune ha proposto ai Privati di accettare, come misura compensativa in luogo dell'indennità di espropriazione, il riconoscimento di maggiori diritti edificatori nell'area

residua di proprietà degli stessi, già compresa nel futuro comparto di espansione C2.O1 (foglio 32 mappali 125 parte, 481 parte), utilizzando gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R. 20/2000 e dall'art. 23 della L.R. 37/2002.

All'interno del nuovo comparto C2.O1, in corrispondenza della proprietà dei *Privati*, si configura, in relazione alla variante specifica al PRG vigente, la previsione di un'area edificabile con una superficie fondiaria di mq 5355, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0.4 mq/mq di Sf, che comporta una SU totale di mq 2.142 a destinazione residenziale, maggiorata di una SU dovuta ai maggiori oneri gravanti sui *Privati* di mq 378 a destinazione terziaria.

Il *Comune* ha proposto altresì, al fine di consentire la tempestiva attuazione del comparto, di esentare i *Privati* dalla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fronte della cessione all'Amministrazione comunale delle aree per la realizzazione delle stesse e del terreno a confine con il nuovo tracciato viario, individuato nella planimetria allegata come area di cessione extra standard, avente una superficie fondiaria di mq. 3935, nonché dell'area individuata come verde pubblico di mq 1735 (all. n.2).

Gli impegni di cui sopra comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978, in relazione ai seguenti profili:

individuazione di un nuovo comparto di espansione C2.O1, con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 32 mappali 178, 213, 214 di proprietà dei sig.ri Bruni Florianna ed eredi Borsari Giuseppe, mappali 126, 431, 434 di proprietà dei sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana, mappali 293 (parte) 605, 609, 610 (parte) di proprietà della sig.ra Bertocchi Lidia e mappali 125, 481 (parte) di proprietà dei *Privati*;

nuova destinazione urbanistica del fondo di proprietà dei *Privati*, da zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati a zona omogenea C, sottozona C.2, zona di espansione residenziale C.2, inclusa nel comparto C2.O1 (foglio 32 mappali 125 (parte), 481 (parte));

riconoscimento di maggiori diritti edificatori, in luogo dell'indennità espropriativa per la realizzazione della variante alla SP 14, nel terreno di proprietà dei *Privati* (foglio 32 mappali 125 parte, 481 parte).

10. Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

-approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ... e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaquadio, a sottoscriverlo;

-sottoscrizione con atto notarile pubblico dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, condizionato all'assenso della Provincia di Modena da ottenersi a cura e spese del Comune di Nonantola, contenente:

□ da parte dei *Privati* l'obbligo di cessione al *Comune*:

delle aree destinate alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del Comparto C2.O1; del terreno a confine con la variante alla SP 14 individuato come area di cessione extra standard (Sf mq 3935) e come verde pubblico (mq 1735);

del terreno interessato dal procedimento espropriativo per la realizzazione della nuova infrastruttura viaria, (enti per la cui individuazione si fa riferimento alla planimetria allegata; il frazionamento catastale dovrà essere redatto a cura e spese del Comune);

da parte del *Comune*: l'obbligo di assumere, quale misura compensativa in luogo dell'indennità di espropriazione, entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo, una variante specifica al PRG vigente, che preveda sull'area residua di proprietà dei *Privati* (individuata nella planimetria allegata), la capacità edificatoria di cui al punto 6 delle premesse.

L'intera efficacia dell'accordo dovrà essere subordinata, ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione risolutiva della mancata adozione dello strumento urbanistico di cui sopra, entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo e alla conferma delle sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

Le parti si obbligano, a seguito dell'avveramento o mancato avveramento della condizione risolutiva, a sottoscrivere — entro trenta giorni dall'avveramento e/o dal mancato avveramento della condizione, a spese del *Comune*, apposito atto notarile, da annotare ex art. 2655 c.c. a margine della trascrizione dell'accordo. Gli effetti

dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data di sottoscrizione dell'accordo, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Nel caso in cui non si verifichi il recepimento dell'accordo nello strumento urbanistico vigente, i Privati avranno comunque diritto ad ottenere l'indennità di espropriazione dalla Provincia di Modena in relazione all'intervento di realizzazione della variante alla SP 14 con obbligo, qualora il Comune lo richieda, di cedere anticipatamente l'area oggetto di esproprio, e di allegare ai futuri atti di vendita copia dell'accordo, onde rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

-procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978 nei termini sopra indicati;

-cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto C2.O1 e dell'area di cessione extra standard, avente una superficie fondiaria di mq. 3935 e dell'area a verde pubblico di mq. 1735 (foglio 32 mappale 481 parte), a confine con la variante alla SP 14, nonché del terreno interessato dal procedimento espropriativo per la realizzazione della nuova infrastruttura viaria, previa liberatoria della Provincia di Modena con la quale è stato già sottoscritto un accordo di cessione volontaria avente le medesime finalità;

-stipula della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del comparto C2.O1.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

e) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati".

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e i sig.ri Guerzoni Adriano e Guerzoni Andrea si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà.

1. I *Privati*, in qualità di proprietari dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati nell'all. n. 1 del presente accordo, si impegnano a partecipare all'attuazione del comparto C2.O1, come individuato da variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978, a cedere bonariamente al *Comune* le aree interessate dal procedimento espropriativo per la realizzazione della variante alla SP 14 (foglio 32 mappale 481 parte) e a cedere altresì il terreno destinato alla costruzione di quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto e l'area, adiacente alla nuova infrastruttura viaria, identificata nella planimetria allegata come area di cessione extra standard ed a verde pubblico(all. n.2).

2. I *Privati* si impegnano ad accettare, in luogo dell'indennità espropriativa per il terreno destinato alla realizzazione della variante alla SP 14 (foglio 32 mappale 481 parte), il riconoscimento, da parte del *Comune*, di maggiori diritti edificatori nell'area di proprietà degli stessi, già inclusa nel nuovo comparto di espansione C2.O1 (foglio 32 mappali 125 (parte), 481 (parte)), senza esborsi diversi da quelli qui specificati, e alla concreta utilizzabilità degli stessi, ovvero al recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente.

3. I *Privati* si impegnano inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi interni al comparto C2.O1, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. I *Privati* si impegnano, infine, a non attuare le previsioni per almeno due anni dalla data di approvazione della variante al PRG a cui accede il presente accordo, al fine di rendere eseguibili le necessarie opere di urbanizzazione, fatta salva la facoltà di presentare domande per il rilascio di titoli abilitativi, che il *Comune* potrà istruire, senza obbligo di conclusione del procedimento sino alla scadenza del biennio. Durante tale periodo, i *Privati* sono esentati dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) in relazione ai terreni oggetto di accordo.

5. Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente, con l'approvazione della variante specifica al PRG, entro il termine essenziale di mesi diciotto (18) dalla sua sottoscrizione, lo stesso accordo è da ritenersi risolto. Nel caso in cui si verificasse detta condizione risolutiva, il *Comune* dovrà immediatamente ritrasferire il bene ai *Privati*, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto. Il *Comune* si impegna a non disporre in alcun modo del terreno e a non eseguirvi alcuna opera sino all'approvazione della variante. I *Privati* avranno comunque diritto ad ottenere l'indennità di espropriazione dalla Provincia di Modena in relazione all'intervento di realizzazione della variante alla SP 14 ed in relazione alla superficie realmente espropriata. I *Privati* si impegnano, qualora il *Comune* lo richieda, alla cessione anticipata dell'area oggetto di esproprio (foglio 32 mappale 481 (parte)).

6. I *Privati* si obbligano ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3—Impegni del Comune.

1. Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno di proprietà dei *Privati* (foglio 32 mappali 125 parte, 481 parte) nell'ambito dell'attuazione del comparto edificatorio C2.O1, meglio identificato nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n.2), una superficie complessiva pari a mq. 2520, di cui mq 2142 a destinazione residenziale e mq 378 a destinazione terziaria, che comprende anche la potenzialità edificatoria concessa a compensazione dell'indennità espropriativa, e comporta l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONE PREVALENTE:

RESIDENZIALE

(MAX. 85%) a.1, a.2

(MAX. 15%) b.1, b.2

FUNZIONI AMMESSE

(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*)

b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4)

e.1

TIPO DI INTERVENTO:

ASSOGGETTATO A PIANO

PARTICOLAREGGIATO

INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 2142 RESIDENZIALE, mq. 378 TERZIARIO
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq. 5355
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 10.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

2. Il Comune si impegna a esentare i Privati dalla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del nuovo comparto C2.O1.

3. Il Comune si impegna altresì a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione dei mappali 125 (parte), 481 (parte).

4. Il Comune, si impegna infine a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

5. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione della variante alla SP 14 e l'attuazione del nuovo comparto C2.O1;

6. Il Comune subentrerà, ad ogni effetto di legge, nell'accordo 08.05.2006 stipulato dai Privati con la Provincia di Modena, curando, a proprie spese, l'ottenimento del necessario assenso della Provincia medesima, che dovrà espressamente garantire l'esonero dei Privati da ogni vincolo e responsabilità, presente, passato e futuro. I Privati, a queste condizioni, rinunciano all'indennità di espropriazione pattuita con la Provincia di Modena, dichiarandosi soddisfatti in ragione di quanto pattuito con il presente accordo.

Articolo 4 – Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Articolo 5 – Controversie

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

Per il Comune

~~Direttore dell'Area Tecnica II,
Ing. Carlo Mario Piacquadio~~

~~Per i Privati~~

~~Sig. Adriano Guerzoni~~

~~Sig. Andrea Guerzoni~~

~~Allegati:~~

~~1— Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;~~

~~2— Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C2.01 "Casette", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;~~

~~3— Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni interessati dal presente accordo;~~

~~4— Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002;~~

~~5— Accordo 08.05.2006 stipulato dai Privati con la Provincia di Modena.~~

ALLEGATO "E" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 28 DEL 05.03.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetero in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la Sig.ra Boni Dilva, nata a Fiorano Modenese (MO), il 05/08/1923, C.F. BNODLV23M45D607A, residente a Nonantola, via di Mezzo 9/4;

il Sig. Ardilli Erminio, nato a Fiorano Modenese (MO), il 30/09/1947, C.F. RDLRMN47P30D607R, residente a Nonantola, via di Mezzo 9/4;

la Sig.ra Ardilli Loredana, nata a Fiorano Modenese (MO), il 10/11/1950, C.F. RDLLDN50S50D607I, residente a Nonantola, via Provinciale Est 127;

di seguito denominati per brevità "Privati",

Premesso che:

Il Comune ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto di espansione C2.O1 "Casette", a destinazione prevalentemente residenziale, che consentirà di garantire alla località Casette un accesso diretto dalla variante alla SP 14, prevista nell'ambito del progetto di realizzazione della "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725".

I Privati sono proprietari dei terreni siti in Nonantola, località Casette, distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 32 mappali 126, 431, 434, consistenza immobiliare inclusa all'interno del nuovo comparto C2.O1 di futura previsione e in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione del nuovo tratto stradale in variante alla provinciale SP 14 (foglio 32 mappale 126 parte).

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area indicata al precedente punto 2 (foglio 32 mappali 126, 431) come zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati. Il terreno che sarà compreso all'interno del comparto C2.O1 ha una superficie territoriale di mq 15835 ed è attualmente utilizzato ai fini agricoli.

A fronte di quanto sopra esposto, il Comune ha avviato trattative con i Privati volte al perfezionamento di un accordo per garantire la tempestiva attuazione del nuovo comparto in progetto C2.O1 e la cessione bonaria dell'area interessata dalla realizzazione della variante alla SP 14 (foglio 32 mappale 126 parte).

In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con la realizzazione dell'infrastruttura viaria di cui sopra, il Comune ha proposto ai Privati di accettare, come misura compensativa in luogo dell'indennità di espropriazione, il riconoscimento di diritti edificatori nell'area residua di proprietà degli stessi, già compresa nel futuro comparto di espansione C2.O1 (foglio 32 mappali 126 (parte), 431, 434), utilizzando gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R.20/2000 e dall'art. 23 della L.R. 37/2002.

All'interno del nuovo comparto C2.01, in corrispondenza della proprietà dei *Privati*, si configura, in relazione alla variante specifica al PRG vigente, la previsione di un'area edificabile con una superficie fondiaria di mq 4780, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0.4 mq/mq di Sf, che comporta una SU totale di mq 1912, a destinazione residenziale, maggiorata di una SU dovuta ai maggiori oneri gravanti sui *Privati* di mq 338 a destinazione terziaria.

Il *Comune* ha proposto altresì, al fine di consentire la tempestiva attuazione del comparto, di esentare i *Privati* dalla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fronte della cessione all'Amministrazione comunale delle aree per la realizzazione delle stesse e di parte del terreno dei *Privati* (foglio 32 mappale 126 (parte) individuato nella planimetria allegata come area di cessione extra standard, avente una superficie fondiaria di mq. 6000, e come verde pubblico avente una superficie di mq. 1165 nonché del terreno di cui al mappale 434 destinato a zona per le infrastrutture viarie (all. n.2).

Gli impegni di cui sopra comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978, in relazione ai seguenti profili:

- individuazione di un nuovo comparto di espansione C2.01 "Casette", con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 32 mappali 178, 213, 214 di proprietà dei sig.ri Bruni Florianna ed eredi Borsari Giuseppe, mappali 125, 481 (parte) di proprietà dei sig.ri Guerzoni Adriano e Guerzoni Andrea, mappali 293 (parte), 605, 609, 610 (parte) di proprietà della sig.ra Bertocchi Lidia e mappali 126, 431, 434 di proprietà dei *Privati*;
- nuova destinazione urbanistica del fondo di proprietà dei *Privati*, da zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati a zona omogenea C, sottozona C.2, zona di espansione residenziale C.2, inclusa nel comparto C2.01 (foglio 32 mappali 126 (parte), 431);
- riconoscimento di maggiori diritti edificatori, in luogo dell'indennità espropriativa per la realizzazione della variante alla SP 14, nel terreno di proprietà dei *Privati* (foglio 32 mappale 126 (parte), 431).

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

- approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ... e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaequadio, a sottoscriverlo;
- sottoscrizione con atto notarile pubblico dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, contenente:

☐ da parte dei *Privati* l'obbligo di cessione al *Comune*:

- 1.delle aree destinate alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto C2.01;
- 2.del terreno a confine con la variante alla SP 14 individuato come area di cessione extra standard (Sf mq. 6000) e come verde pubblico (mq 1165);
- 3.del terreno interessato dal procedimento espropriativo per la realizzazione della nuova infrastruttura viaria, (enti per la cui individuazione si fa riferimento alla planimetria allegata; il frazionamento catastale dovrà essere redatto a cura e spese del *Comune*);

☐ da parte del *Comune*: l'obbligo di assumere, quale misura compensativa in luogo dell'indennità di espropriazione, entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo, una variante specifica al PRG vigente, che preveda sull'area residua di proprietà dei *Privati* (individuata nella planimetria allegata), la capacità edificatoria di cui al punto 6 della premessa.

L'intera efficacia dell'accordo dovrà essere subordinata, ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione risolutiva della mancata adozione dello strumento urbanistico di cui sopra, entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo e alla conferma delle sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

Le parti si obbligano, a seguito dell'avveramento o mancato avveramento della condizione risolutiva, a sottoscrivere — entro trenta giorni dall'avveramento e/o dal mancato avveramento della condizione, ed a spese del *Comune*, apposito atto notarile, da annotare ex art. 2655 c.c. a margine della trascrizione dell'accordo. Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data di sottoscrizione dell'accordo, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Nel caso in cui non si verifichi il recepimento dell' accordo nello strumento urbanistico vigente, i Privati avranno comunque diritto ad ottenere l'indennità di espropriazione dalla Provincia di Modena in relazione all'intervento di realizzazione della variante alla SP 14 con obbligo, qualora il Comune lo richieda, di cedere anticipatamente l'area oggetto di esproprio, e di allegare ai futuri atti di vendita copia dell'accordo, onde rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

-procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978 nei termini sopra indicati;

-cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto C2.O1, dell'area di cessione extra standard, avente una superficie fondiaria di mq. 6000 e dell'area a verde pubblico di mq. 1165 (foglio 32 mappale 126 (parte)), a confine con la variante alla SP 14, nonché del terreno interessato dal procedimento espropriativo per la realizzazione della nuova infrastruttura viaria, previa liberatoria della Provincia di Modena con la quale è stato già sottoscritto un accordo di cessione volontaria avente le medesime finalità;

-stipula della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del comparto C2.O1.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

e) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati".

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e i Privati si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni dei Privati.

1. I Privati, in qualità di proprietari dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati nell'all. n. 1 del presente accordo, si impegnano a partecipare all'attuazione del comparto C2.O1 "Casette", come indicato nella Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU), in variante al PRG ai sensi

dell'art.15 L.R. 47/1978 (All. n.2), a cedere bonariamente al *Comune* le aree interessate dal procedimento espropriativo per la realizzazione della variante alla SP 14 (foglio 32 mappale 126 (parte)), a cedere altresì le aree destinate alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto e l'area, adiacente alla nuova infrastruttura viaria, identificata nella planimetria allegata (all.2), come area di cessione extra standard avente una superficie fondiaria di mq. 6000 (foglio 32 mappale 126 (parte)), già oggetto di accordo con la proprietà Bertocchi Lidia e la società Olimpo Costruzioni.

2. I *Privati* si impegnano ad accettare, in luogo dell'indennità espropriativa per il terreno destinato alla realizzazione della variante alla SP 14, (foglio 32 mappale 126 (parte)), il riconoscimento, da parte del *Comune*, di maggiori diritti edificatori nell'area di proprietà degli stessi, già inclusa nel nuovo comparto di espansione C2.O1 (foglio 32 mappali 126 (parte), 431) e alla concreta utilizzabilità degli stessi, ovvero al recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente.

3. I *Privati* si impegnano inoltre a cedere il terreno distinto catastalmente al foglio 32 mappale 434, che sarà incluso all'interno del comparto C2.O1 come zona per le infrastrutture viarie.

4. I *Privati* si impegnano altresì, nell'ambito degli interventi edilizi interni al comparto C2.O1, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. I *Privati* si impegnano, infine, a non attuare le previsioni per almeno due anni dalla data di approvazione della variante al PRG a cui accede il presente accordo, al fine di rendere eseguibili le necessarie opere di urbanizzazione. Durante tale periodo, i *Privati* sono esentati dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) in relazione ai terreni oggetto di accordo.

6. L'intera efficacia dell'accordo dovrà essere subordinata, ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione risolutiva della mancata adozione dello strumento urbanistico di cui sopra, entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo e alla conferma delle sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

Le parti si obbligano, a seguito dell'avveramento o mancato avveramento della condizione risolutiva, a sottoscrivere — entro trenta giorni dall'avveramento e/o dal mancato avveramento della condizione, ed a spese del *Comune* — apposito atto notarile, da annotare ex art. 2655 c.c. a margine della trascrizione dell'accordo. Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data di sottoscrizione dell'accordo, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Nel caso in cui non si verifichi il recepimento dell'accordo nello strumento urbanistico vigente, I *Privati* avranno comunque diritto ad ottenere l'indennità di espropriazione dalla Provincia di Modena in relazione all'intervento di realizzazione della variante alla SP 14 con obbligo, qualora il *Comune* lo richieda, di cedere anticipatamente l'area oggetto di esproprio, e di allegare ai futuri atti di vendita copia dell'accordo, onde rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 — Impegni del Comune.

1. Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno di proprietà dei *Privati* (foglio 32 mappali 126 parte, 431) nell'ambito dell'attuazione del comparto edificatorio C2.O1, meglio identificato nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n.2), una superficie complessiva pari a mq 2250, di cui 1912 a destinazione residenziale e mq 338 a destinazione terziaria che comprende anche la potenzialità edificatoria concessa a compensazione dell'indennità espropriativa, e comporta l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONE PREVALENTE:

RESIDENZIALE

(MAX. 85%) a.1, a.2

(MAX. 15%) b.1, b.2

FUNZIONI AMMESSE

(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*)

b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4)

e.1

TIPO DI INTERVENTO:	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq. 1912 RESIDENZIALE, mq. 338 TERZIARIO
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq. 4780
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 10.50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

2. Il Comune si impegna a esentare i Privati dalla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del nuovo comparto C2.O1 e a mantenere privato il tratto di strada escluso dal comparto, distinto al foglio 32 mappali 293 (parte), 610 (parte), di proprietà di terzi (Bertocchi Lidia).

3. Il Comune si impegna a realizzare, a sua cura e spese o attraverso suoi aventi causa, il nuovo cancello, in corrispondenza della strada di accesso al comparto, tra l'area di residua proprietà e l'area di cessione.

4. Il Comune si impegna altresì a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione dei mappali 126 (parte), 431, 434.

5. Il Comune, si impegna infine, attraverso la variante al PRG a cui accede il presente accordo, ad allineare la zona di completamento previgente interessante i terreni dei Privati, (zona residenziale B1), distinta al foglio 32 mappali 129 e 430, al confine col mappale 126, al fine di garantire perfetta continuità urbanistica alle previsioni di piano vigente e in variante.

6. Il Comune, si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

7. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione della variante alla SP 14 e l'attuazione del nuovo comparto C2.O1.

Articolo 4 – Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Articolo 5 – Controversie

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, li

Per il Comune

Direttore dell'Area Tecnica II,

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Per i Privati

Sig.ra Dilva Boni

Sig. Erminio Ardilli

Sig.ra Loredana Ardilli

Allegati:

1— Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;

2— Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C2.O1 "Casette", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;

3— Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni interessati dal presente accordo;

4— Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 L.R. della 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002

ALLEGATO "F" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 50 DEL 08.04.2009

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetere in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 08.04.2009, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la Sig.ra Bertocchi Lidia, di seguito denominata per brevità "Privato", nata a Carpi (MO), il 31/12/1945, C.F. BRTLDI45T71B819E, residente a Nonantola, via di Mezzo n. 9/1;

la ditta Olimpo Costruzioni s.r.l., di seguito denominata per brevità "Società", con sede a Bastiglia (MO), Via dell'Artigianato 28, in persona del legale rappresentante in carica sig. Raffaele De Rosa, nato a Modena il 30.03.1974, C.F. DRSRFL74C30F257J, residente a Bastiglia (MO), via dei Mugnai, 14, il quale dichiara di essere munito dei necessari poteri, a ciò autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 01.10.1998, che agisce per sé o per soggetto da nominare al momento dei rogiti;

Premesso che:

Il Privato è proprietario dei terreni siti in Nonantola, frazione Casette, distinti catastalmente al foglio 32 mappali 293, 605, 609 confinanti, a sud, con il corridoio definito dalla "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725", prevista nell'ambito dell'intervento sulla S.P. 255 di San Matteo della Decima e, a nord, con il mappale 610, di proprietà degli stessi, che si configura attualmente come strada privata.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola disciplina l'area indicata al precedente punto 1, foglio 32 mappali 605, 609, come zona omogenea B, sottozona BI. Il terreno, come da tipo di frazionamento catastale n. 36779 del 11.06.2007, ha una superficie fondiaria di mq 4735, è attualmente ineditato e adibito a verde privato, tuttavia risulta suscettibile di edificabilità attraverso l'applicazione di un indice di 0.5 mq/mq di Sf, che comporterebbe una SU totale di mq 2367,50.

La realizzazione di una nuova area residenziale in corrispondenza dei mappali 605, 609 implicherebbe la dismissione dell'area verde esistente, destinata a parco della adiacente villa, di proprietà del Privato (foglio 32 mappale 293) e, vista la vicinanza con il corridoio della tangenziale, renderebbe indispensabile la realizzazione di opere di mitigazione acustica di rilevante impatto.

In prossimità dei mappali in oggetto, in un'area a nord-ovest degli stessi, il Comune ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine dell'individuazione di un nuovo comparto C2.01 "Casette", a destinazione prevalentemente residenziale, che consentirà di garantire alla frazione Casette un accesso diretto dalla variante alla SP 14, prevista nell'ambito del progetto di realizzazione della "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725" e inoltre di assicurare, nel corso dei lavori della variante alla SP 255, il necessario collegamento della frazione con il capoluogo.

A fronte di quanto sopra esposto, il Comune intende assicurare, nell'interesse pubblico, l'acquisizione dei mappali 605, 609 e la destinazione degli stessi a zona per attrezzature pubbliche di servizio, mantenendo la destinazione a verde preesistente (trasformandone solo la natura da privata a pubblica) e consentendo la fruizione pubblica della stessa area, attraverso l'utilizzo degli strumenti previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Tale area concorrerebbe inoltre al rispetto degli standard urbanistici di verde pubblico del previsto comparto C.2.O1 "Casette".

Al *Privato*, in cambio della cessione dei terreni di cui sopra (foglio 32 mappali 605, 609), è stato proposto che, nell'esercizio dei suoi poteri autoritativi di governo del territorio:
il *Comune* rilocalizzi la capacità edificatoria dei citati terreni sull'area, attualmente di proprietà di terzi, sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana (foglio 32 mappale 126 parte), classificato nel vigente PRG come zona omogenea E, sottozona E3.2, zona agricola di rispetto dei centri abitati, terreno che sarà incluso nel comparto C2.O1 "Casette", di futura previsione, ed individuato nella planimetria allegata (all. n. 2) come area di cessione extra standard con una superficie fondiaria di circa mq. 6000;
il *Comune* assegni, al terreno di proprietà del *Privato* catastalmente identificato al foglio 32 mappale 293, destinato attualmente nel vigente PRG a zona omogenea B, sottozona B.3, una superficie utile di mq. 250, aggiuntiva rispetto alle attuali capacità edificatorie assegnate dal PRG vigente.

La localizzazione della nuova capacità edificatoria, che terrà conto della potenzialità già assegnata dal vigente PRG ai mappali 605, 609 e degli eventuali oneri a carico del *Privato*, comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978, in relazione ai seguenti profili: individuazione di un nuovo comparto di espansione C2.O1 "Casette", con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 32 mappali 178, 213, 214 di proprietà dei sig.ri Bruni Florianna ed eredi Borsari Giuseppe, i mappali 126, 431, 434 di proprietà dei sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana, i mappali 125, 481 (parte) di proprietà dei sig.ri Guerzoni Adriano, Guerzoni Andrea e i mappali 293 (parte), 605, 609, 610 (parte) di proprietà del *Privato*;
nuova destinazione urbanistica dei terreni di proprietà del *Privato*, foglio 32 mappali 605 e 609, da zona omogenea B, sottozona B1, a zona per attrezzature pubbliche di servizio, interne al comparto C2.O1 e foglio 32 mappali 293 (parte) 610 (parte) con destinazione a zone per infrastrutture viarie di uso pubblico, anch'esse interne al comparto;
assegnazione della capacità edificatoria dei terreni che saranno oggetto di cessione al *Comune* (foglio 32 mappali 605, 609), attualmente di proprietà del *Privato*, al terreno di proprietà di terzi (foglio 32 mappale 126 parte), che comprenderà la medesima potenzialità edificatoria attualmente assegnata dal PRG (2367,50 mq di SU) maggiorata di una SU dovuta ai maggiori oneri gravanti sul *Privato* e sulla *Società*, pari a 432,5 mq di SU con funzione abitativa e 200 mq con funzione terziaria-commerciale (questi ultimi dovranno essere obbligatoriamente realizzati a cura e spese della *Società*);
riconoscimento di una superficie utile edificabile di mq. 250, aggiuntiva rispetto alle attuali capacità edificatorie assegnate dal PRG vigente, all'interno della proprietà del *Privato* distinta al foglio 32 mappale 293.

La *Società* si è impegnata ad acquistare dal *Privato* il terreno oggetto del presente accordo, individuato in catasto al foglio 32 mappali 605 e 609

La *Società* ha manifestato la propria volontà di acquisire direttamente dal *Comune* le aree e i connessi diritti edificatori derivanti dalla rilocalizzazione della capacità edificatoria della proprietà del *Privato* e del bonus assegnato (2367,50 mq + 632,50 mq).

La *Società* ha, inoltre, dichiarato la propria disponibilità ad attuare la previsione edificatoria rilocalizzata (2367,50 mq + 632,50 mq) in tempi certi, provvedendo a realizzare, a propria cura e spese, soltanto il tratto di strada (della larghezza di ml. 22 e lunghezza di circa ml. 80) prospiciente l'area di cessione extra standard di mq 6000, posto sul lato est della stessa (all. n.2, subcomparto a sud-ovest evidenziato in giallo).

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
-approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, con delibera di Consiglio Comunale n. 50, assunta nella seduta del 08.04.2009, autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaquadio, a sottoscriverlo;
-sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 (solo successivamente alla stipula di analogo accordo del *Comune* con i sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana— accordo stipulato in data 20.04.2009 a Ministero Notaio Borghi Mauro);

-procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/1978;
-procedura di approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPiP), ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 47/1978 e s.m.i.;

-immediatamente dopo l'approvazione del PPiP, cessione al *Comune* o alla *Società*, da parte del *Privato*, dell'area interessata alla realizzazione del parco pubblico sopra descritto (foglio 32 mappali 605, 609), e del terreno destinato a zone per infrastrutture viarie di uso pubblico (foglio 32 mappali 293 (parte), 610 (parte)), contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei soggetti attuatori del comparto C2.O1 (sub comparto a sud-ovest), convenzione che dovrà prevedere l'esenzione da qualsiasi spesa ed onere per il *Privato* e per la *Società*, fatta eccezione soltanto per quanto stabilito nel presente accordo;

-attuazione, a cura e spese della *Società*, del sub comparto individuato a sud-ovest nella planimetria allegata (all.n.2), entro due anni dall'approvazione del PPiP.

Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione concluda accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

e) l'art. 23 della L.R. 37/2002, che dispone "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati".

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e il *Privato*, Sig.ra Bertocchi Lidia e la *Società*, Olimpo Costruzioni s.r.l., conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del Privato

1. Il *Privato*, in qualità di proprietario del terreno di cui alle premesse, meglio individuato nell'allegato 1 del presente accordo, si impegna a cedere direttamente al *Comune* o a cedere alla *Società*, che a sua volta si impegna a cedere successivamente al *Comune*, che si impegna ad acquisire, nell'ambito degli impegni che saranno assunti con il PPiP, l'area distinta al foglio 32 mappali 605, 609, che il *Comune* destinerà a zona per attrezzature pubbliche di servizio, e l'area distinta al foglio 32 mappali 293 (parte), 610 (parte), che il *Comune* destinerà a zona

~~per le infrastrutture viarie di uso pubblico. La cessione sarà stipulata immediatamente dopo la stipula della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato. La Società si accolla interamente il pagamento del corrispettivo della cessione da pagarsi entro e non oltre la data del contratto di compravendita. Il Privato e la Società dichiarano espressamente di liberare il Comune dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo.~~

~~2. L'obbligo della cessione del terreno di cui al punto 1 è condizionata sospensivamente al riconoscimento di diritti edificatori in altra area (foglio 32 mappale 126 (parte)), già di proprietà di terzi, sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana, e al riconoscimento, da parte del Comune, di una capacità edificatoria di mq. 250 di superficie utile sul terreno di proprietà del Privato distinto al foglio 32 mappale 293, aggiuntiva rispetto alle attuali capacità edificatorie assegnate dal PRG vigente.~~

~~3. Fermo restando il dovere di ciascuna parte di rispettare gli impegni assunti, il presente accordo dovrà intendersi come definitivamente risolto e privo di qualsiasi effetto, se non sarà adottato e/o approvato entro i termini di cui al successivo art. 4 e, altresì, se il PPIP non sarà approvato entro il termine essenziale di cui all'art. 4, punto 5. In questo caso, di avveramento della condizione risolutiva, riprenderà automaticamente vigore l'attuale previsione di PRG nella parte in cui assegna natura edificabile al terreno del Privato ed il Comune si impegna ad assumere tutti gli atti eventualmente necessari per formalizzare ed assicurare detto ripristino di destinazione urbanistica. Il Privato godrà dell'incondizionata facoltà, esercitabile a sua libera discrezione, di rinunciare all'avveramento di una o più delle condizioni risolutive di cui sopra, le quali si dà atto che si trovano dedotte nel presente accordo nel suo interesse.~~

~~4. Il Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.~~

~~Articolo 3—Impegni della Società~~

~~1. La Società si impegna ad acquisire direttamente dal Comune, che si impegna a cedere gratuitamente, il terreno indicato nell'allegato 2 come area di cessione extra standard di mq 6000 circa, sulla quale sarà rilocalizzata la capacità edificatoria della proprietà del Privato, maggiorata del bonus assegnato dal Comune (2367,50 mq + 632,50 mq). Il contratto di vendita sarà stipulato immediatamente dopo la stipulazione della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato, contestualmente all'atto di cessione (dal Privato al Comune) di cui all'articolo 2 del presente accordo. Il Comune dichiara espressamente di liberare la Società dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo per la cessione delle suddette aree.~~

~~2. La Società si impegna, inoltre, ad attuare la previsione edificatoria rilocalizzata (2367,50 mq + 632,50 mq) in tempi certi, provvedendo a realizzare a propria cura e spese soltanto il tratto di strada prospiciente l'area di cessione extra standard di mq 6000, posto sul lato est della stessa (all. n.2, nel subcomparto a sud-ovest evidenziato in arancio).~~

~~3. La Società si impegna, infine, a sostenere i costi di frazionamento, le spese notarili e gli oneri fiscali, questi ultimi limitatamente e non oltre l'importo che dovrebbe versare l'acquirente a fronte di cessione gratuita al Comune dell'area verde de quo, legati al futuro atto di cessione dei mappali 293 (parte), 605, 609, 610 (parte) e all'attuazione del sub-comparto a sud-ovest del nuovo comparto C2.O1, entro due anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. (Tale importo a carico della Società non potrà essere superiore alla somma delle seguenti tassazioni, con malleva integrale a favore della società da parte del Comune di qualsivoglia importo superiore ed eccedente:~~

~~registro: tassa fissa (art. 1 comma 7 Tariffa Parte Prima T.U.);~~

~~ipotecaria: tassa fissa (art. 2 Tariffa T.U.);~~

~~catastale: 1% calcolato sul valore dei beni dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito nella transazione relativa ai terreni o ai diritti edificatori ad essi collegati (art. 10 T.U).~~

~~Resta inteso che per nessuna ragione l'eventuale maggiore costo e/o importo e/o onere fiscale potrà gravare sul Privato.~~

4. La Società si impegna a sostenere le spese relative alla dismissione di parte dell'attuale recinzione di proprietà del Privato e a realizzare la nuova recinzione ed il cancello in rete, tra l'area di residua proprietà e l'area di cessione, in pali e rete, con tipologia e materiale uguali a quelli già esistenti.

ARTICOLO 4— IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno già di proprietà di terzi, sig.ri Boni Dilva, Ardilli Erminio, Ardilli Loredana (foglio 32 mappale 126 (parte)) nell'ambito di attuazione del comparto edificatorio C2.O1, meglio identificato nel Piano di Organizzazione Urbana (POU) allegato, come area di cessione extra-standard, avente una superficie fondiaria di mq. 6.000 (all. n.2), una superficie utile complessiva pari a mq 2367,50, maggiorata di un bonus a compensazione degli oneri a carico della Società pari a mq 632,50 per una superficie complessiva pari a mq 3000, con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE a.1, a.2 b.1, b.2
FUNZIONI AMMESSE	(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA:	mq.2800 FUNZIONE ABITATIVA mq. 200 FUNZIONE TERZIARIA (da realizzarsi obbligatoriamente)
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq. 6.000
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 10,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5.00
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

2. Il Comune si impegna a riconoscere, sulla proprietà del Privato (foglio 32 mappale 293), l'assegnazione di diritti edificatori pari ad una superficie utile di mq. 250, aggiuntiva rispetto alle attuali capacità edificatorie assegnate dal PRG vigente.

3. Il Comune si impegna a mantenere privato il tratto di strada escluso dal comparto C2.O1, distinto al foglio 32 mappale 293 (parte), 610 (parte) e a sostenere i costi di frazionamento legati al futuro atto di cessione dei mappali del Privato.

4. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni di variante specifica al PRG entro e non oltre dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

5. Il Comune si impegna all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica entro diciotto (18) mesi dalla stipula del presente accordo.

~~6. Il Comune si impegna altresì, entro due anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ad urbanizzare il tratto di strada in continuità con via Enrico Berlinguer sino all'intersezione con la strada ortogonale di comparto, di cui al foglio 32 mappali 125 (parte), 126 (parte), 481 (parte). Nel caso in cui il l'Amministrazione Comunale non realizzi direttamente l'opera, questa verrà finanziata dalla Società con il conseguente scomputo dei costi sostenuti dalla quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria in fase di realizzazione degli interventi edilizi.~~

~~7. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione del nuovo comparto.~~

~~Articolo 4—Validità dell'accordo~~

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

~~Articolo 5—Controversie~~

~~Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto~~

~~Nonantola, lì~~

~~Per il Comune~~

~~Direttore dell'Area Tecnica II,~~

~~Ing. Carlo Mario Piacquadio~~

~~Per il Privato~~

~~Sig.ra Lidia Bertocchi~~

~~Per la Società~~

~~---~~

~~Allegati:~~

~~1— Planimetria catastale con individuazione dei terreni oggetto del presente accordo;~~

~~2— Planimetria con individuazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) del nuovo comparto C2.01~~

~~"Casette", in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978 e s.m.i.;~~

~~3— Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'area interessata dal presente accordo;~~

~~4— Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 08.04.2009 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000~~

ALLEGATO "G" "ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 28 DEL 05.03.2009

BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

tra

il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetere in Val Fortone (BN) il 14/12/1967, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la Sig.ra Sara Tarabusi, nata a Modena. (MO), il 03.06.1972, C.F. TRBSRA72H43F257G residente a Modena in via Brescia 131, in qualità di legale rappresentante della ditta C.S.T. S.R.L. con sede in Nonantola (MO), via Gazzate 56, P.I. 01915060360;

di seguito denominata per brevità "Privato",

Premesso che:

Il Comune ha attivato le procedure di formazione di una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978 e s.m.i, al fine di favorire la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio rurale di rilevante valore paesaggistico, storico ed ambientale denominato Ex Piarda, attraverso progetti di riqualificazione che prevedano la conversione della zona, attualmente a destinazione produttiva, in area maggiormente compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico del territorio rurale.

Il Privato è proprietario dei terreni di cui al punto 1, siti in Nonantola, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 71 mappali 62, 66, 67, 68, 75, localizzati a sud del Capoluogo, lungo la direttrice storica che collega la località di Rubbiara con quella di Bagazzano. L'area, Ex Piarda, si inserisce all'interno dei territori della centuriazione ed è caratterizzata dalla presenza di un rilevante sistema di valenze ambientali, storiche e paesaggistiche. Dal 1973 fino alla fine degli anni Ottanta l'area è stata caratterizzata dalla presenza di un impianto di proprietà del gruppo Eridania volto allo stoccaggio, prima lavorazione e pesatura della barbabietole da zucchero. Sull'area, densamente piantumata, permangono tuttora i segni dell'originario assetto urbanistico caratterizzato dalla presenza di due corpi servizio, da vecchi percorsi asfaltati e dallo scheletro dell'impianto meccanizzato a servizio dell'attività di carico pesatura e scarico delle barbabietole. In seguito alla chiusura dell'impianto sull'area non si è più insediata alcuna attività e, anche per tale ragione, la riconversione della stessa verso usi più sostenibili appare tra le migliori prospettive da perseguire.

Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina l'area Ex Piarda come zona omogenea D, sottozona D.7, zona produttiva agricola speciale D.7, in zona di tutela degli elementi della centuriazione. L'area ha una superficie territoriale di circa 20.000 mq ed è attualmente inutilizzata dal punto di vista produttivo. Tuttavia, l'insediarsi di un tale uso, contribuirebbe a mettere in evidenza quella che può essere definita una sorta di "anomalia" nel vasto territorio rurale in cui si colloca. Ad oggi, infatti, trova conformità urbanistica l'insediamento di un'attività produttiva in un territorio ad alto valore paesaggistico che non offre urbanizzazioni adeguate ad ospitarla.

A fronte di quanto sopra esposto, il Comune ha avviato trattative con il Privato volte al perfezionamento di un accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, per garantire il recupero dell'area Ex Piarda attraverso la realizzazione di un progetto compatibile con il valore paesaggistico, storico e culturale che caratterizza il terreno in oggetto.

In forza del superiore e preminente interesse pubblico, l'Amministrazione intende modificare la destinazione di zona dell'area da agro-industriale (zona produttiva agricola speciale D.7) a residenziale (zona omogenea B, sottozona B.2) al fine di scongiurare la possibilità che, su un'area di rilevante interesse storico e ambientale, si insedino usi totalmente incongrui con il contesto agricolo e al fine di consentire un intervento di riuso, riqualificazione e miglioramento paesaggistico – ambientale del sito stesso.

A tal fine sull'area di proprietà del Privato, in relazione alla variante specifica al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978, si configura la previsione di un'area con destinazione a zona omogenea B, sottozona B.2, a cui viene assegnata una superficie utile totale di mq 500 ad uso residenziale, unitamente agli usi finalizzati al recupero e alla rinaturalizzazione del sito (usi agricoli: frutteti, orti; usi ecocompatibili: fitodepurazione, biolago, produzione di energia alternativa, aree verdi attrezzate, ecc...). Il progetto prevede, inoltre, la cessione gratuita al Comune dell'area necessaria alla realizzazione di una isola ecologica di base di uso pubblico, o in alternativa alla cessione, la costituzione di una servitù di uso pubblico, a titolo perpetuo, a favore del Comune.

Gli impegni di cui sopra comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978, in relazione ai seguenti profili:
nuova destinazione urbanistica del fondo di proprietà del Privato, da zona omogenea D, sottozona D.7, zona produttiva agricola speciale D7 a zona omogenea B, sottozona B.2, con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 71 mappali 62, 66, 67, 68, 75.

Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, con delibera di Consiglio Comunale n. ..., assunta nella seduta del ... e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica II, Ing. Carlo Mario Piaequadio, a sottoscriverlo;
-sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
-procedura di adozione e approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;

Pertanto, richiamati:

- a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";
- b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Nonantola, rappresentato dal Direttore dell'Area Tecnica II, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 16417 del 01/09/2008, e la Sig.ra Sara Tarabusi si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1—Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2—Impegni del Privato.

1. Il Privato, in qualità di proprietario dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati nell'all. n. 1 del presente accordo, si impegna ad intervenire sull'area distinta al foglio 71 mappali 62, 66, 67, 68, 75 esclusivamente per realizzare il progetto di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale ed edilizio del sito (allegato n. 3).

2. Il Privato si impegna ad accettare il riconoscimento, da parte del Comune, di diritti edificatori nell'area di sua proprietà, (foglio 71 mappali 62, 66, 67, 68, 75) e alla concreta utilizzabilità degli stessi

3. Il Privato si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, in seguito all'approvazione della variante specifica, ai sensi dell'art.15 della L.R. 47/1978, l'area necessaria alla realizzazione di un'isola ecologica di base sulla via Maestra di Rubbiara e a sostenere i costi di frazionamento e le spese notarili legate al futuro atto di cessione.

(Il Privato si impegna, in alternativa alla cessione di cui sopra, a costituire una servitù di uso pubblico, a titolo perpetuo, a favore del Comune).

4. Il Privato si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi interni alla nuova area, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente, con l'approvazione della variante specifica al PRG, entro il termine essenziale di mesi diciotto (18) dalla sua sottoscrizione, lo stesso accordo è da ritenersi decaduto.

6. Il Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

7. Il Privato si impegna, attraverso un atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo, alla rinaturalizzazione del sito mediante un intervento di riqualificazione ambientale che dovrà essere vagliato dal Servizio Ambiente. Il progetto di nuova costruzione dovrà ispirarsi al corretto inserimento paesaggistico-ambientale, uniformandosi alle tipologie dei fabbricati esistenti in zona agricola aventi caratteristiche tipologiche di pregio.

Articolo 3—Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare terreno di proprietà del Privato (foglio 71 mappali 62, 66, 67, 68, 75) meglio identificato nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n.2), una superficie utile complessiva pari a mq 500, con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

ZONA OMOGENEA B

SOTTOZONA B.2

DESTINAZIONE PREVALENTE:

RESIDENZIALE

(MIN. 70%) a.1, a.2

(MAX. 30%) b.1, b.2

FUNZIONI AMMESSE

(escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) (*)

b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4)

e.1

TIPO DI INTERVENTO:

DIRETTO

INTERVENTI AMMESSI:

TUTTI

SUP. UTILE MAX AMMESSA:

mq. 500 RESIDENZIALE,

SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2500
ALTEZZA MASSIMA:	mt. 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ML 5.00 O ALLINEAMENTO
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F,	ML 5.00
G:	
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10.00

~~2. Il Comune, si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a confermare le sue previsioni entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.~~

~~3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la rinaturalizzazione e la riqualificazione ambientale ed edilizia del sito in oggetto;~~

~~Articolo 4 – Validità dell'accordo~~

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

~~Articolo 5 – Controversie~~

~~Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto~~

~~Nonantola, lì~~

~~Per il Comune~~

~~Direttore dell'Area Tecnica II,
Ing. Carlo Mario Piacquadio~~

~~Per il Privato~~

~~Sara Tarabusi~~

~~Allegati:~~

~~1– Planimetria catastale con individuazione dell'area oggetto di accordo;~~

~~2– Planimetria con individuazione dell'area Ex Piarda, in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978;~~

~~3– Planimetria e relazione tecnica di progetto dell'intervento edilizio e di riqualificazione ambientale (scala 1:500);~~

~~4– Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni interessati dal presente accordo;~~

~~5– Delibera di Consiglio Comunale n. ... del ... di approvazione di schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.~~

ALLEGATO 4: accordi art. 18 L.R. 20/2000 e art. 1 L.R. 38/1998

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 58 DEL 14.04.2011

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

(ai sensi dell' art. 1 della L.R. 38/1998, dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002)

TRA

Il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetero in Val Fortore (BN) il 14.12.1967, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Codice Fiscale 002370703629, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del ..., che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

E

Il sig. Zucchi Giovanni, nato a Nonantola (MO) il 04.06.1952, residente a Modena (MO), Largo Giuseppe Garibaldi 7, scala A, C.F.: ZCCGNN52H04F930K;

Il sig. Zucchi Luigi, nato a Nonantola (MO) il 31.08.1949, residente in Nonantola (MO), Via Mavora 65, C.F.: ZCCLGU49M31F930P;

L'Azienda Agricola Bevini Adele S.A.S, con sede in Nonantola (MO), Via Vittorio Veneto, 2, C. F. 01848630362, in persona del legale rappresentante in carica Zucchi Allegardo, nato a Ravarino (MO) il 01.03.1923, residente a Nonantola (MO), via Vittorio Veneto n. 2, C.F. ZCCLGR23C01H195L;

di seguito denominati per brevità "privati",

PREMESSE

1. I privati sono proprietari dei terreni siti in Nonantola, via San Lorenzo, individuati con il toponimo di Possessione Bassa, così come di seguito specificato:

— foglio 32 mappali 202, 592, 717, 724, 725, proprietà: Zucchi Giovanni (1/2), Zucchi Luigi (1/2);

— foglio 32 mappali 197, 198, 199, 200, 333, 591, proprietà: Zucchi Giovanni;

— foglio 32 mappale 712, proprietà: Azienda Agricola Bevini Adele S.A.S;

2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20.01.2011, il Comune ha adottato una variante specifica al P.R.G., ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R.20/2000, finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera denominata "S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725 - 1° Stralcio. Lavori complementari di sistemazione incrocio Via Fossa Signora — Via San Lorenzo".

3. I privati, sig.ri Zucchi Giovanni, Zucchi Luigi, sono comproprietari dei terreni siti in via San Lorenzo, distinti catastalmente al foglio 32 mappali 202, 717, adibiti, rispettivamente, ad area cortiliva e prato irriguo, consistenza immobiliare in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione dei Lavori complementari di sistemazione incrocio Via Fossa Signora — Via San Lorenzo di cui al punto 2, (allegato 1).

4. Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina, nello specifico, l'area di proprietà dei Privati, indicata al punto 3, come Zona agricola di rispetto dei centri abitati "Sottozona E3.2a"; inoltre in ragione delle varianti al PRG in adozione, rispettivamente adottate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 154 del 28.10.2010 e n. 2 del 20.01.2011, i terreni di cui sopra risultano inclusi all'interno del perimetro di fabbricati che rivestono carattere di bene culturale, ai sensi dell'art. 12.12 delle NTA e risultano interessati dal corridoio di localizzazione della variante alla ex S.S. 255 di cui all'art. 32 bis delle NTA.

5. In forza della convenzione sottoscritta in data 28.04.2004 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A., Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena per il completamento dell'intervento di S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725, la Provincia è subentrata ad ANAS S.p.A., nell'espletamento delle procedure espropriative e dei successivi lavori di realizzazione della tangenziale; a tal fine, essa si è adoperata per raggiungere appositi accordi per la cessione bonaria dei terreni interessati dall'intervento, ivi compresi quelli di proprietà dei *privati*, già oggetto di accordo il 12.10.2006, in relazione alla cessione della particella di cui al foglio 32, mappale ex 332 (parte).

6. Il recente procedimento per la realizzazione della nuova viabilità nell'incrocio tra Via Fossa Signora e Via San Lorenzo, di cui al punto 3, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 502 del 28.12.2010, investe la proprietà dei *privati* per una ulteriore fascia, non inclusa nel piano particellare d'esproprio di cui all'accordo bonario sopraccitato del 12.10.2006, determinando una maggiore superficie da acquisire da parte della Provincia individuata catastalmente al fg 32 map. 202 (parte), 717 (parte) e l'induzione di danni ai fabbricati dei *privati* di cui al fg. 32 map. 199, 200, 202, come si evince dalla perizia di stima redatta dal geom. Adolfo Pasti, su incarico del Comune di Nonantola, trasmessa in data 12.04.2011, assunta al prot. comunale n. 5268;(allegato 2).

7. La perizia di stima del geom. Adolfo Pasti, considerate le dimensioni complessive del terreno da espropriare, unitamente alla presenza di fabbricati impattati e al loro conseguente deprezzamento, ha stimato l'indennità di esproprio complessiva come segue:

€ 13.280,26 (€ tredicimiladuecentoottanta/26) a titolo di indennizzo dell'occupazione temporanea al 31.12.2010 del terreno di cui al fg. 32 map. 725;

€ 1.676,49 (€ milleseicentoseventasei/49) a titolo di indennizzo dei terreni da cedere di cui al fg. 32 map. 717 (parte), map. 202 (parte);

€ 20.157,75 (€ ventimilacentocinquantesette/75) a titolo di indennizzo per i danni indotti sul fabbricato di cui al fg. 32 map. 199, categoria catastale A/7 abitazioni in villini, di cui si valuta una diminuzione del valore dell'immobile del 5%;

€ 69.000,00 (€ sessantanovemila/00) a titolo di indennizzo per i danni indotti sul fabbricato di cui al fg. 32 map. 200, categoria catastale C/2 magazzini e locali di deposito, di cui si valuta una diminuzione del valore dell'immobile del 15,5%;

€ 147.000,00 (€ centoquarantasettemila/00) a titolo di indennizzo per i danni indotti sul fabbricato di cui al fg. 32 map. 202, categoria catastale A4 abitazioni di tipo popolare (parte), C/2 magazzini e locali di deposito (parte), di cui si valuta una diminuzione del valore dell'immobile del 50%.

per un importo complessivo di € 251.114,50 (€ duecentocinquantomilacentoquattordici/50).

Secondo quanto indicato nella stima si ritiene inoltre che, visto il pessimo stato conservativo del fabbricato di cui al fg. 32 map. 202 e, considerato che l'intervento di ristrutturazione dell'esistente risulterebbe più oneroso che l'abbattimento e la ricostruzione dell'immobile, debba ritenersi conveniente per entrambe le parti, *Comune e privati*, la possibilità di delocalizzare il fabbricato in altro terreno dei *privati*, a parità di superficie utile potenzialmente ricavabile dal fabbricato stesso (fg. 32 map. 202), come previsto ai sensi dell'art. 1 della L.R. 39/1998.

8. In virtù di quanto sopra esposto, il procedimento avviato nei confronti dei *privati*, dopo l'esperimento di una esauriente attività istruttoria, è risultato suscettibile di essere definito mediante il riconoscimento di misure compensative. Il *Comune*, nell'interesse pubblico, al fine di garantire la tempestiva realizzazione dell'infrastruttura viaria provinciale di cui si tratta, ha previsto di utilizzare gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R. 20/00 e dall'art. 23 della L.R. 37/02, riconoscendo, quale compensazione a titolo dell'intera indennità d'esproprio e di impatto, la localizzazione della potenzialità edificatoria del fabbricato impattato di cui al fg. 32 map.202 in altra area di proprietà dei *privati*.

9. Quanto alla determinazione della potenzialità edificatoria da delocalizzare, ai sensi della L.R. 38/1998, il *Comune*, vista la perizia di stima del geom. Adolfo Pasti, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (allegato 2), condivisa dall' Area Tecnica, ha deciso di attribuire un quantitativo di superficie utile da delocalizzare pari a mq 490 (stessa superficie utile potenzialmente ricavabile dall'immobile di cui al fg. 32 map. 202 in base all'applicazione dell'art. 26 delle NTA del PRG), superficie che potrà essere realizzata su terreno di

proprietà dei *privati*, catastalmente distinto al fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte), che si presta ad ospitare la delocalizzazione della suddetta capacità edificatoria. L'intervento potrà prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati, senza limiti nel numero degli alloggi, con una superficie utile massima ammissibile di mq 490, su un terreno avente una superficie territoriale di circa 4000 mq, attraverso un intervento urbanistico preventivo che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente.

Tale superficie utile, riconosciuta in luogo dell'indennità di esproprio e di impatto conseguente all'intervento della tangenziale comporta la rinuncia espressa dell'indennità stessa da parte dei *privati*.

10. La localizzazione della nuova capacità edificatoria, così come definita ai punti precedenti comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R.20/2000, in recepimento di accordo con i privati ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/1998, dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, in relazione ai seguenti profili:

nuova destinazione urbanistica dell'immobile interessato dall'impatto derivante dalla realizzazione dei *Lavori complementari di sistemazione incrocio Via Fossa Signora—Via San Lorenzo*, previsti nell'ambito dell'intervento sulla S.P. 255 di San Matteo della Decima. In particolare, a far data dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente accordo, non sono ammessi interventi edilizi volti alla trasformazione del fabbricato esistente distinto al fg 32 map. 202, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di scongiurare eventuali crolli dello stesso, inoltre, quanto alle destinazioni d'uso del fabbricato dovrà essere mantenuta unicamente la destinazione in essere di cui alla categoria catastale C/2 *magazzini e locali di deposito*, con la conseguente perdita della vocazione residenziale persistente dell'immobile (categoria catastale A4 *abitazioni di tipo popolare*);

rielasticazione dell'area oggetto di delocalizzazione della capacità edificatoria del fabbricato impattato, fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte) (allegato 3) come *zona omogenea B, "sottozona B7"*, con l'individuazione del lotto e dei relativi parametri urbanistici;

11. Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo: approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema del presente accordo e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica a sottoscriverlo;

sottoscrizione da parte dei *privati* dell'accordo di cessione bonaria con la Provincia di Modena in relazione alle aree interessate dalla nuova viabilità in progetto (fg. 32 map. 202 (parte), 717 (parte)), unitamente alla espressa rinuncia dell'indennità di esproprio e di impatto determinata in € 251.114,50 duecentocinquantomilacentoquattordici/50);

sottoscrizione del presente accordo e perfezionamento del trasferimento delle aree interessate dalla nuova viabilità in progetto (fg. 32 map. 202 (parte), 717 (parte));

avvio della procedura per la definizione di variante specifica al PRG vigente in recepimento del presente accordo, entro e non oltre quattro (4) mesi dall'approvazione dello stesso.

12. Pertanto, richiamati:

l'art. 11 della L. 241/1990, titolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione precedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

l'art. 1 della L.R. 38/1998 che dispone: "1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 40 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 modificata ed integrata, che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, possono essere ricostruiti al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà anche in deroga alle limitazioni derivanti dal Piano regolatore generale, fatte salve le previsioni del Piano territoriale paesistico regionale e le eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli apposti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. 2. Il Comune provvede alla rilocalizzazione degli edifici da demolire diversi da quelli di cui al comma 1 o che non siano stati ricostruiti ai sensi del medesimo comma, ancorchè ricadenti al di fuori delle zone territoriali omogenee E predette, a mezzo di variante al P.R.G. assunta con le modalità previste dai commi 4 e 5 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata. 3. Il Consiglio comunale individua altresì gli edifici le cui destinazioni d'uso, in atto o previste dal P.R.G., siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, determinandone gli usi ammissibili, in ragione degli impatti ambientali attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche, necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere. 4. Le concessioni relative agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo a parità di superficie utile e/o volume sono rilasciate a titolo gratuito.

l'art. 18 della L.R. 20/2000, titolato "Accordi con i privati" che dispone: "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

l'art. 23 della LR 37/2002, titolato "Misure compensative in sede di accordo di cessione" che dispone; "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati";

Il Comune e i privati, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che l'accordo in oggetto, redatto ai sensi dell' art. 1 della L.R. 38/1998, dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 23 della L.R. 37/2002, venga regolato dai seguenti patti e condizioni.

Articolo 1—Premesse

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2—Impegni dei privati.

I privati si impegnano a cedere alla Provincia di Modena le aree interessate dal procedimento espropriativo per la realizzazione dei Lavori complementari di sistemazione incrocio Via Fossa Signora—Via San Lorenzo, di cui al fg. 32 map. 202 (parte), 717 (parte), rappresentate nell'allegato 1, alle condizioni previste nell'atto di cessione bonaria da stipulare con la Provincia di Modena, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo.

I privati si impegnano alla rinuncia dell'indennità di esproprio e di impatto ambientale sui fabbricati distinti al fg. 32 map. 199, 200, 202 determinata in € 251.11470, come si evince dalla perizia estimativa del geom. Adolfo Pasti (allegato 2). La rinuncia all'indennità è condizionata al trasferimento della potenzialità edificatoria sul terreno residuo di proprietà dei privati, (fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte)), di cui al successivo art. 3.

Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente con l'approvazione di variante specifica al PRG entro il termine di mesi dodici (12) dall'approvazione del presente accordo, lo stesso è da ritenersi decaduto e i privati avranno diritto ad ottenere l'indennità di esproprio e di impatto sui fabbricati sopracitati.

I *privati*, stante i contenuti della variante specifica al PRG connessi al presente accordo, prendono atto e accettano che il fabbricato impattato di cui al fg. 32 map. 202, a far data dalla approvazione del presente accordo da parte del Consiglio Comunale, non possa essere oggetto di trasformazioni, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di scongiurare eventuali crolli in conseguenza dell'esecuzione dei lavori della tangenziale e accettano che, quanto alle destinazioni d'uso dello stesso, possa essere mantenuta unicamente quella in essere di cui alla categoria catastale C/2 *magazzini e locali di deposito*, come pertinenza dell'immobile ex stalla (fg. 32 map. 200), con la perdita della vocazione residenziale preesistente dell'immobile (cat. catastale A4 *abitazioni di tipo popolare*);

Stante quanto sopra riportato, i *privati* si impegnano, dopo l'approvazione della variante specifica al PRG in recepimento del presente accordo, alla presentazione di una denuncia di inizio attività per intervento di cambio d'uso senza opere relativo al fabbricato di cui al fg. 32 map. 202 al fine di trasformare la destinazione d'uso in atto di cui alla categoria catastale A4 *abitazioni di tipo popolare*, nella categoria C/2 *magazzini e locali di deposito*;

I *privati* si impegnano infine, per quanto riguarda il trasferimento della potenzialità edificatoria, alla realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale, con una superficie utile massima ammissibile di mq 490, sul terreno di loro proprietà di cui al fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte), avente una superficie territoriale di circa 4000 mq, attraverso un intervento urbanistico preventivo che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente. La scelta delle tipologie edilizie di progetto dovrà essere consona al contesto ambientale e urbanistico, con particolare riferimento all'estensione del verde privato già esistente, nella logica di costituzione di rete ecologica e ambientale, come definita dalla L.R. 20/2000, allegato A-25, comma 3.

I *privati* si impegnano altresì, nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria.

I *privati*, al fine della opponibilità ai terzi del presente accordo, si obbligano per sé e aventi causa a: trascrivere nei pubblici registri immobiliari il presente accordo entro trenta (30) giorni dalla sua sottoscrizione; inserire nei futuri atti di trasferimento l'esistenza sull'immobile dichiarato impattato e identificato catastalmente al fg. 32 map. 202 l'esistenza di un vincolo che ne preclude l'uso diverso da quello a *magazzini e locali di deposito* (C/2) attualmente in essere, che risulta da visura catastale, con il conseguente declassamento della destinazione residenziale (A4 *abitazioni di tipo popolare*), resa incompatibile, alla funzione catastale C/2, come pertinenza dell'immobile ex stalla (fg. 32 map. 200).

Articolo 3 — Impegni del Comune.

Il *Comune* si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sull'area di proprietà dei *privati* di cui al fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte), meglio identificata nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (allegato 3), una superficie utile massima pari a mq 490 a destinazione residenziale, senza alcun vincolo nel numero degli alloggi. Tale superficie è attribuita a titolo compensativo dell'indennità di esproprio e di impatto sugli immobile distinti catastalmente al fg. 32 map. 200, 202. Tale diritto compensativo determina:

la possibilità di non procedere alla demolizione dell'edificio esistente di cui al fg. 32 mapp. 202, unitamente alla perdita della vocazione residenziale dello stesso e al mantenimento unicamente dell'attuale uso a *magazzini e locali di deposito* (C/2), come pertinenza dell'immobile ex stalla (fg. 32 map. 200);

l'applicazione all'area censita al fg. 32 map. 333 (parte), 712 (parte), 724 (parte) dei parametri previsti per le aree classificate come *Zona omogenea B, Sottozona B7*, scheda n.2, in particolare:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA	mq 490
SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq 4000 circa = 77.50 ml x 52.00 ml come da indicazione grafica (allegato 3)
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5

PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35%-Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

~~Il Comune si impegna a dare attuazione al presente accordo con la delibera di adozione di variante specifica al PRG entro e non oltre quattro (4) mesi dall'approvazione dello stesso e a confermare le sue previsioni entro otto (8) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.~~

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione dei lavori di costruzione della tangenziale e dei lavori complementari ad essa, favorendo la conclusione di accordi ex art. 23 della L.R. 37/2002.~~

~~Articolo 4 – Validità dell'accordo e controversie.~~

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della LR. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

~~Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto
Nonantola, lì~~

~~Per il Comune di Nonantola
Ing. Carlo Mario Piacquadio _____~~

~~Per i privati
Giovanni Zucchi
Luigi Zucchi
Zucchi Allegardo~~

~~Allegati: _____~~

~~Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree oggetto del presente accordo;~~

~~Stime definitiva per l'acquisizione dei terreni di proprietà, Zucchi Luigi e Giovanni redatta in data 02.11.2010 dal tecnico incaricato dal Comune, geom. Adolfo Pasti;~~

~~Elaborato planimetrico con l'individuazione dell'area oggetto della delocalizzazione di capacità edificatoria;~~

~~Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) delle aree interessate dal presente accordo.~~

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 59 DEL 14.04.2011

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell' art. 1 della L.R. 38/1998)

TRA

Il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Ing. Carlo Mario Piaequadio, nato a Castelvetero in Val Fortore (BN) il 14.12.1967, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Nonantola (MO), Viale Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Codice Fiscale 002370703629, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del ..., che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

E

Il sig. Sighinolfi Fabrizio, nato a Modena (MO) il 05.12.1970, residente a Nonantola (MO), via Elsa Morante 8, C.F.: SGHFRZ70T05F257T;

di seguito denominato per brevità "privato",

PREMESSE

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29.05.2008, il Comune ha approvato una variante specifica al P.R.G., ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R.20/2000, in recepimento del progetto preliminare della tangenziale di Nonantola, redatto dalla Provincia di Modena, denominato S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725.

2. Con determinazione provinciale n. 51 del 11.05.2009, la Provincia di Modena ha approvato il progetto esecutivo dell'opera denominata S.P. N.255 "di San Matteo della Decima" Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al km. 13+725 — 1° Stralcio;

3. In forza della convenzione sottoscritta in data 28.04.2004 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A., Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena per il completamento dell'intervento di S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725, la Provincia è subentrata ad ANAS S.p.A., nell'espletamento delle procedure espropriative e dei successivi lavori.

4. Il privato, sig. Sighinolfi Fabrizio, è proprietario dei terreni siti in Nonantola, via San Lorenzo, distinti catastalmente al foglio 32 mappali 417, 649, 686, 687, 726, 727, 728, 773, 774, 775, consistenza immobiliare in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione della tangenziale di Nonantola (nuovo tratto di collegamento tra via San Lorenzo e via Fossa Signora) (allegato 1).

5. Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina, nello specifico, l'area di proprietà del Privato, indicata al punto 4, come Zona agricola normale "Sottozona E1", interessata, in parte, dal corridoio di localizzazione della variante alla ex S.S. 255 di cui all'art. 32 bis delle NTA.

6. All'interno del terreno sopraindicato è presente una corte rurale costituita da due fabbricati: una "casa a blocco" che riunisce nello stesso edificio ambienti ad uso differente, (foglio 32 mappale 649, categoria catastale A3 abitazioni di tipo economico (parte), C/2 magazzini e locali di deposito (parte)); un fabbricato ad uso servizi, (foglio 32 mappale 417, categoria catastale C/2 magazzini e locali di deposito). Tali immobili, sorti originariamente a servizio del fondo agricolo, non presentano caratteristiche di particolare pregio, risultano non utilizzati da anni e versano attualmente in stato di abbandono e degrado.

7. La realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via San Lorenzo e via Fossa Signora, investe la proprietà del *privato* per i terreni di cui al foglio 32, mappali 727, 774, adibiti a vigneto, già oggetto di procedimento espropriativo da parte della Provincia di Modena; tale intervento determina inoltre l'induzione indiretta di danni al fabbricato di cui al fg. 32 map. 649, che risulta ad una distanza inferiore a venti metri dalla nuova viabilità in progetto e ricade pertanto all'interno della fascia di rispetto stradale dell'opera, con una conseguente diminuzione del valore economico del fabbricato.

8. A fronte di quanto sopra esposto e della vicinanza dell'immobile di cui al foglio 32 mappale 649 al canale consortile Ortigaro, il *privato* ha richiesto al *Comune*, con valutazione preventiva in data 20.08.2010, prot. 15115, la demolizione dell'edificio rurale esistente e la ricostruzione dello stesso con traslazione della sagoma d'ingombro al di fuori della zona di rispetto, sul terreno del *privato* di cui al foglio 32 mappali 686 (parte), 687 (parte), all'interno della stessa corte agricola.

9. Considerato il pessimo stato conservativo del fabbricato impattato di cui al fg. 32 map. 649, considerato che l'intervento di ristrutturazione dell'esistente risulterebbe più oneroso che l'abbattimento e la ricostruzione dell'immobile e considerata la locazione incongrua dell'immobile stesso, il *Comune* ritiene accoglibile la richiesta del *privato* di delocalizzare il fabbricato di cui al foglio 32 mappale 649 all'interno della proprietà dello stesso, (foglio 32 mappali 686 (parte), 687 (parte)), a parità di volume, come consentito ai sensi dell'art. 1 della L.R. 39/1998, a patto che il *privato* si impegni a non avanzare alcuna richiesta di indennità al *Comune* o alla *Provincia di Modena* per l'impatto dell'infrastruttura stradale sul fabbricato esistente.

10. La localizzazione della nuova capacità edificatoria, così come definita al punto precedente comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R.20/2000, in recepimento di accordo con i privati ai sensi dell' art. 1 della L.R. 38/1998, dell'art. 18 della L.R. 20/2000, come di seguito specificato:
riclassificazione dell'area oggetto di delocalizzazione della capacità edificatoria del fabbricato impattato, fg. 32 map. 686 (parte), 687 (parte) (allegato 2) come zona omogenea B, "sottozona B7" con individuazione del lotto e dei relativi parametri urbanistici;
vincolo di destinazione urbanistica dell'immobile impattato, fg. 32 map. 649, affinché, sino alla demolizione dello stesso, sia mantenuta la destinazione d'uso in essere, e, a far data dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente accordo, non siano ammessi interventi edilizi volti alla trasformazione del fabbricato esistente ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne scongiurino eventuali crolli;
Tale variante non comporta alcun incremento della superficie residenziale, ai sensi della L.R. 38/1998, dato che il fabbricato impattato viene totalmente demolito;

11. Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema del presente accordo e autorizzazione al Direttore dell'Area Tecnica a sottoscriverlo;
sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell' art. 1 della L.R. 38/1998, dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
avvio della procedura per la definizione di variante specifica al PRG vigente in recepimento del presente accordo entro quattro (4) mesi dalla data di sottoscrizione dello stesso;

12. Pertanto, richiamati:

l'art. 11 della L. 241/1990, titolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e

del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione concluda accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”

L'art. 1 della L.R. 38/1998 che dispone: “1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 40 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 modificata ed integrata, che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, possono essere ricostruiti al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà anche in deroga alle limitazioni derivanti dal Piano regolatore generale, fatte salve le previsioni del Piano territoriale paesistico regionale e le eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli apposti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. 2. Il Comune provvede alla rilocalizzazione degli edifici da demolire diversi da quelli di cui al comma 1 o che non siano stati ricostruiti ai sensi del medesimo comma, ancorchè ricadenti al di fuori delle zone territoriali omogenee E predette, a mezzo di variante al P.R.G. assunta con le modalità previste dai commi 4 e 5 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata. 3. Il Consiglio comunale individua altresì gli edifici le cui destinazioni d'uso, in atto o previste dal P.R.G., siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, determinandone gli usi ammissibili, in ragione degli impatti ambientali attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche, necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere. 4. Le concessioni relative agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo a parità di superficie utile e/o volume sono rilasciate a titolo gratuito.

L'art. 18 della L.R. 20/2000, intitolato "Accordi con i privati" che dispone: “gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi” e che “per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;

**Il Comune e i privati, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo,
DICHIARANO ED ACCETTANO**

che l'accordo in oggetto, redatto ai sensi dell' art. 1 della L.R. 38/1998 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1—Premesse

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2—Impegni dei privati.

Il privato, stante i contenuti della variante specifica al PRG connessi al presente accordo, prende atto ed accetta che il fabbricato impattato di cui al fg. 32 map. 649, a far data dalla approvazione del presente accordo da parte del Consiglio Comunale e sino all'approvazione della variante specifica al PRG, non possa essere oggetto di trasformazioni edilizie, ad eccezione di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, questo sino alla successiva demolizione dello stesso.

Il privato si impegna, a seguito della demolizione del fabbricato di cui al foglio 32 mappale 649, alla delocalizzazione dell'immobile demolito, a parità di volume, all'interno della proprietà dello stesso di cui al foglio 32 mappale 686 (parte), 687 (parte), come consentito ai sensi dell'art. 1 della L.R. 39/1998, senza realizzare ulteriori opere edilizie.

Il privato si impegna inoltre, per quanto riguarda il trasferimento della potenzialità edificatoria, a realizzare un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, costituito da due alloggi e relativi servizi, e/o dal numero di alloggi

individuati dall'art. 26 delle NTA del PRG, attraverso un intervento diretto che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente, per complessivi mc 1565 di volume massimo ammesso.

Il privato si impegna a rinunciare a qualsiasi forma di indennità relativa al fabbricato esistente di cui al fg. 32 map. 649, in quanto la delocalizzazione di cui al presente atto è compensativa di qualsiasi danno indotto dalla infrastruttura stradale in progetto al fabbricato di cui sopra, oggetto di futura demolizione.

Il privato, al fine della opponibilità ai terzi del presente accordo, si obbliga per sé e aventi causa a: trascrivere nei pubblici registri immobiliari il presente accordo entro trenta (30) giorni dalla sua sottoscrizione; inserire nei futuri atti di trasferimento l'esistenza sull'immobile impattato e identificato catastalmente al fg. 32 map. 649 l'esistenza di un vincolo che ne preclude l'uso diverso da quello attualmente in essere.

Articolo 3—Impegni del Comune.

**Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sull'area di proprietà del privato, di cui al foglio 32 mappali 686 (parte), 687 (parte), meglio identificata nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (allegato 2) un volume massimo pari a mc 1565, per complessivi due alloggi e relativi servizi, con i seguenti interventi:
demolizione dell'edificio esistente distinto al fg. 32 mapp. 649;
delocalizzazione del fabbricato di cui al foglio 32 mappale 649, a parità di volume, all'interno della proprietà del privato di cui al foglio 32 mappali 686 (parte), 687 (parte), con l'applicazione dei parametri previsti per le aree classificate come Zona omogenea B, Sottozona B7, scheda n.3:**

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
VOLUME MAX AMMESSO	1565 mc circa
SUPERFICIE FONDIARIA:	1750 mq circa = 42.50 ml x 41.00 ml come da indicazione grafica (allegato 3)
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50 o esistente se superiore
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

Il Comune si impegna a dare attuazione al presente accordo con la delibera di adozione di variante specifica al PRG entro e non oltre quattro (4) mesi dalla data di approvazione del presente accordo e a confermare le sue previsioni entro otto (8) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione dei lavori di

~~costruzione della tangenziale e dei lavori complementari ad essa, favorendo la conclusione di accordi compensativi.~~

~~Articolo 4 – Validità dell'accordo e controversie~~

~~Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della LR. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

~~Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente nei termini indicati all'art. 3 comma 2, lo stesso accordo è da ritenersi decaduto.~~

~~Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto
Nonantola, lì~~

~~Per il Comune di Nonantola
Ing. Carlo Mario Piacquadio _____~~

~~Per il privato
Fabrizio Sighinolfi~~

~~Allegati: _____~~

~~Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree oggetto del presente accordo;~~

~~Elaborato planimetrico con l'individuazione dell'area oggetto della delocalizzazione di capacità edificatoria;~~

~~Stralcio di proposta di variante cartografica al PRG;~~

~~Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) delle aree interessate dal presente accordo.~~

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 86 DEL 30.05.2011

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell' art. 1 della L.R. 38/1998)

TRA

Il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetero in Val Fortore (BN) il 14.12.1967, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Nonantola (MO), Via Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Codice Fiscale 002370703629, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del 30.05.2011, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

E

Il sig. Pagano Giovanni, nato a San Rufo (SA) il 07.02.1932, residente a Nonantola (MO), via Sandro Pertini 32/4, C.F.: PGNGNN32B07H43J;

di seguito denominato per brevità "privato",

PREMESSE

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29.05.2008, il Comune ha approvato una variante specifica al P.R.G., ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R.20/2000, in recepimento del progetto preliminare della tangenziale di Nonantola, redatto dalla Provincia di Modena, denominato S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725.

2. Il privato, sig. Pagano Giovanni, è proprietario dei terreni siti in Nonantola, via Di Mezzo distinti catastalmente al foglio 32 mappali 192, 654, consistenza immobiliare in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione della tangenziale di Nonantola (allegato 1).

**3. Il vigente Piano Regolatore Generale disciplina, nello specifico, l'area di proprietà del privato, indicata al punto 2, come di seguito indicato:
mappale 192: zona agricola di rispetto dei centri abitati "Sottozona E3.2a" (parte); campagna parco "Sottozona E3.2b" (parte); zona per infrastrutture viarie (parte);
mappale 654: zona residenziale "Sottozona B2" (parte); zona per infrastrutture viarie (parte);
mappali entrambi interessati dal corridoio di localizzazione della variante alla ex S.S. 255;**

4. In forza della convenzione sottoscritta in data 28.04.2004 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A., Regione Emilia-Romagna e Provincia di Modena per il completamento dell'intervento di S.P. n° 255 (ex S.S. n° 255) di San Matteo Della Decima. Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725, la Provincia è subentrata ad ANAS S.p.A., nell'espletamento delle procedure espropriative e dei successivi lavori di realizzazione della tangenziale; a tal fine, essa si è adoperata per raggiungere appositi accordi per la cessione bonaria dei terreni interessati dall'intervento, ivi compresi quelli di proprietà del privato, già oggetto di accordo perfezionato in data 02.08.2006.

5. La realizzazione della tangenziale di Nonantola e della viabilità secondaria ad essa collegata prevede, con l'esproprio dei terreni del privato di cui al fg. 32 map. 192, 654, l'abbattimento di una porzione del fabbricato di cui al mappale 192, utilizzato in parte come abitazione, attualmente dismessa, e in parte come magazzino, pro servizio (categoria catastale A2 abitazioni di tipo civile (parte), C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (parte)). Il progetto provinciale comporta la sola demolizione della parte dell'immobile destinata a pro servizio, con la possibilità del mantenimento in essere della parte restante; tuttavia le precarie caratteristiche costruttive del

fabbricato e il cattivo stato manutentivo dello stesso avevano prefigurato già nell'accordo bonario del 2006 l'ipotesi di una demolizione totale, con il riconoscimento al *privato* della possibilità di ricostruire la parte adibita a pro servizio nella stessa area di sedime, per una superficie di mq 272 articolata su due livelli, come si evince dalla perizia di stima redatta dal geom. Adolfo Pasti in data 10.07.2006.

6. La perizia di stima del geom. Pasti, aggiornata nel gennaio 2011 a seguito della stesura del progetto di frazionamento delle aree e successivamente trasmessa al comune in data 16.05.2011, prot. 6961 (allegato 3), ha stimato l'indennità di esproprio complessiva come segue:

€ 41.734,00 (€ quarantunmilasettecentotrentaquattro/00) a titolo di indennizzo dei terreni da cedere di cui al fg. 32 map. 192 (parte), map. 654 (parte);

€ 17.300,00 (€ diciassettemilatrecento/00) a titolo di indennizzo per i danni indotti sui manufatti da demolire che insistono sul terreno di cui al fg. 32 map. 192;

€ 281.840,00 (€ duecentoottantunmilaottocentoquaranta/00) a titolo di indennizzo per la demolizione del fabbricato di cui al fg. 32 map. 192;

€ 4.713,08 (€ quattromilasettecentotredici/08) a titolo di indennizzo dell'occupazione temporanea dei terreni dal 02.08.2006 al 30.06.2011.

Secondo quanto indicato nella stima si ritiene in particolare che, la ricostruzione della parte di fabbricato adibito a pro servizi (fg. 32 map. 192) nella stessa area di sedime, come ipotizzato nell'accordo con la Provincia del 2006, possa risultare incongrua per la ridotta distanza tra l'immobile e il tracciato della tangenziale che comporterebbe un difficile accesso all'area cortiliva del *privato* e difficili interventi manutentivi all'infrastruttura viaria in progetto da parte della Provincia. Si ritiene pertanto opportuno consentire al *privato* la delocalizzazione del pro servizio nella stessa area di proprietà, ma a maggiore distanza dal confine della tangenziale, come previsto ai sensi dell'art. 1 della L.R. 39/1998 e si riconosce allo stesso, in ragione di questa soluzione progettuale, un'ulteriore indennità in denaro pari a:

€ 3.000,00 (€ tremila/00) a titolo di indennizzo degli oneri dovuti alla delocalizzazione del fabbricato di cui al fg. 32 map. 192 (per la sola parte relativa al magazzino/ pro servizi)

per un importo complessivo dell'indennità di esproprio di € 348.587,08 (€ trecentoquarantottomilacinquecentottantasette/08).

7. In ragione di quanto sopra esposto, il *Comune*, nell'interesse pubblico, al fine di garantire la tempestiva realizzazione dell'infrastruttura viaria provinciale in progetto, ha previsto di utilizzare gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R. 20/00 e dall'art. 1 della L.R. 39/1998, riconoscendo al *privato* la possibilità di delocalizzare la potenzialità edificatoria della porzione di fabbricato impattato, oggetto di demolizione, adibita a pro servizi (fg. 32 map. 192 (parte)), nell'area residua di sua proprietà di cui al foglio 32 mappali 192, 654 (allegato 2).

8. Quanto alla determinazione della potenzialità edificatoria da delocalizzare ai sensi della L.R. 38/1998, il *Comune*, vista la perizia di stima del geom. Pasti, condivisa dall'Area Tecnica, allegata al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (allegato 3), attribuisce al *privato* un quantitativo di superficie da delocalizzare pari a mq 272, (superficie della porzione di immobile di cui al fg. 32 map. 192 adibita a pro servizio), articolata su due livelli. L'intervento potrà prevedere la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso servizi, destinazione catastale C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, con una superficie utile massima ammissibile di mq 272, su un terreno avente una superficie territoriale di circa 610 mq, attraverso un intervento diretto che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente.

9. La delocalizzazione della capacità edificatoria, così come definita ai punti precedenti comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, in recepimento di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 1 della L.R. 38/1998, in relazione alla riclassificazione dell'area oggetto di delocalizzazione della capacità edificatoria del fabbricato impattato, fg. 32 map. 192 (parte), 654 (parte), come zona omogenea B, "sottozona B7", con l'individuazione del lotto e dei relativi parametri urbanistici. Tale variante non comporta alcun incremento della superficie residenziale, ai sensi della L.R. 38/1998, dato che il fabbricato impattato è già stato totalmente demolito.

10. In conseguenza dell'avvio del procedimento espropriativo sopradescritto, il *privato* ha provveduto a richiedere e poi ad ottenere un permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione sul terreno di cui al foglio 32 mappale 654, (pde n. 2005/354 e n. 2009/139). Tale permesso prevedeva a carico dello stesso l'impegno alla realizzazione e alla cessione al *Comune* di due parcheggi di urbanizzazione primaria. In data 27.05.2011, prot. n. 7692, il *privato* ha presentato istanza di monetizzazione dei parcheggi pubblici sopracitati, istanza che, in caso di accoglimento, comporterebbe il pagamento di un onere pari a € 3000,00.

L'indennità aggiuntiva riconosciuta al *privato* a titolo di risarcimento degli oneri dovuti per la delocalizzazione del fabbricato impattato di cui al foglio 32 mappale 192 può essere compensata dalla monetizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal titolo abilitativo n. 2005/354 e n. 2009/139.

11. Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:
approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema del presente accordo e delega al Direttore dell'Area Tecnica, ing. Carlo Mario Piacquadio, alla firma dello stesso, dando mandato di apportare allo schema approvato le eventuali modifiche, integrazioni o variazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie;

sottoscrizione da parte dei *privati* di nuovo accordo di cessione bonaria con la Provincia di Modena in relazione alle aree interessate dalla viabilità in progetto (fg. 32 map. 192 (parte), 654 (parte));

avvio della procedura per la definizione di variante specifica al PRG vigente in recepimento del presente accordo, entro e non oltre due (2) mesi dall'approvazione dello stesso;

avvio della procedura di variante in corso d'opera del titolo abilitativo n. 2005/354 e n. 2009/139, in recepimento del presente accordo, finalizzata alla monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria previsti in progetto, entro e non oltre sei (6) mesi dall'approvazione del presente accordo;

12. Pertanto, richiamati:

l'art. 11 della L. 241/1990, titolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

l'art. 1 della L.R. 38/1998 che dispone: "1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 40 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 modificata ed integrata, che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, possono essere ricostruiti al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà anche in deroga alle limitazioni derivanti dal Piano regolatore generale, fatte salve le previsioni del Piano territoriale paesistico regionale e le eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli apposti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. 2. Il Comune provvede alla rilocalizzazione degli edifici da demolire diversi da quelli di cui al comma 1 o che non siano stati ricostruiti ai sensi del medesimo comma, ancorchè ricadenti al di fuori delle zone territoriali omogenee E predette, a mezzo di variante al P.R.G. assunta con le modalità previste dai commi 4 e 5 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata. 3. Il Consiglio comunale individua altresì gli edifici le cui destinazioni d'uso, in atto o previste dal P.R.G., siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, determinandone gli usi ammissibili, in ragione degli impatti ambientali attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche, necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere. 4. Le

concessioni relative agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo a parità di superficie utile e/o volume sono rilasciate a titolo gratuito.

l'art. 18 della L.R. 20/2000, titolato "Accordi con i privati" che dispone: "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

Il Comune e i privati, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che l'accordo in oggetto, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 1 della L.R. 38/1998, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1 – Premesse

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del privato.

Il privato conferma l'impegno a cedere alla Provincia di Modena le aree interessate dal procedimento espropriativo per la realizzazione della tangenziale e della viabilità secondaria in progetto ad essa collegata, di cui al fg. 32 map. 192 (parte), 654 (parte), rappresentate nell'allegato 2, alle condizioni previste nell'atto di cessione bonaria stipulato con la Provincia di Modena nel 2006 e nell'atto di cessione bonaria integrativo da stipulare in seguito alla sottoscrizione del presente accordo. Si evidenzia, in particolare, che la demolizione del fabbricato di cui al mappale 192 è stata, ad oggi, già completata.

Il privato si impegna, per quanto riguarda il trasferimento della potenzialità edificatoria demolita, relativa alla porzione di fabbricato adibita a proservizi, alla delocalizzazione della stessa su terreno residuo di sua proprietà di cui al fg. 32 map. 192 (parte), 654 (parte), attraverso la realizzazione di un nuovo edificio ad uso servizi, destinazione catastale C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, con una superficie utile massima ammissibile di mq 272, distribuita su due livelli.

Il privato si impegna infine, in relazione all'intervento edificatorio in corso di completamento di cui al foglio 32 mappale 654, (permesso di costruire n. 2005/354 e n. 2009/139), alla presentazione di titolo abilitativo di variante in corso d'opera per la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria previsti in progetto.

Il privato, al fine della opponibilità ai terzi del presente accordo, si obbliga per sé e aventi causa a trascrivere nei pubblici registri immobiliari il presente accordo entro trenta (30) giorni dalla sua sottoscrizione.

Articolo 3 – Impegni del Comune.

Il Comune si impegna al privato riconoscere la possibilità di edificare sull'area residua di sua proprietà di cui al fg. 32 map. 192 (parte), 654 (parte), meglio identificata nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (allegato 2), una superficie utile massima pari a mq 272 ad uso servizi, destinazione catastale C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Tale superficie è attribuita a titolo di delocalizzazione di parte del fabbricato impattato di cui al mappale 192, ad oggi già demolito. Tale diritto compensativo determina l'applicazione all'area censita al fg 32 map. 192 (parte), 654 (parte), dei parametri previsti per le aree classificate come Zona omogenea B, Sottozona B7, scheda n.4, in particolare:

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	100% a.2
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO

INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUP. UTILE MAX AMMESSA	mq 272
SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq 610 circa
	come da indicazione grafica (allegato 2 all'accordo)
ALTEZZA MASSIMA:	ml 7,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35%-Sf
DISTANZE:DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ml 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	ml 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	ml 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	ml 10.00

-Il Comune si impegna a compensare la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, da realizzarsi in relazione all'intervento edificatorio di cui al foglio 32 mappale 654, (permesso di costruire n. 2005/354 e n. 2009/139), richiesta dal privato con istanza del 27.05.2011, prot. n. 7692, attraverso l'indennità aggiuntiva pari a € 3000,00, riconosciuta nella stima del geom. Pasti

Il Comune si impegna a dare attuazione al presente accordo con la delibera di adozione di variante specifica al PRG entro e non oltre due (2) mesi dall'approvazione dello stesso e a confermare le sue previsioni entro dieci (10) mesi dall'adozione mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire la tempestiva realizzazione dei lavori di costruzione della tangenziale e delle infrastrutture ad essa complementari.

Articolo 4 – Validità dell'accordo e controversie

Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della LR. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto
Nonantola, lì

Per il Comune di Nonantola
Ing. Carlo Mario Piacquadio _____

Per il privato
Giovanni Pagano

Allegati:

~~Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree oggetto del presente accordo;~~

~~Elaborato planimetrico con l'individuazione dell'area oggetto della delocalizzazione di capacità edificatoria;~~

~~Stima definitiva per l'acquisizione dei terreni del privato redatta dal tecnico incaricato, geom. Adolfo Pasti;~~

~~Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) delle aree interessate dal presente accordo.~~

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 76 DEL 02.08.2007

ACCORDO

(ai sensi degli artt. 18 della Legge della Regione Emilia Romagna n. 20 del 24 Marzo 2000 e 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990)

**PER LA LOCALIZZAZIONE SUPERFICIE EDIFICABILE
AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LR 37/2002**

TRA

~~IL COMUNE DI NONANTOLA (MO), di seguito denominato "Comune", in persona del SINDACO nato a il domiciliato per la carica a che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Codice Fiscale e Partita IVA, in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. del, che si allega in copia autentica facente parte integrante del presente accordo;~~

E

~~l'Azienda Agricola Gasparini Orlando,
(C.F. e P.IVA), con sede in, Via, in persona del legale rappresentante pro tempore, Signor, nato a il (C.F.), residente in, parti che di seguito verrà denominata "Società";~~

PREMESSO CHE

~~1) la "Società" è proprietaria del potere censito al Catasto Terreni del Comune di Nonantola al foglio 29 mappali 98-132 e al foglio 31 mappali 6-9-39-45 adibito a seminativo arborato; al foglio 31 mappale 7 adibito ad area cortiliva; consistenza immobiliare in parte interessata dal procedimento espropriativo per la realizzazione della "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725" e di altre porzioni di immobili ubicati in Comune di Nonantola, catastalmente distinti al Catasto Urbano al foglio 31 mappali 7-45 (all. n. 1);~~

~~2) La Provincia di Modena è titolare dell'intervento di completamento delle opere inerenti la S.P. 255 di San Matteo della Decima - Lavori di costruzione della "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725", comprese le procedure inerenti l'espropriazione delle aree, essendo subentrata integralmente all'Anas S.p.A. per effetto della convenzione stipulata in data 28 aprile 2004 tra la Provincia di Modena, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'ANAS S.p.A. e la Regione Emilia Romagna. L'opera è anche un'importante infrastruttura per il Comune di Nonantola prevista dal vigente PRG;~~

~~3) L'Amministrazione Comunale intende garantire, nell'interesse pubblico, la tempestiva realizzazione dell'infrastruttura viaria provinciale di cui si tratta, utilizzando a tal fine gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R. 20/00 e dall'art.23 della L.R. 37/02, riconoscendo, quale compensazione a titolo di indennità conseguente all'impatto ambientale, la localizzazione del potenziale edificatorio in altra area di proprietà della "società";~~

~~4) Il procedimento per la realizzazione della Nuova viabilità, avviato nei confronti della "Società", dopo l'esperimento di una esauriente attività istruttoria, è risultato suscettibile di essere definito mediante il riconoscimento di misure compensative. La Provincia di Modena, considerate la presenza di fabbricati e il loro conseguente deprezzamento, unitamente alla perdita delle future potenzialità edificatorie, alle dimensioni complessive del terreno da espropriare e la necessità di procedere al rifacimento delle capezzagne ha stimato l'indennità di esproprio, di cui:~~

~~a) 460.000,00 (quattrocentosessanta mila euro) a titolo di indennizzo dei terreni da cedere e danni indotti ad eccezione,~~

~~b) ulteriore indennità per l'impatto ambientale di 232.000,00 (duecentotrantaduemila euro), riferiti alla perdita delle future potenzialità edificatoria esprimibili dal fabbricato individuato al foglio 31 mappale 7, come si evince dalla perizia di stima allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (all. n. 2);~~

5) Quanto alla determinazione della potenzialità edificatoria da delocalizzare ai sensi dell'art.1 della L.R. 38/98, il Comune, vista la perizia di stima allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale e la relazione del Geom. Pasti (all. n. 2) incaricato dalla Provincia, condivisa dal competente Settore Urbanistica Edilizia, ha deciso di attribuire un quantitativo di volume da delocalizzare pari a potenziale lordo 2253 metri cubi per un totale di 4 alloggi, volume che potrà essere realizzato su terreno di proprietà della Società" catastalmente distinto al NCT al foglio 31 mappale 45, che si presta ad ospitare la delocalizzazione della suddetta capacità edificatoria (vedi planimetria allegata all.3), in quanto l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un unico fabbricato, con annesso fabbricato a servizi, per complessivi metri cubi 2253 lordo, che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente.

La superficie fondiaria dell'area sulla quale insisterà il volume delocalizzato, è tale da consentire la realizzazione del volume stesso senza aggravare eccessivamente il carico urbanistico della zona, consentendo, pertanto, a fronte della rinuncia espressa alla Provincia di Modena dell'indennità di impatto nei confronti del fabbricato dichiarato oggettivamente incompatibile, di localizzare su tale immobile la potenzialità edificatoria riconosciuta in luogo dell'indennità stessa.

6) L'area in oggetto nel vigente PRG è classificato in "zona omogenea E" e la stessa, nella porzione individuata nella cartografia allegata, verrà modificata e classificata con apposito simbolo grafico.

7) la localizzazione della nuova capacità edificatoria così come definita ai punti 5 e 6 comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante al PRG vigente in relazione ai seguenti profili:
a) nuova destinazione urbanistica dell'immobile interessato all'impatto derivante dalla realizzazione "Variante all'abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725" prevista nell'ambito dell'intervento sulla S.P. 255 di San Matteo della Decima e specificata al precedente punto 2). In particolare a far data dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente Accordo non sono ammessi interventi edilizi volti a modificare l'uso del fabbricato distinto al CT al foglio 31 mappale 7, poiché questi può mantenere l'uso in essere ed essere destinato unicamente ad usi a servizi;

b) riclassificazione dell'area e incremento del volume realizzabile relativamente al lotto individuato al precedente punto 5) unitamente alla individuazione dei relativi parametri urbanistici;

8) i profili di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 7) comportano una variazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Nonantola;

9) in ragione di quanto esposto al precedente punto 6) si rende necessario procedere a modificare le previsioni del vigente PRG, con apposita Variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 15.4 lett. c) della L.R. n. 47/78 e successive modifiche, senza incremento della Superficie residenziale ai sensi della LR 38/98.

10) secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

a) approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, avvenuta con delibera di consiglio n....., assunta nella seduta del 02/08/2007 e autorizzazione al Sindaco a sottoscriverlo;

b) sottoscrizione da parte della "Società" dell'accordo di cessione bonaria con la Provincia delle aree interessate alla realizzazione della viabilità descritta al precedente punto 2) unitamente all'accettazione dell'indennità determinata in € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila euro) oltre a quella prevista in caso di mancata delocalizzazione pari a 232.000 (duecentotrentaduemila euro) entro il termine di 60 giorni dalla approvazione della Bozza del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale assunta con delibera di consiglio n....., assunta nella seduta del 02/08/2007 ;

c) sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 successivamente alla sottoscrizione della cessione di cui al precedente lett. b) del punto 10) entro il termine di 60 giorni dalla approvazione della Bozza del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale ;

d) successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo dovrà essere perfezionato il trasferimento delle aree alla Provincia e solamente a seguito dell'avvio dei lavori il Comune di Nonantola dovrà dare avvio alla procedura per la definizione della Variante al PRG vigente in conformità al medesimo Accordo;

11) pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. Emilia Romagna n. 20 del 24 Marzo 2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/90, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4 bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione concluda accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

e) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati";

d) l'art. 1 della LR 38/1998, che dispone "1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 40 della L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 modificata ed integrata, che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, possono essere ricostruiti al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà anche in deroga alle limitazioni derivanti dal Piano regolatore generale, fatte salve le previsioni del Piano territoriale paesistico regionale e le eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli apposti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497. 2. Il Comune provvede alla rilocalizzazione degli edifici da demolire diversi da quelli di cui al comma 1 o che non siano stati ricostruiti ai sensi del medesimo comma, ancorchè ricadenti al di fuori delle zone territoriali omogenee E predette, a mezzo di variante al P.R.G. assunta con le modalità previste dai commi 4 e 5 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata. 3. Il Consiglio comunale individua altresì gli edifici le cui destinazioni d'uso, in atto o previste dal P.R.G., siano rese incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, determinandone gli usi ammissibili, in ragione degli impatti ambientali attesi. Con il medesimo atto si provvede alle eventuali modifiche delle previsioni urbanistiche, necessarie per garantire la funzionalità degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere. 4. Le concessioni relative agli edifici ricostruiti ai sensi del presente articolo a parità di superficie utile e/o volume sono rilasciate a titolo gratuito.

il "Comune", le "Società" per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che l'accordo, stipulato ai sensi del sopra citato art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, commi 2 e seguenti, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà.

1. La Società si impegna a cedere alla Provincia di Modena le aree interessate dal procedimento espropriativo per la realizzazione della “Variante all’abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725” rappresentate nell’allegato n. 1, alle condizioni previste nell’atto di cessione stipulato con la Provincia di Modena contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo comunque entro 60 giorni dall’approvazione da parte del Consiglio Comunale.

2. La rinuncia all’indennità di impatto è condizionata al trasferimento della potenzialità edificatoria di cui al successivo art. da parte del Comune di Nonantola.

3. Nel caso in cui non si verifichi il recepimento del presente accordo nello strumento urbanistico vigente entro il termine di mesi ventiquattro (24) dall’avvio dei lavori relativi alla Variante S.P. 255 la “Società” avrà diritto ad ottenere l’indennità di espropriazione e l’indennità di impatto sul fabbricato dichiarato oggettivamente incompatibile.

4. La “Società”, stante i contenuti della variante al PRG connessi al presente Accordo, prende atto e accetta che il fabbricato “impattato” a far data dalla approvazione del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale, assunta con delibera di consiglio n....., assunta nella seduta del, non potrà essere oggetto di trasformazioni, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, e che quanto alle destinazioni d’uso potrà essere unicamente mantenuta quella in essere ossia essere utilizzato a usi “servizi”.

5. La società si impegna inoltre per quanto riguarda il trasferimento della potenzialità edificatoria: a realizzare un unico fabbricato residenziale, con annesso fabbricato a servizi, che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente, per complessivi 2253 mc lordi.

6. La "società" al fine della opponibilità ai terzi del presente Accordo, si obbliga:

a) per sé e aventi causa a trascrivere nei pubblici registri immobiliari il presente Accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione;

b) per sé e aventi causa ad inserire nei futuri atti di trasferimento l’esistenza sull’immobile dichiarato impattato e identificato al CT al fg ...map..le l’esistenza di un vincolo che ne preclude l’uso diverso da quello a servizi attualmente in atto e che risulta dalle pratiche edilizie agli atti del settore edilizia e dalla stima del geom. Pasti (all. n. 5).

Articolo 3 – Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul lotto meglio identificato nell’elaborato cartografico allegato al presente accordo quale sua parte integrante e sostanziale (all. n. 4) un volume complessivo pari a metri cubi 2253, per un totale di 4 alloggi, attribuendo, pertanto, a titolo compensativo dell’indennità di impatto sull’immobile, distinto in catasto al fg. 31 mapp.7.

Tale diritto compensativo determina:

a) la possibilità di non procedere alla demolizione dell’edificio esistente distinto in catasto fg. 31 mapp. 7, unitamente il mantenimento dell’attuale uso e quindi la previsione di un vincolo d’uso a servizi sul fabbricato stesso;

b) l’applicazione all’area censita al Catasto fg 31 mapp. 45 dei parametri previsti per le aree classificate, in particolare:

———— DESTINAZIONE PREVALENTE: ——— RESIDENZIALE
———— TIPO DI INTERVENTO: ——— DIRETTO
———— INTERVENTI AMMESSI: ——— TUTTI
———— VOLUME MASSIMO AMMESSO ——— Metri cubi 2253
———— SUPERFICIE FONDIARIA: ——— mq.
———— ALTEZZA MASSIMA: ML 9,00
———— INDICE DI VISUALE LIBERA: 0,5
———— PARCHEGGI: COME ART.11 NTA
———— SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: ——— 35% Sf
———— DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA’: — ML 5.00
———— DISTANZE DALLE STRADE: — ML 5.00
———— DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: ML 5.00
———— FRA PARETI FINESTRATE: — ML 10.00
———— DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: ML 5.00
———— FRA PARETI FINESTRATE: — ML 10.00

~~2. Il presente Accordo determina il sorgere dell'avvio delle procedure di variante urbanistica solamente con l'avvio dei lavori per la realizzazione della Variante la S.P. 255 di San Matteo della Decima—Lavori di costruzione della “Variante all’abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725”;~~

~~3. Il Comune si impegna a dare attuazione al presente accordo con la delibera di adozione dello strumento entro e non oltre tre (3) mesi dalla data di avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di Variante alla SP 255 (sottoscrizione del medesimo) e a confermare le sue previsioni entro centocinquanta (150) giorni dall’adozione mediante gli strumenti all’uopo previsti dalla normativa vigente in materia.~~

~~4. Ai sensi dell’art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all’esigenza di garantire la tempestiva realizzazione dei lavori di costruzione della tangenziale—variante all’abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725—, favorendo la conclusione di accordi ex art. 23 della L.R. 37/02.~~

~~5. Le parti riconoscono che la mancata approvazione della Variante al PRG non determina la risoluzione del presente Accordo, bensì fa sorgere in capo alla “società” il diritto a chiedere un equo indennizzo ai sensi dell’art. 11 della L. 241/90, determinato sin d’ora nelle relative indennità calcolate dalla Provincia per l’espropriazione della aree interessate dalla realizzazione della “Variante all’abitato di Nonantola dal Km. 7+626 al Km. 13+725” (all. nn. 2 e 5).~~

Articolo 4—Validità dell'accordo e Controversie

~~1. Ai sensi dell’art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.~~

~~2. Eventuali controversie, che dovessero sorgere in ordine all’interpretazione ed esecuzione dei contenuti del presente Accordo che non vengano definite bonariamente, saranno poste alla cognizione di un Collegio arbitrale nominato di comune accordo tra le parti o in difetto dal Presidente del Tribunale di Modena su istanza della parte più diligente. L’arbitrato è disciplinato dagli artt. 806 e seguenti del Codice di procedura Civile.~~

~~3. Le parti si danno atto che, ai sensi dell’art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente Accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.~~

Clausole limitative dell’esercizio di diritti (art. 1341 codice civile)

1. La Società dichiara di avere letto e di accettare le clausole limitative dell’uso dei beni e dei vincoli derivanti dal presente atto, come meglio specificate agli art. 1, 2 e 3 del presente Accordo

Per l’Azienda Agricola

Letto, confermato e sottoscritto

Modena, li 5 aprile 2007

Per il Comune di Nonantola

Il Sindaco: _____

Per l’Azienda Agricola

Allegati: _____

1— Planimetria catastale con individuazione delle aree oggetto di esproprio;

2— Stime dell’indennizzo e relazione redatta dal Geom. Pasti in data 04.04.2007;

3— estratto delle NTA del PRG di Nonantola relativo alle zone B.4;

~~4- Planimetria catastale con individuazione dell' area su cui realizzare la superficie utile riconosciuta a titolo compensativo ex art. 23 L.r. n. 37/02 e stralcio di proposta di variante cartografica al PRG relativo all'area oggetto di Accordo.~~

~~5- CDU aree interessate dal presente Accordo~~

~~ALLEGATO 5: accordi art.18, L.R.20/2000 e s.m.~~

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 7 DEL 28.02.2013

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art. 18 della L. R. 24/20/2000,

tra

il Comune di Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, ing. Antonella Barbara Munari, domiciliata per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, autorizzata alla firma del presente atto con decreto sindacale n. 8798 del 30.06.2012 e con delibera del Consiglio Comunale n. ... del 28.02.2013, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

il sig. Panciroli Augusto, nato a Nonantola (MO) il 18.12.1935, C.F. PNCGST35T18F930E, residente a Nonantola, via Chiesa di Rubbiara 5;

il sig. Panciroli Attilio, nato a Nonantola (MO) il 22.01.1940, C.F. PNCTTL40A22F930I, residente a Nonantola, via Chiesa di Rubbiara 5;

di seguito denominati per brevità "privati";

Premesso che:

La L.R. 20/2000 all'art. 18 prevede che:

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

I privati sono proprietari dei terreni siti in Nonantola, via Chiesa di Rubbiara, distinti catastalmente al foglio 74 mappali 16, 17, 110. Tali terreni risultano attualmente in parte edificati (mappali 16, 17 parte, 110 parte) e classificati nel vigente Piano Regolatore Generale come zona residenziale B1 in zona di tutela degli elementi della centuriazione ed in parte ineditati (mappali 17 parte, 110 parte), con destinazione a parcheggio pubblico ed a zona per attrezzature pubbliche di servizio (verde attrezzato) in zona di tutela degli elementi della centuriazione, interessati parzialmente da zona di rispetto cimiteriale.

Il Comune ha avviato trattative con i privati volte al perfezionamento di un accordo per garantire, nell'interesse pubblico, la tempestiva acquisizione di parte del terreno degli stessi di cui sopra a confine con il centro di Rubbiara. Tale area risulta indispensabile al fine di fornire alla frazione una adeguata dotazione di parcheggi a servizio della Parrocchia di S. Pietro Apostolo, dell'area cimiteriale vicina e dell'Università Popolare di Rubbiara che ha sede presso gli immobili della parrocchia stessa (foglio 74 mappali 36, A, B). Il terreno interessato, foglio 74 mappale 17 parte, ha una superficie complessiva di circa 2050 mq ed è attualmente utilizzato ai fini agricoli. Per l'area in oggetto, in particolare, si rende necessaria una nuova configurazione della zonizzazione già esistente, concentrando la superficie destinata a parcheggio pubblico, ora prospiciente via Chiesa, nella parte sud del mappale 17, in posizione ortogonale alla strada, a confine con l'area cimiteriale/ parrocchiale e l'area verde nella parte più a nord con accesso diretto dalla pubblica via (cfr. allegato 2).

In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con la realizzazione delle opere di cui sopra (parcheggio e parco pubblico), il Comune ha proposto ai privati di accettare, come misura compensativa in luogo della cessione del terreno di cui al punto 3, il riconoscimento di diritti edificatori nell'area residua di proprietà degli stessi, identificata al foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte, a confine con l'area edificabile già esistente di cui al mappale 16, e di dare piena attuazione alle condizioni pattuite attraverso un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

In corrispondenza della proprietà dei privati sopra citata (foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte), si verrebbe pertanto a configurare la previsione di una nuova area edificabile con una superficie fondiaria (SF) di mq 1450, a cui viene attribuita una superficie utile (SU) massima forfettaria pari a mq 220 a destinazione prevalentemente residenziale, (indice di utilizzazione fondiaria di 0,15 mq/mq di SF) (cfr. allegato 2).

I termini dell'accordo sopra descritti comportano, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante specifica al P.R.G. vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, al fine di modificare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà dei privati, (foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte), posti in via Chiesa di Rubbiara, con attribuzione agli stessi della classificazione di cui alla zona residenziale B1, in continuità con la zonizzazione già esistente sul contiguo mappale 16, individuando così un'area edificabile con una SF complessiva pari a mq 1450, a cui viene assegnata una SU totale di mq 220. Si prevede inoltre il mantenimento delle destinazioni già in essere a parcheggio pubblico ed a zona per attrezzature pubbliche di servizio (verde attrezzato) in zona di tutela degli elementi della centuriazione nella parte di terreno rimanente da cedere gratuitamente al Comune (foglio 74 mappale 17 parte), avente una superficie totale di circa 2050 mq, con la sola riconfigurazione della zonizzazione esistente come proposto al precedente punto 3.

Secondo quanto sopra delineato, le parti convengono di procedere nel modo seguente:

-approvazione da parte del Consiglio Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successiva sottoscrizione dello stesso;
-procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, per il recepimento dei contenuti dell'accordo stesso;
cessione gratuita al Comune da parte dei privati del terreno di loro proprietà, identificato catastalmente al foglio 74 mappale 17 parte, avente una superficie totale di mq 2050, cessione da attuarsi immediatamente dopo l'approvazione della variante al P.R.G. di cui sopra e comunque prima del rilascio di titoli abilitativi alla costruzione sui terreni dei privati di cui al foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse e gli atti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Impegni dei privati

1. I privati, così come individuati nella premessa, si impegnano, a far data dall'approvazione della variante specifica al PRG a cui accede il presente accordo e comunque prima del rilascio da parte del Comune di titoli abilitativi alla costruzione sui terreni di cui al foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'area di loro proprietà sita in via Chiesa di Rubbiara, distinta catastalmente al foglio 74 mappale 17 parte, avente una superficie fondiaria totale di mq 2050, già destinata a zona per attrezzature pubbliche di servizio (verde attrezzato) e parcheggio pubblico, in zona di rispetto cimiteriale, così come individuata nell'elaborato grafico in allegato (cfr. allegato 2).

2. I privati si impegnano a sostenere i costi di frazionamento e tutte le spese relative al futuro atto di cessione dell'area di cui sopra. Si impegnano inoltre alla manutenzione dell'area stessa, anche a seguito dell'atto di cessione all'Amministrazione Comunale, sino alla realizzazione delle opere pubbliche ivi previste da parte del Comune (parcheggio e parco pubblico).

3. L'obbligo della cessione del terreno di cui al punto 1 è condizionata sospensivamente al riconoscimento di quanto previsto dall'accordo ed, in particolare, al riconoscimento della potenzialità edificatoria sui terreni residui di proprietà dei privati, posti in via Chiesa di Rubbiara, distinti catastalmente al foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte, aventi una SF complessiva pari a mq 1450, a cui viene assegnata una SU totale ammissibile di mq 220, così come individuato nell'elaborato grafico in allegato (cfr. allegato 2).

4. I privati dichiarano e si impegnano, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, a condividere senza riserve gli obiettivi del Comune come riportati in premessa e a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;

ART. 3 — IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna a riconoscere ai privati la possibilità di edificare sul terreno di loro proprietà sito in via Chiesa di Rubbiara, identificato catastalmente al foglio 74 mappali 17 parte e 110 parte, avente una SF di mq 1450, a cui viene assegnata una SU ammissibile di mq 220 a destinazione prevalentemente residenziale, modificando conseguentemente la zonizzazione dell'area nello strumento urbanistico vigente a zona residenziale B1, in analogia all'area residenziale contermina già di proprietà dei privati (foglio 74 mappale 16). In particolare si specifica che dovrà essere modificato l'art. 22 "zone omogenee di tipo "B'", punto 1 (Sottozona B.1) delle NTA del PRG vigente come di seguito indicato:

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 8, a Rubbiara, via Chiesa, identificata catastalmente al foglio 74 mappale 17 parte e 110 parte, avente una SF di mq 1450, è attribuita una SU massima di mq 220 a destinazione residenziale con h max di ml 7.50, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. CC. del 28.02.2013, Allegato 5 delle NTA.

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di approvazione della variante specifica al PRG entro e non oltre 6 mesi dall'approvazione del testo dell'accordo medesimo mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire il reperimento di importanti standard di verde e parcheggio pubblico a servizio della frazione di Rubbiara.

4. Il Comune si riserva di promuovere eventuali modifiche alle scelte di cui all'accordo, previa intesa con i privati, qualora ciò dovesse risultare necessario per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e ai contenuti dell'accordo stesso.

Art. 4 — Disposizioni conclusive

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990.

~~2. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente atto sono riservate alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.~~

~~3. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dal D.lgs. 196/2003, potendo i privati esercitare i diritti ivi contemplati.~~

~~Letto, confermato e sottoscritto
Nonantola, lì~~

~~Per il Comune:
Direttore dell'Area Tecnica,
Ing. Antonella Barbara Munari~~

~~Per i privati:
Panciroli Augusto
Panciroli Attilio~~

~~Allegati all'accordo:
estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto del presente accordo;
planimetria di progetto con l'individuazione della proposta di variante al P.R.G.;
certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata dal presente accordo;
deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente schema di accordo.~~