

Provincia di Modena
Comune di Nonantola

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata COMPARTO EX CANTINA SOCIALE

Approvato con Delibera C.C. n. 72 del 22/04/2010

Modifica al Piano Particolareggiato ai sensi dell'Art. 11 delle N.T.A.



Proprietà :

COOP Alleanza 3.0
BORSARI S.p.a.

BORSARI SPA
Via Di Mezzo, 114/E
41016 NONANTOLA (Modena)
C.F. e P. IVA 01352250367

Portelli H. Rose

Progetto a cura di:



ingegneri riuniti
Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore Tecnico: Dott. Ing. Federico Salardi

Associato **oice**
Associazione delle organizzazioni di ingegneria
(di architettura e di consulenza tecnico - economica)



Responsabile di Progetto
Ing. Emanuele Gozzi

Progetto Architettonico
Arch. Lorenzo Lipparini
Prof. Giorgio Ascari

Progetto Infrastrutture
Ing. Federico Salardi

Norme Tecniche di Attuazione

02

Codice Progetto
0006CM9V

Scala

Codice Elaborato
U-00-A-R-02

A	Gennaio 2021	emissione	ga	ll
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PREMESSA	pag. 3
CAPO I - NORME GENERALI	
Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 5
Art. 2 - Elaborati costituenti il Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 7
Art. 3 - Il Piano Regolatore Generale	pag. 9
Art. 4 - Le destinazioni d'uso	pag. 11
Art. 5 - Le trasformazioni edilizie	pag. 13
Art. 6 - Parametri urbanistici e edilizi	pag. 15
Art. 7 - Standards di P.R.G.	pag. 20
Art. 8 - Il dimensionamento della proposta progettuale	pag. 23
Art. 9 - Aree di Cessione – U1 e U2	pag. 26
Art. 10 - Progetto di Piano Particolareggiato - Varianti	pag. 27
Art. 11 - Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive	pag. 28
CAPO II - ATTUAZIONE	
Art. 12 - Modalità di Attuazione del Piano Particolareggiato	pag. 30
Art. 13 - Opere di urbanizzazione	pag. 30
Art. 14 - Verde e Arredo Urbano	pag. 31
CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI	
Art. 15 - Coerenza di insieme degli interventi e rispetto del Progetto di Piano Particolareggiato	pag. 32
CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI	
Art. 16 - Requisiti architettonici degli edifici	pag. 32
Art. 17 - Rispetto delle altezze	pag. 33
Art. 18 - Aree pertinenziali	pag. 34
Art. 19 - Impianti	pag. 34
Art. 20 - Convenzione	pag. 34



- ALLEGATO 1** Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 22.12.2008 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988.
- ALLEGATO 2** Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.01.2009 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Integrazione.
- ALLEGATO 2.1** Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione.
- ALLEGATO 2.2** Relazione di Controdeduzioni – Allegato "A" alla Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione.
- ALLEGATO 3** Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010).
Si precisa che con la variante specifica sopracitata sono state recepite le modifiche alle NTA apportate con l'approvazione del piano attuativo in oggetto, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988.
- ALLEGATO 4** Stralcio del Regolamento Edilizio vigente (approvato con Delibera di C.C. n. 354 del 28/12/1984 e s.m. e i.)
- ALLEGATO 5** Provvedimento ministeriale n° 2056 del 20/10/2009 relativo all'immobile denominato Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest, emesso da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.
- ALLEGATO 6** Provvedimento ministeriale n° 2063 del 12/11/2009 emesso secondo l'art.45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativo all'AREA DI RISPETTO dell'Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.
- ALLEGATO 7** Regime delle aree
- ALLEGATO 8** Lotti di intervento
- ALLEGATO 9** Mappali gravati da Servitù di Passaggio
- ALLEGATO 10** Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12.09.2017 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata C3 "Ex Cantina Sociale" – Approvazione Modifica al Piano.

PREMESSA

La presente **MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA** denominato “**EX CANTINA SOCIALE**” è effettuata ai sensi dell’Art.11-AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010 ed avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 3 della L.R. 46/1988.

Essa si rende necessaria a seguito della comunicazione del 30/11/2020, Classificazione: 6.3 – Fascicolo n. 229/2020, dell’AREA TECNICA – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Nonantola ed avente per oggetto “Conferenza di servizi semplificata decisoria asincrona (L. 214/90 art. 14 bis) – Richiesta documentazione integrativa al proponente – Comunicazione sospensione termini conferenza” in merito alla richiesta di Permesso di Costruire (assunta al Protocollo Comunale n. 16775 del 10/10/2020 – Pratica n. 2020/210) inoltrata dalla ditta BORSARI Spa per la “Realizzazione di fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative, autorimesse, in comparto “Ex Cantina Sociale – Lotto 4B”.

Al fine di rendere maggiormente chiara ed inequivocabile, anche per il futuro, l’esatta interpretazione autentica della Norma in merito alle questioni emerse dalla suddetta comunicazione dell’AREA TECNICA – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Nonantola, si propone pertanto la presente **MODIFICA** del Testo delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del Piano Particolareggiato, ad esplicitazione di quanto emerso dall’istruttoria dei progetti citati.

La presente modifica **NON ALTERA E CONFERMA** i contenuti dell’**AGGIORNAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA** denominato “**EX CANTINA SOCIALE**” approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017 ed avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata C3 “Ex Cantina Sociale” – Approvazione Modifica al Piano, **resosi necessario** a seguito della volontà dei Soggetti Attuatori di avvalersi dei dettati dell’Art. 11 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366 , il quale (al comma 6) recita testualmente:

« 6) Il Comune prende atto che l’attuazione del presente Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori. La quota realizzata nell’ambito del Comparto non potrà essere inferiore al 50% (cinquanta per cento) della potenzialità edificatoria residenziale complessiva (pari a 6.394 mq. di SU) assegnata al comparto dal PRG. Il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto delle procedure, i provvedimenti necessari all’aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla

rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie rimasta in disponibilità dei Soggetti Attuatori.»

La proposta progettuale contenuta nel presente AGGIORNAMENTO individua una SU INFERIORE alla potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto, sempre da realizzarsi nei lotti residenziali individuati dagli elaborati di Piano vigente, e pertanto, ai sensi dei citati articoli delle N.T.A. di Piano Particolareggiato e della Convenzione Urbanistica, si rende necessario l'AGGIORNAMENTO degli elaborati tecnico – grafici che costituiscono il piano stesso.

Nel contempo, sempre l'Aggiornamento di Piano, visto il decorso dei 18 mesi successivi la stipula della Convenzione Urbanistica entro i quali il Comune di Nonantola doveva addivenire all'acquisizione del fabbricato contraddistinto dalla lettera E (ex palazzina uffici), rimette nella disponibilità dei Soggetti Attuatori il suddetto fabbricato, nei tempi e nei modi stabiliti dalla citata Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366, dove all'Art. 11 – CLAUSOLE PARTICOLARI recita testualmente:

« 5) Il Comune si impegna, entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della presente convenzione, a definire l'acquisizione del fabbricato contraddistinto dalla lettera E (ex palazzina uffici) allibrato al NCEU del Comune di Nonantola al foglio 42 mappale 268 sub. 1, 2, 3 e 4, ed insistente su aree oggetto di cessione a titolo di aree per urbanizzazioni secondarie (U2), accettando la definizione del valore dell'immobile in Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), determinato dall'Agenzia del Territorio in qualità di terzo arbitratore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1349 del Codice Civile.

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano, sin da ora, che tale valore venga preferibilmente compensato in numerario, ovvero, ove le parti in tal senso convenissero, mediante separato accordo compensativo ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 37/2002, ovvero in altro modo da concordarsi e da perfezionarsi comunque entro e non oltre i 6 (sei) mesi successivi dalla decisione di acquisizione del fabbricato, di cui al capo precedente, e quindi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente convenzione.

Qualora il Comune decida (entro i 18 -diciotto- mesi dalla stipula della presente convenzione) di non addivenire all'acquisizione del fabbricato in oggetto, si impegna, previa variante al PRG, a modificare il Piano dei Servizi, stralciando da questo ultimo il fabbricato contraddistinto dalla lettera E, e, con successiva Variante al Piano Particolareggiato, consentire la monetizzazione da parte dei Soggetti attuatori della mancata cessione dell'area di sedime del fabbricato (come area di U2 – Urbanizzazione Secondaria).

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano sin da ora che il valore dell'area di sedime del fabbricato E è determinato in Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), comprensivo della propria potenzialità edificatoria (SU) aggiuntiva rispetto ai valori massimi ammessi nel Comparto, e del valore afferente la monetizzazione degli standard urbanistici indotti.

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano inoltre che, in questa ultima ipotesi, per l'edificio E vengano ammesse tutte le funzioni previste dal Piano Particolareggiato, con la sola esclusione di quelle produttive, senza l'obbligo del reperimento della relativa quota di parcheggi pertinenziali.»

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1 L'area del comparto urbanistico oggetto del presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, denominato "COMPARTO EX CANTINA SOCIALE" è identificata catastalmente dal frazionamento effettuato dai Soggetti Attuatori in attuazione della Convenzione Urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010.

1.2 Tale frazionamento ha sancito le seguenti superfici fondiarie:

di proprietà dei Soggetti Attuatori :

COOP Alleanza 3.0 foglio 42 mappali 240, 270, 277

foglio 43 mappale 10

per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 8.397;

BORSARI S.p.a. foglio 42 mappali 268, 269, 271, 276

foglio 43 mappali 373, 374

per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 8.764;

di proprietà del Comune di Nonantola:

COMUNE foglio 42 mappali 200, 267, 272, 275, 289, 290, 291

foglio 43 mappali 173, 367, 368, 376

per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 14.789;

di proprietà del Ministero dell'Economia:

DEMANIO foglio 43 mappale 133 parte

per una Superficie Fondiaria complessiva di mq. 220;

il tutto a formare la superficie complessiva del Comparto in oggetto, corrispondente alla Superficie Territoriale (scaturita a seguito del frazionamento delle aree) e pari a mq. 32.170.

1.3 La presentazione del Piano Particolareggiato relativo al comparto in oggetto è stata autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 22.12.2008 di approvazione del Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), redatto ai sensi degli artt. 13 e 23, scheda n. 3, delle Norme



- Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, e successiva delibera di integrazione n. 11 del 29.01.2009 (Allegati 1 e 2).
- 1.4** Il Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 avente per oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione. (Allegati 2.1 e 2.2)
- 1.5** Le trasformazioni edilizie ricadenti nel comparto sono assoggettate alla formazione obbligatoria e alla avvenuta approvazione di Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione e del Piano Regolatore Generale vigente e dell'Art. 55 "*Piani Particolareggiati di iniziativa privata*" del Regolamento Edilizio del Comune di Nonantola.
- 1.6** Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato e sono redatte ai fini di regolare l'attuazione del progetto di Piano per ottenere un risultato coordinato ed unitario, anche in presenza di interventi attuativi per stralci.
- Esse si applicano all'interno del comparto soggetto a Piano Particolareggiato, individuato dalle Tavole del P.R.G. vigente del Comune di Nonantola (Variante Specifica approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici e alle modalità di attuazione del programma edificatorio.
- 1.7** Per i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento allo stralcio di articoli tratto dal Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 354 del 28/12/1984 e s.m. e i. (Allegato 4) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 3). Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal Piano Regolatore generale, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia di interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto “EX CANTINA SOCIALE” è costituito dai seguenti elaborati (vengono evidenziati gli elaborati e/o documenti sui quali interviene l'aggiornamento al Piano):

All. 01 DOMANDA AL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

All. 02 RAPPORTO PRELIMINARE

(redatto ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008)

Tav. 000 SCHEMA DI CONVENZIONE

Tav. 001 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO (con Estratti PRG, ecc)

Tav. 002 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. 003 VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO

Tav. 004 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Tav. 005 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav. 006 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 007 RILIEVO DELL'AREA scala 1:500

Tav. 008 RILIEVO FABBRICATO A scala 1:200

Tav. 009 RILIEVO FABBRICATO B scala 1:200

Tav. 010 RILIEVO FABBRICATO E scala 1:200

Tav. 011 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Inquadramento territoriale scala 1:1.000

Tav. 012 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra scala 1:500

Tav. 013 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria scala 1:500

~~**Tav. 014** PLANIMETRIA DI PROGETTO – Intorati scala 1:500~~

Tav. 015 PROGETTO - Profili e Viste prospettiche scala 1:500

Tav. 016 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Standard Urbanistici scala 1:500

Tav. 017 IMPIANTI A RETE - Fognature scala 1:500

Tav. 018 IMPIANTI A RETE – Reti idriche e gas metano scala 1:500

Tav. 019 IMPIANTI A RETE – Reti Elettriche scala 1:500

Tav. 020 IMPIANTI A RETE – Pubblica Illuminazione scala 1:500

Tav. 021 IMPIANTI A RETE – Reti telefoniche e Fibre Ottiche scala 1:500

Tav. 022 IMPIANTI A RETE – Rete teleriscaldamento e teleraffrescamento scala 1:500

Tav. 023 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONE DI SPESA

Tav. 024 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Terra scala 1:200

Tav. 025 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Primo scala 1:200



- Tav. 026** PROGETTO FABBRICATO A - Profili e Sezioni scala 1:200
- Tav. 027** PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE - Piante e profili scala 1:200
- Tav. 028** RELAZIONE ESPLICATIVA sulla sovrapposizione interventi sul perimetro dell'area
soggetta a Vincolo di Tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i beni e le attività
culturali (n.2056 del 20/10/2009 e n. 2063 del 12/11/2009)
- Tav. 029** SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTI sul perimetro dell'area soggetta a Vincolo di Tutela di
cui ai provvedimenti del Ministero per i beni e le attività culturali (n.2056 del 20/10/2009 e
n. 2063 del 12/11/2009)
- Tav. 030** RELAZIONE SULL'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI ED
ALTERNATIVE
- Tav. 031** INTEGRAZIONI ALLA VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA E DI IMPATTO
ACUSTICO
- Tav. 032** INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE

2.2 La MODIFICA al Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto "EX CANTINA SOCIALE" interviene a modifica dei seguenti elaborati:

- All. 01** DOMANDA AL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE
- Tav. 001** RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI MODIFICA AL PIANO
- Tav. 002** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 IL PIANO REGOLATORE GENERALE

3.1 IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale classifica l'area oggetto di Piano Particolareggiato tra le Zone Omogenee di tipo "C", Sottozona C.3; l'Art.23 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, in riferimento alle suddette zone, cita testualmente:

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.*

Il comparto ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e del centro edificato, individuato nella cartografia del PRG.

3.2 LA SCHEDA DI SOTTOZONA

La Scheda di Sottozona riporta i parametri urbanistici da osservare nella progettazione di interventi per tali aree:

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 = 4000 mq/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).

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 la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.*

Il PRG individua inoltre un'apposita scheda relativa al Bene Culturale n. 70 (elaborato n. 8 del PRG), ovvero alla palazzina originariamente destinata alla lavorazione dei pomodori, trattandosi di un edificio esistente da conservare all'interno del comparto.



Il Piano dei Servizi individua all'interno del comparto in oggetto una vasta area, localizzata lungo la viabilità esistente ovvero la Strada Provinciale per Modena e Via Fossa Signora, da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria; in questa area è prevista la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico, la localizzazione della Stazione della Autocorriere e il recupero dell'edificio esistente, in origine destinato a palazzina uffici della cantina sociale, per destinazioni ad attrezzature civili, sociali e comuni.

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. 4 LE DESTINAZIONI D'USO

4.1 Il comparto oggetto di Piano Particolareggiato è classificato dal vigente PRG tra le Zone Omogenee di tipo "C", Sottozona C.3.

Il comparto è caratterizzato dalla presenza sia di funzioni abitative che di funzioni terziarie, disciplinate dall'art. 16 "Destinazioni d'uso" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il progetto di Piano Particolareggiato individua le seguenti destinazioni d'uso tra quelle consentite dalla citata norma:

a) FUNZIONE ABITATIVA

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

b) FUNZIONI TERZIARIE

b.2	funzioni commerciali:	
	pubblici esercizi, mostre	C.1
	• esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1.1b
	• medio-piccole strutture di vendita non alimentari	C.1.2b



	• medio-piccole strutture di vendita alimentari	C.1.2a
	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
	uffici pubblici	B.4
	scuole e laboratori scientifici	B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
	attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
	stazioni per servizi trasporto	E.1
e.1	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugio e simili	D.2
b.1	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:	
	Istituti di credito, cambio, assicurazione (**)	D.5

(**) come definito dalla delibera n. 11 del 29.01.2009 (Allegato 2) e dalla Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, che ha introdotto la possibilità di *“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)”*.

All'interno del comparto urbanistico sono in ogni caso insediabili tutte le funzioni previste dalle Schede di Sottozona riportate al precedente art. 3.2 delle presenti norme, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato, in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

E' ammesso, inoltre, il trasferimento delle destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato e previo aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

4.2 Per quanto riguarda l'insediamento delle funzioni commerciali, si fa riferimento alla D.C.R. n. 1253/1999 modificata dalla DCR n. 653/2005, nonché alle specifiche riportate di seguito.

4.2.1 I Lotti di Intervento 1 e 2 (Edifici A e B) si configurano come due distinti lotti unitari nell'ambito del comparto di intervento, in quanto separati da viabilità pubblica di urbanizzazione primaria che ne inibisce la fruizione unitaria e, pertanto, non si configurano come aggregazione commerciale.

4.2.2 Per quanto concerne il Lotto di Intervento 1 (Edificio A) è ammessa la localizzazione nell'ambito dello stesso lotto unitario di esercizi di vendita di vicinato (Superficie di vendita max mq. 250) e di medio-piccole strutture di vendita, senza che ciò configuri una aggregazione commerciale, alle seguenti condizioni:

- a. Gli eventuali corpi edilizi in cui inserire gli esercizi di vendita di vicinato devono risultare *separati* rispetto alla medio-piccola struttura di vendita, da corridoi o passaggi coperti (coperture, pensiline o tettoie) liberi, ad uso pubblico, al servizio del traffico



pedonale del comparto, sempre aperti, non chiusi nè richiudibili; come tali non si configura la funzione di piccolo *mall* o *galleria* con specifica funzione commerciale.

Il requisito della *separatezza* e della *distinzione fisica* comporta che tra i corpi edilizi non deve sussistere alcuna forma di contiguità fisica (unitarietà edilizia), intesa come giustapposizione di spazi edilizi con uno o più muri in comune.

- b. Tali corpi edilizi devono presentare una destinazione commerciale *non specifica o prevalente*, ovvero devono riservare ad esercizi di vendita di vicinato una quota di SU realizzata inferiore al 50% della SU del corpo edilizio medesimo.
- c. La disposizione degli esercizi di vendita di vicinato deve escludere la loro contiguità fisica (muro in comune) nel caso in cui la somma della loro superficie di vendita (SV) risulti superiore a mq. 250; in questo caso, devono essere separati o intercalati da locali aventi destinazioni d'uso di tipo non commerciale (laboratori per arti e mestieri, pubblici esercizi, uffici, ecc).

4.2.3 Sempre in riferimento al Lotto di Intervento 1 (Edificio A), qualora ricorrano le condizioni riportate al precedente punto 4.2.2, sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni che i requisiti urbanistici (determinazione degli standard urbanistici e delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, ecc.), si applicano con riferimento alle singole unità/esercizi.

4.2.4 L'esistenza di un collegamento aereo fra corpi edilizi dell'Edificio A, funzionale alla realizzazione e all'utilizzo del parcheggio in copertura, non fa venir meno il requisito della separatezza e della distinzione fisica (di cui al precedente art. 4.2.2 lettera a), in considerazione del fatto che il collegamento è limitato alla fruizione del parcheggio e rappresenta una scelta tecnico progettuale ispirata non tanto da obiettivi di funzionalità commerciale, quanto da finalità di contenimento dello sfruttamento di superficie fondiaria e di contributo alla qualità ambientale dell'intervento.

Art. 5 LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

- 5.1** Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ha emesso il Provvedimento ministeriale n° 2056 del 20/10/2009 relativo all'immobile denominato Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest (Allegato 5 e 6) e il Provvedimento ministeriale n° 2063 del 12/11/2009 emesso secondo l'art.45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativo all'area di rispetto dell'Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola, in via provinciale Ovest (Allegato 6), definendo i seguenti vincoli relativamente agli edifici esistenti all'interno del comparto urbanistico in oggetto:



- vincolo diretto (Restauro e Risanamento Conservativo) sull'edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub1), limitatamente al fronte principale, alle due "maniche" e all'area cortiliva interna;
- vincolo indiretto sulla restante porzione dell'edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub2), nella quale viene ammessa la ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la sagoma volumetrica;
- vincolo indiretto sul fabbricato A (foglio 42 - mappale 6), per il quale viene indicato di mantenere l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, con possibilità di rimuovere l'ampliamento esistente sul lato est (lavorazione mosti, centrale elettrica e tettoia); il fabbricato può essere oggetto di nuovo ampliamento planimetrico, con altezza dei nuovi manufatti non superiore a quella esistente.
- vincolo indiretto sul fabbricato E (foglio 42 - mappale 9 sub 4, 5, 6 e 7), attraverso interventi sia di manutenzione, sia di restauro e risanamento conservativo.

Il provvedimento ministeriale n° 2063 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prevede inoltre che l'area cortiliva (foglio 42 – mappale 9 sub 3) dovrà rimanere libera da nuove costruzioni, eccetto che nella parte individuata con tratteggio nella planimetria allegata al provvedimento (Allegato 6), dove potranno invece svilupparsi eventuali ampliamenti con un'altezza non superiore ai corpi di fabbrica del complesso architettonico in argomento.

In considerazione dei vincoli succitati, la proposta progettuale ipotizza all'interno del comparto le categorie di intervento di seguito descritte.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 8 del Regolamento Edilizio vigente) dei seguenti fabbricati esistenti:

- edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub1), sede della ex cantina sociale, limitatamente al fronte principale, alle due "maniche" e al corpo centrale archivoltato che prospetta sul cortile interno (ex sala apparecchi di concentrazione);
- edificio E (foglio 42 - mappale 9 sub 4, 5, 6 e 7), con riuso a funzioni terziarie e destinazioni di carattere pubblico.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E AMPLIAMENTI (art. 9 del Regolamento Edilizio vigente) dei seguenti fabbricati esistenti:

- edificio A (foglio 42 - mappale 6), attraverso interventi di conservazione del fronte principale, di demolizione e fedele ricostruzione della parte soggetta a vincolo indiretto mantenendo l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, di rimozione dell'ampliamento esistente sul lato est (lavorazione mosti, centrale elettrica e tettoia), e di nuova edificazione (ampliamento) con altezza dei nuovi manufatti non superiore a quella esistente.



- edificio B (foglio 42 - mappale 5 sub2) per la parte di fabbricato non soggetta a Restauro e Risanamento conservativo;

NUOVA EDIFICAZIONE dei seguenti volumi:

- edificio **C** con destinazione residenziale;
- edificio **D** con destinazione residenziale (A.1, A.2);
- edificio **F** con destinazione stazione autocorriere (A.1, A.2).

DEMOLIZIONE (art. 10 del Regolamento Edilizio vigente) senza ricostruzione delle seguenti parti edificate:

- manufatti dell'ex consorzio agrario e annessi (foglio 43 mappali 126, 127, 128 e 131)
- edificio prefabbricato destinato a magazzino dell'ex cantina sociale (foglio 42 - mappale 240);
- manufatti destinati a cisterna, locale di servizio e ufficio pesa dell'ex cantina sociale (foglio 42 - mappali 7, 8 e 239);
- superfetazioni, tettoie e parti incongrue addossate all'edificio A;
- cabina elettrica annessa al fabbricato A;
- manufatti di altro genere legati all'attività precedente (basamenti, piattaforme, ecc.).

Art. 6 PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

6.1 Ai fini dell'attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato si applicano i dispositivi riportati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010), nonché i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6.2 In base a quanto disciplinato dalla scheda di sottozona, la capacità insediativa minima per Funzioni Terziarie risulta pari a 5.611 mq. di SU (min. 45% della SU), mentre la capacità insediativa massima per Funzioni Abitative risulta pari a 6.858 mq. (max. 55% della SU).

Il presente AGGIORNAMENTO assume i dati quantitativi del Piano Particolareggiato vigente, modificandoli solamente nella proposta progettuale.

In funzione dei suddetti parametri, si determina il quadro di dati dimensionali riportati nella successiva TABELLA 1.

6.3 SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO

Nel Piano Particolareggiato, la superficie utile edificabile (SU) viene computata in base a quanto disciplinato agli artt. 6 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed assumendo i dati determinati dal Piano Particolareggiato vigente.

Per la determinazione della potenzialità edificatoria viene assunto il valore della Superficie Territoriale derivante dal Piano Particolareggiato vigente (ovvero 31.172 mq) e l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), e risulta pertanto pari a mq. 12.469 di SU, comprensivi degli edifici da recuperare, con esclusione del fabbricato E (ex palazzina uffici).

La potenzialità edificatoria del fabbricato E è corrispondente alla SU attuale pari a mq. 365 circa.

Tab. 1 - TABELLA DATI URBANISTICI

Riferimento Normativo: Art. 23 NTA - ZONE OMOGENEE di TIPO C - Sottozona C3				
		P.R.G. Vigente	P.P. VIGENTE	AGGIORNAMENTO P.P.
		mq	mq	mq
Superficie Territoriale	St	Individ. Grafica	31.488	32.170
da P.P. Vigente	Ut	4.000 mq / ha	4.000 mq / ha	4.000 mq / ha
Superficie Utile Ammessa	SU		12.469	12.469
Superficie Utile Ammessa				
commercio/terziario/direzionale		min. 45 % SU	6.075	6.075
Superficie Utile Ammessa				
residenza	*	max. 55% SU	6.394	3.197
Superficie Utile da Delocalizzare				
residenza	*	50% SU Ammessa	6.394	3.197
AREE PER URBANIZZAZIONI			14.489	15.009
URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1)			6.149	6.149
di cui	Viabilità		1.413	1.413
	Parcheggi		4.736	4.736
URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U2)			8.287	8.860
di cui	Parcheggi			
	Verde			
Superficie Permeabile	RESIDENZA	35% SF	1.657	1.379
Altezza Massima	H	12,50 ml.	12,50 ml.	12,50 ml.
Visuale Libera	VL	0,50	0,50	0,50
Aree destinate all'Edificazione			17.052	17.161
di cui	TERZIARIO		13.109	13.221
	RESIDENZA		3.943	3.940

Superficie Fondiaria:		mq	mq da frazionamento
LOTTO DI INTERVENTO n. 1	circa	8.555	8.397
LOTTO DI INTERVENTO n. 2	circa	4.554	4.573
LOTTO DI INTERVENTO n. 3 a	circa	1.907	980
LOTTO DI INTERVENTO n. 3 b			970
LOTTO DI INTERVENTO n. 4 a	circa	2.036	976
LOTTO DI INTERVENTO n. 4 b			1.014
LOTTO DI INTERVENTO n. 5	circa	252	251
LOTTO DI INTERVENTO n. 6	circa	3.575	3.537
Totale	circa	20.879	20.698

6.3.1 Il progetto del Piano di Particolareggiato prevede interventi di nuova edificazione e di recupero di edifici esistenti per complessivi mq. 12.469 di SU, dei quali 6.075 mq. relativi alle Funzioni Terziarie (b.1, b.2, b.3) distribuiti negli edifici individuati dalle lettere A e B e 6.394 mq. relativi alle Funzioni Abitative (a.1, a.2) negli edifici individuati dalle lettere C e D.

Tab. 2 - DISTRIBUZIONE DELLA SU

LOTTO	EDIFICIO	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA		N° ALLOGGI	SU mq.
1	A	PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMNETARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMNETARI LABORATORI PER ARTI E MESTIERI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	C.1 C.1.1b C.1.2a C.1.2b C.3 A.10 D.5		4.070
2	B	PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMNETARI LABORATORI PER ARTI E MESTIERI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	C.1 C.1.1b C.1.2b C.3 A.10 D.5		2.005
3	Ca	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	7	776
3	Cb	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	7	776
4	Da	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	7	823
4	Db	RESIDENZA	A.1 / A.9 / C.6	6	823
		Totale Attività Complementari			6.075
		Totale Residenza		27	3.197
		TOTALE		27	9.272
5	E	RESIDENZA PUBBLICI ESERCIZI, MOSTRE ESERCIZI DI VENDITA DI VICINATO NON ALIMENTARI UFFICI E STUDI PRIVATI FUNZIONI DIREZIONALI, FUNZIONI ASSICURATIVE	A.1 / A.9 / C.6 C.1 C.1.1b A.10 D.5		365
		TOTALE GENERALE		27	9.637

6.3.2 Per quanto riguarda la SU dei singoli Lotti d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella del precedente punto 6.3.1.

Nel caso in cui la progettazione di alcuni Lotti d'Intervento non sfrutti appieno la SU ad essi attribuita dal progetto di Piano Particolareggiato, la superficie utile in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano Particolareggiato e nel rispetto dei valori massimi consentiti.

Analogamente, qualora un Lotto d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SU rispetto a quella assegnata, potrà attingere tale quota di SU da altri Lotti d'Intervento non ancora realizzati, fermo restando il valore complessivo del Comparto e previa redazione di aggiornamento degli elaborati in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 10 e 11.

6.3.3 L'AGGIORNAMENTO del Piano Particolareggiato, in coerenza con quanto concesso all'Art. 11 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366 , ipotizza una SU INFERIORE rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto, sempre da realizzarsi nei lotti residenziali individuati dagli elaborati di Piano vigente.

In modifica alla previsione del Piano vigente, la SU così ridotta viene portata complessivamente mq. 3.197 , demandando ad una successiva delocalizzazione il 50% della potenzialità edificatoria massima ammessa, ovvero mq. 3.197 (50% di mq. 6.394 di SU) e sempre secondo gli accordi di Convenzione (Art. 11 comma 6).

Qualora le progettazioni per il rilascio dei Permessi di Costruire relative ai fabbricati residenziali non sfruttassero appieno la potenzialità edificatoria da realizzarsi **OBBLIGATORIAMENTE** nel Comparto (mq. 3.197), la eventuale SU residua **NON POTRA'** essere ulteriormente delocalizzata.

6.3.4 In sede di presentazione dei rispettivi titoli abilitativi (Permesso di Costruire), la Superficie Utile degli edifici sarà calcolata in base a quanto disciplinato dall'art. 54.1.a del Regolamento Edilizio vigente. Per gli edifici esistenti soggetti a intervento di recupero (compresi gli ampliamenti) i locali aventi altezza utile superiore a m. 4,50 non vengono conteggiati due volte ai fini del calcolo della SU, in deroga a quanto previsto dal succitato articolo.

6.3.5 **Per quanto riguarda il Numero degli Alloggi ipotizzato, essi dovranno generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente Tabella 2, fermo restando che il carico insediativo massimo per alloggi ammesso nel comparto è stabilito in 40 abitazioni.**

6.4 ALTEZZE DEI FABBRICATI E DEI LOCALI

Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Piano Particolareggiato secondo le disposizioni contenute all'art. 48 "Requisiti dei Locali", comma 1 "ALTEZZE" del Regolamento Edilizio vigente.

Le altezze dei fabbricati di nuova edificazione non potranno in ogni caso superare i 12,50 ml. previsti dalla scheda di sottozona.

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnologici ed elementi architettonici strettamente episodici sveltanti oltre tale altezza.

6.4.1 In deroga a quanto previsto dall'Art. 46 "Autorimesse" del Regolamento Edilizio vigente, è ammessa, la realizzazione di autorimesse ad uso privato per più di tre veicoli al piano interrato degli edifici.

6.5 DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze sono misurate secondo le disposizioni contenute all'art. 53 "*Distacchi tra gli edifici e distanze dai confini*" del Regolamento Edilizio vigente.

6.5.1 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano come riferimento le distanze definite esplicitamente o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del Progetto di Piano Particolareggiato.

6.5.2 I soli elementi che costituiscono distanza sono i confini di proprietà e le strade esistenti esterne a comparto urbanistico. Il confine di proprietà è stabilito dal perimetro del comparto urbanistico.

6.5.3 Gli edifici esistenti oggetto di interventi di recupero (compresi gli ampliamenti), individuati negli elaborati con le lettere A, B e E, non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini di proprietà o dai cigli stradali della viabilità esistente esterna al comparto, né al rispetto della visuale libera.

6.5.4 Il perimetro del lotto di intervento assegnato, qualora non coincida col perimetro di comparto, non costituisce confine di proprietà ai fini della misurazione della distanza (che potrà pertanto essere inferiore a ml. 5) che in termini di visuale libera (che potrà pertanto oltrepassare il confine del lotto).

6.5.5 Come definito con la Delibera n. 11 del 29.01.2009 (Allegato 2) di integrazione della delibera di approvazione del POU e con la Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, ed in base all'approvazione del Piano Particolareggiato avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010, il Piano Particolareggiato prevede la "*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)."*

6.5.6 Essendo nell'ambito di un Piano Particolareggiato e trattandosi di ambito di riqualificazione dove il rapporto tra le proprietà pubbliche e quelle private non risulta filtrato da aree di pertinenza da destinare a verde o a sedime privato, per gli edifici soggetti a intervento di recupero (compresi gli ampliamenti) vale inoltre quanto segue:

- è ammessa la deroga al criterio della distanza minima e di visuale libera tra pareti dello stesso edificio, come disciplinato dall'art. 53 lettera A del Regolamento Edilizio.
- la distanza minima dal ciglio stradale potrà risultare inferiore a ml. 3,00, in deroga quanto previsto dall'art. 53 lettera B del Regolamento Edilizio.

6.5.7 Per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, la distanza dal confine di proprietà e/o dal lotto di intervento può essere ridotta fino a:

- D1 = m. 2, 00 nella generalità dei casi,
- D1 = m. 0,00 (confine) per rampe a cielo aperto.

6.6 SUPERFICI PERMEABILI

6.6.1 Per quanto riguarda la Superficie Permeabile del Comparto, il progetto di Piano Particolareggiato prevede la deroga a quanto previsto dall'art. 8 "Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio", comma 2, del Norme Tecniche di Attuazione di PRG relativamente al reperimento delle aree permeabili all'interno del comparto, introdotta con la Variante Specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010, per i lotti su cui insistono gli edifici soggetti a interventi di recupero (compresi gli ampliamenti).

La superficie permeabile viene garantita nelle aree destinate nel Piano Particolareggiato a Residenza (Lotti di Intervento n. 1 e 2), calcolata rispetto alla Superficie Fondiaria (SF) dei singoli lotti, come previsto dalla scheda di Sottozona (min. 35% della SF).

Si precisa che la quantità di superficie permeabile riportata nella tab. 1 del precedente paragrafo 6.3.1, è indicativa e dovrà essere verificata in sede di redazione dei singoli titoli abilitativi (Permessi di Costruire), che dovranno comunque soddisfare lo standard minimo della richiesta.

Art. 7 STANDARD DI P.R.G.

7.1 URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al Comparto denominato "Ex Cantina Sociale" si applicano i disposti del capo III "STANDARD DI PIANO" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e degli elaborati del Piano dei Servizi vigenti.

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di standard urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito all'Art. 11 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal Piano dei Servizi.

La dotazione di parcheggi pubblici da reperire all'interno del piano particolareggiato viene definita secondo la seguente tabella:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCHEGGI DI U.1	PARCHEGGI DI U.2
C.2/C.3	10 mq/30 mq SU	7,5% ST

Parcheggi di urbanizzazione primaria (U1)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria il parametro da applicare è 10 mq / 30 mq. di superficie utile (SU) (così come definita dall'art. 8 comma 2 delle NTA del PRG vigente). La proposta di progetto prevede una potenzialità edificatoria di circa 12.469 mq. di SU.

Ne scaturisce un fabbisogno di $(12.469 \times 10/30)$ 4.156 mq. di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di urbanizzazione primaria, per un totale di 189 posti auto (22 mq./p.a.).

Parcheggi di urbanizzazione secondaria (U2)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria il parametro da applicare è 7,5% della Superficie Territoriale (ST) (così come definita dall'art. 6 comma 1 delle NTA del PRG vigente).

Essendo la ST del comparto, riferita alle sole proprietà private dei soggetti attuatori, pari a circa mq. 31.172, ne scaturisce un fabbisogno di $(31.172 \times 7,5/100)$ 2.338 mq. di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di urbanizzazione secondaria, per un totale di 106 posti auto (22 mq./p.a.).

Verde di urbanizzazione secondaria (U2)

Per quanto riguarda la dotazione minima di verde pubblico di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente, la quantificazione grafica dell'area destinata a verde pubblico contenuta nel Piano dei Servizi è di circa mq. 5.895, comprensiva dell'area su cui insiste il fabbricato destinato a palazzina uffici identificato negli elaborati grafici con la lettera "E".

Riassumendo, la richiesta di Standard Urbanistici del comparto risulta essere la seguente:

Tab. 3 – AREE PER URBANIZZAZIONE

AREE PER URBANIZZAZIONI		DATI di PRG - Richiesta		DATI di PP Vigente	
ZONA OMOGENEA C – SOTTOZONA C.3		Posti Auto	mq.	Posti Auto	mq.
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	U1		4.156		6.149
di cui Viabilità	U1				1.413
Parcheggi	U1		4.156		4.736



Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U1	189		189	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	U2		8.233		8.287
di cui Viabilità e Parcheggi	U2		2.338		
Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U2	106			
Verde	U2		5.895		
TOTALE AREE DI CESSIONE		295	12.389	189	14.436

La richiesta complessiva di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria riferita all'intero comparto risulta pertanto uguale a 295 posti auto.

7.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda lo standard a parcheggio pertinenziale, si prende a riferimento quanto definito all'Art. 11 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Si riportano di seguito i parametri per il calcolo dei parcheggi pertinenziali, in funzione delle varie destinazioni d'uso.

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:

TIPO DI FUNZIONE DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

(Vedi art. 16) (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)

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 non deve comunque risultare inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione. Sono ricavabili internamente ai lotti ed anche nei corpi edilizi come autorimesse; in caso di nuova costruzione con destinazione a funzione abitativa, come anche in caso di ampliamento di edifici esistenti che determina la formazione di nuovi alloggi, per ciascun nuovo alloggio deve comunque essere prevista almeno una autorimessa. In caso di recupero abitativo di nuclei ex agricoli che determini un numero di alloggi superiore a 10, la dotazione minima di parcheggi di pertinenza viene stabilita in 2,5 posti auto per alloggio. La quota di parcheggi richiesta in più rispetto allo standard di 1,5 posti auto per alloggio deve essere ubicata preferibilmente in fregio alla pubblica viabilità in modo da renderla agevolmente accessibile.



(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.

Art. 8 IL DIMENSIONAMENTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

8.1 GLI STANDARD URBANISTICI E LE AREE DI CESSIONE

Il Piano Particolareggiato individua lo standard relativo alla opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in base a quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e in funzione della specifica zona del comparto di progetto (Zona omogenea C, Sottozona C.3), rispondendo alla domanda, come si evince dalla "Tab.1 - Tabella Dati Urbanistici" riportata al paragrafo 6.2 delle presenti norme e dall'elaborato grafico "Tav. 016 PLANIMETRIA DI PROGETTO - Standard Urbanistici".

Per quanto riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria (U1), lo standard relativo alla dotazione di parcheggi pubblici prevede il reperimento di 10 mq/30mq SU di aree da destinarsi a parcheggi di U1, pari a mq. 4.156, per la realizzazione di 189 posti auto, calcolati considerando il singolo posto auto (p.a.) pari a mq. 22. La proposta progettuale del Piano Particolareggiato prevede la cessione di mq. 4.736 di aree destinate alla realizzazione di complessivi 189 posti auto, oltre alla cessione di mq. 1.413 destinati alla viabilità di comparto. Complessivamente il Piano Particolareggiato prevede pertanto la cessione di mq. 6.149 di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, soddisfacendo appieno lo standard richiesto in termini di quantità superficiale e in termini di numero di posti auto.

I parcheggi di urbanizzazione primaria sono localizzati in superficie e risultano accessibili in parte dalla Strada Provinciale per Modena e in parte dalla nuova viabilità interna al comparto di collegamento tra l'ambito S. Francesco e via Fossa Signora.

Il Piano Particolareggiato vigente ha previsto mq. 8.860 (come da frazionamento e dalle visure catastali allegate al presente aggiornamento) di aree ad Urbanizzazioni Secondarie (U2), a fronte di una richiesta originaria (da PRG) di mq. 8.233 ed a una previsione del Piano Particolareggiato vigente di mq. 8.237, soddisfacendo pertanto lo standard richiesto dalle Norme di PRG e dal Piano dei Servizi.



In tali aree (mq. 8.860) sono conteggiate anche quelle già di proprietà pubblica (Comune di Nonantola e Demanio dello Stato) ricadenti nell'ambito del Comparto.

In luogo della localizzazione dei parcheggi di Urbanizzazione Secondaria, in accordo con l'Amministrazione Comunale viene individuata l'area da destinare alla realizzazione della nuova Stazione Autocorriere, come previsto dal Piano dei Servizi e dal PRG, pari a circa mq. 3.286 (Art. 8 della Convenzione Urbanistica).

Il Piano dei Servizi, il Piano Particolareggiato vigente e la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366, prevedevano la destinazione ad uso pubblico del Fabbricato E (ex palazzina uffici della Cantina Sociale). La Convenzione Urbanistica, all'Art. 11 – CLAUSOLE PARTICOLARI - comma 5, definiva le modalità di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'immobile in oggetto.

Essendo decorso inutilmente il termine (18 mesi dalla stipula della Convenzione) entro il quale l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto perfezionare l'acquisizione dell'immobile, lo stesso ritorna in disponibilità della ditta BORSARI S.p.a. secondo le condizioni e modalità indicate dalla Convenzione Urbanistica.

Il progetto prevede, infine, la realizzazione di opere extra-comparto (Allegato 7), per garantire e migliorare l'accessibilità complessiva al comparto, quali la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena, con relativo spartitraffico, e la realizzazione dell'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora. Tali opere sono regolate dalla Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato.

Le specifiche relative alla Stazione delle Autocorriere (edificio F) e alle opere extracomparto ad essa collegate, indicate negli elaborati grafici, sono state definite dal Progetto Preliminare consegnato da Nonaginta Srl in data 16/10/2015 con Prot. n. 1632 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 17/10/2015.

L'AGGIORNAMENTO del Piano Particolareggiato riporta, nelle sue linee fondamentali, il progetto preliminare di cui sopra.

L'indicazione progettuale di massima contenuta negli elaborati è da ritenersi puramente indicativa, in quanto il Piano Particolareggiato prevede la sola cessione di aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, come disciplinato al successivo art. 9 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici individuano (a puro scopo di verifica) anche il probabile interessamento dell'area del Comparto dalla realizzazione della futura rotatoria in corrispondenza della Strada Provinciale per Modena, che, come si evince, coinvolge esclusivamente aree di cessione, che potranno essere a disposizione dell'Amministrazione nel momento in cui intenderà realizzare l'opera.

In sintesi, risulta un complessivo di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria così composto:

Tab. 4 – AREE PER URBANIZZAZIONE – LA PROPOSTA PROGETTUALE DI AGGIORNAMENTO

AREE PER URBANIZZAZIONI		PP Vigente		Aggiornamento al PP	
ZONA OMOGENEA C		Posti Auto	mq.	Posti Auto	mq.
SOTTOZONA C.3					
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	U1		6.149		6.149
di cui Viabilità	U1		1.413		1.413
di cui Parcheggi	U1		4.736		4.736
Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U1	189		189	
URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)	U2		8.287		8.860
di cui Viabilità e Parcheggi	U2				
Posti Auto U1 (22 mq./PA)	U2				
Verde	U2				
TOTALE AREE PER URBANIZZAZIONI		189	14.436	189	15.009

La cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato stipulata in data 15 settembre 2011 – Rep. n. 57352/19366.

8.2 LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda lo standard relativo ai Parcheggi Pertinenziali, la proposta progettuale ne ipotizza il reperimento sia a raso, sia in interrato, sia in copertura ai fabbricati.

La distribuzione dei parcheggi pertinenziali all'interno del comparto risulta la seguente:

Tab. 5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

LOTTE	EDIFICI	PARCHEGGI PERTINENZIALI			
		a raso	in copertura	autorimesse	Totale
LOTTO 1	Edificio A	73	110	-	183
LOTTO 2	Edificio B	82	-	-	82
LOTTO 3	Edificio Ca	4	-	7	11
	Edificio Cb	3	-	8	11
LOTTO 4	Edificio Da	4	-	7	11
	Edificio Db	3	-	7	10
TOTALE COMPLESSIVO		169	110	29	308

La quantità di parcheggi offerta per singolo edificio, riportata nella tabella, è indicativa e dovrà essere verificata in sede di redazione dei singoli titoli abilitativi in funzione delle varie destinazioni d'uso assegnate agli edifici e dei relativi parametri riportati all'art. 7.2 delle presenti norme, in modo da soddisfare lo standard minimo della richiesta.

Art. 9 AREE DI CESSIONE – U1 E U2

- 9.1** Il progetto di Piano Particolareggiato individua nell'elaborato grafico "REGIME DELLE AREE" allegato alle presenti Norme (Allegato 7), la planimetria delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie e secondarie) e definisce la collocazione degli standard richiesti, in relazione alla potenzialità edificatoria massima ammessa (SU) nel comparto e alle prescrizioni della Scheda di Sottozona del PRG. L'elaborato contiene, inoltre, le aree fuori comparto per le quali il Piano Particolareggiato propone interventi di miglioramento della viabilità e dell'accessibilità complessiva all'area.
- 9.2** Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie, il Piano Particolareggiato prevede solamente la cessione delle aree da destinare a tali opere.
- La realizzazione delle opere infrastrutturali (viabilità, reti tecnologiche, ecc.) e di arredo urbano, nonché del manufatto della Stazione delle Autocorriere (edificio F) inerenti il Lotto di Intervento n. 6 e riportati nell'elaborato di progetto di massima "Tav. 023 PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE", ovvero così come modificato dal Progetto Preliminare consegnato da Nonaginta Srl in data 16/10/2015 con Prot. n. 1632 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 17/10/2015 del non sono a carico del Soggetto Attuatore.
- 9.3** Il frazionamento delle aree di cessione ha portato a valori dimensionali con alcune differenze rispetto a quanto indicato negli elaborati di Piano Particolareggiato vigente, casistica già prevista nelle N.T.A. del Piano vigente, che sempre all'Art. 9.3 recitava testualmente: *«Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche.»*. Nel presente aggiornamento di Piano si assumono i valori derivanti dal frazionamento.
- 9.4** Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, come opere extra-comparto, la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena e la realizzazione dello spartitraffico, per migliorare l'accessibilità complessiva al comparto.

La definizione puntuale delle caratteristiche dell'incrocio è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

- 9.5** Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare, come opera extra-comparto, l'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora, secondo quanto concordato preventivamente con l'Agenzia Provinciale per la Mobilità. La definizione puntuale delle caratteristiche degli incroci e delle rotatorie è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

La realizzazione dell'intersezione stradale, così come proposta negli elaborati grafici, è subordinata alla contemporanea realizzazione della rotatoria di accesso alla Stazione Autocorriere, non a carico del Soggetto Attuatore. Nel caso di realizzazione differita delle suddette opere, l'intersezione stradale in oggetto potrà essere riconfigurata per garantirne la funzionalità anche in assenza della rotatoria, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato.

Art. 10 PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - VARIANTI

- 10.1** Costituiscono Varianti al Piano Particolareggiato, da approvare con le procedure disciplinate dall'art. 21 della L. R. 47/1978 e s.m., le seguenti modifiche:

- a modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale e la configurazione morfologica d'insieme;
- b modifiche che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo;

In questi casi non è comunque necessaria una nuova autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Le varianti al Piano Particolareggiato non comportano, né espressamente, né tacitamente, proroga ai termini di attuazione della convenzione urbanistica.

- 10.2** Qualora le varianti del Piano Particolareggiato investissero carattere di sostanzialità tale da interagire con i dati utilizzati nello "Studio di clima e impatto acustico" presentato a corredo del Piano, dovrà essere effettuata una preliminare verifica acustica, da allegare eventualmente agli elaborati oggetto di variante.

Art. 11 AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE

- 11.1** Le modifiche conseguenti alle progettazioni esecutive che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, secondo le definizioni di cui all'articolo 10, comportano comunque



l'aggiornamento degli elaborati di piano attraverso formale presa d'atto da parte **della Giunta Comunale**.

11.2 Nelle ipotesi di cui al comma precedente, così come di seguito dettagliate, la richiesta dell'aggiornamento, indotto da modifiche derivanti dalle progettazioni esecutive, dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica e dagli elaborati destinati a sostituire ed aggiornare la corrispondente documentazione allegata in prima istanza al progetto di Piano Particolareggiato:

- a. eventuali modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione o dell'arredo urbano;
- b. modifiche alle destinazioni d'uso dei singoli Lotti di Intervento, limitatamente a quelle insediabili all'interno del comparto come definito all'art. 4 comma 4.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- c. trasferimenti di destinazioni d'uso tra i lotti di intervento programmati dal Piano Particolareggiato;
- d. trasferimenti di quote di SU da un Lotto di Intervento all'altro, fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati.

11.3 Non rientrano nelle ipotesi di cui al precedente art.10, né nelle ipotesi citate al precedente comma e, pertanto, sono ammesse in sede di richiesta per il rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire) le seguenti variazioni rispetto al progetto di Piano Particolareggiato:

- a. modifiche alle sagome degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, definite a livello di massima dal progetto di Piano Particolareggiato, e del loro posizionamento nei lotti assegnati, fermo restando in ogni caso il carattere della tipologia edilizia e l'assetto planimetrico del Lotto di Intervento, purché non in contrasto con i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. modifiche del profilo perimetrale degli interrati del progetto di Piano Particolareggiato per esigenze strutturali e distributive, nel rispetto dei parametri urbanistici delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- c. modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli edifici di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dal Piano Particolareggiato, nel rispetto dell'altezza massima consentita e dell'assetto planivolumetrico e dell'organizzazione degli spazi di progetto;
- d. modifiche non sostanziali della distribuzione interna e del posizionamento di elementi strutturali, aperture/bucature, solai/soppalchi e opere similari, negli edifici soggetti a interventi di recupero conservativo relativi al vincolo indiretto, purché non in contrasto con i dettati delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;



- e. modifiche non sostanziali della configurazione delle opere di arredo urbano, conseguenti ad approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto in fase di progetto esecutivo rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Particolareggiato;
 - f. adeguamenti ai progetti dovuti al recepimento di eventuali prescrizioni, ricevute dalla Soprintendenza e/o dagli Enti sovraordinati, che non modificano sostanzialmente l'assetto planivolumetrico e lo schema delle urbanizzazioni.
 - g. modifica al numero degli alloggi (in incremento e/o in riduzione rispetto a quanto ipotizzato dal Piano Particolareggiato nella Tabella 2 delle presenti Norme) fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.**
- 11.4** L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori, così come disciplinato dalla convenzione del Piano Particolareggiato. Conseguentemente al ritiro dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire) per gli interventi di cui sopra, dovranno essere adottati i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato, ai sensi del precedente comma 11.2.
- 11.5** Qualora gli aggiornamenti del Piano Particolareggiato investissero carattere di sostanzialità tale da interagire con i dati utilizzati nello "Studio di clima e impatto acustico" presentato a corredo del Piano, dovrà essere effettuata una preliminare verifica acustica, da allegare eventualmente agli elaborati oggetto di aggiornamento.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 12.1** Le dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto saranno realizzate dal Soggetto Attuatore previa presentazione del progetto esecutivo per il rilascio del relativo titolo abilitativi, secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato.
- 12.2** L'attuazione degli interventi edificatori del progetto sarà realizzata per Lotti di Intervento, riportati nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme (Allegato 8).
L'individuazione numerica progressiva dei Lotti di Intervento, riportata nel suddetto elaborato con i numeri da 1 a 6, non costituisce sequenzialità temporale nell'attuazione degli stessi.
- 12.3** I Lotti di Intervento rappresentano la minima unità di intervento edificatorio sottoponibile alla richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire).
- 12.4** Il rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) dei singoli Lotti di Intervento è subordinato alla realizzazione delle dotazioni minime di parcheggi pertinenziali determinati applicando i parametri riportati al paragrafo 7.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per garantirne l'autonomia funzionale.
- 12.5** I progetti per il Permesso di Costruire dei Lotti d'Intervento dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle norme di P.R.G., ai Regolamenti di Igiene e Fognatura Comunali, nonché alle normative specifiche e generali in vigore.
- 12.6** La realizzazione del Lotto di Intervento n. 6 relativo alla Stazione Autocorriere, a seguito della cessione dell'area da parte del Soggetto Attuatore, sarà disciplinata da apposito atto dell'Amministrazione Comunale.
- 12.7** Per quanto riguarda il Lotto contraddistinto dalla lettera 4b, negli elaborati di Piano Particolareggiato, al fine di garantire i patti contenuti negli atti di provenienza della porzione immobiliare (area) identificata catastalmente al foglio 43, mappale 373 e costituente parte integrante del Comparto Urbanistico, è consentito, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, prevedere l'accesso carrabile e pedonale al Lotto anche dal mappale 353, subalterno 4. Il tutto in forza dei diritti acquisiti ed esplicitati negli atti di provenienza delle suddette aree. (Allegato 9)

Art. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 13.1** L'Allegato 7 "REGIME DELLE AREE" individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'insediamento.

- 13.2** I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, come individuate nelle Tavv. 017, 018, 019, 020, 021 e 022 saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato ed in conformità agli accordi e pareri espressi da Settori dell'Amministrazione Comunale ed Enti competenti in materia.

Art. 14 VERDE E ARREDO URBANO

- 14.1** Per opere di arredo urbano s'intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici, compresi nel progetto di Piano Particolareggiato. Nella Tav. 012 "SISTEMAZIONI A TERRA" sono individuate di massima le soluzioni da adottare per tali opere.

- 14.2** Le tavole del progetto esecutivo di arredo urbano saranno contenute nel progetto delle infrastrutture a servizio dell'insediamento per le parti pubbliche e nelle progettazioni esecutive dei fabbricati per le sistemazioni cortilive ed interne alle relative superfici fondiarie. Tali progetti saranno coordinati tra loro nella ricerca di una riconoscibilità unitaria per l'intero comparto.

Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano l'allestimento delle aree riservate all'arredo dei percorsi pedonali e ciclabili, comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, delle pensiline, dei chioschi, delle panchine, degli impianti esterni di telecomunicazione, energia elettrica, delle cassette per lettere ecc., ricomprese entro gli spazi sopra citati, nonché la sistemazione del verde relativa a tali opere.

- 14.3** Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano viene elaborato, in conformità al Progetto di Piano Particolareggiato, a cura del Soggetto Attuatore, secondo quanto disposto dalla Convenzione Urbanistica, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articola la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

- 14.4** In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del Progetto di Piano Particolareggiato, senza che questo comporti Variante allo strumento urbanistico approvato.

- 14.5** I progetti esecutivi delle opere di arredo urbano dovranno, in ogni caso, assicurare il superamento delle barriere architettoniche.

- 14.6** L'**Allegato 7** riporta il regime delle aree all'interno del Perimetro di Comparto del Piano Particolareggiato.

CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

Art. 15 COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

15.1 Nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi dei singoli Lotti di Intervento dovrà essere mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

Art. 16 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

16.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali che caratterizzano il progetto di Piano Particolareggiato. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

16.2 Per gli edifici soggetti a intervento di recupero (esclusi gli ampliamenti) "Restauro e Risanamento Conservativo" e "Ristrutturazione Edilizia", i criteri di massima da adottare sono stabiliti dall'art.2 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG e dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio vigenti.

16.3 Il progetto di Piano Particolareggiato riporta indicazioni sulle scelte di materiali che potranno essere utilizzati per gli edifici soggetti a intervento di recupero (esclusi gli ampliamenti) definiti all'art. 5 delle presenti Norme, e che si riassumono a grandi linee:

- a. Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati, ottenuto mediante l'adozione di intonacati in pasta e/o colorati. E' ammessa l'adozione di particolari materiali della tecnologia, utilizzati per episodici elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi previsti.
- b. la conservazione di coperture a falde inclinate con manto superficiale in laterizio (tegole o coppi). Per esigenze particolari di coperture piane o con bassa inclinazione, è ammesso l'utilizzo di manto superficiale in lamiera di rame e/o lamiera di zinco e titanio. I pluviali saranno in rame.
- c. Il coordinamento dei serramenti esterni, ottenuto utilizzando infissi in legno, alluminio e/o acciaio verniciato.
- d. Il coordinamento per quanto concerne la scelta dei bancali delle finestre.
- e. Il coordinamento della configurazione di eventuali parapetti, ottenuto con l'uso di profili d'acciaio con disegno semplice, verniciati, oppure in vetro stratificato e/o temperato.



- f. Gli elementi caratterizzanti l'innovazione e l'adeguamento funzionale (scale, ascensori, vetrine locali commerciali, ecc.) attingeranno dal linguaggio specifico e dalla tecnologia dell'architettura moderna e saranno realizzati preferibilmente in acciaio e vetro.

16.4 Per gli edifici di Nuova Costruzione e gli ampliamenti il progetto di Piano Particolareggiato riporta le scelte di materiali ed elementi compositivi che potranno essere utilizzati e che si riassumono a grandi linee:

- a. Il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti: esso sarà ottenuto mediante l'adozione di superfici in cotto, di intonaci colorati o di rivestimenti ceramici, nonché da parti in cemento faccia a vista, oppure rivestimenti metallici diffusi.
E' prevista l'adozione di particolari materiali della tecnologia (legno, acciaio, superfici vetrate, ecc.) utilizzati per particolari elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi.
- b. L'adozione, salvo che per esigenze particolari, di copertura piana o a falde con bassa inclinazione, con manto superficiale in elementi in lamiera di rame preossidato o lamiera di zinco e titanio. Per le parti piane di coperture o terrazze potrà essere adottata la protezione delle guaine d'impermeabilizzazione mediante pavimento galleggiante, in quadrotti di cemento pressati a cromie diverse; in alternativa potrà essere sviluppato il tema del "tetto verde".
I pluviali non dovranno comparire nell'ambito dei fronti edificati.
- c. Il coordinamento dei serramenti esterni dovrà essere effettuato utilizzando alluminio o acciaio, verniciato o trattato, fermo restando l'obbligo d'utilizzo unitario dei materiali nell'ambito dello stesso lotto d'intervento, consentendo differenziazioni coordinate tra le tipologie edilizie nei diversi stralci di attuazione.
- d. Il coordinamento della configurazione degli elementi architettonici significativi che interessano i fronti, pur consentendo differenziazioni tipologiche nei diversi interventi edilizi.

16.5 In sede di presentazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire) sarà effettuata la scelta definitiva e coerente dei materiali, da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

Art. 17 RISPETTO DELLE ALTEZZE

17.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nella Scheda di Sottozona del PRG, la progettazione esecutiva degli edifici dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque una adeguata coerenza, degli elementi architettonici significativi che compaiono nel progetto di Piano Particolareggiato e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di reciproca integrazione o di coordinamento formale e cromatico.

Art. 18 AREE PERTINENZIALI

18.1 La progettazione delle aree pertinenziali dovrà essere coordinata, con particolare riferimento alle scelte relative a:

- pavimentazioni e corpi illuminanti delle aree pertinenziali;
- segnaletica, toponomastica, insegne e tutte le opere di arredo urbano.

Art. 19 IMPIANTI

19.1 Le soluzioni proposte nel progetto di Piano Particolareggiato per le diverse reti impiantistiche potranno subire modeste modificazioni ed adeguamenti in sede di Progettazione Esecutiva delle opere di urbanizzazione, delle opere di arredo urbano e delle Unità di Progettazione. Dovranno comunque essere rispettati gli standard prestazionali proposti.

Art. 20 CONVENZIONE

20.1 L'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato è regolata dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – rep. n. 57352/19366.

20.2 La convenzione contiene tutti gli elementi, prescrizioni, oneri e impegni necessari per la corretta attuazione del Piano Particolareggiato ed i suoi successivi aggiornamenti .



ALLEGATO 1

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 126 DEL 22.12.2008
(Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato
in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 126 del 22.12.2008

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Entrano in aula i consiglieri Corradi Marcello, Nannetti Federica e Setti Francesca, sono pertanto presenti n. 20 consiglieri.

- Premesso che:

- il vigente Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento agli artt. 13 e 23, prevede per l' area posta tra Via Provinciale Ovest, S.P.14 e via Fossa Signora, una zona di espansione a destinazione residenziale e terziaria, individuata come *Zona omogenea C, Sottozona C.3*;
- l'ambito di cui sopra è costituito dall'insieme degli immobili e delle attrezzature dismesse costituenti la ex Cantina Sociale di Nonantola e l'ex Consorzio Agrario Provinciale e da un'ampia area inedificata, per una superficie territoriale di circa 31500 mq;
- nell'insieme dei fabbricati esistenti il P.R.G. individua la palazzina uffici e il fabbricato storico (ex ciminiera) della Cantina Sociale quali edifici da mantenere, il primo nell'ambito delle aree di cessione dello standard urbanistico in relazione alla sua destinazione pubblica (Attrezzature civili, sociali e comuni), ed il secondo in relazione alle caratteristiche storico- testimoniali che lo hanno qualificato come bene culturale (elaborato n.8 di P.R.G., scheda n. 70);
- all'interno del comparto, in coerenza con il Piano dei Servizi, è individuata un'ampia area da destinare ad attrezzare a verde pubblico di urbanizzazione secondaria, su parte della quale insiste la palazzina uffici, e dove dovrà essere localizzata anche la nuova stazione delle autocorriere con annesso parcheggio di urbanizzazione secondaria;

- Richiamate:

- l'istanza in data 25.01.2005, agli atti con prot. 1276, con la quale i proprietari dei terreni del comparto – sig.ri Mario Zucchelli, in qualità di presidente e legale rappresentante della ditta Coop Estense e Giuliano Garuti, in qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Rosa s.a.s. - hanno richiesto l'autorizzazione alla presentazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 41, comma 2, della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della L.R. 47/1978;
- la comunicazione in data 05.02.2005 prot. n. 1933, con cui l'Amministrazione Comunale ha richiesto che la predisposizione del Piano Particolareggiato fosse preceduta dalla presentazione di un Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), strumento urbanistico preliminare, di supporto alla progettazione dei piani attuativi, ai sensi degli artt. 13 e 23, scheda n.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

- Viste:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- le successive richieste di demolizione di edifici produttivi dismessi, ricadenti nel complesso ex Cantina Sociale ed ex Consorzio Agrario Provinciale, pervenute al Comune di Nonantola con istanza in data:
 - 09.11.2007, agli atti con prot. 17179, (P.d.C. 2007/407) da parte della proprietà Società Immobiliare Rosa s.a.s., riferita agli immobili distinti catastalmente al foglio 43 mappali 126, 127, 128;
 - 06.12.2007, agli atti con prot. 18970, (P.d.C. 2007/437) da parte della proprietà Coop Estense Scarl, riferita agli immobili distinti catastalmente al foglio 42 mappali 6, 7, 8, 239, 240;
 - la richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, inviata dall'Amministrazione Comunale in data 15.01.2008, prot. n. 788, al fine di acquisire una valutazione in ordine agli interventi all'interno dell'area in oggetto;
 - la successiva comunicazione della Soprintendenza, pervenuta in data 20.03.2008, prot. n. 5147, con la quale si richiede l'acquisizione, ai fini delle valutazioni richieste, di una attenta ricerca storica che evidenzi le trasformazioni territoriali del sito oggetto d'intervento;
 - la comunicazione dell'Amministrazione Comunale in data 03.09.2008, prot. n. 16555, con la quale si trasmette alla Soprintendenza la documentazione di cui sopra e si inoltra richiesta di tutela relativamente ai fabbricati del comparto, nell'ambito del procedimento di verifica dell'interesse culturale, di cui all'art. 12 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- Richiamata infine:
- l'istanza in data 02.12.2008, agli atti con prot. 23090, (rif. 2008/404), con la quale i proprietari dei terreni - sig.ri Tino Cesari, in qualità di vice presidente e legale rappresentante della ditta Coop Estense Soc. Coop e Giuliano Garuti, in qualità di socio accomandatario della ditta Società Immobiliare Rosa s.a.s. - terreni catastalmente individuati al NCEU rispettivamente al foglio 42 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 195, 200, 239, 240 e foglio 43 mappali 131, 172, 173, e al foglio 43 mappali 126, 127, 128, richiedono l'approvazione del Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.) e l'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto in oggetto, denominato "Ex Cantina Sociale, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 41, comma 2, della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della L.R. 47/1978;
- Visto:
- il P.O.U. allegato alla richiesta e composto dai seguenti elaborati;
 - *tav 01 – relazione illustrativa*
 - *tav 02 – documentazione fotografica*
 - *tav 03 – rilievo dell'area*
 - *tav 04 – planimetria d'inquadramento*
 - *tav 05 – planimetria a terra*
 - *tav 06 – planimetria interrati*
 - *tav 07 – planivolumetria*
 - *tav 08 – standard urbanistici*
 - *tav 09 – aree di cessione*
 - *tav 10 – superfici permeabili*
- Vista:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- la richiesta di variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/1988, contestuale alla richiesta di autorizzazione al deposito del Piano, in relazione al parametro di superficie permeabile del comparto, che risulta non rispettabile per la parte destinata alle attività a funzione terziaria;
 - Considerato:
 - che il parametro della superficie permeabile risulta assolutamente coerente nell'ambito di una lottizzazione ordinaria, in quanto garante delle quote di verde privato interne ai singoli lotti, ma, di contro, risulta assolutamente improprio negli ambiti di riqualificazione come quello in oggetto, dove il rapporto tra le proprietà pubbliche e quelle private non risulta filtrato da aree di pertinenza da destinare a verde privato;
 - l'esigenza di tutela dell'immobile classificato come bene culturale, (ex ciminiera), contrassegnato negli elaborati di P.O.U. con la lettera D, e degli immobili circostanti, al fine di rendere riconoscibile il rapporto tra gli spazi coperti e quelli scoperti;
 - Considerato inoltre che:
 - di norma il soggetto attuatore del piano è tenuto a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione primaria U1, a fronte dello scomputo degli oneri di U1, e a cedere invece gratuitamente le sole aree di urbanizzazione secondaria U2;
 - dovranno essere evidenziate, negli elaborati di piano, le cessioni gratuite delle aree da destinare ad aree di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 (standard urbanistici) e dovranno essere stimati i costi ed i valori corrispondenti alle opere di U2 previste nel comparto al fine di prevedere eventuali compensazioni;
 - Visto:
 - che la trasformabilità dell'area in oggetto rappresenta un'importante occasione di riqualificazione di una porzione urbana significativa nel disegno storico - territoriale del capoluogo e di ricucitura tra le nuove zone di espansione ed il centro stesso;
 - Ritenuto pertanto di procedere:
 - all'accoglimento della richiesta di variante sopra descritta per l'inserimento di una deroga al rispetto della superficie permeabile per la parte del comparto destinata alle attività a funzione terziaria, utilizzando le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 46/1988;
 - all'autorizzazione al deposito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, anche nelle more del procedimento di verifica dell'interesse culturale, e di cui all'art. 12 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i, subordinando tuttavia l'approvazione dello stesso al parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio sugli elaborati di piano che dovrà essere di dettaglio;
 - **Udita la relazione del Sindaco-Presidente**, che fa presente inoltre che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità in data 09.12.2008;

Per l'intervento dallo stesso effettuato si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- **Sentiti gli interventi** dell'Ing. Carlo Mario Piacquadio (Direttore dell'Area Tecnica 2),



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

dell'Arch. Tiziano Lugli (Responsabile di progetto), dell'Ing. Carlo Mario Piacquadio (Direttore dell'Area Tecnica 2), del consigliere Bonacina Ornella (Capogruppo Laboratorio per Nonantola), dell'Arch. Tiziano Lugli (Responsabile di progetto), del consigliere Malaguti Matteo (Capogruppo Forza Italia – Popolo della Libertà), del consigliere Baccolini Tiziana (Laboratorio per Nonantola), del consigliere Ghidoni Daniele (Capogruppo Uniti per Nonantola nel Centro Sinistra), del consigliere Costanzo Luigi (Forza Italia – Popolo della Libertà), del consigliere Bonacina Ornella (Capogruppo Laboratorio per Nonantola), del Sindaco-Presidente, del consigliere Bonacina Ornella (Capogruppo Laboratorio per Nonantola), del consigliere Costanzo Luigi (Forza Italia – Popolo della Libertà).

Per gli interventi dagli stessi effettuati si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- Visto:

- il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione di C.C. n. 20 del 10.04.2003 ed approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 294 del 08.06.2004;
 - la Variante specifica al P.R.G., adottata con deliberazione di C.C. n. 50 del 15.06.2006 ed approvata con Delibera di C.C. n. 8 del 22.02.2007;
 - la L.R. 47/1978, *Tutela e uso del territorio* e s.m.i., in particolare gli art. 15 e 25;
 - la L.R. 46/1988, *Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche*, in particolare l'art. 3;
 - la L.R. 20/2000, *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, in particolare l'art. 41;
 - la L.R. 31/2002, *Disciplina generale dell'edilizia*, in particolare l'art. 9;
 - il D. Lgs. 42/2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137* e s.m.i., in particolare l'art. 12;
 - il D. Lgs. 163/2006, *Codice degli appalti*;
- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 18 Agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;
- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;
- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;
- Con 13 voti favorevoli e 4 voti contrari (Malaguti, Costanzo, Mascheroni e Setti) espressi in forma palese dai n. 17 consiglieri votanti, consiglieri presenti 20, 3 astenuti (Bonacina, Baccolini, Panzetti);

DELIBERA

1) Di approvare il Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), costituito dagli elaborati di seguito indicati:

- *tav 01 – relazione illustrativa*
- *tav 02 – documentazione fotografica*
- *tav 03 – rilievo dell'area*



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- *tav 04 – planimetria d'inquadramento*
 - *tav 05 – planimetria a terra*
 - *tav 06 – planimetria interrati*
 - *tav 07 – planivolumetria*
 - *tav 08 – standard urbanistici*
 - *tav 09 – aree di cessione*
 - *tav 10 – superfici permeabili,*

prendendo atto che lo stesso individua i seguenti obiettivi strategici:

- a) riqualificazione di un'area produttiva dismessa inserita in un ambito consolidato significativo del territorio comunale;
- b) salvaguardia di immobili che presentano caratteristiche storico-testimoniali, oggetto di verifica di interesse culturale, di cui all'art. 12 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- c) miglioramento dell'offerta commerciale e di servizi per il capoluogo;
- d) realizzazione di importanti opere di urbanizzazione secondaria quali la cessione della palazzina uffici con destinazione ad *attrezzature civili, sociali e comuni* e la realizzazione della stazione delle autocorriere con annesso parcheggio;

2) Di autorizzare, sulla base del P.O.U., la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e dell'art. 15 comma 4 lett. c) della L.R. 47/1978 e s.m.i., in ordine alla deroga al rispetto della superficie permeabile;

3) Di invitare i soggetti attuatori alla presentazione di un piano *di dettaglio*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 31/2002;

4) Di subordinare l'approvazione del piano particolareggiato al parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;

5) Di rinviare al Servizio Edilizia - Urbanistica le valutazioni estimative relative alle opere di cui al precedente punto 1), lett. d), al fine di consentire al Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Particolareggiato e della Convenzione allo stesso accedente, di definire, previo concordamento e comunque con prevalente attenzione alle esigenze ed agli interessi dell'Amministrazione, forme, modalità e tempi delle corrispondenti compensazioni;

6) Di stabilire in 12 (dodici) mesi, dall'esecutività della presente deliberazione, il termine utile per la presentazione del Piano.

- Ufficio che segue il procedimento: Settore Edilizia - Urbanistica
- il Funzionario Istruttore: Elena Mariotti
- il Direttore dell'Area Tecnica II: ing. Carlo Mario Piacquadio



ALLEGATO 2

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 29.01.2009
**(Approvazione POU e autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato
in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 - Integrazioni)**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 29.01.2009

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale" - Autorizzazione alla presentazione del piano in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Integrazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Entra in aula il consigliere Salmi Patrizia, sono pertanto presenti n. 18 consiglieri.

- Richiamate:

- la propria deliberazione n. 126 del 22.12.2008 di approvazione di Piano di Organizzazione Urbana (POU) e autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- in particolare, la suddetta autorizzazione del consiglio, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, in relazione al parametro di superficie permeabile del comparto, che risulta non rispettabile per la parte destinata alle attività a funzione terziaria;
- l'istanza in data 27.01.2009, agli atti con prot. 1507, (rif. 2008/404), con la quale la proprietà richiede di integrare gli elaborati di P.O.U. e l'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato con un nuovo elaborato (*tav 01a – integrazione alla relazione illustrativa*);

- Viste:

- le ulteriori richieste di variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/1988, di cui all'elaborato *tav 01a – integrazione alla relazione illustrativa*, in relazione ai seguenti profili:
 1. 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), al fine di assicurare la completezza e la funzionalità dei servizi offerti agli insediamenti con attività terziarie compatibili;
 2. 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), trattandosi di ambito di riqualificazione dove l'obbligo del recupero di alcuni edifici esistenti è fortemente condizionante nella individuazione dei rapporti tra proprietà private e proprietà pubbliche;
 3. individuazione nelle N.T.A. del P.R.G. della classe acustica IV (anziché della classe acustica III) come riferimento per l'area del comparto destinata ad attività commerciali-direzionali. Tale modifica si rende necessaria in virtù delle destinazioni



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

d'uso di comparto che prevedono una medio piccola struttura di vendita alimentare, uffici e laboratori per arti e mestieri, nonché la nuova stazione delle autocorriere;

- Vista inoltre la richiesta da parte di alcuni consiglieri comunali, espressa nel corso della discussione della già richiamata deliberazione di consiglio n. 126 del 22.12.2008, volta ad ottenere, attraverso l'eliminazione di alcuni posti auto, il massimo grado di tutela delle aree libere adiacenti il fabbricato storico (*ex ciminiera*);

- Considerato che:

- le varianti al P.R.G. di cui sopra si rendono indispensabili:
 - per consentire la trasformabilità dell'area in oggetto che non si configura come semplice comparto residenziale di espansione, bensì come ambito di riqualificazione;
 - per garantire l'ammissibilità di importanti attività a destinazione direzionale-terziaria che consentiranno di incentivare soprattutto tali attività in prossimità del centro storico;

- Considerato inoltre:

- che la deroga al rispetto di distanze e visuali libere è prevista dal D.M. 1444/1968 che all'art. 9 ultimo comma indica che [...] *Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche*;
- indispensabile, ai fini del rispetto della norma sui parcheggi, garantire il numero di posti auto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. per i parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e per i parcheggi di pertinenza (P3), mentre i parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) possono ritenersi in parte compensati dall'area in progetto destinata all'autostazione delle corriere;

- Ritenuto pertanto di procedere:

- all'accoglimento delle richieste di variante al P.R.G. sopra descritte, utilizzando le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 46/1988;

- **Udita la relazione del Sindaco-Presidente**, che fa presente inoltre che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità in data 26.01.2009;

Per l'intervento dallo stesso effettuato si fa rinvio alla trascrizione depositata agli atti.

- **Sentiti gli interventi** dell'Ing. Carlo Mario Piacquadio (Direttore dell'Area Tecnica 2), del Sindaco-Presidente, del consigliere Baccolini Tiziana (Laboratorio per Nonantola), del consigliere Malaguti Matteo (Capogruppo Forza Italia – Popolo della Libertà), del consigliere Bonacina Ornella (Capogruppo Laboratorio per Nonantola), del consigliere Ghidoni Daniele (Capogruppo Uniti per Nonantola nel Centro Sinistra), del Sindaco-Presidente.

Per gli interventi dagli stessi effettuati si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- Visto:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- la variante specifica al P.R.G adottata con deliberazione di C.C. n. 20 del 10.04.2003 ed approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 294 del 08.06.2004;
 - il D.M. 1444/1968, *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*, in particolare l'art. 9;
 - la L.R. 47/1978, *Tutela e uso del territorio* e s.m.i., in particolare gli art. 15 e 25;
 - la L.R. 46/1988, *Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche*, in particolare l'art. 3;
 - la L.R. 20/2000, *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, in particolare l'art. 41;
- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 18 Agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;
- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;
- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;
- A) Con 12 voti favorevoli e 3 voti contrari (Bonacina, Baccolini, Panzetti), espressi in forma palese dai n. 15 consiglieri votanti, consiglieri presenti 18, 3 astenuti (Malaguti, Mascheroni, Setti);

DELIBERA

- 1) Di integrare il Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.) approvato, costituito dagli elaborati di seguito indicati:
- *tav 01 – relazione illustrativa*
 - *tav 02 – documentazione fotografica*
 - *tav 03 – rilievo dell'area*
 - *tav 04 – planimetria d'inquadramento*
 - *tav 05 – planimetria a terra*
 - *tav 06 – planimetria interrati*
 - *tav 07 – planivolumetria*
 - *tav 08 – standard urbanistici*
 - *tav 09 – aree di cessione*
 - *tav 10 – superfici permeabili,*
- con il nuovo elaborato:
- *tav 01a – integrazione alla relazione illustrativa;*
- 2) Di integrare l'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e dell'art. 15 comma 4 lett. c) della L.R. 47/1978 e s.m.i., in ordine ai seguenti profili:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

1. 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);
2. 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);
3. individuazione della classe acustica IV (anziché della classe acustica III) come riferimento per l'area del comparto destinata ad attività commerciali-direzionali

3) Di demandare alla fase di deposito del Piano Particolareggiato la revisione degli elaborati in merito alla individuazione dettagliata dei parcheggi di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e di pertinenza.

B) Con 12 voti favorevoli e 3 voti contrari (Bonacina, Baccolini, Panzetti) espressi in forma palese dai n. 15 consiglieri votanti, consiglieri presenti 18, 3 astenuti (Malaguti, Mascheroni, Setti);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del Dlgs.267/2000, al fine di consentire l'immediato proseguimento del procedimento.

- Ufficio che segue il procedimento: Settore Edilizia - Urbanistica;
- il Funzionario Istruttore: Elena Mariotti
- il Direttore dell'Area Tecnica II: ing. Carlo Mario Piacquadio



ALLEGATO 2.1
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 22.04.2010
(Piano Particolareggiato di iniziativa privata
comparto Ex Cantina Sociale,
in variante al P.R.G. ai sensi
dell'art. 3 della L.R. 46/1988 - Approvazione)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 – Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che:
 - il vigente Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento agli artt. 13 e 23, prevede per l' area posta tra Via Provinciale Ovest, S.P.14 e via Fossa Signora, una zona di espansione a destinazione residenziale e terziaria, individuata come *Zona omogenea C, Sottozona C.3*;
 - l'ambito di cui sopra è costituito dall'insieme degli immobili e delle attrezzature dismesse costituenti la ex Cantina Sociale di Nonantola e l'ex Consorzio Agrario Provinciale e da un'ampia area inedificata, per una superficie territoriale di circa 31500 mq;
 - nell'insieme dei fabbricati esistenti il P.R.G. individua la palazzina uffici e il fabbricato storico (ex ciminiera) della Cantina Sociale quali edifici da mantenere, il primo nell'ambito delle aree di cessione dello standard urbanistico in relazione alla sua destinazione pubblica (Attrezzature civili, sociali e comuni), ed il secondo in relazione alle caratteristiche storico- testimoniali che lo hanno qualificato come bene culturale (elaborato n.8 di P.R.G., scheda n. 70);
 - all'interno del comparto, in coerenza con il Piano dei Servizi, è individuata un'ampia area da destinare ad attrezzare a verde pubblico di urbanizzazione secondaria, su parte della quale insiste la palazzina uffici, e dove dovrà essere localizzata anche la nuova stazione delle autocorriere con annesso parcheggio di urbanizzazione secondaria;
- Richiamate le proprie deliberazioni:
 - n. 126 del 22.12.2008, di approvazione di Piano di Organizzazione Urbana (POU) e autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988;
 - n. 11 del 29.01.2009, di integrazione all'autorizzazione alla presentazione del Piano, in variante al PRG;
- Considerato che, nello specifico, il piano in oggetto risulta in variante al Piano Regolatore Generale, in ordine ai seguenti aspetti:
 - deroga al parametro di superficie permeabile del comparto, che risulta non rispettabile 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:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- 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),
 - individuazione della classe acustica IV (anziché della classe acustica III) come riferimento per l'area del comparto destinata ad attività commerciali-direzionali;
- Visto:
- il Piano Particolareggiato presentato in data 18.06.2009 ed assunto al prot. n. 12026 (rif. 2009/210), a firma del tecnico arch. Tiziano Lugli, di cui ai seguenti elaborati:
 - *All. 02 RAPPORTO PRELIMINARE*
 - *Tav. 00 SCHEMA DI CONVENZIONE*
 - *Tav. 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO*
 - *Tav. 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*
 - *Tav. 03 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO*
 - *Tav. 04 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA*
 - *Tav. 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE*
 - *Tav. 06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
 - *Tav. 07 RILIEVO DELL'AREA*
 - *Tav. 08 RILIEVO DELL'EDIFICIO A*
 - *Tav. 09 RILIEVO DELL'EDIFICIO B*
 - *Tav. 10 RILIEVO DELL'EDIFICIO E*
 - *Tav. 11 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Inquadramento territoriale*
 - *Tav. 12 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra*
 - *Tav. 13 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria*
 - *Tav. 14 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Interrati*
 - *Tav. 15 PROGETTO - Profili e viste prospettiche*
 - *Tav. 16 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Standard Urbanistici*
 - *Tav. 17 IMPIANTI A RETE – Reti fognarie*
 - *Tav. 18 IMPIANTI A RETE – Reti idriche e gas metano*
 - *Tav. 19 IMPIANTI A RETE – Reti elettriche*
 - *Tav. 20 IMPIANTI A RETE – Pubblica illuminazione*
 - *Tav. 21 IMPIANTI A RETE – Reti telefoniche e fibre ottiche*
 - *Tav. 22 IMPIANTI A RETE – Rete teleriscaldamento e teleraffrescamento*
 - *Tav. 23 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione con previsione di spesa*
 - *Tav. 24 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Terra*
 - *Tav. 25 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Primo*
 - *Tav. 26 PROGETTO FABBRICATO A - Profili e Sezioni*
 - *Tav. 27 PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE - Pianta e profili*
- Dato atto che:
- con determinazione n. 345/2009, si è proceduto al deposito del piano in oggetto presso la Segreteria comunale, dal 16.07.2009 al 14.09.2009, dandone pubblicità con avviso affisso all'Albo Pretorio, sul Bollettino Ufficiale Regionale della Regione Emilia Romagna in data 29.07.2009 e sulla stampa locale, L'Informazione di Modena, in data 05.08.2009;
- Preso atto che, contestualmente al deposito, si è provveduto:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- alla trasmissione degli atti alla Provincia di Modena, per la formulazione di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art.3, comma 1 della L.R. 46/1988, trattandosi di strumento attuativo che apporta variante al Piano Regolatore Generale vigente, nonché per l'espressione del parere in relazione al rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, e per la verifica dell'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
 - all'invio della documentazione ad AUSL ed ARPA, per il parere di competenza, ai sensi dell'art. 19 lettera h) della L.R. 19/1982;
 - alla comunicazione di avvenuta pubblicazione del piano in deposito alle Giunte Comunali dei Comuni contermini, come previsto dall'art. 103 delle NTA del P.T.C.P., alle Autorità militari competenti e alla Direzione Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa della Regione Emilia Romagna;
 - alla richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia;
- Visto gli elaborati integrativi, a firma del tecnico arch. Tiziano Lugli, trasmessi rispettivamente:
- in data 20.01.2010, prot. 947, in recepimento delle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio:
 - *Tav. 028 RELAZIONE ESPLICATIVA sulla sovrapposizione interventi sul perimetro dell'area soggetta a vincolo di tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali*
 - *Tav. 029 SOVRAPPOSIZIONI INTERVENTI sul perimetro dell'area soggetta a vincolo di tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali*
 - in data 09.02.2010, prot. 2173 in recepimento delle indicazioni di ARPA:
 - *Tav. 031 INTEGRAZIONI ALLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO*
 - *Tav. 032 OPERE DI URBANIZZAZIONE – Integrazione alla Relazione Illustrativa*
 - in data 12.02.2010, prot. 2397 in recepimento delle indicazioni del Servizio Tutela Ambiente e di AESS:
 - *Tav. 030 RELAZIONE SULL'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI ED ALTERNATIVE*
- Visti i pareri preliminari espressi dagli enti gestori dei servizi a rete:
- Telecom Italia del 04.06.2009, pervenuto in data 18.06.2009, prot. n. 12026;
 - Hera del 05.06.2009, pervenuto in data 18.06.2009 prot. n. 12026;
 - Enel del 10.07.2009, pervenuto in data 14.07.2009 prot. n. 14007;
 - Sorgeacqua del 05.08.2009, pervenuto in data 06.08.2009, prot. n. 15358;
- Visti inoltre i pareri di:
- Consorzio di Bonifica Burana Leo Scoltenna Panaro del 24.06.2009, pervenuto in data 15.07.2009, prot. n. 14079;
 - Servizio Tutela Ambiente del Comune del 09.09.2009, prot. n. 16838;
 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, espresso nella seduta del 23.09.2009;
 - Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune del 20.10.2009;



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- Provincia di Modena – Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica, espresso con deliberazione di Giunta Provinciale n. 518 del 24.11.2009, pervenuto in data 30.11.2009, prot. 22403;
 - Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (ARPA) pervenuto in data 19.02.2010, prot. n. 2960;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) pervenuto in data 13.03.2010, prot. n. 4498;
 - Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena (AESS) pervenuto in data 20.03.2010, prot. 5039;
 - Viste infine le comunicazioni trasmesse dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
 - il Provvedimento ministeriale n. 2056 del 20.10.2009, relativo all'immobile denominato *Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico*, notificato al Sindaco in data 24.11.2009;
 - il Provvedimento ministeriale n. 2063 del 12.11.2009, relativo all'immobile denominato *Area di rispetto dell' Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico*, notificato al Comune in data 14.12.2009;
 - l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, pervenuta in data 19.03.2010, prot. n. 4991;
 - l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, pervenuta in data 22.04.2010, prot. n. 7287;
 - Visto:
 - che non sono pervenute osservazioni al piano, né entro i termini di deposito né fuori dagli stessi;
 - Visti:
 - gli elaborati sostitutivi pervenuti in data 20.04.2010, prot. n. 7164, a firma del tecnico arch. Tiziano Lugli, recepent le prescrizioni degli enti che si sono espressi durante il deposito:
 - Tav. 00 SCHEMA DI CONVENZIONE
 - Tav. 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO
 - Tav. 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - Tav. 12 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra
 - Vista:
 - la relazione di controdeduzioni del Servizio Edilizia-Urbanistica che, allegata alla presente deliberazione, ne forma parte integrante e sostanziale (Allegato A);
 - Ritenuto pertanto:
 - di procedere all'approvazione del piano attuativo in oggetto, ritenendo accoglibile la richiesta di attuazione del comparto in oggetto;

Udita la relazione del Sindaco-Presidente, che fa presente inoltre che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità in data 19.04.2010;



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Per l'intervento dallo stesso effettuato si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

Sentiti gli interventi

Per gli interventi dagli stessi effettuati si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.

- Visto:

- la variante generale al P.R.G approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 e le successive varianti specifiche approvate;
- le varianti specifiche adottate, rispettivamente, con deliberazione consiliare n. 57 del 20.04.2009 e n. 12 del 18.09.2009, ad oggi, non ancora approvate;
- la L.R. 47/1978, "*Tutela e uso del territorio*", in particolare gli artt. 15 e 25;
- la L.R. 46/1988, "*Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche*", in particolare l'art. 3;
- la L.R. 20/2000, "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", in particolare l'art. 41;
- il D. Lgs. 42/2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*;

- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;

- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;

- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;

- A) Con voti ...

DELIBERA

1) Di accogliere le prescrizioni impartite dagli enti, dando atto che le stesse sono state, in parte, recepite con la modifica degli elaborati di piano depositati, e, in parte, verranno recepite nei successivi elaborati, da predisporre in relazione al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei singoli interventi edilizi, così come si evince dalla relazione di controdeduzioni, (Allegato A);

2) Di approvare, ai sensi del combinato disposto dell' art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della L.R. 47/1978, il piano particolareggiato in oggetto, in variante al PRG ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/1988, di cui ai seguenti elaborati:

- All. 02 RAPPORTO PRELIMINARE
- Tav. 000 SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. 001 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO
- Tav. 002 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 003 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO
- Tav. 004 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- Tav. 005 DOCUMENTAZIONE CATASTALE



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

-
- Tav. 006 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - Tav. 007 RILIEVO DELL'AREA
 - Tav. 008 RILIEVO DELL'EDIFICIO A
 - Tav. 009 RILIEVO DELL'EDIFICIO B
 - Tav. 010 RILIEVO DELL'EDIFICIO E
 - Tav. 011 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Inquadramento territoriale
 - Tav. 012 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Sistemazioni a terra
 - Tav. 013 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Planivolumetria
 - Tav. 014 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Interrati
 - Tav. 015 PROGETTO - Profili e viste prospettiche
 - Tav. 016 PLANIMETRIA DI PROGETTO – Standard Urbanistici
 - Tav. 017 IMPIANTI A RETE – Reti fognarie
 - Tav. 018 IMPIANTI A RETE – Reti idriche e gas metano
 - Tav. 019 IMPIANTI A RETE – Reti elettriche
 - Tav. 020 IMPIANTI A RETE – Pubblica illuminazione
 - Tav. 021 IMPIANTI A RETE – Reti telefoniche e fibre ottiche
 - Tav. 022 IMPIANTI A RETE – Rete teleriscaldamento e teleraffrescamento
 - Tav. 023 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione con previsione di spesa
 - Tav. 024 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Terra
 - Tav. 025 PROGETTO FABBRICATO A - Pianta Piano Primo
 - Tav. 026 PROGETTO FABBRICATO A - Profili e Sezioni
 - Tav. 027 PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE - Pianta e profili
 - Tav. 028 RELAZIONE ESPLICATIVA sulla sovrapposizione interventi sul perimetro dell'area soggetta a vincolo di tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 - Tav. 029 SOVRAPPOSIZIONI INTERVENTI sul perimetro dell'area soggetta a vincolo di tutela di cui ai provvedimenti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 - Tav. 030 RELAZIONE SULL'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI ED ALTERNATIVE
 - Tav. 031 INTEGRAZIONI ALLA VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E DI IMPATTO ACUSTICO
 - Tav. 032 OPERE DI URBANIZZAZIONE – Integrazione alla Relazione Illustrativa

4) Di dare mandato al Servizio Edilizia - Urbanistica, di provvedere all'aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art.15 comma 3 della L.R. 47/1978;

5) Di dare atto che copia degli elaborati di piano aggiornati ed adeguati verrà trasmessa alla Regione e alla Provincia, ai sensi dell'art.3, comma 4 della L.R. 46/1988 e ai sensi dell'art.15, comma 3 della L.R. 47/1978;

6) Di subordinare la sottoscrizione della convenzione urbanistica all'acquisizione della perizia estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio in relazione alla palazzina uffici (fabbricato E) da cedere in relazione alla sua destinazione pubblica.

B) Con voti ...

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione avente ad oggetto “Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R.



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

46/1988 – Approvazione” immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 comma 4 del Dlgs.267/2000, al fine di consentire l’immediato proseguimento del procedimento.

- Ufficio che segue il procedimento: Area Tecnica;
- il Funzionario Istruttore: Elena Mariotti
- il Direttore dell’Area Tecnica: ing. Carlo Mario Piacquadio



ALLEGATO 2.2
ALLEGATO "A" alla DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 72
del 22.04.2010
(Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto
Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi
dell'art. 3 della L.R. 46/1988 - Approvazione)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 72 DEL 22.04.2010

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Oggetto: **Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Ex Cantina Sociale, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 - Approvazione.**

Richiamati:

- il **deposito** del Piano Particolareggiato dal 16.07.2009 al 14.09.2009 con determinazione n. 345 del 15.07.2009
- le **pubblicazioni**:
 - L'Informazione di Modena in data 05.08.2009
 - Bollettino Ufficiale Regionale in data 29.07.2009

Preso atto che:

- non sono pervenute **osservazioni**

Visti i seguenti pareri:

- Provincia di Modena – Servizio Pianificazione Urbanistica e Cartografica, espresso con deliberazione di Giunta Provinciale n. 518 del 24.11.2009, pervenuto in data 30.11.2009, prot. 22403;
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale (ARPA) pervenuto in data 19.02.2010, prot. n. 2960;
- Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) pervenuto in data 13.03.2010, prot. n. 4498;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio in data 22.04.2010, prot. n. 7287
- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, espresso nella seduta del 23.09.2009;
- Servizio Tutela Ambiente del Comune del 09.09.2009, prot. n. 16838;
- Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena (AESS) pervenuto in data 20.03.2010, prot. 5039;
- Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune del 20.10.2009;
- Consorzio di Bonifica Burana Leo Scoltenna Panaro del 24.06.2009, pervenuto in data 15.07.2009, prot. n. 14079;
- Telecom Italia del 04.06.2009, pervenuto in data 18.06.2009, prot. n. 12026;
- Hera del 05.06.2009, pervenuto in data 18.06.2009 prot. n. 12026;
- Enel del 10.07.2009, pervenuto in data 14.07.2009 prot. n. 14007;
- Sogeaqua del 05.08.2009, pervenuto in data 06.08.2009, prot. n. 15358;

si propongono le seguenti controdeduzioni:



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere obbligatorio

- per la formulazione di eventuali osservazioni, ai sensi art. 15 comma 5 L.R.47/1978 e art. 41 L.R. 20/000;
- per l'espressione del parere in merito alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi art. 5 L.R. 19/2008;
- per la verifica dell'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi art. 12 D.Lgs. 152/2006

Cod.	Data	Prot.	Provenienza
1	30.11.2009	22403	Provincia di Modena - Servizio Pianificazione urbanistica e cartografica - Deliberazione di Giunta Provinciale n. 518 del 24.11.2009

Cod. 1

Sintesi del parere della Provincia

PARERE TECNICO in merito all'espressione di OSSERVAZIONI ai sensi della L.R. n. 20/2000

1. Al fine di garantire l'ottimizzazione degli accessi e delle uscite al comparto si chiede che lo Schema di convenzione (Elaborato 0.0) garantisca un coordinamento temporale tra la realizzazione del progetto e la previsione della rotatoria sulla Strada Provinciale n. 255.
2. Si rende pertanto necessario, ai sensi dell'art.15 comma 3 LR 47/78, che in sede di approvazione del Piano risultino modificati, aggiornati e coordinati gli elaborati di PRG.
3. Per quanto sopra riportato si prescrive che l'avvio delle procedure edilizie per l'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto sia condizionato alla preventiva esecuzione di sondaggi ambientali esplorativi secondo le modalità richieste da ARPA e AUSL; qualora l'esito delle analisi effettuate sui campioni ne attesti la necessità, all'esecuzione e completamento degli eventuali interventi di bonifica secondo i dettati del Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.
4. A fronte della proposta di derogare alla quota di superficie permeabile stabilita dalla scheda di sottozona si condividono solo in parte le motivazioni addotte a supporto della modifica e pertanto si richiede:
 - 4.1 di mantenere nella scheda, per la parte soggetta a riqualificazione, una soglia minima di superficie permeabile dedotta dalle effettive caratteristiche del comparto;
 - 4.2 in relazione alle aree scoperte pubbliche e private (indicati con i numeri 3 e 4 nella cartografia del Piano Particolareggiato) si privilegia l'opzione "verde", piuttosto che "pavimentazione";
 - 4.3 è opportuno il ricorso a modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile sia degli spazi destinati a marciapiede, sia a parcheggio automobili, percorso ciclo-pedonale, (materiali drenanti ad alto grado di permeabilità), considerato che tali superfici, in relazione alla modesta entità, non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.
5. Si richiede, nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP, che le prescrizioni dell'art.13C (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), siano assunte come obiettivo e idoneamente sviluppate e recepite nelle forme opportune, nelle NTA (Elaborato 02) del Piano.
6. Sulla base di quanto considerato si chiede comunque che lo strumento urbanistico attuativo e le successive fasi urbanistico-edilizie, siano coerenti con le disposizioni dell'art. 83, e dell'art. 85 del PTCP inerenti la sostenibilità energetica degli insediamenti; nello specifico si rende opportuna, per conformità



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

al PTCP, la previsione di un idoneo sistema energetico di comparto che assicuri la duplice condizione obbligatoria:

a) soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori;

b) l'alimentazione termica degli edifici [100% fabbisogno di energia termica (riscaldamento, acqua calda sanitaria)] dovrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza. Si richiede l'adeguamento a tali prescrizioni, inserendole nelle Norme tecniche di attuazione (Elaborato 02).

c) Inoltre, in considerazione della presenza di reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento in corso di realizzazione nell'ambito delle opere di urbanizzazione a servizio del limitrofo Comparto San Francesco sarebbe opportuno valutare la possibilità di realizzare il collegamento anche per l'approvvigionamento di tutto il comparto in oggetto, visto anche quanto stabilito al paragrafo 12 della relazione Illustrativa sulle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato.

7. Si suggerisce di rispettare quanto stabilito dalla scheda di sottozona adottando opere di mitigazione acustica che tengano conto degli effetti paesaggistici e percettivi (privilegiando pertanto le soluzioni relative all'assetto morfologico e alle barriere vegetali).

PARERE TECNICO in materia di riduzione del rischio sismico espresso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08.

Pertanto la documentazione geologico tecnica e sismica del piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO EX CANTINA SOCIALE" in comune di Nonantola, è assentibile.

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008, e della LR 9/2008.

Visti gli elementi di criticità sopra esposti ed argomentati, si ritiene che il Piano Particolareggiato in variante al PRG denominato "Comparto ex cantina sociale" NON debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.4/2008 Titolo II, e pertanto si condivide la proposta del Comune che sia escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica. Si raccomanda tuttavia l'osservanza di quanto argomentato e richiesto ai precedenti punti, in attuazione delle vigenti normative e delle disposizioni del PTCP2009, nonché l'osservanza delle condizioni del parere integrato formulato da AUSL-ARPA, ai sensi dell'art. 41 LR 31/02.

CONTRODEDUZIONI

1. Si accoglie parzialmente il parere.
 - **Si precisa che la rotatoria sulla SP 255 verrà realizzata soltanto dopo il completamento dei lavori della tangenziale; sino all'entrata in esercizio della stessa i flussi di traffico in corrispondenza dell'incrocio in oggetto non risultano tali da rendere la costruzione della rotatoria in progetto compatibile e quindi realizzabile. Si evidenzia tuttavia che negli elaborati del piano particolareggiato è stato inserito l'ingombro della rotatoria, che risulta pertanto salvaguardato in previsione della sua realizzazione successiva.**
2. Si accoglie la richiesta.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

- **Si provvede, in sede di approvazione del piano particolareggiato, all'aggiornamento degli elaborati di PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 47/1978.**
3. Si accoglie la prescrizione.
- **Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per i successivi interventi edilizi è subordinato alla preventiva esecuzione di sondaggi ambientali esplorativi secondo le modalità richieste da ARPA e AUSL e, qualora necessario, all'esecuzione e completamento degli eventuali interventi di bonifica secondo i dettati del Titolo V del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.**
4. Si accoglie il parere.
- **in merito al punto 4.1, si accoglie la richiesta garantendo una soglia minima di superficie permeabile di mq 800 circa pari al 100% della superficie di parcheggio pertinenziale realizzato con materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.**
 - **in merito al punto 4.2, si accoglie la richiesta; in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, si chiede di privilegiare per la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private l'opzione verde piuttosto che quella che comporta la pavimentazione degli spazi.**
 - **in merito al punto 4.3, si accoglie la richiesta; in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, si precisa che dovranno essere utilizzati materiali drenanti ad alto grado di permeabilità per la realizzazione degli spazi destinati a marciapiede, a parcheggio automobili e a percorsi ciclo-pedonali.**
5. Si accoglie il parere.
- Si procede, in sede di approvazione, alla modifica degli elaborati di piano depositati (NTA - Elaborato 02) con l'inserimento delle seguenti prescrizioni:
- **Si richiede il recepimento delle prescrizioni dell'art.13C del PTCP come precisato nel punto 5 con l'inserimento nelle NTA di un nuovo articolo in relazione alle misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica**
6. Si accoglie il parere con l'inserimento delle prescrizioni di cui al punto 6:
- **In relazione alla sostenibilità energetica degli edifici, si richiede il recepimento delle prescrizioni dell'art.83 e 85 del PTCP attraverso la previsione di un idoneo sistema energetico di comparto che assicuri la duplice condizione obbligatoria:**
 - a) soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori;**
 - b) soddisfare l'alimentazione termica degli edifici [100% fabbisogno di energia termica (riscaldamento, acqua calda sanitaria)] mediante la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema almeno di pari efficienza.**
- In particolare in relazione al punto c) si precisa che il soggetto attuatore si impegna, come riportato nella convenzione urbanistica art. 11 comma 1.1, alla realizzazione delle infrastrutture per l'estensione delle reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento del limitrofo Comparto San Francesco per l'approvvigionamento di tutto il comparto in oggetto e dell'edificio scolastico extra comparto, sul lato ovest di via Fossa Signora.**

Si rinvia, per maggiori approfondimenti, al parere espresso da AECS sul tema energetico.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

7. Si accoglie parzialmente il parere:

In relazione all'attribuzione della classe acustica IV (anziché della classe acustica III) come riferimento per l'area del comparto destinata ad attività commerciali-direzionali, si specifica che tale modifica si rende necessaria in virtù delle destinazioni d'uso ammesse dal prg all'interno del piano, che prevedono la possibilità di realizzare funzioni commerciali e di servizio, nonché la nuova stazione per servizi trasporti. Si precisa tuttavia che verranno realizzati interventi di mitigazioni acustica che tengano conto degli effetti paesaggistici e percettivi al fine della riduzione dell'emissione sonora, soprattutto in corrispondenza del fabbricato C.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere obbligatorio

art.19 lett. h) L.R. 19/1982, come mod. da art. 41 L.R. 31/2002

Cod.	Data	Prot.	Provenienza
2	19.02.2010	2960	Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente Dell'Emilia-Romagna – Sezione provinciale di Modena

Cod. 2

Parere ARPA: si esprime **parere favorevole** alla realizzazione del piano particolareggiato in progetto alle condizioni di seguito indicate:

- La **relazione previsionale di clima ed impatto acustico** esaminata (relazione ed integrazioni volontarie) mette in evidenza che l'area sulla quale è previsto il P.P. è già significativamente rumorosa per effetto, in particolare, delle immissioni del traffico stradale della SP 255 e di Via Fossa Signora. L'analisi dei dati relativi alle immissioni sonore delle possibili sorgenti legate al P.P. ha mostrato come le stesse non apportino c/o i ricettori considerati (edifici residenziali e scuola preesistenti ed edifici residenziali previsti dal P.P.) contributi acustici tali da incrementare valori che, per gli edifici preesistenti, sono già significativamente elevati. Si ravvisano quindi elementi tali da ritenere il progetto del P.P. acusticamente compatibile con le caratteristiche di rumorosità dell'area, tenendo conto che, sui già elevati livelli presenti, l'apporto di valori significativamente più bassi è influente. Vale la pena ribadire in ogni caso che l'apporto di rumore di tutte le sorgenti fisse (impianti tecnologici asserviti all'unità commerciale ed attività produttive previste negli edifici siglati A) dovrà essere quello che il processo di simulazione acustica ha assunto come dati in ingresso per i calcoli. Si intende con ciò affermare che, a livello di progetto definitivo, qualora le macchine e/o gli impianti dovessero connotarsi in maniera differente rispetto a quelli considerati nello studio, dovrà essere riformulata la previsione, soprattutto in relazione alla verifica del rispetto dei limiti differenziali. In conclusione, non può essere trascurata la considerazione circa l'esposizione ad elevati livelli sonori dell'edificio scolastico e delle sue pertinenze esterne. La previsione del futuro assetto viabilistico fa già intuire che Via Fossa Signora, a Tangenziale realizzata e completata, diverrà ancor più trafficata portando ad un inevitabile ulteriore incremento del rumore immesso nell'area scolastica. Questa ipotesi dovrà essere assolutamente evitata intervenendo, ad esempio, attraverso la realizzazione, anche sul lato di Via Fossa Signora, di idoneo (in altezza ma soprattutto in lunghezza) schermo acustico così come già esistente sul lato SP 255, da definirsi anche in sede di Piano di Risanamento.
- Si ricorda che in sede di permesso per costruire o NIP dovranno essere presentate le "Valutazioni Previsionali di impatto acustico" delle singole attività che chiederanno di insediarsi, così come previsto dall'art.8 c.4 L.447/95, dall'art.10 L.R.n.15/2001 redatte secondo le indicazioni definite dalla DGR 673/04.
- Richiamando gli artt.10 e 11 delle NTA di PP - **Varianti al PP ed Aggiornamenti planivolumetrici** - si evidenzia che sarà necessario assoggettare a preliminare verifica acustica, tramite aggiornamento dello "Studio di clima e impatto acustico" presentato a corredo del PP, le modifiche al planivolumetrico, introdotte anche in fase di permesso per costruire, che interagiscano con i dati utilizzati nello studio sopra richiamato. Si invita ad inserire quanto sopra nelle NTA.
- Per quanto riguarda il **Sistema fognario e depurativo**, viene previsto il collettamento delle sole acque nere del comparto (circa 310 ab/eq) alla rete fognaria recentemente realizzata a servizio del BIOPEEP.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Si chiede di verificare se il tratto di pubblica rete fognaria esistente afferente al depuratore comunale, ed in particolare se gli impianti a servizio (sollevamenti e scolmatori di piena, etc.) siano adeguati a ricevere i nuovi reflui del comparto, o se invece risultino necessari adattamenti, considerato che di recente sono stati approvati/adottati diversi interventi che gravano su questo tratto fognario (dismissione depuratore Gazzate, nuovo PIP Gazzate, Comparto D6 Fondo consolata, etc.) e che i reflui veicolati sono in gran parte relativi alla sola portata nera, con possibili problematiche sui ricettori a cielo aperto, se scolmati.

Dovrà pertanto essere richiesto specifico parere all'Ente Gestore della pubblica fognatura comunale (SORGEA) ed assunti gli impegni per gli eventuali adeguamenti.

5. Per quanto concerne la **gestione delle acque meteoriche di comparto**, vista la relazione idraulica allegata ed il parere espresso dal Consorzio di Burana, gestore della Fossa Signora (ricettore degli scarichi di comparto), premesso che non si entra nel merito del corretto dimensionamento delle reti, allo stato attuale non è stato previsto un bacino di laminazione per scaricare le acque in regime di invarianza idraulica, ma vista la parziale impermeabilizzazione dell'area esistente e già afferente al corso d'acqua è stato ipotizzato come sufficiente il sovradimensionamento delle condutture fognarie, da definirsi in sede di "Opere di Urbanizzazione"

Si invita tuttavia a ricepire i criteri di riferimento individuati dalla D.G.R. n°286 del 14/02/2005 "Direttiva Regionale concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio di aree esterne, in attuazione dell'art.39 D.Lgs.n.152/99", per le aree di nuova urbanizzazione, privilegiando soluzioni che consentano la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate (es.tetti) ed il loro completo smaltimento in loco, quando possibile, prevedendo il recapito su suoli permeabili e/o il recupero per usi non pregiati, (es. irrigazione, lavaggi piazzali, antincendio, etc). Pertanto si ritiene debba essere valutata, in sede di Opere di Urbanizzazione, la possibilità di recupero di queste acque, secondo quanto indicato, per le nuove urbanizzazioni, dalla D.G.R. n°286 del 14/02/2005.

6. Si richiede fin d'ora che il **progetto delle opere di urbanizzazione** venga inviato ad ARPA per un parere nel merito.
7. Prima dell'insediamento di attività nei lotti dovrà comunque essere acquisita la necessaria **autorizzazione allo scarico** in corso d'acqua superficiale per la **pubblica rete fognaria acque bianche**, che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.

8. Considerate le pregresse attività insistenti nell'area (ex Cantina Sociale, ex Consorzio Agrario) è necessario, prima di approvare le opere di urbanizzazione, **verificare lo stato di conservazione del suolo/sottosuolo/acque** presenti, ed il rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs.152/06, Tab.1 e Tab.2 allegato 5 parte IV, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Qualora risulti uno stato di contaminazione dovranno essere intraprese le azioni previste dallo stesso D.Lgs.152/06. (Piano di caratterizzazione dell'area, piano di bonifica e/o di messa in sicurezza, etc.).

Dovrà essere data preventiva comunicazione ad ARPA – Distretto di Modena Viale Fontanelli, 23 Modena, Tel. 059/433611, del giorno di inizio delle indagini in sito e successivamente dovranno essere inviati i resoconti analitici.

Si segnala che in passato sono già avvenuti episodi di contaminazione del suolo a causa di sversamenti accidentali dovuti a rottura di un tubo a servizio della caldaia aziendale, che sono stati oggetto di bonifica.

Nell'area sono inoltre presenti piezometri di controllo installati per seguire la bonifica dell'area del distributore di carburanti dismesso e collocato in prossimità del comparto sul lato opposto della Strada Provinciale.

9. Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale presenza di rifiuti o di depositi di rifiuti derivanti dalle pregresse attività, che se presenti dovranno essere caratterizzati e correttamente smaltiti.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

10. Prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici dovranno essere rimossi tutti i **materiali, eventualmente presenti, contenenti amianto** sia a matrice compatta che friabile (largamente utilizzato nel passato come isolante in impianti di produzione calore o di refrigerazione, di trasporto, o silos fuori terra, intonaci, etc), nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008.
Qualora presenti quanto sopra dovrà essere riportato in relazione tecnica specifica, a corredo del Progetto esecutivo, riportante anche gli interventi previsti per la rimozione di questi materiali, con certificazione analitica di quelli sospetti.
11. Si segnala inoltre che nell'area è sicuramente presente un pozzo per l'approvvigionamento idrico a servizio della cantina; nel caso venga mantenuto in funzione dovrà essere verificato il suo stato di protezione nei confronti di inquinamenti provenienti dalla superficie ed eventualmente messo in sicurezza, ovvero dovrà essere chiuso definitivamente.
12. Nel comparto sono previsti due piani in interrato, si precisa che questi dovranno essere realizzati secondo quanto indicato nella relazione geologica; qualora risulti necessario predisporre un sistema di drenaggio perimetrale agli interrati, sebbene previsti con tutti i sistemi di impermeabilizzazione, si invita ad evitare l'emungimento improprio della falda, qualora presente, con l'installazione di sistema di pompaggio; le acque che verranno raccolte potranno essere eventualmente avviate ad un sistema di stoccaggio per l'alimentazione dell'impianto irriguo e solo l'eccesso avviato a scarico naturale in corpo idrico superficiale.
Infine si invita ad evitare di realizzare negli interrati reti fognarie collegate con la rete acque bianche, (a parte il sistema di raccolta delle acque meteoriche della rampa di accesso) per evitare l'immissione di scarichi non idonei, (es. lavatrici, etc.) in quanto il recapito della rete bianca avviene direttamente nella Fossa Signora.
13. Si suggerisce di porre tra gli obiettivi del PP anche quello di incentivare la **raccolta differenziata dei rifiuti domestici** all'interno delle aree aperte al pubblico, predisponendo punti di raccolta adeguatamente strutturati.
14. Qualora nelle strutture di vendita fossero venduti anche elettrodomestici sarà necessario, in sede di progettazione esecutiva, definire all'interno delle aree di pertinenza, in un luogo protetto dagli agenti atmosferici, zone destinate alla raccolta differenziata dei **rifiuti prodotti** e di quelli per i quali deve essere **assicurato il ritiro gratuito dal consumatore (RAEE)**, ai sensi del D.Lgs.n.151 del 25/07/2005 e succ.m.e int. (apparecchiature elettriche ed elettroniche, di illuminazione etc.), da avviare al reimpiego, al recupero o smaltimento.
15. Si ricorda infine che, in base a quanto stabilito dall'art.186 **"Terre e rocce da scavo"** del D.Lgs.152/06 "Norme in materia ambientale", come modificato dal recente D.Lgs. 4/08 art.23 e qualora si intenda riutilizzare per reinterri, riempimenti, ecc. le terre da scavo che si produrranno con la realizzazione dell'intervento in oggetto, in sede di PdC sarà necessario presentare specifica documentazione relativa ai quantitativi, alle caratteristiche, al tipo di utilizzo, all'assenza di contaminazione con riferimento alla destinazione d'uso, ecc., nonché agli eventuali tempi di deposito.
La dimostrazione e la verifica della sussistenza dei requisiti che ne consentono il riutilizzo, come anche la relativa approvazione della documentazione progettuale da parte del Comune, dovrà avvenire nell'ambito della procedura del PdC.
Le terre e rocce da scavo prodotte nell'ambito degli interventi edilizi, se gestite in difformità dalle condizioni sopra richiamate, risulteranno sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui al DLgs 152/06, Parte Quarta.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

16. In fase di cantierizzazione vista la necessità di movimentazione di importanti volumi di terre da scavo ed eventuali materiali di riporto ed essendo il contesto urbanizzato con aree residenziali e scolastiche, si evidenzia che queste operazioni dovranno essere condotte **limitando il più possibile la formazione ed il risollevarimento di polverosità.**

CONTRODEDUZIONI

1. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **Sarà cura dell'Amministrazione comunale, in sede di Piano di Risanamento, una volta realizzata la variante alla SP 255, effettuare le opportune verifiche di clima acustico e provvedere alle eventuali conseguenti opere di mitigazione.**
2. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In relazione agli aspetti acustici, si precisa che, in sede di presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, dovranno essere presentate le valutazioni previsionali di impatto acustico delle singole attività che chiederanno di insediarsi, nel rispetto della normativa vigente in materia.**
3. Si accoglie integralmente la prescrizione.

Si procede, in sede di approvazione, alla modifica degli elaborati di piano depositati (NTA - elaborato 02) con l'inserimento delle seguenti prescrizioni:

 - **Le eventuali varianti e aggiornamenti planivolumetrici al piano dovranno essere assoggettate a preliminare verifica acustica attraverso l'aggiornamento della valutazione previsionale di clima e di impatto acustico (elaborato 3), qualora interagiscano con i dati utilizzati nell'elaborato di cui sopra.**
4. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In relazione al sistema fognario e depurativo, si precisa che il rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato all'acquisizione del parere di Sogeaqua che attesti l'adeguatezza del tratto di pubblica rete fognaria esistente e degli impianti a servizio (sollevamenti e scolmatori di piena, nonché depuratore centralizzato) a ricevere i nuovi reflui di comparto, o che attesti la necessità dell'adeguamento della stessa.**
5. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In merito alla gestione delle acque meteoriche di comparto, si premette che l'Amministrazione comunale, concordemente con il soggetto attuatore, ha valutato la possibilità di realizzare all'interno del piano una vasca di prima pioggia, che verrà opportunamente dimensionata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si precisa inoltre che dovrà favorire il recupero almeno parziale delle acque meteoriche, secondo quanto previsto, per le nuove urbanizzazioni, dalla D.G.R. 286 del 14/02/2005, privilegiando soluzioni che consentano la raccolta delle acque non suscettibili di essere contaminate (tetti, aree a parcheggio e carico-scarico), prevedendo il recapito delle stesse su suoli permeabili e/o il recupero per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, lavaggi piazzali, antincendio).**



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

6. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **Il rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato all'acquisizione del parere di ARPA.**
7. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **Il rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione della Provincia di Modena allo scarico della pubblica rete fognaria acque bianche nel corso d'acqua superficiale, ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1, da parte del Servizio Idrico Integrato (Sorgeaqua).**
8. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato alla preventiva esecuzione di sondaggi ambientali esplorativi per verificare lo stato di conservazione del suolo/sottosuolo/acque presenti ed il rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs.152/06, Tab.1 e Tab.2 allegato 5 parte IV, in relazione alle destinazioni d'uso previste. Qualora risulti uno stato di contaminazione dovranno essere intraprese le azioni previste dallo stesso D.Lgs.152/06. (Piano di caratterizzazione dell'area, piano di bonifica e/o di messa in sicurezza, etc.) e dovrà essere data preventiva comunicazione ad ARPA del giorno di inizio delle indagini in sito, con successivo invio di resoconti analitici.**
Prescrizione già recepita a seguito dell'accoglimento del parere dalla Provincia di Modena, punto 3
9. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In relazione all'eventuale presenza all'interno del comparto di depositi di rifiuti derivanti dalle attività preesistenti, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si precisa che gli stessi dovranno essere caratterizzati e correttamente smaltiti.**
10. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In merito all'eventuale presenza all'interno del comparto di materiali contenenti amianto, si precisa che, in sede di presentazione del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto una relazione tecnica specifica riportante gli interventi previsti per la rimozione di questi materiali, con certificazione analitica di quelli sospetti, e dovrà essere presentato il piano di lavoro per la loro rimozione all'ASL territorialmente competente, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008.**
11. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In relazione all'eventuale presenza all'interno del comparto di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, si precisa che, in sede di presentazione del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, si dovrà precisare l'eventuale mantenimento in uso o meno del pozzo. Qualora sia mantenuto in funzione, dovrà essere verificato il suo stato di protezione nei confronti di inquinanti provenienti dalla superficie ed eventualmente messo in sicurezza.**
12. Si accoglie integralmente la prescrizione.
 - **In relazione agli interventi edilizi nei quali sono previsti piani interrati, si precisa che la realizzazione degli stessi dovrà essere coerente con quanto indicato nella relazione geologica e comunque dovranno essere utilizzate modalità tecniche tali da evitare l'emungimento improprio della falda, qualora presente. Le acque che verranno raccolte potranno essere eventualmente avviate ad un sistema di stoccaggio per**



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

l'alimentazione dell'impianto irriguo e solo l'eccesso avviato a scarico naturale in corpo idrico superficiale.

- **Si specifica infine che è vietata la realizzazione negli interrati di reti fognarie collegate con la rete acque bianche per evitare l'immissione di scarichi non idonei, (es. lavatrici, etc.)**

13. Si accoglie la prescrizione.

- **In relazione alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici, si chiede di predisporre punti di raccolta adeguatamente strutturati all'interno delle aree aperte al pubblico.**

14. Si accoglie integralmente la prescrizione.

- **In merito alle strutture di vendita "non alimentari", qualora all'interno delle stesse siano venduti anche elettrodomestici, in sede di presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, dovranno essere previste zone destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti prodotti e di quelli per i quali deve essere assicurato il ritiro gratuito dal consumatore (RAEE), ai sensi del D.Lgs. 151 del 25/07/2005. Tali zone dovranno essere collocate all'interno delle aree di pertinenza dei lotti, in un luogo protetto dagli agenti atmosferici.**

15. Si accoglie integralmente la prescrizione.

- **Per quanto riguarda il recupero delle terre e rocce da scavo, il loro riutilizzo è subordinato al rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento all' art. 186 del DLgs 152/06. Tali verifiche dovranno essere attuate in sede di rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.**

16. Si accoglie integralmente la prescrizione.

- **Si precisa che in fase di cantierizzazione la movimentazione di importanti volumi di terre da scavo ed eventuali materiali di riporto dovranno essere condotte limitando il più possibile la formazione ed il risollevarimento di polverosità.**



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere obbligatorio art.19 lett. h) L.R. 19/1982, come mod. da art. 41 L.R. 31/2002			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
3	13.03.2010	4498	Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena Dipartimento di Sanità Pubblica

Cod. 3

Parere AUSL di massima favorevole nel rispetto delle prescrizioni di ARPA, con particolare riferimento alle tematiche attinenti il clima acustico e l'impatto acustico (con le relative proposte di mitigazione), il sistema fognario e depurativo, la verifica dello stato di qualità del suolo /sottosuolo ed acque per escludere la presenza di eventuali contaminazioni.

Si ricorda che prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici dovranno essere rimossi tutti i materiali, eventualmente presenti, contenenti amianto sia a matrice compatta che friabile, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando a questo Dipartimento il piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs.81/2008. Considerato il contesto urbanizzato, si dovranno usare particolari cautele al fine di evitare la diffusione di fibre di amianto nell'ambiente, pertanto il piano dovrà contenere una precisa descrizione delle operazioni previste indicando analiticamente le procedure da mettere in atto al fine di ottemperare a quanto sopra.

Considerata la presenza di **edifici plurifamiliari**, per consentire adeguati livelli di confort abitativo, si rammenta che la progettazione definitiva dovrà contenere specifico relazione tecnica in merito al rispetto degli standard di protezione acustica di cui al **DPCM 5.12.1997**.

CONTRODEDUZIONI

1. Si accoglie la prescrizione.

Prescrizione già recepita a seguito dell'accoglimento del parere di ARPA, punto 10

2. Si accoglie la prescrizione.
 - **In sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatta specifica relazione tecnica in merito al rispetto degli standard di protezione acustica di cui al DPCM 5.12.1997.**



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere ente esterno all'Amministrazione Comunale - Autorizzazione ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. 42/2004			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
4.1	19.03.2010	4991	Soprintendenza per Beni Architettonici e il Paesaggio
4.2	22.04.2010	7287	

Decreti di vincolo

- Provvedimento ministeriale n. 2056 del 20.10.2009, relativo all'immobile denominato *Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico*, notificato al Sindaco del Comune in data 24.11.2009;
- Provvedimento ministeriale n. 2063 del 12.11.2009, relativo all'immobile denominato *Area di rispetto dell' Ex Cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico*, notificato al Comune in data 14.12.2009;

Cod. 4.1 - Sintesi Parere del 19.03.2010

[...] Si prende atto che gli interventi previsti nel piano non sono in contrasto con le indicazioni contenute nel Decreto di Vincolo del 12.11.2009.

Tuttavia, si prescrive quanto segue:

- Per un più ottimale rispetto dei vincoli gravanti sull'area, si suggerisce di spostare l'edificio denominato "F Stazione Autocorriere" - parzialmente rientrante nel vincolo indiretto – all'esterno del sito tutelato; il manufatto dovrà avere il condotto fumario superiore non rivestito da elementi che ne accrescano il volume; inoltre, la sua altezza e quella della copertura reticolare della pensilina dovranno essere opportunamente abbassate.
- Si dovrà specificare che cosa è previsto a livello operativo lungo la linea di separazione fra la parte settentrionale di area vincolata non oggetto di intervento e la parte meridionale oggetto del presente piano particolareggiato.

CONTRODEDUZIONI

Preso atto del parere pervenuto e dell'inesistenza di contrasti del piano particolareggiato con il decreto di vincolo sopraindicato si ritiene di poter approvare il piano, precisando che il titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e alla realizzazione degli interventi edilizi saranno sottoposti al parere della Soprintendenza.

Si specifica inoltre che:

- in relazione all'edificio denominato "F Stazione Autocorriere", risulta estremamente **difficoltoso aderire al suggerimento della richiesta nel trovare la collocazione della stazione stessa in area non interessata nel vincolo indiretto, in quanto la collocazione dell'intero sistema stazione è stato studiato e verificato dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'Ufficio Mobilità della Provincia di Modena e lo spostamento dello stesso non risulta possibile senza pregiudicare la funzionalità degli spazi in progetto. In particolare in merito alla progettazione architettonica del manufatto si provvederà in sede di progetto esecutivo alla riduzione in altezza del condotto fumario e della copertura reticolare della pensilina.**
- In merito alle specifiche a livello operativo inerenti la linea di confine con i mappali nn. **185-4-194, anch'essi collocati all'interno della tutela indiretta, questo Comune non ha, a tutto oggi, nessuna notizia relativa ad intenzioni, da parte dei proprietari delle aree e dei manufatti in oggetto, di intervenire per programmi di trasformazione. Al momento si ritiene di mantenere in essere l'attuale separazione tra le due proprietà, realizzata con pannelli prefabbricati. Sarà cura del Comune, quando verrà individuato e messo in atto un progetto di recupero e di riqualificazione anche dell'area vincolata esterna al comparto,**



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

provvedere ad individuare una soluzione che risulti ottimale e funzionale ai due interventi, che verrà sottoposta alla valutazione della Soprintendenza per il relativo parere.

(controdeduzioni inviate via fax alla Soprintendenza il 21.04.2010, prot. n. 7188)

Cod. 4.2 - Sintesi Parere del 22.04.2010

[...] Esaminati gli elaborati si prende atto che sono state recepite le indicazioni fornite riferite in particolare all'edificio F – stazione autocorriere e al muro di separazione tra l'area del PP in argomento con i mapp. 185, 4, 194, non interessati in questa fase dagli interventi in programma. Si ritiene quindi il PP rispettoso delle prescrizioni contenute nei Decreti.

Come già comunicato nella corrispondenza intercorsa la scrivente Soprintendenza rimane in attesa degli elaborati progettuali esecutivi degli interventi programmati negli immobili tutelati.

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del parere, si precisa nuovamente che i titoli abilitativi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e degli interventi edilizi saranno sottoposti al parere della Soprintendenza per l'acquisizione della necessaria autorizzazione.

Parere obbligatorio non vincolante art. 3 L.R. 31/2002			
Cod.	Data	Verbale	Provenienza
5	23.09.2009	12	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - CQAP

Cod. 5

Parere della CQAP

Si approva il progetto alle seguenti condizioni:

1- gli edifici residenziali siano ridotti in altezza in quanto la posizione del nuovo complesso nella prossimità del centro storico costituisce elemento di disturbo.

2- il progetto dei servizi dell'autostazione a forma circolare, è manifestamente ispirato ai silos preesistenti documentati dalle foto d'epoca; per questa motivazione dovrà essere ispirato al senso di orizzontalità che la foto mostra; anche il traliccio a torre che li sovrasta, diventando una strana concorrenza con la torre dell'orologio e con la ciminiera, non trova giustificazione, pertanto, si auspica che non venga realizzata.

3- si consiglia una maggior omogeneità dell'uso dei materiali e in particolar modo si suggerisce di non utilizzare la differenziazione cromatica dei mattoni che risulta dai prospetti come una sorta di "runderismo" la dove questa soluzione non trova giustificazione.

CONTRODEDUZIONI

Si precisa che tutti i titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi edilizi saranno sottoposti a nuovo parere della Commissione, il piano in oggetto non riveste le caratteristiche di piano di dettaglio ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/2002.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere servizio interno all'Amministrazione Comunale			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
6	09.09.2009	16838	Parere Servizio Tutela Ambiente

Cod. 6

Parere Servizio Tutela Ambiente

Rifiuti

Si ricorda che le piazzole per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere realizzate, per ragioni igieniche e di agevole pulizia, in calcestruzzo levigato superficialmente e con efficiente sgorgo delle acque e cordolo posteriore e laterale.

Verde

Poiché il progetto del verde presenta ancora degli aspetti legati alle specie ed ai sesti d'impianto che andranno definiti in dettaglio, si rimanda la sistemazione delle aree a verde al progetto esecutivo, che andrà preventivamente approvato dal Servizio Ambiente.

Si ritiene tuttavia utile evidenziare fin d'ora che:

- la larghezza minima delle aiuola alberate (con alberi di sviluppo ridotto, es. *Prunus pissardii*) continue deve essere di 1,5 m misurata interno cordolo, ai sensi dell'art.5 del vigente Regolamento comunale del verde - dalla planimetria risulta che un'aiuola sia invece di larghezza inferiore, ed ovviamente essa non può ospitare alberi;
- tutte le reti tecnologiche dovranno rispettare l'area di pertinenza degli alberi (5 m dalla base del tronco nelle aree verdi) e dovrà essere predisposta una tavola unica di dettaglio adeguato che evidenzii la loro eventuale presenza nelle aree verdi.
- al fine di evitare di rovinare le aree verdi, la realizzazione del parco e delle aiuole da parte degli attuatori, dovrà essere effettuata alla fine delle altre opere di urbanizzazione. Nel caso si volesse anticipare la realizzazione di queste aree, dovranno essere almeno realizzate le altre opere di urbanizzazione che interessano le aree verdi (cordoli, marciapiedi adiacenti, linee tecnologiche, vialetti, ecc.) ed essere apposta una efficace recinzione di cantiere invalicabile tenuta in efficienza fino al completamento complessivo delle opere.

Si richiama inoltre integralmente l'allegato C al vigente Regolamento comunale del verde per ciò che riguarda concretamente la realizzazione e la manutenzione triennale delle aree verdi medesime.

Energia

Non è stato presentato l'elaborato in riferimento alle questioni energetiche di cui alla L.R. 26/04 e cosa è previsto per rispettare gli obblighi della Deliberazione dell'Assemblea regionale n.3124 del 4/3/08 ed eventualmente di migliorativo. Si è del parere che, una volta prodotto l'elaborato conforme alle esigenze normative, la valutazione approfondita dello stesso venga affidata all'Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile di Modena, di cui il Comune è socio.

Viene presentata una tavola di predisposizioni di reti tele termiche allacciabili al trigeneratore del comparto San Francesco (da potenziare adeguatamente).

Per questo aspetto si ritiene fondamentale la valutazione di Nonaginta Srl, che ha un consulente tecnico per queste materie.

Parcheggi permeabili

Si specifica che i parcheggi per autovetture dovranno essere in autobloccante e, per svolgere al meglio la loro funzione di semipermeabilità, dovranno essere appoggiati su materiali drenanti (ghiaia e sabbia e non conglomerato stabilizzato).



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Fogne

In aggiunta a quanto esprimerà Sorgeaqua (gestore SII che prima di esprimere il proprio giudizio, una volta avuti gli elaborati progettuali esecutivi, dovrà chiedere il parere al Consorzio Burana*, se ciò non verrà fatto dai progettisti preventivamente, e potrà aver bisogno di chiedere un parere alla Provincia di Modena*, Provincia che successivamente rilascerà alla stessa Sorgeaqua l'autorizzazione allo scarico per la fogna delle acque bianche), si evidenzia quanto segue:

- le fognature sono previste separate;
- in merito alla distinzione tra le fognature pubbliche e le private (al fine di non avere dubbi per la competenza della loro manutenzione), si prende atto che il passaggio pedonale pubblico tra i fabbricati C e D non ha fognature pubbliche sottostanti ma occorre uno spazio pubblico (almeno ciclabile) che possa contenere una tubazione di scolo dell'acqua piovana proveniente dall'area verde a Ovest del fabbricato E, oltre ad essere la possibile sede delle fognature provenienti dallo stesso fabbricato E e dell'accesso carraio temporaneo per i mezzi per la manutenzione dell'area verde. In subordine dovrà essere compresa specifica servitù di passaggio e di fognatura;
- in merito alle fognature esistenti nell'area di intervento, la fognatura mista esistente a Ovest viene collettata nelle nuove fognature di comparto mediante uno scolmatore e nello stesso punto vi sono due pozzetti di ispezione (fogna bianca e nera pubbliche) per il futuro allaccio dei fabbricati esistenti. Si concorda con l'eliminazione delle altre tubazioni esistenti che servono solo quest'area che si evince dall'elaborato fogne, dato che non vengono segnate;
- dalla relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione, si prende atto che in accordo con il Consorzio Burana non si prevede di adottare sistemi di laminazione ma si chiede di chiarire la valutazione in merito alla vasca di prima pioggia ai sensi della DGR 286/2005 a servizio delle acque di dilavamento (da suolo pubblico e suolo privato, in particolare per le strutture di vendita punto 8.1.1 – III DGR 286/2005)
- il Piano provinciale di indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia in uscita dagli scolmatori di piena delle reti fognarie pubbliche, che si configura quale Programma attuativo alla Variante al PTCP in attuazione del PTA regionale (ora confluita nel nuovo PTCP), riporta che, rispetto al 20 % di riduzione del carico inquinante ottenuto intervenendo in altre zone del territorio, solo avendo la disponibilità di un'area in prossimità dell'incrocio tra la SP255 e Via Mavora da destinare a vasca di accumulo per i due scolmatori esistenti, si potrà ottenere un obiettivo più significativo del carico inquinante (25 % è il limite stabilito dalla RER).

CONTRODEDUZIONI

Vista:

- **la relazione tecnica integrativa relativa all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed alternative, trasmessa in data 27.10.2009 prot. n. 19877;**

Si precisa che, prima della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere acquisito il parere definitivo del servizio Tutela Ambiente e di Nonantola; per gli aspetti energetici si rinvia invece al parere espresso da AESS.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere ente esterno			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
7	20.03.2010	5039	Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile AESS

Cod. 7

Sintesi Parere AESS

L'esame della relazione ha consentito di verificare l'applicazione dei seguenti requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dalla Delibera Regionale:

- Requisito 6.6.1 - Prestazione energetica degli edifici per la climatizzazione invernale e la produzione di ACS, al fine di garantire le seguenti condizioni:
 - A . Determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_i) ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite previsti dalla delibera regionale
 - B . Determinazione dell'indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria (EP_{acs}), ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite previsti dalla delibera regionale
 - C . Calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico ed verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite previsto nel successivo punto E.
- Requisito 6.4 – Contenimento dei consumi energetici in regime estivo, al fine di garantire le seguenti condizioni:
 - A . Adozione di sistemi che consentono la protezione delle chiusure maggiormente esposte all'irraggiamento solare;
 - B . Adozione di soluzioni che consentono la riduzione dell'apporto di calore per irraggiamento solare attraverso le superfici vetrate;
 - C . Adozione di sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica;
- Requisito 6.6 – Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate per garantire le seguenti condizioni:
 - A . L'adozione di impianti o sistemi di produzione di energia termica da FER
 - B . L'allacciamento a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento
 - C . L'adozione di impianti o sistemi di produzione di energia elettrica da FER
 - D . Il ricorso ad eventuali modalità compensative rese disponibili a livello locale.

Dalla pratica esaminata risulta verificato il rispetto della prescrizione prevista dal PTCP di prevedere l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione come opzione prioritaria nei comparti che presentano una superficie utile complessiva superiore ai 10.000 m² (Art. 85, comma 3).

Pertanto il Piano Energetico Comunale del Comune di Nonantola (D.C.C. n.54 del 29/06/06) manifesta l'interesse a promuovere, per le nuove aree residenziali ed industriali, l'adozione di sistemi di teleriscaldamento associati ad impianti di cogenerazione.

Il Comune si riserva, in fase progettuale maggiormente avanzata, di verificare nel dettaglio dati inerenti il soddisfacimento del carico termico di punta (riscaldamento, acqua sanitaria, raffrescamento estivo) degli edifici del comparto mediante le soluzioni tecnico-impiantistiche prospettate.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Per i Lotti A1, A2, C+D (il Lotto B è da escludere poiché è un intervento di riqualificazione) è stato verificato l'obbligo negli ambiti per nuovi insediamenti di ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione per soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica (Art. 83, comma 8). La verifica dei calcoli ha dimostrato una copertura pari al 29,2% dei fabbisogni energetici complessivi. Tale valore è di poco inferiore al limite previsto dal PTCP e probabilmente è determinato dall'utilizzo di coefficienti di trasformazione diversi. Si può stimare tuttavia che il collegamento alla rete di teleriscaldamento vada a coprire oltre il 18% della domanda di energia termica dei Lotti e quindi a soddisfare la prescrizione prevista dal PTCP.

Per il Lotto B, che risulta essere un intervento di riqualificazione dell'esistente, è stato verificato il soddisfacimento del requisito previsto all'Art. 85, comma 4 del PTCP con una riduzione complessiva delle emissioni di CO₂ equivalente pari al 65% rispetto a quelle della situazione preesistente.

Per quanto concerne la produzione di energia da fonti rinnovabili si prevede attualmente l'installazione di un impianto da 80 kWp sul lotto C+D e 88 kWp sul lotto A. E' stata valutata tuttavia la possibilità di installare nel lotto B, attualmente vincolato, 70 kWp e aumentare di 20 kWp la quota prevista per il lotto C+D. Si richiede pertanto di assicurare, in fase di realizzazione del comparto, l'installazione massima di pannelli fotovoltaici.

Il Comune di Nonantola tramite la procedura di gara pubblicata da GEOVEST "SERVIZIO ENERGIA" ovvero di gestione, manutenzione e riqualificazione tecnologica finalizzata anche al risparmio energetico degli impianti di pubblica illuminazione e degli impianti semaforici presenti nel territorio comunale di Calderara di Reno, Crevalcore, Nonantola, Sala Bolognese, Sant'Agata Bolognese e San Giovanni in Persiceto, ha individuato le specifiche tecniche per la riqualificazione dell'illuminazione pubblica. Tali specifiche tecniche, allegare alla presente relazione (All F e All G), sono prescrittive anche per gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione.

L'incartamento esaminato risulta (all'incirca) rispondente alla normativa di riferimento in vigore presso il vs. Comune, in particolare il Piano Particolareggiato esaminato presenta una riduzione complessiva dei consumi energetici pari al 29,2%.

BILANCIO ENERGETICO E DELLA CO2 DEI LOTTI DI NUOVA COSTRUZIONE A1, A2, C+D	
	kWh En. Primaria
Fabbisogno energia riscaldamento	675.237
Fabbisogno energia ACS	171.835
Fabbisogno energia elettrica	2.879.801
Fabbisogno energia elettrica ill. pubblica	31.729
Fabbisogno totale energia primaria	3.726.873
Energia primaria totale fornita al sistema	1.089.126
% rispetto ai consumi totali di energia primaria	29,2%

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del parere acquisito.

Si rinvia al parere della Provincia di Modena, punto 6.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere servizio interno all'Amministrazione Comunale			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
8	20.10.2009	/	Parere Servizio LLPP - Manutenzione

Cod. 8

Parere Servizio LLPP - Manutenzione:

Visti gli elaborati presentati in merito al progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto Ex Cantina Sociale" in variante al PRG, al fine di completare correttamente l'istruttoria è necessario:

- Fornire una tavola in scala adeguata e debitamente quotata rappresentante le diverse sezioni stradali e dei percorsi ciclo-pedonali (elaborato necessario per verificare il rispetto del DM 5-11-2001);
- Fornire una tavola che individui inequivocabilmente le aree oggetto di cessione all'amministrazione comunale;
- Si ritiene opportuno porre l'attenzione sulla futura gestione/manutenzione degli spazi che sarà di non facile soluzione a causa della promiscuità tra aree pubbliche e aree private. Si pensa infatti che in futuro sarà difficile riuscire a scindere in maniera inequivocabile le competenze dell'Amministrazione da quelle del privato su una proprietà non delimitata fisicamente;
- Integrare la Tav. 20 con la rappresentazione della pubblica illuminazione anche sulle aree private. Si consiglia di adottare la stessa modalità di rappresentazione utilizzata nella Tav. 13, identificando con due colorazioni differenti i pali di I.P. su area privata e su area pubblica.
La presente integrazione si ritiene necessaria per due motivi:
 - eliminare le zone buie presenti nei parcheggi privati che risultano comunque aperti al pubblico utilizzo per evitare il più possibile l'insorgenza di situazioni che potrebbero compromettere la sicurezza per la cittadinanza durante le ore serali;
 - esporre al direttore d'area il problema di chi si farà carico degli oneri per illuminare le aree private;
- Arretrare il più possibile, i pali di pubblica illuminazione posizionati sul marciapiede, verso le pareti dei locali tecnici (deve essere garantita la distanza minima dei 50 cm dalla carreggiata stradale, e deve essere rispettata la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche)
- Si suggerisce infine, sebbene siano ancora da valutare i tempi e le modalità di intervento, di anticipare le opere relative ai nuovi allacciamenti dei servizi a rete (rete idrica, gas metano, elettrica, illuminazione pubblica, fogna nera) a quelli già esistenti a servizio del Biopeep, al fine di evitare scavi e ripristini futuri su opere stradali da poco ultimate.

CONTRODEDUZIONI

Si precisa che, prima della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere acquisito il parere definitivo del servizio LLPP – Manutenzione.



COMUNE DI NONANTOLA

Area Tecnica

Parere ente esterno all'Amministrazione Comunale			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
9	15.07.2009	14079	Consorzio di Bonifica Burana Leo Scoltenna Panaro (parere del 24.06.2009 – parere preliminare)

Pareri / Nulla Osta Enti gestori servizi a rete			
Cod.	Data	Prot.	Provenienza
10	18.06.2009	12026	Telecom Italia (parere del 04.06.2009 – individuazione delle infrastrutture per reti di telecomunicazione da realizzare)
11	18.06.2009	12026	Hera (parere preliminare del 05.06.2009)
12	14.07.2009	14007	Enel (parere preliminare del 10.07.2009 – stato di fatto e di progetto relativo alle opere elettriche da realizzare per l'allacciamento alla rete esistente)
13	06.08.2009	15358	Sorgeaqua (parere del 05.08.2009 - definizione punti di consegna per servizi rete gas, rete acqua, rete fognaria acque bianche e nere)

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto dei pareri acquisiti, si rinvia l'acquisizione dei nulla osta necessari al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.



ALLEGATO 3

STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG
(Variante Specifica approvata con Delibera di C.C. n. 92 del 13/05/2010)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3

COMUNE DI NONANTOLA

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE

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

TITOLO I GENERALITA'	5
CAPO I VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.	5
Art.1) Norme di attuazione e loro efficacia.	5
Art.2) Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.	5
Art.3) Attuazione del P.R.G.	6
Art.4) Validità ed efficacia del P.R.G.	6
CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	8
Art.5) Edificabilità delle aree.	8
Art.6) Parametri urbanistici.	9
Art.7) Applicazione dei parametri urbanistici.	10
Art.8) Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio.	10
CAPO III STANDARDS DI P.R.G.	12
Art.9) Opere ed aree di urbanizzazione primaria.	12
Art.10) Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici	12
Art.11) Spazi di sosta e parcheggi.	13
TITOLO II TUTELA DELL'AMBIENTE	17
CAPO I PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA'	17
CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	17
Art.12) Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.	17
12.1) Sistema forestale e boschivo.	17
12.2) Sistema delle aree agricole. Soppresso.	18
12.3) Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (E31)	18
12. 4) Invasi ed alvei di bacini e corsi d 'acqua.	21
12. 5) Aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico.	22
12. 6) Zone di tutela naturalistica e area di riequilibrio ecologico "Il Torrazzuolo".	22
12.7) Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.	23
12.8 Dossi di pianura	24
12. 9) Zone ed elementi di interesse storico archeologico e zone di tutela degli elementi della centuriazione.	
Rinvenimento di reperti	24
12.10) Tutela delle aree interessate dalle "partecipanze"	27
12.11) Tutela della viabilità storica urbana ed extraurbana e dei percorsi di interesse storico - paesaggistico.	27
12.12) Insediamenti storici urbani ed extraurbani.	28
12.13) Beni Culturali minori.	28
12.14) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane.	28
12.15) Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati	28
12.16) Zone di rispetto cimiteriale	29
12. 17) Distanze di rispetto dagli elettrodotti e disposizioni riguardanti la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile	29
12. 18) Unita' di Paesaggio di rango comunale.	30
12. 19) Altri Beni ambientali di valore paesaggistico e naturalistico	30
12.20) Rispetto dei depuratori	30
12.21) Autorizzazione paesaggistica	31

TITOLO III ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.....	32
CAPO I STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	32
Art.13) Modalità di attuazione della V.G. al P.R.G.....	32
Art.14) Concessioni o autorizzazioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G.....	33
Art.15) Edifici preesistenti e norme di zona.	33
Art.16) Destinazioni d'uso.	33
Art.17) Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.	36
Art.18) Rilevazione di errori materiali negli elaborati della V.G. al P.R.G.....	36
TITOLO IV ZONIZZAZIONE	37
CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI.....	37
Art.19) Suddivisione in zone del territorio comunale.....	37
Art.20) Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee.	38
CAPO II IL TERRITORIO URBANO.....	40
Art.21) Zone omogenee di tipo "A".....	40
Art.22) Zone omogenee di tipo "B".....	40
Art.23) Zone omogenee di tipo "C".....	53
Art.24) Zone omogenee di tipo "D".....	59
CAPO III IL TERRITORIO EXTRAURBANO	72
Art.25) Zone territoriali omogenee di tipo E.....	72
Art.26) Insediamenti ammessi nelle zone agricole	73
Art. 27) Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	83
Art. 28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole.	86
Art.30) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.....	89
Art.31) Prescrizioni particolari per le zone agricole.	89
CAPO IV ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ZONE OMOGENEE DI TIPO F).	91
Art.32) Zone per le infrastrutture viarie	91
Art. 32 bis) Corridoio infrastrutturale di localizzazione della variante alla ex S.S. 255.....	92
Art. 32 ter) Piste ciclabili.....	93
Art. 32 - quater) Distributori di carburanti.....	94
CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE "G")	96
Art.33) Zone a verde pubblico.	96
Art.34) Zone per attrezzature pubbliche di servizio.....	96
ALLEGATO 1: Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo	97
ALLEGATO 2 Siti per la telefonia mobile.....	99
ALLEGATO 3: accordi ART.18, L.R.20/2000 e s.m.	105

- 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.

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.).

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 definiti:

a)- Superficie territoriale - St

E' la somma della superficie fondiaria (come più avanti definita) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, salva diversa specificazione grafica o normativa.

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.

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

E' rappresentata dal lotto netto edificabile.

e)- Superficie minima di intervento - Sm

E' rappresentata dal minimo valore di St o di Sf richiesto dalle norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di 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

E' 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

E' 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: é 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.

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 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.

Art.7) Applicazione dei parametri urbanistici.

1. 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 é regolata anche dai seguenti parametri edilizi, definiti dal Regolamento Edilizio:

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.

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	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 è 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, il comparto Piano Insediamenti Produttivi Gazzate, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A e il comparto Sottozona D6 Fondo Consolata lo standard previsto per i parcheggi di urbanizzazione secondaria è ridotto 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) (C2) (C.1.1a, C.1.1b) (C.1.2a)	60mq/100 mq di SU, salvo norme più restrittive 20mq/100 mq di SU 50mq/100mq di SU ⊗ 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. 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. 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. 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:
 - o è obbligatorio realizzare un posto auto esclusivo, coperto o scoperto, individuato nella corte di pertinenza;
 - o 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.

⊗ 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.

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; e) 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 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.

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.

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. 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 è 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.

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

1. 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 V.G. al P.R.G.

Art.15) Edifici preesistenti e norme di zona.

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione della V.G. al P.R.G. dovranno essere adeguati a tutte le nuove indicazioni e prescrizioni allorquando 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";
- 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 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 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. 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.

RAGGRUP PAMENTO	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	
	a.2	C.6	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
		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
		C.3	X	X	X	X	X	X			X		X	X	
	b.3	A10	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		
		B.5	X	X	X	X	X	X	X		X		X		
		B.6	X	X	X			X			X		X		
		C.4	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
		E.1						X	X		X				
		E.3						X	X		X				X
		E.4						X	X		X				X
		E.7	X	X				X			X		X		
		E.8													
		G.1						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.

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

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

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:

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 la 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.



ALLEGATO 4
STRALCIO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
(Approvato con Delibera di C.C. n. 354 del 28/12/1984 e s.m. e i.)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n. 354 del 28.12.1984

Modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale

n. 144 del 06.07.1989
n. 75 del 29.07.1993
n. 85 del 26.07.1994
n. 54 del 30.05.1996
n. 48 del 24.05.1997
n. 3 del 29.01.2004
n. 46 del 31.05.2007
n. 53 del 22.05.2008
n. 58 del 20.04.2009
n. 115 del 29.10.2009
n. 140 del 17.12.2009
n. 32 del 24.02.2010

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento.	5
Art. 2 - Efficacia del Regolamento Edilizio.	5
Art. 3 - Opere soggette a concessione.	6
Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione.	7
Art. 5 - Opere non soggette ad autorizzazione.	8
Art. 6 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione ordinaria.....	8
Art. 7 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione straordinaria.....	9
Art. 8 - Interventi sull'esistente: restauro e risanamento conservativo.....	9
Art. 9 - Interventi sull'esistente: ristrutturazione e ampliamenti.	10
Art. 10 - Interventi sull'esistente: demolizioni	10
Art. 11 - Interventi sull'esistente: modifica della destinazione d'uso.	10
CAPITOLO II - CONCESSIONI EDILIZIE	11
Art. 12 - Titolo per chiedere la concessione.	12
Art. 13 - Elaborati tecnici e documentazioni a corredo della domanda di concessione.....	13
Art. 14 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione. Pareri.....	19
Art. 15 - Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione. Rilascio e ritiro della concessione.	20
Art. 16 - Efficacia della concessione e sua decadenza.	21
Art. 17 - Varianti al progetto approvato.	22
Art. 18 - Volturazione o modifica dell'intestazione della concessione.	22
CAPITOLO III - AUTORIZZAZIONI	30
Art. 19 - Procedure per il rilascio delle autorizzazioni.	31
CAPITOLO IV - ORGANI CONSULTIVI COMUNALI.....	32
Art. 20 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Definizione e compiti	33
Art. 21 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Composizione e nomina.....	33
Art. 22 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Funzionamento e pubblicità	34
Art. 23 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Documento guida	35
Art. 24 - Commissione Consultiva Agricola. ABROGATO	35
CAPITOLO V - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	36
Art. 25 - Apertura e organizzazione del cantiere: richiesta dei punti fissi di linea e di livello.	37
Art. 26 - Occupazione del suolo pubblico.	38
Art. 27 - Inizio dei lavori. Indicazione del direttore dei lavori o del costruttore.	39
Art. 28 - Visite di controllo in corso d'opera.....	40
Art. 29 - Ultimazione dei lavori.....	41
CAPITOLO VI - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E USABILITA'	42
Art. 30 - Autorizzazioni di abitabilità e di usabilità. Domanda e allegati.....	43
Art. 31 - Autorizzazioni di abitabilità e usabilità. Procedura per il rilascio	45
Art. 32 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.	46
Art. 33 - Dichiarazione di inabitabilità o inusabilità.	46
CAPITOLO VII - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	47
Art. 34 - Vigilanza sulle costruzioni.....	48
Art. 35 - Concessioni edilizie in deroga.	48
CAPITOLO VIII - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	49
Art. 36 - Salubrità del terreno.....	50
Art. 37 - Isolamento dall'umidità.	50
Art. 38 - Isolamento acustico.....	51
Art. 39 - Isolamento termico.	51
Art. 40 - Rifornimento idrico.....	52
Art. 41 - Impianto termico.....	52
Art. 42 - Impianto elettrico e impianto ascensore.....	53
Art. 43 - Impianto di ventilazione meccanica e di condizionamento dell'aria.	54
Art. 44 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche.....	55
Art. 45 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.	56
Art. 46 - Autorimesse.	57

CAPITOLO IX - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E REQUISITI DI ABITABILITA'	58
Art. 47 - Classificazione dei locali	59
Art. 48) - Requisiti dei locali.	60
Art. 49 - Requisiti dei locali negli interventi sull'esistente.	63
Art. 50 - Requisiti minimi degli alloggi.....	64
Art. 51 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche.....	65
Art. 52 - Parcheggi di pertinenza degli edifici.....	65
CAPITOLO X - DISTANZE TRA FABBRICATI E DEFINIZIONI EDILIZIE.....	66
Art. 53 - Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini.....	67
Art. 54) - Definizioni edilizie	71
CAPITOLO XI - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA... ..	74
Art. 55 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata	75
Art. 56 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo.	76
Art. 57 - Elementi costitutivi di progetto di Piano Particolareggiato.....	77
Art. 58 - Piani di recupero di iniziativa privata.	80
Art. 59 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.	81
Art. 60 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata.....	82
CAPITOLO XII - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE ED ELEMENTI DI DECORO URBANO	85
Art. 61 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.....	86
Art. 62 - Elementi aggettanti e tende.	87
Art. 63 - Passai carrai e uscita dalle autorimesse.....	88
Art. 64 - Recinzioni, cancelli e aree di pertinenza degli edifici.....	89
Art. 65 - Antenne radiotelevisive.	89
Art. 66 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline.	90
Art. 67 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici	90
Art. 68 - Insegne d'esercizio e pubblicitarie nelle zone urbanizzate.	91
Art. 69 - Vetrine e mostre.....	93
Art. 70 - Cartelli stradali.....	93
Art. 71 - Tabelle stradali e numeri civici.	94
Art. 72 - Materiali e colori dei prospetti degli edifici.	94
Art. 73 - Accatastamenti e depositi dei materiali.....	94
Art. 74 - Aree libere inedificate.....	94
CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	95
Art. 75 - Manomissione di suolo pubblico.	96
Art. 76 - Zone verdi - Parchi.	96
Art. 77 - Ritrovamento di opere o resti di valore storico o artistico e di reperti archeologici.	96
Art. 78 - Autorimesse per edifici esistenti	97
Art. 79 - Norme speciali per favorire gli interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici.....	98
Art. 80 - Definizione di edificio unifamiliare-monofamiliare.....	101
Art. 81 - Autorizzazione amministrativa per l'allestimento di strutture leggere temporanee, da svolgersi in zona agricola, a servizio di attività private di associazioni senza fini di lucro regolarmente registrate.	101

Art. 5 - Opere non soggette ad autorizzazione.

Non sono soggette ad autorizzazione comunale:

- a) le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino gli edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente art. 4 lett. b).

L'esecutore ha ugualmente l'obbligo di comunicare con raccomandata al Sindaco l'inizio dei lavori, dichiarando sotto la propria responsabilità che le opere corrispondono a quelle indicate dall'art. 6 del presente Regolamento; dovrà inoltre essere richiesto al Sindaco eventuale permesso di occupazione del suolo pubblico (art. 26 R.E);

- b) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità, limitatamente agli interventi ed alle opere strettamente indispensabili per eliminare la situazione di pericolo o fronteggiare lo stato di necessità;
- c) la demolizione delle opere abusivamente costruite ordinata dal Sindaco ai sensi delle vigenti leggi in materia;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 6 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione ordinaria.

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa di intonaci di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie e canne fumarie senza alterazione dei tipi di materiali o delle tinte;
- 3) tinteggiatura, riparazione e rifacimento intonaci, infissi e pavimenti interni;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex—novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Art. 7 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione straordinaria.

Sono opere di manutenzione straordinaria quelle necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ⁽¹⁾, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non siano accompagnati da modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- a) il rifacimento di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne e la sostituzione degli infissi esterni, con modificazione dei tipi di materiali o delle tinte;
- b) la realizzazione ex novo o l'integrazione di locali per servizi igienici e tecnologici, nonché il loro rinnovo ed adeguamento.

Art. 8 - Interventi sull'esistente: restauro e risanamento conservativo.

Sono da considerarsi interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

¹ Sono da comprendersi fra questi anche gli impianti di utilizzazione di energie innovative e alternative

Art. 9 - Interventi sull'esistente: ristrutturazione e ampliamenti.

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione quelli che comportano il rifacimento modificato degli elementi costitutivi sia strutturali sia distributivi degli edifici o di parte di essi, dando luogo ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dai precedenti, senza aumento della superficie utile preesistente.

Sono da considerarsi interventi di ampliamento quelli che comportano un aumento della superficie utile dovuto sia ad interventi di ristrutturazione, sia a sopraelevazioni, sia all'aggiunta di nuovi corpi edilizi.

Edifici in zona agricola classificati "2".

Ristrutturazione- gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

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 degli 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 di nuovi elementi ed impianti.

Art. 10 - Interventi sull'esistente: demolizioni

Il rilascio di concessione per la demolizione di edifici esistenti o di parte di essi è ammesso nei seguenti casi:

- a) per lasciare posto a nuove costruzioni, per le quali sia già stata rilasciata concessione, per una diversa organizzazione degli spazi;
- b) per essere l'area, occupata dal demolendo edificio, destinata a spazi o servizi pubblici;
- c) per specifica indicazione delle norme di P.R.G. o di strumenti attuativi;
- d) per validi motivi opportunamente documentati dall'interessato e verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale con sopralluogo e relazione.

Per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee 'A' o comunque assoggettati dalla classificazione di P.R.G. a interventi di carattere conservativo l'intervento di demolizione non è consentito se non nei limiti e secondo le modalità di cui all'art. 36 L.R. n 47/78 e successive modificazioni.

Art. 11 - Interventi sull'esistente: modifica della destinazione d'uso.

Ogni variazione alle destinazioni d'uso di locali, fabbricati ed aree, è subordinata al rilascio della concessione, anche quando la stessa non avvenga in concomitanza di opere di carattere edilizio.

- e) edifici in cui vi siano deposito o manipolazione di materiale radioattivo, esplosivo, infiammabile;
- f) edifici adibiti ad attività produttive industriali od artigianali e quelli adibiti a magazzino e a deposito;
- g) edifici civili con impianto di riscaldamento di potenzialità superiore a 30 000 Kcal /H o comunque con impianto che richieda l'uso di cisterne interrate o di locali per il deposito del combustibile;
- h) edifici civili provvisti di autorimessa con più di tre posti macchina o con più di tre autorimesse, anche singole, ma aperte su un unico spazio di manovra non a cielo libero.

Per tali fabbricati le caratteristiche ai fini della prevenzione degli incendi sono determinate dal Comando dei Vigili del Fuoco.

Art. 46 - Autorimesse.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 20.11.1981 e relative norme allegate; in particolare sono soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendio da parte dei Comandi provinciali dei Vigili del Fuoco le autorimesse con capienza superiore a nove automezzi.

Ai fini della prevenzione incendi, le autorimesse di uso pubblico devono corrispondere alle caratteristiche richieste dal Comando dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del nulla-osta di cui all'art. 45 del presente Regolamento.

Sempre ai fini della prevenzione incendi, le autorimesse di uso privato sono soggette alle seguenti disposizioni:

- a) le autorimesse ad uso privato di dimensioni massime pari a tre veicoli, non devono comunicare direttamente con locali di abitazione o di pubblico esercizio oppure con scale, androni o simili;
- b) le autorimesse ad uso privato per più di tre veicoli sono consentite soltanto in locali a piano terra con accesso dalla strada o da un cortile, e privi di comunicazioni o apertura che diano in locali di abitazione o di pubblico esercizio, oppure su scale, androni e simili, protette da opportune porte tagliafuoco.

CAPITOLO IX - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E REQUISITI DI
ABITABILITA'

Art. 47 - Classificazione dei locali

Vengono classificati i locali degli edifici per attività residenziali e ad esse affini, escludendo pertanto le costruzioni specialistiche regolate da norme specifiche (scuole, impianti sportivi, sale per spettacoli, capannoni industriali ed agricoli, allevamenti ecc.)

1 - LOCALI IN CUI SI SVOLGE LA VITA, LA PERMANENZA O L'ATTIVITA' DELLE PERSONE:

- A1 - Soggiorni, cucine, camere da letto, in appartamenti o in attrezzature collettive.
 - Uffici, studi professionali, ambulatori, ambienti per attività di servizio e produttive compatibili con la residenza.
- A2 - Negozi di vendita ed esposizioni, laboratori artigianali, locali per attività di servizio, autofficine, elettrauto, ristoranti e bar, magazzini, depositi ed archivi nei quali la presenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.

2 - LOCALI IN CUI LA PERMANENZA DELLE PERSONE E' LIMITATA AD OPERAZIONI TEMPORANEE:

- S1 - Servizi igienici, bagni, corridoi, ripostigli e disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva.
- S2 - Locali accessori non specialistici, interni ed esterni agli alloggi o per attività che si svolgono in tipologie affini alla residenza (cantine, soffitte, depositi ecc.).
- S3 - Locali complementari legati a funzioni specifiche, private, collettive o pubbliche (autorimesse, stenditoi, lavanderie, depositi biciclette, ambienti per impianti tecnologici, serre private per il ricovero di piante ornamentali, ecc.).

Art. 48) - Requisiti dei locali.

I locali elencati nel precedente art. 47 devono avere le seguenti caratteristiche:

1 - ALTEZZA

- a) Locali di categoria A1: l'altezza netta interna utile, misurata da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a m. 2,70.
Nel caso di soffitto inclinato, l'altezza di m. 2,70 deve essere rispettata come media tra l'altezza massima e la minima, che non può essere inferiore a m. 1,80 se cieca, a m. 2,00 se finestrata.
- b) Locali di categoria A2: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00 salvo maggiori altezze richieste da leggi e/o regolamenti specifici.
- c) Locali di categoria S1: l'altezza, misurata come ai precedenti punti, non deve essere inferiore a m. 2,40.
- d) Locali di categoria S2: l'altezza minima, ad eccezione delle soffitte, non deve essere inferiore a m. 2,20.
- e) Locali di categoria S3: per le altezze minime valgono le prescrizioni di leggi e/o norme specifiche relativamente ai locali soggetti a prescrizioni funzionali (autorimesse, centrali termiche, locali a ascensori ecc.) ad eccezione dei locali a lavanderia ed a deposito biciclette per cui è prescritta una altezza minima pari a metri 2,00.

2 - DIMENSIONI

- a) Locali di categoria A1: dimensioni minime pari a 9,00 mq;
in particolare: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq.9, se singole, di mq.14, se doppie; le stanze di soggiorno/pranzo/tinello non possono avere superficie inferiore a mq. 14; le stanze "soggiorno con angolo cottura" devono presentare una superficie minima pari a mq. 18.
- b) Locali di categoria A2: per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e dimensioni minime consentite per gli stessi saranno definite dal piano urbanistico commerciale.

3 - ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

- a) Locali di categoria A1, A2: tutti i locali appartenenti alla categoria A1 devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale dirette da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce dell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La dimensione delle finestre deve essere tale da assicurare comunque un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

I locali di categoria A2, che non siano dotati di adeguata aerazione, illuminazione e ventilazione naturale, secondo i criteri sopra indicati, dovranno essere provvisti di idonei impianti di illuminazione e di ventilazione meccanica; l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni dovrà avvenire nei punti di produzione, prima che gli stessi si diffondano.

Per i locali esistenti già appartenenti alla categoria A2 valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) qualora in detti locali non sia in corso una attività compatibile con tale classificazione, l'altezza minima utile richiesta potrà essere inferiore a m. 3,00 ma dovrà comunque essere uguale o superiore a m. 2,70;
- 2) qualora in detti locali sia in corso un'attività compatibile con tale classificazione, potrà essere conservata l'altezza esistente. Nel caso in cui i suddetti locali vengano sottoposti ad interventi di ristrutturazione, l'altezza minima dovrà essere

uguale o superiore a m. 2,70.

In entrambi i casi suesposti il medico-igienista potrà prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti ove ritenuti necessari (impianti di aerazione, ventilazione, aspirazione ecc.).

- b) Locali di categoria S1, S2, S3: nei locali di categoria S1 destinati a servizi igienici, il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere comunque inferiore a 1/12. È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che :

A) l'unità immobiliare qualora si tratti di un alloggio, sia già dotata di un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno;

B) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

C) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a forma di fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, in tal caso deve sempre esistere un disimpegno.

Se il locale destinato a servizi ha accesso diretto da un locale di categoria A, deve essere unicamente asservito a tale locale.

4 - PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

- a) Piani interrati

Per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del marciapiede o della più bassa sistemazione esterna del terreno; sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno di una misura media inferiore a m 0,90.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 47 lett. S2 e S3, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria (FIG. 1).

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico

- b) Piani seminterrati

Per piano seminterrato si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore a quella del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto a quella del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno di una misura media inferiore a m.0,90 sono assimilati ai piani interrati.

I seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante, sono assimilati a piani fuori terra.

Nel caso di interventi di recupero di fabbricati esistenti, i seminterrati possono essere considerati abitabili, come locali di pertinenza di unità abitative già in essere (senza aumento quindi del numero degli alloggi), qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni

d'uso, e quando almeno $\frac{3}{4}$ dell'altezza media del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, previo parere favorevole vincolante del Servizio Sanitario Regionale dell'Emilia Romagna – Distretto locale. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità. (FIG.2)

Potranno essere considerati abitabili locali in cui l'eventuale presenza di gas Radon in caso non superi il valore massimo di 200 Bq/mc, fatti salvi valori specifici previsti dalla normativa in materia.

In ogni caso dovranno essere previsti sistemi in grado di garantire la ventilazione naturale e l'espulsione degli eventuali gas nocivi nel terreno (ad esempio condotti ventilati che dall'area di sedime del fabbricato sfocino sopra il tetto, ecc..)

c) Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

cl) Caratteristiche dei sottotetti abitabili:

- l'altezza media e minima, le dimensioni, il volume d'aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione devono essere analoghi a quelli dei locali di categoria A1, A2 di cui al precedente art. 47 del presente R.E.;
- il solaio di copertura deve essere sempre integrato da un rivestimento che garantisca un'efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici. (FIG.3)

c2) Caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili:

- l'altezza media non deve superare m. 2,00 al netto di eventuali intercapedini comprese tra il solaio di copertura ed altri solai sottostanti aventi funzioni di controsoffittatura;
- la superficie finestrata di ogni locale non deve superare il rapporto aeroilluminante di un $\frac{1}{12}$, con la possibilità in locali inferiori a mq. 9 di avere una superficie finestrata massima consentita di mq. 0,75; nel caso di locali comuni o condominiali (beni comuni non censibili) di qualsiasi dimensione sono possibili aperture di dimensioni maggiori.

5 - SOPPALCHI

I soppalchi nei locali abitabili devono rispettare i seguenti rapporti:

- la proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere $\frac{1}{3}$ della superficie del locale;
- l'altezza dei locali ottenuti col soppalco non deve essere inferiore a m. 2,20;
- le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte, con balaustra nella parte praticabile superiore;
- la superficie aeroilluminante del locale deve essere almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alle superfici superiore e inferiore del soppalco;
- le parti soppalcate non debbono essere adibite a cucina (se non è rispettata l'altezza minima di m. 2,40) (FIG. 5).

Possono essere ricavati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante, se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del regolamento comunale di igiene.

Soluzioni a "soppalco" sono ammesse anche negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici soggetti ad interventi di restauro e ripristino tipologico.

Art. 49 - Requisiti dei locali negli interventi sull'esistente.

- a) Negli edifici vincolati, per i quali siano prescritti interventi di tipo conservativo con conseguente mantenimento delle quote originarie dei solai, i locali già adibiti ad abitazione sono considerati abitabili quando in difetto dell'altezza minima siano comunque fatti salvi i minimi di cubatura e superficie fissati rispettivamente in mc 25 e mq 9.
- b) Le aperture delle pareti esterne potranno essere mantenute o ricondotte alle dimensioni originarie, purchè il rapporto tra superficie finestrata e pavimento del locale non sia inferiore a $1/16$ adottando la ventilazione forzata quando il rapporto è inferiore a $1/8$.
- c) Qualora venga effettuato il recupero dei locali in sottotetto per fini abitativi, l'altezza minima, riferita all'altezza media, non può essere inferiore a m. 2,40, fermi restando i minimi di cubatura e superficie di cui alla precedente lett. a); il rapporto $1/8$ tra la superficie finestrata e il pavimento del locale può essere ottenuto con finestre orizzontali ricavate nella copertura, purchè le aperture in parete consentano almeno un affacciamento per stanze, con bancale di altezza non inferiore a m. 0,50 ed architrave di altezza non inferiore a m. 1,50.
- d) Le scale possono essere mantenute nelle dimensioni originarie purchè pendenze e condizioni di agibilità siano contenute in limiti accettabili di sicurezza.
- e) Per tale tipo di interventi non è richiesta l'esistenza di almeno un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno.
- f) Possono essere ammessi locali con caratteristiche diverse da quelle prescritte ai punti 1. 2. 3. del precedente art. 48, in dipendenza di situazioni esistenti, a salvaguardia di particolari tipologie e caratteristiche architettonico-ambientali.
L'Ufficio Tecnico potrà prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti ove ritenuti necessari (impianti di aerazione, ventilazione, aspirazione ecc.).

Art. 50 - Requisiti minimi degli alloggi.

Gli alloggi devono avere le seguenti caratteristiche:

- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq 28, se per una persona e mq. 38 se per due persone.
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14, ed, inoltre, qualora non sia monocale, deve avere almeno una camera da letto di mq. 14.
Qualora nell'alloggio sia prevista una cucina in nicchia annessa al soggiorno, la stessa deve comunicare ampiamente col soggiorno e deve essere munita di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) direttamente areato e illuminato dall'esterno.
Viene ammessa la possibilità di un unico bagno a ventilazione forzata nel caso dei monocali.
- Ogni alloggio di nuova costruzione o di superficie superiore a mq. 60 deve avere almeno un doppio affacciamento su spazi aperti onde assicurare una efficace ventilazione naturale.
Quando le caratteristiche tipologiche siano tali da non consentire di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
E' inoltre da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che si diffondano.
- Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto macchina coperto, con possibilità di deroga per interventi sull'esistente.

Art. 51 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale, devono possedere i requisiti stabiliti dalla vigente normativa in materia, per eliminare gli impedimenti fisici definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati.

Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonchè in quelle già esistenti, nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione; in assenza di ristrutturazione, dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

Art. 52 - Parcheggi di pertinenza degli edifici.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, salvo diverse specifiche indicazioni del P.R.G.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Ai parcheggi di pertinenza sono aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di P R G in rapporto ad ogni destinazione d'uso.

Gli spazi per parcheggio, inclusi gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e la distribuzione dei veicoli sono disciplinati dalle N.T.A. di P.R.G..

Negli edifici soggetti alle disposizioni della vigente normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche i parcheggi, sia di pertinenza che di U1, debbono essere realizzati conformemente alle particolari caratteristiche richieste dalle succitate leggi.

CAPITOLO X - DISTANZE TRA FABBRICATI E DEFINIZIONI EDILIZIE

Art. 53 - Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini.

Fatti salvi i casi di diverse specifiche indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. la corretta posizione di un edificio sul terreno si determina mediante l'applicazione delle seguenti norme:

A - DISTANZE FRA EDIFICI DIVERSI

Le distanze minime fra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Nelle zone omogenee "A", e in genere negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le altre zone omogenee è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per parete finestrata si intende una parete in cui si aprono finestre (vedute e non luci) o portafinestra, con la sola eccezione della porta di ingresso.

Sono previste distanze inferiori nei seguenti casi:

- a) nuovo edificio da costruire su un lotto in cui è situato un edificio esistente, nel caso che la parete prospiciente dell'edificio antistante sia cieca o finestrata e la parete antistante del nuovo edificio sia cieca. Deve comunque essere rispettato il criterio di V1 (TAV A casi a) e b);
- b) nuovo edificio da costruire su lotto delimitato da confine di proprietà con lotto attiguo in cui è ubicato un edificio esistente, nel caso che quest'ultimo abbia la parete prospiciente il confine cieca o finestrata e la parete antistante del nuovo edificio sia cieca. In questo caso la distanza dal confine del nuovo fabbricato deve rispettare il criterio di visuale libera e deve risultare uguale o superiore a 5 m. Deve, comunque, essere rispettato, tra gli edifici, il criterio di V1 (TAV B casi a) e b).

Nelle zone omogenee "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza delle fronte del fabbricato più alto la suddetta distanza è richiesta anche nel caso in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per una lunghezza superiore ai 12 metri (TAVV. C e D).

Sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

In tutte le zone omogenee, fermi restando i valori minimi sopra indicati, il distacco fra gli edifici è regolato dal criterio della VISUALE LIBERA secondo il quale:
"NON DEVONO VERIFICARSI SOVRAPPOSIZIONI FRA LE ZONE DI VISUALE LIBERA COMPETENTI ALLE FRONTI DI DUE DIVERSI EDIFICI".

La zona di visuale libera competente ad un fronte, misurata ortogonalmente alla fronte stessa, è data dal prodotto

$$HF \cdot VI$$

- in cui:
- HF è l'altezza della parete che costituisce la fronte, valutata secondo i criteri di cui all'art. 54;
 - V1 è il coefficiente di visuale libera che, salvo diversi valori fissati dalle norme del P.R.G., si assume pari a 0,5. (G.6).

In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato nella FIG. 7.

Nel caso di edifici costituiti dal solo piano terreno e destinati esclusivamente a locali di servizio (cat. S2 e S3) e di caratteristiche tali da non essere conteggiati nella S.U. o nel volume, la distanza tra gli stessi edifici potrà rispettare il solo criterio della V1, con un minimo di m. 3,00, fatte salve maggiori distanze prescritte per le autorimesse dal Decreto 20/11/81. (FIG. 8).

Analogamente la distanza tra un edificio con più piani avente al P.T. locali di categoria A, S2 o S3 ed un edificio costituito solo dal P.T. destinato a locali di categoria S2 e S3 sarà regolata solo dal criterio della V1 con un minimo di m. 5,00, fatte salve maggiori distanze previste dal D.M. 20.11.1981 (FIG. n.9).

B - DISTANZE DAI CIGLI STRADALI, DAI CONFINI DEL LOTTO E DAI LIMITI DI ZONA.

La distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade è fissata, per le singole zone omogenee, dalle norme del P.R.G., fatti salvi comunque i seguenti minimi per le strade destinati al traffico veicolare non a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti:

- m. 5,0 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,0;
- m. 7,5 per le strade comprese tra m. 7,0 e m. 15,0,
- m. 10,0 per le distanze di larghezza superiore a m. 15,0.
-

Per larghezza stradale si intende carreggiata + pedonali o banchine.

Qualora le distanze come sopra computate diano luogo ad una distanza tra i fabbricati prospicienti sulle suddette strade inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze diverse da quelle sopraindicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, fatto sempre salvo il criterio della V1 (FIG 10).

All'interno dei centri edificati, nel caso di lotti interposti si può applicare il criterio dell'allineamento prevalente per determinare il distacco dal ciglio stradale. (TAVV. E-F-G-H-I).

In ogni caso la distanza minima dal ciglio stradale deve risultare superiore o uguale a m. 3,00.

Nel caso di interventi di ampliamento laterale di edifici (non superiore al 20% della superficie utile esistente) la distanza dal ciglio stradale della parte nuova non dovrà risultare inferiore a quella preesistente (FIG. 11).

Ampliamenti in sopraelevazione di edifici esistenti (anche superiori al 20% della

superficie utile esistente) sono ammessi alla stessa distanza dal ciglio stradale della fronte prospiciente il lato strada, anche se questa risulti inferiore alla distanza dai cigli stradali richiesta per i nuovi edifici (FIG. 12).

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto, che pure ha un valore minimo inderogabile di m. 5,0, è anch'essa regolata dal criterio della visuale libera che afferma:

“LA ZONA DI VISUALE LIBERA NON DEVE OLTREPASSARE I CONFINI DEL LOTTO”.

Limitatamente ai confini del lotto, che in genere sono anche confini di proprietà, la suddetta norma trova eccezione nei seguenti casi:

a - esistenza di un corpo di fabbrica su lotto attiguo ad uguale destinazione urbanistica con una fronte posta sul confine stesso.

In questo caso è consentita la costruzione in confine di proprietà, secondo le seguenti modalità (FIG. 13) :

- in aderenza al corpo di fabbrica esistente;
- in comunione col muro di confine;
- con innesto sul muro di confine.

La superficie ed il profilo del nuovo edificio non devono eccedere quelli del fabbricato esistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera.

Nel caso che il proprietario del costruendo edificio non intenda avvalersi della facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà rispettare la norma che regola le distanze fra edificio ed edificio;

b - disponibilità del proprietario del terreno confinante a costituire una servitù di inedificabilità a favore del costruendo edificio per una striscia del proprio terreno di larghezza pari alla profondità di sconfinamento della zona di visuale libera, che compete all'edificio stesso (FIG. 14).

Tale servitù, possibile solo se non vi è sovrapposizione della zona di visuale libera sconfinante con quella di altri edifici esistenti, dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura a spese del richiedente la concessione.

Il caso in questione comprende anche quello relativo alla possibilità per il proprietario del costruendo edificio di costruire sul confine, previo consenso del proprietario finitimo e trascrizione della relativa servitù agli effetti della futura edificazione (FIG. 15).

C - DISTACCO FRA I VARI CORPI E PARETI DI UNO STESSO EDIFICIO. .

Il criterio della visuale libera vale anche fra i corpi e le pareti di uno stesso edificio con le seguenti precisazioni:

a - Edificio su unico lotto

al. - E' ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera fra fronti contigue senza alcuna limitazione per l'apertura di finestre; se l'angolo formato da due fronti è minore di 90 gradi nelle parti di fronte interessate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera non possono essere aperte finestre di locali di categoria A (FIG. 16).

- a2 - La distanza fra due pareti prospettanti può essere minore di quella risultante dall'applicazione del criterio di visuale libera se le pareti stesse sono cieche o provviste solo di finestre che illuminano vani scala (FIG. 17).
- a3 - La distanza fra due pareti prospettanti di uno stesso edificio, qualora una od entrambe siano finestrate, è determinata col criterio della V1 in rapporto all'altezza della parete maggiore e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m. (FIG. 18).
- a4 - Nel caso di rientranze in cui nessuna delle due pareti opposte superi la profondità di m. 2,00, possono essere aperte finestre per locali di ogni categoria, purchè la distanza fra le pareti stesse sia uguale o superiore a m. 4,00; in difetto di tale distanza possono essere aperte solo finestre per locali di categoria S (FIG. 19).

b - Unico edificio composto da una porzione esistente ed una nuova, con interposto confine

- b1 - Se la parete della porzione dell'edificio esistente è cieca ed è posta sul confine, la distanza tra quest'ultima con la parete della porzione del nuovo edificio antistante se cieca deve essere maggiore o uguale a m. 5,00, riducibile ad un minimo di m. 3,00 col consenso del proprietario della porzione dell'edificio esistente (FIG. 20).
- b2 - Se la parete della porzione esistente è sul confine ed è finestrata, la distanza minima per la parete del fabbricato nuovo antistante, se cieca, deve essere di 5 m., ed in ogni caso in rapporto alla V1 in funzione dell'altezza della fronte prospiciente maggiore (FIG. 21).

Con il consenso del proprietario della porzione del fabbricato esistente, con la parete finestrata posta sul confine, la suddetta distanza, nel rispetto del criterio della visuale libera, può essere ridotta fino ad un minimo di m. 3,00;

- b3 - Se entrambe le pareti prospicienti non sono sulla linea di confine, ed una di esse od entrambe sono finestrate, la distanza minima tra esse deve essere di m. 10,00.
La distanza della parete della nuova porzione dal confine deve essere superiore o uguale a 5 m. riducibile col consenso del proprietario attiguo purchè la distanza fra le pareti rimanga maggiore o uguale di m. 10,00 (FIG. 22).

D - ELEMENTI AGGETTANTI O SPORGENTI DALLE FRONTI

Agli effetti dell'applicazione della zona di visuale libera va tenuto presente che:

- sono esclusi dalla valutazione i balconi aperti, purchè di profondità non superiore a 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono; sono invece inclusi i volumi aggettanti come i bow—windows ed i balconi chiusi lateralmente (FIG. 23);
- sono escluse le pensiline, i balconi aperti, i cornicioni ed altri elementi aggettanti che sporgono meno di m. 1,50 dalla fronte;
- non altera la zona di visuale libera di una fronte la presenza di corpi sporgenti, purchè singolarmente non più profondi di cm. 50 e non più estesi di cm. 150 in larghezza (FIG. 23);
- non sono soggetti a visuale libera i corpi interrati o seminterrati, purchè non sporgenti dal piano di campagna più di m. 1,50; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 2,00 dai confini di proprietà (FIG. 24).

L'aggetto di balconi, pensiline, cornicioni ecc. verso il confine di proprietà deve essere tale da rispettare sempre una distanza minima di m. 3,00 (FIG. 25).

E - DISTANZE LATERALI DELLE FINESTRE E DEI BALCONI DAI CONFINI.

Nel caso di edificio costruito sul confine di proprietà, la distanza laterale delle finestre da detto confine non deve essere inferiore a m. 0,80; la distanza dei balconi aperti non inferiore a m. 1,50 (FIG. 25).

Art. 54) - Definizioni edilizie

Salvo diversa specifica indicazione del P.R.G., valgono le seguenti definizioni:

1. SU = SUPERFICIE UTILE

1.a - SU nell'edilizia residenziale

Per funzioni abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale fino a 200 mq., funzioni di servizio (culturali, ricreativa, sanitarie, ecc...), studi professionali, la superficie utile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurate al netto di muri, pilastri, pareti divisorie fisse, sguinci, vani di porte e finestre, canne fumarie, di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non accessibili, vano scala interno alle singole unità immobiliari (nel caso di scale "a giorno" si considera la proiezione di rampe, pianerottoli e tromba).

Vengono escluse dal calcolo della S.U. le superfici relative a:

- porticati di uso pubblico e privato, i terrazzi scoperti o coperti con strutture leggere se esposti a Est, Sud, Ovest (per abbattere il soleggiamento estivo); i balconi aperti o d'angolo e le logge (balconi incassati), con o senza pilastri d'angolo di qualsiasi dimensione purché venga dimostrato il rispetto dei requisiti di illuminazione naturale e del fattore di luce diurna.
- i balconi, anche ad incasso, nel caso della loro chiusura con serramenti smontabili, con telaio leggero apribile ad anta-ribalta o scorrevole, od a libro, per trasformazione degli stessi in serre invernali, purché non siano adibiti ad ampliamento dei locali adiacenti, abbiano impianti tecnologici minimali, non siano climatizzati e vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti dei locali che si affacciano su di essi.
- i servizi tecnologici (quali centrali termiche, elettriche, idriche, telefoniche, condizionamento dell'aria, vano ascensore e locali motore per l'ascensore, sale contatori, altri vani tecnologici, anche indirettamente collegati ad impianti per il risparmio energetico).
- indipendentemente dall'altezza interna, dalla dimensione o dal piano: le scale esterne alle unità immobiliari con relativi pianerottoli e corridoi di distribuzione, gli androni d'ingresso, i loggiati, le sale condominiali, e tutti quei locali che hanno destinazione edilizia e catastale come condominiale e/o bene comune non censibile (tipo stenditoi, lavanderie, sale riunioni, depositi biciclette, corselli ed aree di manovra per accesso alle autorimesse, ecc...).
- i locali ad uso servizi posti ai piani sottostrada interrati indipendentemente dall'altezza interna o dalla dimensione, se non collegati ad alloggi.
- i locali ad uso autorimessa indipendentemente dall'altezza interna e/o dal piano e/o dalla dimensione a condizione che il rapporto aeroilluminante non sia superiore ad 1/12.
- i locali ad uso servizi (cantina, ripostigli, soffitte, ecc...) di superficie inferiore a mq. 9,00, indipendentemente dall'altezza interna, se non collegati ad alloggi.
- i locali ad uso servizi posti al piano terra, anche controsoffittati, avente altezza interna inferiore o uguale a ml. 2,50 e un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/12.
- i locali ad uso servizi posti al piano sottotetto, anche controsoffittati, avente altezza media inferiore o uguale a ml. 2,00.

In tutti i fabbricati esistenti, i locali aventi altezza utile superiore a m. 4,50 vengono conteggiati due volte ai fini del calcolo della S.U..

I bagni, ripostigli, disimpegni ed altri locali simili (esclusi i casi prima riportati), presenti all'interno degli alloggi, anche se di altezza inferiore o uguale a m. 2.50 e posti al piano terra, saranno computati ai fini del calcolo della S.U..

1.b - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile)

Per funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole, funzioni alberghiere, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa ai bagni, antibagni e agli spogliatoi, alla centrale termica, elettrica, idrica, telefonica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, od anche indirettamente collegato ad impianto per il risparmio energetico.

In ambito rurale vengono escluse dal computo della superficie utile le superfici coperte da tettoie destinate a box per allevamenti suinicoli o a paddok per gli allevamenti di bovini fino ad una larghezza massima di m. 6,00, a condizione che non siano realizzate nuove tamponature laterali e che venga rispettato il numero massimo dei capi allevati previsti dalla normativa vigente all'interno delle esistenti strutture. Le superfici coperte così ottenute non possono in alcun modo costituire superficie utile (SU) per eventuali successive trasformazioni edilizie.

2. SC = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronde, delle pensiline con sporgenza inferiore a m. 1,50. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

3. HF = ALTEZZA DI CIASCUNA FRONTE

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato si misura come differenza delle quote tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a , 1.b, ~~ed 1.c~~ **ed 1.d** ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b (FIG. 27).

Gli elementi da considerare sono:

- 1.a - il maggiore dei valori risultanti dalla misurazione della linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura (per gli edifici con copertura inclinata minore di 45°);
- 1.b - a linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- 1.c - l'estradosso della copertura piana, per gli edifici con copertura piana e sommità del parapetto in muratura piena di altezza inferiore a m 1,20;
- 1.d - la sommità del parapetto in muratura piena, quando questo risulti di altezza superiore/uguale a m 1,20 (per gli edifici con copertura piana);
- 2.a - quota media del terreno allo stato naturale;
- 2.b - quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con la fronte considerata.

Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi:

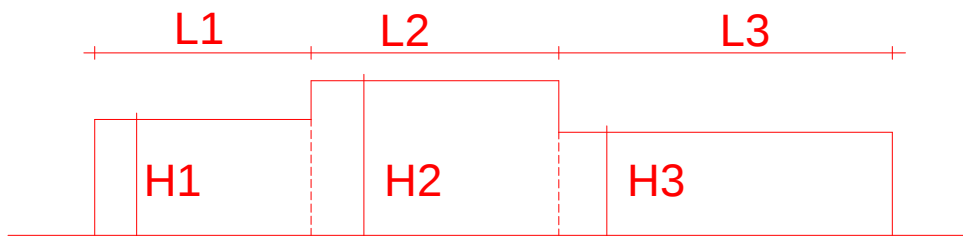
- parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,2;
- i manufatti tecnologici quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione del criterio di visuale libera e del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto 4).

Nelle Sottozone "B" e "C", per i nuovi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche di dettaglio, l'altezza della fronte è costituita dall'altezza media ponderata ottenuta come valore medio (ponderato) delle varie altezze riferite alle aree in cui è scomponibile la figura della sagoma della fronte. (così come evidenziato dall'esempio sotto riportato)

L'altezza del fronte così misurata non potrà in nessun caso risultare superiore al valore dell'altezza ammessa nella zona dalle norme di P.R.G.

Schema esempio:



$$H \text{ m.ponderata} = \frac{[H1 \times (H1 \times L1)] + [H2 \times (H2 \times L2)] + [H3 \times (H3 \times L3)]}{(H1 \times L1) + (H2 \times L2) + (H3 \times L3)} \leq H. \text{ max consentita per zona omogenea}$$

L'altezza media ponderata (il valore medio ponderato delle varie altezze riferite alle aree in cui è scomponibile la figura della sagoma della fronte) deve essere inferiore o uguale all'altezza ammessa nella zona omogenea.

4. H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella della sua fronte più alta, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 3.

L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme del P.R.G.

L'altezza dei fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini, dalle strade e da altri edifici.

5. VU = VOLUME UTILE DEL FABBRICATO

Il volume utile di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1) del presente articolo) e delle relative altezze lorde (cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai).

CAPITOLO XI - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA
PRIVATA

Art. 55 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata

(Art. 25 L.R. n. 47/78 modificato dall'art.20 della L.R. n. 23/80).

I Piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori: per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi e per gli interventi sugli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, qualora siano previsti dal P.R.G. (art. 20 lett. b) L.R. n. 47/78 e successive modificazioni).

Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato, nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 22, secondo comma della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.

Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziative pubblica.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito.

Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la commissione edilizia. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi della L. 10 febbraio 1953 n. 62. Con la medesima delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e le opposizioni.

Art. 56 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo.

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata, redatta in carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista tecnico laureato. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro, con il numero di iscrizione all'albo o associazione professionale.

Alla domanda di approvazione del progetto di P.P. (il quale deve avere i contenuti tecnici descritti al successivo art. 57) debbono essere allegati i seguenti documenti :

- 1) accordo preliminare stipulato con l'ENEL, per la realizzazione della rete di allacciamento e per il rifornimento dell'energia;
- 2) accordo preliminare stipulato con la SIP, per le realizzazione della rete di allacciamento e per la prestazione del servizio;
- 3) accordo preliminare stipulato con eventuali Aziende Municipalizzate erogatrici di servizi (acqua, gas ecc);
- 4) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo nel caso in cui l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o Statali;
- 5) nel solo caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di P.P. vi siano immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici (ai sensi dell'art.11 delle citata L. 1089/1939) oppure alla Soprintendenza architettonica (se si tratta di cose di interesse archeologico);
- 6) nel solo caso in cui il P.P. comporti deroghe a servitù militari di cui alla L. n. 898/1976, copia della richieste di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze;
- 7) qualora il P.P. investa terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. n. 3267/ 1923, domanda di autorizzazione corredata di una copia degli elaborati di progetto alla Provincia competente per territorio (art. 34 L.R. n. 47/78 e successive modificazioni);
- 8) nel caso in cui il progetto di piano particolareggiato interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle Bellezze Naturali, ai sensi della L. n. 149/1939 e della L.R. n. 26/1978, domanda di autorizzazione di cui all'art. 7 L. n. 1497/1939 e all'art. 10 L.R. n. 26/78 corredata di tre copie del progetto di piano particolareggiato e degli elaborati di cui all'art.13 punto C.2 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 57 - Elementi costitutivi di progetto di Piano Particolareggiato.

Il progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata deve essere costituito dagli elaborati tecnici di seguito descritti.

Di tali elaborati tecnici vanno presentate quattro copie eliografiche di cui una in bollo, il tutto piegato in formato UNI A4 (mm. 210x297). Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma e il timbro con il numero di iscrizione all'albo o alla associazione professionale del progettista.

Tali elaborati sono:

- 1) estratto del vigente P R G e del relativo Programma Pluriennale di Attuazione. Gli estratti devono evidenziare l'area soggette ad intervento;
- 2) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal piano particolareggiato, con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo. I documenti catastali debbono risultare rilasciati da non oltre sei mesi,
- 3) planimetrie dello stato di fatto, in scala 1:500, oppure in scala 1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ed esso circostanti, per una profondità pari almeno a m. 100,00.

Lo stato di fatto deve indicare:

- quote altimetriche e planimetriche del terreno, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - rilievo del verde d'alto fusto esistente, con indicazione delle essenze,
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - sistema idrografico di superficie;
 - distacchi che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto e boschi, corsi d'acque, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie ecc. . , ecc. . .
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta in formato 13x18, con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie;
 - 5) relazione geologica (redatta secondo i criteri di cui alla circolare regionale n 3891 del 21.3.1974);
 - 6) planimetria di progetto, in scala 1:500. Tale planimetria deve contenere tutti gli elementi richiesti al precedente punto 3) (in questo caso, però, le quote altimetriche debbono essere quelle del terreno modificato dall'intervento) e tutti gli elementi progettuali come:
 - ubicazione ed esatta dimensione delle strade, degli svincoli stradali per il raccordo alla viabilità principale, degli accessi carrai ai lotti, delle piazze, degli spazi di manovra per i veicoli, dei parcheggi, questi ultimi distinti, mediante apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni, parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle eventuali nuove essenze messe a dimora. Le aree verdi, in base ad apposita simbologia, vanno distinte in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati ai servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
 - indicazione, con apposita grafia delle eventuali utilizzazioni in sotterraneo (ivi comprese

- cisterne) e dei servizi privati eventualmente centralizzati;
 - tracciato e caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali;
- 7) sezione e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 8) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (reti di distribuzione e relativi accessori).
- Gli impianti tecnici da rappresentare sono quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria: acquedotto, fognatura (distinta secondo il tipo di acque convogliate) e relativi impianti di depurazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, eventuali condotte di gas metano ecc...
- Tutti gli impianti di cui al precedente comma vanno distinti in impianti esistenti ed impianti di progetto.
- Oltre gli impianti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, vanno indicate in questa planimetria anche le opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica di cui al precedente punto 5) per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti.
- 9) planimetria quotata in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;
- 10) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
- a) superficie catastale di proprietà;
 - b) superficie di intervento;
 - c) superficie territoriale compresa all'interno dell'area di intervento (St). Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St. relativa e ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria di ciascun lotto;
 - e) superficie fondiaria totale (Sf);
 - f) superficie utile realizzabile su ciascun lotto (SU e/o V);
 - g) superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento nel suo complesso (SU e/o V);
 - i) abitanti o addetti convenzionali insediabili;
 - l) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria, superficie per verde di U1, superficie corrispondente al tracciato dei servizi a rete, (nel caso in cui a questi ultimi si voglia riservare un'apposita sede);
 - m) superficie destinata al verde privato e condominiale;
 - n) superficie destinate a parcheggi privati.
- 11) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
- le destinazioni d'uso dell'intervento,
 - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
 - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc);
 - il programma di attuazione (tecniche impiegate, tempi di esecuzione).
- Alla relazione deve essere inoltre allegata:
- previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - previsione di spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 12) norme tecniche per l'attuazione del progetto. Tali norme debbono dettare disposizioni circa:
- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
 - b) le tipologie edilizie da adottare (utilizzazione fondiaria massima e minima per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini);
 - c) le destinazioni d'uso ammesse;
 - d) le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;

- e) il tipo di vegetazione eventualmente da collocare,
 - f) i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi,
 - g) i tipi di recinzione da adottare;
 - h) i tipi di accesso carraio ammissibili.
- 13) bozza di convenzione, redatta in conformità allo schema tipo adottato in proposito dal Consiglio Comunale secondo i criteri di cui all'art. 22 L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.



ALLEGATO 5 NUCLEO STORICO

**Provvedimento ministeriale n. 2056 del 20/10/2009 relativo all'immobile denominato
Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola,
in via provinciale Ovest, emesso da parte del ministero per i beni e el Attività Culturali,
su richiesta del Direttore generale per i beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna.**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



007740

Ministero per i Beni e le Attività Culturali **2056**
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Il Direttore Regionale



VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato con il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 ed il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 con il quale è stato emanato il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come modificato con il Decreto Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTA la nota prot.n.2811 del 24/02/2009 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004, l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante dell'immobile di seguito descritto;

VISTA la lettera del 03/04/2009 con la quale, a seguito di tale comunicazione, la Società Cooperativa Estense ha presentato osservazioni chiedendo che dall'immobile oggetto del provvedimento avviato venisse esclusa la parte identificata al Foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n. 2 parte, in quanto "frutto di un rimaneggiamento degli anni '50/60" e per la stessa parte venissero dettate prescrizioni di tutela indiretta;

VISTA la nota prot.n. 5813 del 16/04/2009 con la quale la sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha trasmesso a questa Direzione Regionale la documentazione integrativa finalizzata all'emanazione del provvedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante dell'immobile di seguito descritto;

VISTA la nota prot.n.6267 del 24/04/2009 con la quale la sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha trasmesso alla Direzione Regionale il proprio motivato parere in merito alle sopra citate osservazioni, ritenendo di poterle parzialmente accogliere e di poter pertanto escludere dal procedimento avviato la parte dell'immobile identificata al Foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n. 2 parte, per la quale potranno essere dettate prescrizioni di tutela indiretta, limitando la tutela diretta al subalterno n. 1 della stessa particella n. 5, comprensivo del fronte meridionale del corpo centrale archivoltato che prospetta sul cortile interno;

PRESO ATTO delle osservazioni presentate dagli interessati al procedimento, osservazioni delle quali hanno tenuto adeguato e pertinente conto la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e la Direzione Regionale competenti;

RITENUTO che l'immobile denominato **Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico**, sito in provincia di Modena, comune di Nonantola; segnato in catasto al Foglio n.42, particelle nn.5, subalterno n. 1, e 9 parte (porzione delimitata dalla linea retta di congiunzione delle linee del confine meridionale della particella n. 5 con la particella n. 9), confinante con la particella n. 5, subalterno n. 2 e



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

9 parte, come dalle unite planimetrie catastali, presenta interesse particolarmente importante ai sensi del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004 in quanto *il fabbricato, costituito da due corpi paralleli uniti da un ampio fronte con portale aperto sul cortile interno e dal prospetto del corpo centrale archivoltato che chiude a nord il cortile, rappresenta, per la sua rilevanza storico-testimoniale nell'area ed i suoi peculiari caratteri architettonici, un significativo esempio di architettura industriale del primo '900 nel territorio di pianura della provincia modenese, come più ampiamente illustrato nella allegata relazione storico-artistica che fa parte integrante del presente provvedimento;*

D I C H I A R A

Ai sensi degli artt. 10 (comma 3, lettera *a*) e 13 (comma 1) del citato Decreto Legislativo 42/2004, l'interesse particolarmente importante dell'immobile denominato **Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico**, meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetrie catastali e relazione storico-artistica; lo stesso immobile viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni.

Le planimetrie catastali e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Nonantola (Mo).

A cura della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici competente, esso verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso amministrativo, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004; è altresì ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge n.1034/1971 ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, li 20/10/2009

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco

PFR

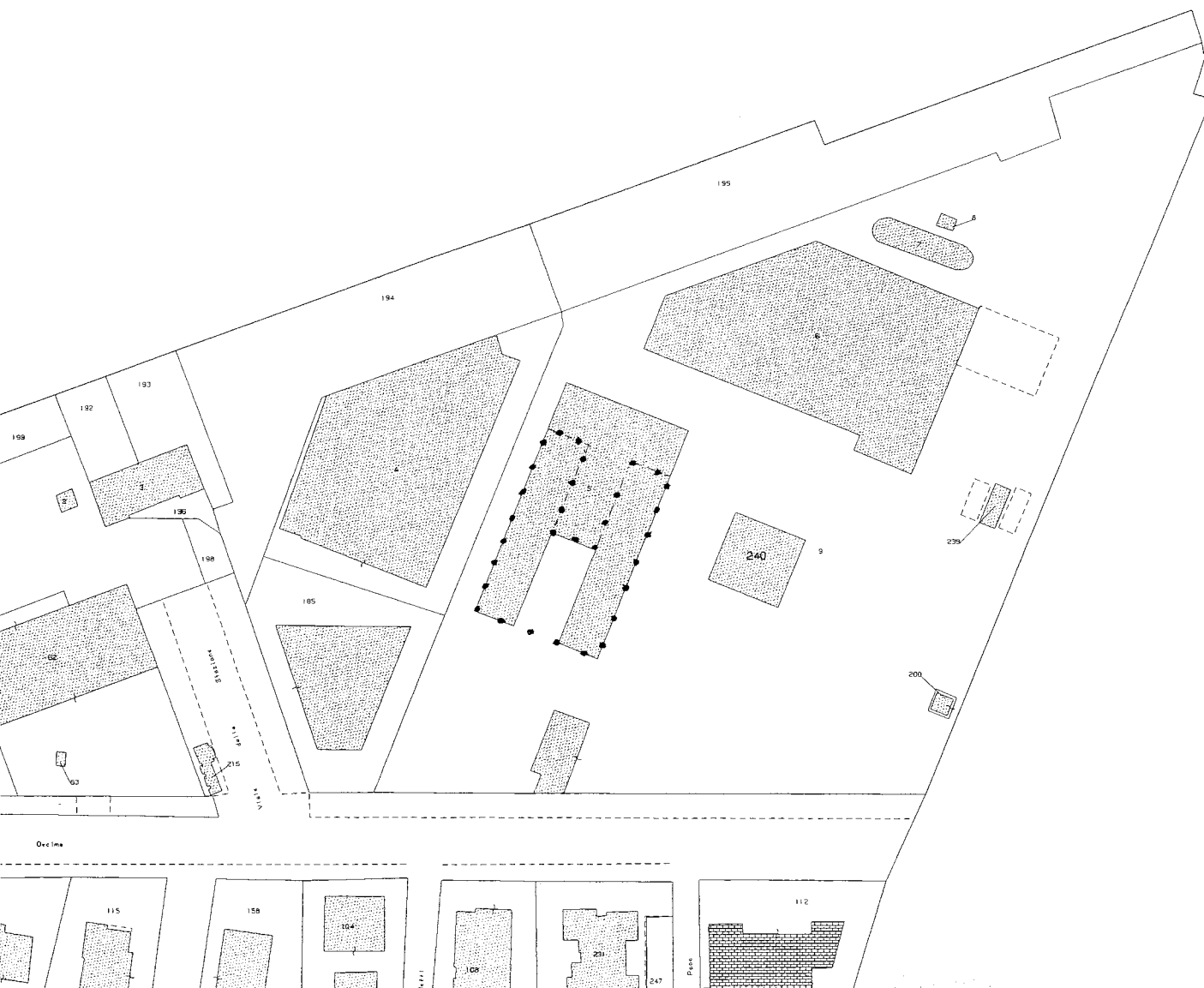


Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

NONANTOLA (MO) – Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico

Nuovo Catasto del Comune di Nonantola, foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n.1 e 9 parte

Dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-13 del Decreto Legislativo 42/2004



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

PFR



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

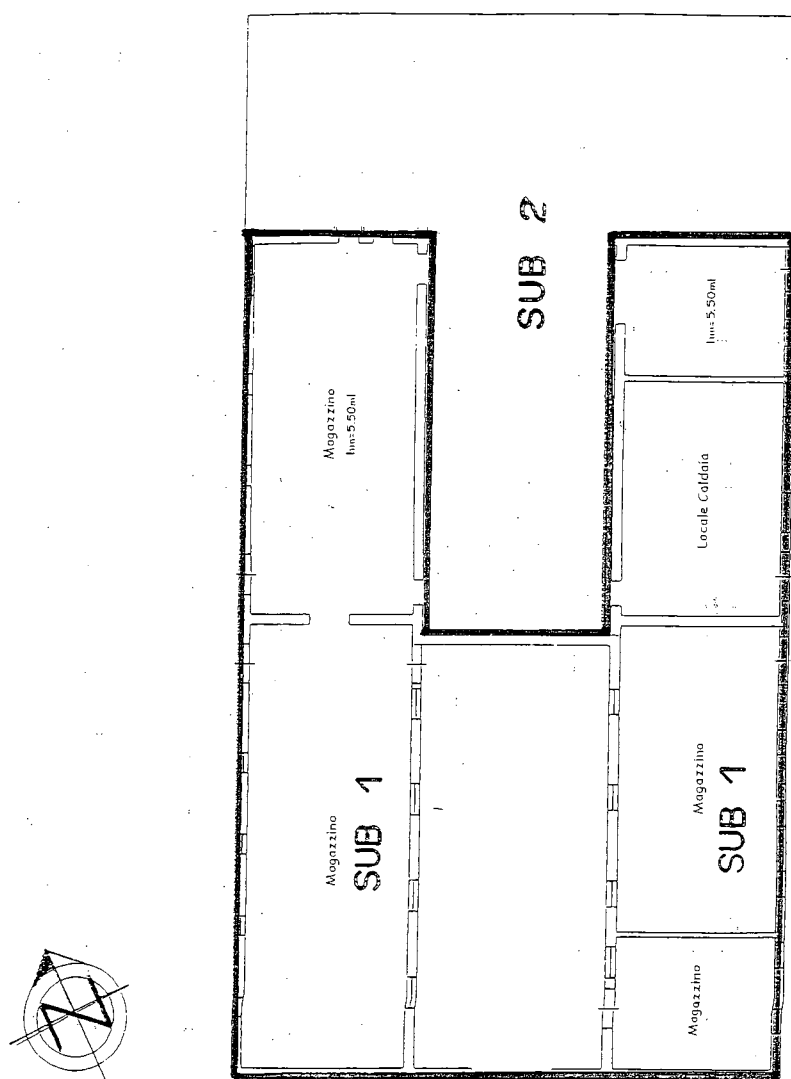
NONANTOLA (MO) – Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico

Nuovo Catasto del Comune di Nonantola, foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n.1 e 9 parte

Dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-13 del Decreto Legislativo 42/2004

Particella n. 5

Piano terra



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

PFR

NONANTOLA (MO)

COMPLESSO EX CANTINA SOCIALE DI NONANTOLA: NUCLEO STORICO

RELAZIONE STORICO ARTISTICA

Il complesso dell'ex Cantina Sociale, di proprietà privata, sorge nel Comune di Nonantola, appena fuori del paese, in prossimità della Via Provinciale Ovest che conduce a Modena.

La Cantina Sociale fu fondata, nel 1913, dall'avv. Gino Friedmann, modenese, che fu anche Sindaco di Nonantola tra il 1922 e il 1926, per la lavorazione in comune delle uve dei soci.

Nel 1919, lo stabilimento fu requisito dall'autorità militare per operare secondo le necessità dell'esercito e ampliato. Dal 1920 alla lavorazione delle uve fu aggiunta la lavorazione del pomodoro e, successivamente, quella della frutta per realizzare marmellate. La Cantina Sociale fu nuovamente requisita nel 1943 e destinata alla produzione di conserve e marmellate per l'esercito tedesco. Lo sviluppo delle attività comportò notevoli trasformazioni e ampliamenti.

Oggi, il complesso è in stato di quasi totale abbandono, ma potrebbe essere oggetto, nel prossimo futuro, di un piano di recupero e trasformazione.

Il nucleo storico del complesso corrisponde agli edifici originali e meglio conservati della Cantina Sociale di Nonantola, edificati nel 1913-1914, composti da portale ad arco a tutto sesto, due fabbricati paralleli, ad unico piano, con copertura a due falde su struttura lignea a capriate, e un corpo di fabbrica centrale, archivoltato e sopraelevato, rimaneggiato negli anni '50-'60, la cui facciata chiude il cortile interno.

La ciminiera risalirebbe al 1919.

Il fabbricato, con struttura in mattoni a vista, presenta sul fronte un portale con trabeazioni, cornici e lesene e un'ampia apertura centrale ad arco a tutto sesto; risulta composto di più corpi di fabbrica: due ali laterali parallele ad unico piano, con struttura in laterizio e copertura a due falde su struttura lignea a capriate e tavelloni in laterizio. Un corpo di fabbrica ulteriore, posto a nord, con corpo centrale archivoltato, frutto di successive trasformazioni, fronte arcuato con apertura centrale e vetrate, definisce un cortile interno; ad esso si affiancano, all'estremità nord, due fabbricati in muratura di volume simmetrico di epoca più tarda e assai rimaneggiati.

Le aperture delle due ali laterali sono caratterizzate da archetti su colonnine nel prospetto principale e da ampie finestre rettangolari, con cornice soprastante, sui fronti laterali interni ed esterni, che appaiono ben conservati.

Gli ambienti interni, che sono stati in parte modificati e rimaneggiati specie nelle coperture, e adibiti ad usi diversi, sono privi ormai da tempo di interventi di manutenzione e conservazione e presentano uno stato di degrado diffuso.

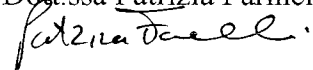
Il nucleo storico, per le caratteristiche tipologiche e l'uso dei materiali, costituisce un esempio pregevole di architettura industriale del primo Novecento, significativo anche dal punto di vista testimoniale per il ruolo svolto nella vita della comunità e nel suo sviluppo.

L'area circostante è caratterizzata da alcuni edifici, trasformati o costruiti in epoche successive, anch'essi destinati a lavorazioni industriali, uffici e servizi; per tale area e i suoi fabbricati,

compresi i corpi di fabbrica corrispondenti al mappale 5 sub 2 (parte), al fine di salvaguardare il nucleo storico centrale e la sua valenza testimoniale, si propone, contestualmente, la definizione di un vincolo indiretto

Il nucleo storico del Complesso ex Cantina Sociale di Nonantola per l'impianto costruttivo, la storia e la valenza esplicita di architettura finalizzata all'attività proto-industriale, presenta caratteristiche di interesse storico, architettonico e testimoniale, si ritiene, pertanto, opportuno che venga sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.

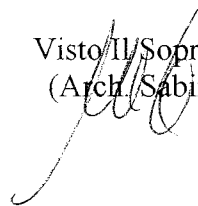
Dott.ssa Patrizia Farinelli



Arch. Graziella Polidori



Visto/Il Soprintendente
(Arch. Sabina Ferrari)



VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco



VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in rappresentanza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, io sottoscritto Messo del Comune di Modena ho in data odierna notificato il presente provvedimento ministeriale (n° 2056) relativo all'immobile denominato **Ex cantina Sociale di Nonantola – Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola (MO), in via Provinciale Ovest,**

alla Cooperativa Estense s.c.a r.l. , con sede a Modena in viale Virgilio, 20,

proprietaria per intero dell'immobile sopra indicato

consegnandolo oggi in una busta sigillata recante il numero cronologico della notificazione e le

generalità del destinatario mediante consegna a RAUSEO MARIA.....

persona qualificatasi per DIPENDENTE.....in MODENA.....

via VIRGILIO..... n 20....

Data, 20 11 2009

IL RICEVENTE

Rauseo Marie.....

IL MESSO COMUNALE

.....



ALLEGATO 6 AREA DI RISPETTO

**Provvedimento ministeriale n. 2063 del 12/11/2009 emesso secondo
l'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. relativo all'AREA DI RISPETTO
dell'Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico, sito in Comune di Nonantola,
in via provinciale Ovest, da parte del ministero per i beni e el Attività Culturali,
su richiesta del Direttore generale per i beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna.**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA ROMAGNA
via S. Isaia, 20 - 40123 Bologna
Telefono 051-3397011 / fax 051-3397077

ASSEGNATO A

AFFARI GENERALI ☐
CULTURA ISTRUZIONE ☐
GIUNTA COMUNALE ☐
POLIZIA ☐
SEGRETARIO ☐
SERVIZI ASSISTENZA ☐
SETTORE FINANZIARIO ☐
SETTORE TECNICO ☐
SINDACO ☐

14 DIC. 2009

Prot. N° **18540** Class. 34.07.07/146-8

Bologna,

10 DIC. 2009

RACCOMANDATA A.R. A COOP ESTENSE S.C. A R.L.
viale Virgilio, 20
41100 MODENA

RACCOMANDATA A.R. A ELENA & LEA S.P.A.
piazza Mazzini, 2
41100 MODENA

RACCOMANDATA A.R. Al Comune di Nonantola
via Marconi, 11
41015 NONANTOLA (MO)

p.c. Alla Soprintendenza
per i Beni Architettonici
e Paesaggistici
via IV novembre, 5
40123 BOLOGNA

COMUNE DI NONANTOLA

14 DIC. 2009

PROT. N. **23216**

Cat. **X**, Classe **IX**, Fasc. **1**

Allegato: 1 provvedimento.

OGGETTO: NONANTOLA (MO) - AREA DI RISPETTO DELL'ex Cantina Sociale - Nucleo Storico, via Provinciale Ovest.

NOTIFICA -del Provvedimento n° 2063 del 12/11/2009 emesso secondo l'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. - **AI SENSI DELL'ART. 15, comma 1, DEL DECRETO LEGISLATIVO 42/2004.**

Si trasmette alle proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15 -comma 1- del D.Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento in oggetto a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Il provvedimento viene inviato alla Soprintendenza in indirizzo, che ne ha curato il procedimento istruttorio.

IL DIRETTORE REGIONALE

(arch. Carla De Franceschi)

VIC/PER



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

N. 2063

Il Direttore Regionale

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato con il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 ed il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 con il quale è stato emanato il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come modificato con il Decreto Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

CONSIDERATO che l'immobile denominato **Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico**, sito in provincia di Modena, comune di Nonantola; segnato in catasto al Foglio n.42, particelle nn.5, subalterno n. 1, e 9 parte (porzione delimitata dalla linea retta di congiunzione delle linee del confine meridionale della particella n. 5 con la particella n. 9), confinante con la particella n. 5, subalterno n. 2 e 9 parte, come dalle unite planimetrie catastali, è stato sottoposto alle disposizioni del Decreto Legislativo 42/2004 con decreto del Direttore Regionale del 20/10/2009;

VISTA la nota prot.n.2882 del 25/02/2009 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha comunicato, ai sensi degli artt. 45-46 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004, l'avvio del procedimento per l'apposizione di prescrizioni di tutela indiretta;

VISTA la lettera del 03/04/2009 con la quale, a seguito di tale comunicazione, la Società Cooperativa Estense ha presentato osservazioni chiedendo che per la parte dell'immobile identificata al Foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n. 2 parte, in quanto "frutto di un rimaneggiamento degli anni '50/60", venisse esclusa dalla dichiarazione di interesse culturale e per essa venissero dettate prescrizioni di tutela indiretta;

VISTA la nota prot.n. 5813 del 16/04/2009 con la quale la sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha trasmesso a questa Direzione Regionale la documentazione integrativa finalizzata all'emanazione di provvedimenti di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 nei confronti degli immobili di seguito descritti;

VISTA la nota prot.n.6267 del 24/04/2009 con la quale la sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha trasmesso alla Direzione Regionale il proprio motivato parere in merito alle sopra citate osservazioni, ritenendo di poterle parzialmente accogliere e di poter pertanto dettare prescrizioni di tutela indiretta per la parte dell'immobile identificata al Foglio n. 42, particella n. 5, subalterno n. 2 parte, porzione esclusa dalla dichiarazione di interesse culturale formalizzata con il sopra citato decreto del Direttore Regionale del 20/10/2009;

VISTO il verbale della seduta del 29/04/2009 del Comitato Regionale di Coordinamento, convocato ai sensi dell'art. 19, comma 2, lettera a del D.P.R. 233/2007;





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

PRESO ATTO delle osservazioni presentate dagli interessati al procedimento, osservazioni delle quali hanno tenuto adeguato e pertinente conto la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e la Direzione Regionale competenti;

RITENUTO che ai fini della salvaguardia dell'integrità del sopra citato complesso architettonico denominato **Ex Cantina Sociale di Nonantola - Nucleo storico** e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro è necessario dettare particolari prescrizioni nei confronti degli immobili segnati in catasto al foglio n.42, particelle nn. 4, 5 sub 2, 6, 7, 8, 9 parte (con esclusione della porzione delimitata a sud dalla linea retta di congiunzione delle linee del confine meridionale della particella n. 5 con la particella n. 9), 185, 194, 195, 200, 239, 240, confinanti con altro foglio catastale, con le aree pubbliche denominate viale della Stazione e via provinciale Ovest e con le particelle nn. 5 sub.1, 9 parte, 193, 196, 198 segnate allo stesso Foglio n. 42, come dalle unite planimetrie catastali per i motivi più ampiamente illustrati nella allegata relazione tecnico-scientifica;

VISTO l'art. 45 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004;

D E C R E T A

Ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 nei confronti degli immobili, richiamati nelle premesse del presente provvedimento, sono dettate le seguenti prescrizioni:

- Mappale 6: Va mantenuto l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, mentre ne può esser rimosso l'ampliamento esistente sul lato est, realizzato in prefabbricato c.a. negli anni 50-60 del Novecento. Può invece essere oggetto di nuovo ampliamento planimetrico rispetto all'attuale, da realizzarsi nell'area libera corrispondente al retrostante mappale n. 195. L'altezza dei nuovi manufatti non dovrà essere superiore a quella esistente.
- Mappale 4 : Dovrà essere conservato il fronte sud dell'edificio in avanzato stato di degrado, potrà invece essere demolito e ricostruito il corpo di fabbrica, mantenendone l'assetto planivolumetrico originario. Si potrà prevedere un ampliamento planimetrico rispetto all'attuale, da realizzarsi nell'area libera corrispondente al retrostante mappale n.194.
- Mappale 185 : E' auspicabile la demolizione del fabbricato ad un solo piano di recente costruzione, in tal caso la relativa area di sedime dovrà rimanere libera per recuperare la visuale del complesso architettonico.
- Mappale 5 sub 2 : E' consentita la ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione, mantenendone inalterata la sagoma volumetrica.
- Mappali 7, 8, 200, 239 : Può essere consentita la demolizione dei manufatti destinati a cisterna, locale di servizio, cabina enel e ufficio pesa, caratterizzati da struttura in cemento armato e muratura.
- Mappale 240 : Può essere consentita la demolizione della costruzione in cemento armato e muratura con copertura in eternit, lasciandone libera l'area di sedime.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

- Mappale 9 sub 4, 5, 6, 7 : Per la Palazzina uffici possono esser ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
- Mappale 9 sub 3 : L'area cortiliva dovrà rimanere libera da nuove costruzioni, eccetto che nella parte nord-est (delimitata ad ovest dalla linea di prosecuzione verso ovest del confine meridionale della particella n. 6 fino al confine con la particella n. 4 e ad est dalla linea di prosecuzione del confine orientale della particella n. 6 per una profondità verso sud di 18 metri fino all'intersezione con una linea ad essa ortogonale che prosegue verso est fino al confine con il foglio catastale adiacente), dove potranno svilupparsi eventuali ampliamenti, con una altezza non superiore a quella dei corpi di fabbrica del complesso architettonico in questione.
- Su tutti i mappali ricompresi nell'area di rispetto, ogni intervento sui volumi edilizi esistenti, ogni variazione del loro aspetto esteriore ed eventuali opere di scavo e/o modifica delle quote del terreno, dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione delle Soprintendenze competenti, che avranno cura di verificare la compatibilità delle opere con le prescrizioni del provvedimento di tutela, con particolare riferimento all'uso di materiali congruenti con il costruito esistente.

Le planimetrie catastali e la relazione tecnico-scientifica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate di notifica e al Comune di Nonantola (Mo).

A cura della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici competente, esso verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso amministrativo, ai sensi dell'art. 47, comma 3, del D.Lgs. 42/2004; è altresì ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge n.1034/1971 ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, lì 12/11/2009



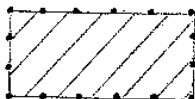
PFR



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

NONANTOLA (MO) – Area di rispetto dell'ex Cantina Sociale - Nucleo Storico

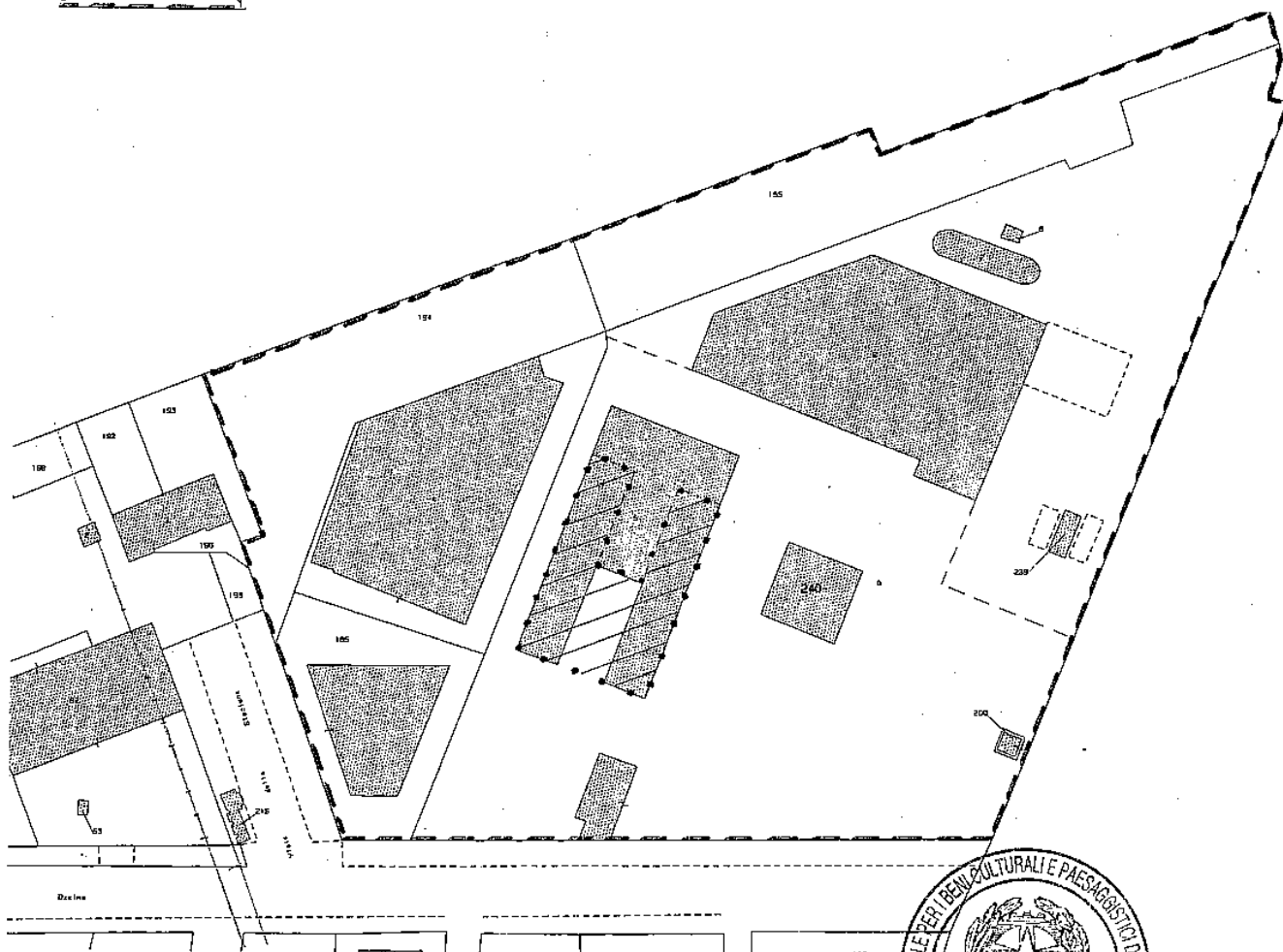
Nuovo Catasto del Comune di Nonantola, foglio n.42, particelle nn. 4, 5 sub 2, 6, 7, 8, 9 parte
(con esclusione della porzione delimitata a sud dalla linea retta di congiunzione delle linee del
confine meridionale della particella n. 5 con la particella n. 9), 185, 194, 195, 200, 239, 240.



Immobili sottoposti a dichiarazione di interesse culturale con DDR 20/10/2009



Immobili soggetti a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 45



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

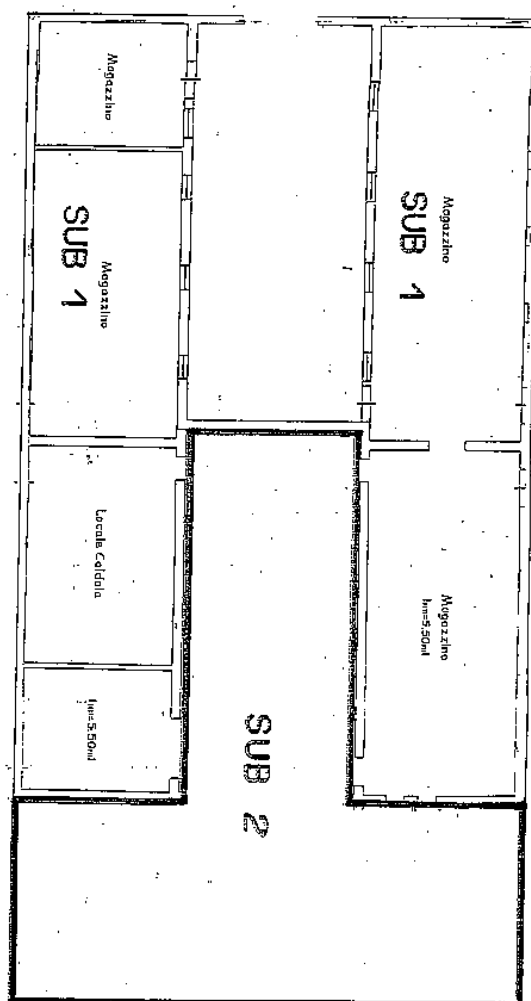


Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

NONANTOLA (MO) – Area di rispetto dell'ex Cantina Sociale - Nucleo Storico

Nuovo Catasto del Comune di Nonantola, foglio n.42, particelle nn. 4, 5 sub 2, 6, 7, 8, 9 parte
(con esclusione della porzione delimitata a sud dalla linea retta di congiunzione delle linee del
confine meridionale della particella n. 5 con la particella n. 9), 185, 194, 195, 200, 239, 240.

Particella n. 5, subalterno 2



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI BOLOGNA, MODENA E REGGIO EMILIA

NONANTOLA (MO) – Complesso ex Cantina Sociale di Nonantola: nucleo storico
Area di rispetto del nucleo storico del complesso ex Cantina Sociale di Nonantola,
individuata al Catasto del Comune di Nonantola: foglio 42, mappali 4, 5 sub 2
6, 7, 8, 9, 194, 195, 200, 239, 240, 185.

RELAZIONE TECNICO SCIENTIFICA

Il complesso dell'ex Cantina Sociale, di proprietà privata, sorge nel Comune di Nonantola, appena fuori del paese, in prossimità della Via Provinciale Ovest che conduce a Modena.

La Cantina Sociale fu fondata, nel 1913, dall'avv. Gino Friedmann, modenese, che fu anche Sindaco di Nonantola tra il 1922 e il 1926, per la lavorazione in comune delle uve dei soci.

Nel 1919, lo stabilimento fu requisito dall'autorità militare per operare secondo le necessità dell'esercito e ampliato. Dal 1920 alla lavorazione delle uve fu aggiunta la lavorazione del pomodoro e, successivamente, quella della frutta per realizzare marmellate. La Cantina Sociale fu nuovamente requisita, nel 1943, e destinata alla produzione di conserve e marmellate per l'esercito tedesco. Lo sviluppo delle attività comportò notevoli trasformazioni e ampliamenti.

Oggi, il complesso è in stato di quasi totale abbandono, ma potrebbe essere oggetto, nel prossimo futuro, di un piano di recupero e trasformazione.

Il nucleo storico del complesso corrisponde agli edifici originali e meglio conservati della Cantina Sociale di Nonantola, edificati nel 1913-1914, composti da portale ad arco a tutto sesto, due fabbricati paralleli, ad unico piano, con copertura a due falde su struttura lignea a capriate, e un corpo di fabbrica centrale, archivoltato e sopraelevato, rimaneggiato negli anni '50-'60, la cui facciata chiude il cortile interno.

Il nucleo storico, per le caratteristiche tipologiche e l'uso dei materiali costituisce un esempio pregevole di architettura industriale del primo Novecento, significativo anche per il ruolo svolto nella vita della comunità e nel suo sviluppo, e per esso è stato avviato, in data 24/2/2009 con nota prot. n. 2811, il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale.

L'area circostante il nucleo storico dell'ex Cantina Sociale è caratterizzata da alcuni edifici trasformati o costruiti in epoche successive, destinati alle lavorazioni industriali, a magazzini e depositi, a uffici e servizi; anche i fabbricati più antichi sono stati molto rimaneggiati nel tempo, ma concorrono ancora, nonostante il generale degrado, alla definizione del contesto.

Per tale area e i suoi fabbricati, dopo sopralluoghi e analisi documentaria delle vicende storiche e dell'esistente,

- valutata l'opportunità di salvaguardare l'integrità, la prospettiva, la luce ed il decoro del nucleo storico del più ampio complesso dell'ex Cantina Sociale;
- preso atto che il complesso si sviluppa sull'area circostante sulla quale insistono anche alcuni edifici;

- che in tale area, di proprietà privata, sarà avviato un piano di recupero e trasformazione;
- vista la nota di questa Soprintendenza prot. n. 506 del 15/1/2009;
- vista la nota della Direzione Regionale prot. n. 597 del 18/2/2009;

si è ritenuto opportuno predisporre un provvedimento di tutela indiretta che consenta la salvaguardia della visuale del fronte nucleo storico dalla strada principale, quale "*visuale prospettica privilegiata*", definendo anche, attraverso specifiche prescrizioni, "*la salvaguardia di visuali, del decoro, e dell'insieme dell'ambiente*".

Pertanto, si è giunti alla stesura del presente provvedimento che tiene conto della posizione del nucleo storico tutelato, della relazione spaziale che si sviluppa sull'area e della prospettiva visiva che si gode dalla strada principale, affinché nuovi interventi e/o trasformazioni non ne danneggino la prospettiva, la luce ed il godimento.

Per il bene, così come individuato in oggetto e nella planimetria allegata, si ritiene opportuno dettare particolari prescrizioni:

Mappale 6: premesso che l'edificio, caratterizzato dal portale di ingresso e dal corpo centrale archivoltato a botte, ha subito pesanti trasformazioni, va mantenuto l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, mentre può essere rimosso l'ampliamento esistente sul lato est, realizzato in prefabbricato c.a. negli anni '50-'60 del Novecento (lavorazione mosti, centrale elettrica e tettoia). Può essere oggetto di nuovo ampliamento planimetrico rispetto all'attuale da realizzarsi nell'area libera corrispondente al mappale 195. L'altezza dei nuovi manufatti non dovrà essere superiore a quella esistente.

Mappale 4: l'edificio è costituito da tre capannoni in muratura in mattoni con capriate in legno e copertura in tegole marsigliesi, in avanzato stato di degrado; il fronte sud presenta una interessante composizione di facciata e costituisce l'unico elemento non modificato nel corso degli anni. Tale fronte dovrà essere conservato mentre il corpo di fabbrica potrà essere demolito e ricostruito, mantenendo l'assetto planivolumetrico originario. Si potrà prevedere un ampliamento planimetrico rispetto all'attuale da realizzarsi nell'area libera corrispondente al mappale 194.

Mappale 185: il fabbricato è di recente costruzione, ad un solo piano, destinato a vendita arredamenti, e privo di valenze architettoniche; è auspicabile la sua demolizione, in tal caso l'area dovrà rimanere libera per recuperare la visuale del complesso architettonico.

Mappale 5 sub 2 : si tratta di un corpo aggiunto superfetativo, destinato a cisterne e alloggio custode, molto rimaneggiato nel corso degli anni per il quale è consentita la ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la sagoma volumetrica.

Mappali 7, 8, 200, 239: manufatti destinati a cisterna, locale di servizio, cabina enel e ufficio pesa. Per tali corpi di fabbrica, caratterizzati da struttura in c.a. e muratura, valutata l'assenza di particolari elementi di pregio storico testimoniali, può essere consentita la demolizione.

Mappale 240: costruzione in struttura c.a. e muratura con copertura in eternit, può essere consentita la demolizione, ma l'area di sedime dovrà essere libera da nuovi fabbricati.

Mappale 9 sub 4, 5, 6, 7: la palazzina uffici si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto, con struttura in mattoni faccia vista e a copertura tetto. Pur non presentando alcun interesse tipologico o storico (anni '50-'60 del Novecento), constatate le modeste caratteristiche costruttive e visto il buono stato di conservazione, possono essere ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Mappale 9 sub 3: l'area cortiliva dovrà rimanere libera da nuove costruzioni, eccetto che nella parte individuata con tratteggio nella planimetria allegata, dove potranno svilupparsi eventuali ampliamenti, con una altezza non superiore ai corpi di fabbrica del complesso architettonico in argomento.

Inoltre, su tutti i mappali oggetto della tutela indiretta, ogni intervento sui volumi edilizi esistenti, ogni variazione del loro aspetto esteriore ed eventuali opere di scavo e/o modifica delle quote del terreno dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione delle Soprintendenze competenti che avranno cura di verificare la compatibilità delle opere con le prescrizioni del provvedimento di tutela.

Dott.ssa Patrizia Farinelli

Patrizia Farinelli

Arch. Graziella Polidori

Graziella Polidori

Visto Il Soprintendente

Arch. Sabina Ferrari

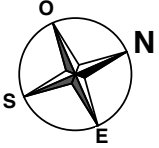
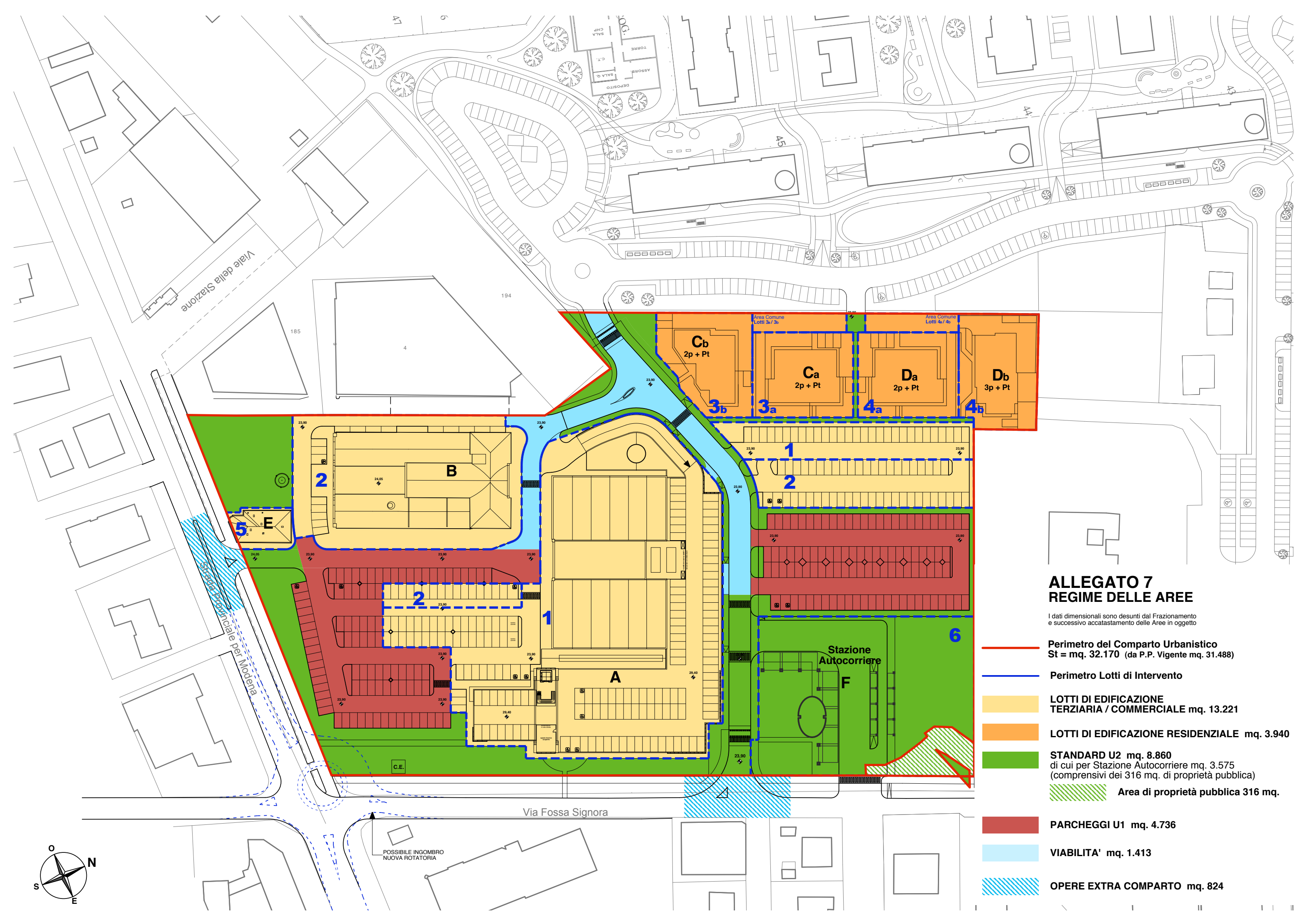
Sabina Ferrari





ALLEGATI GRAFICI
ALLEGATO 7 - REGIME DELLE AREE
ALLEGATO 8 - LOTTI DI INTERVENTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3

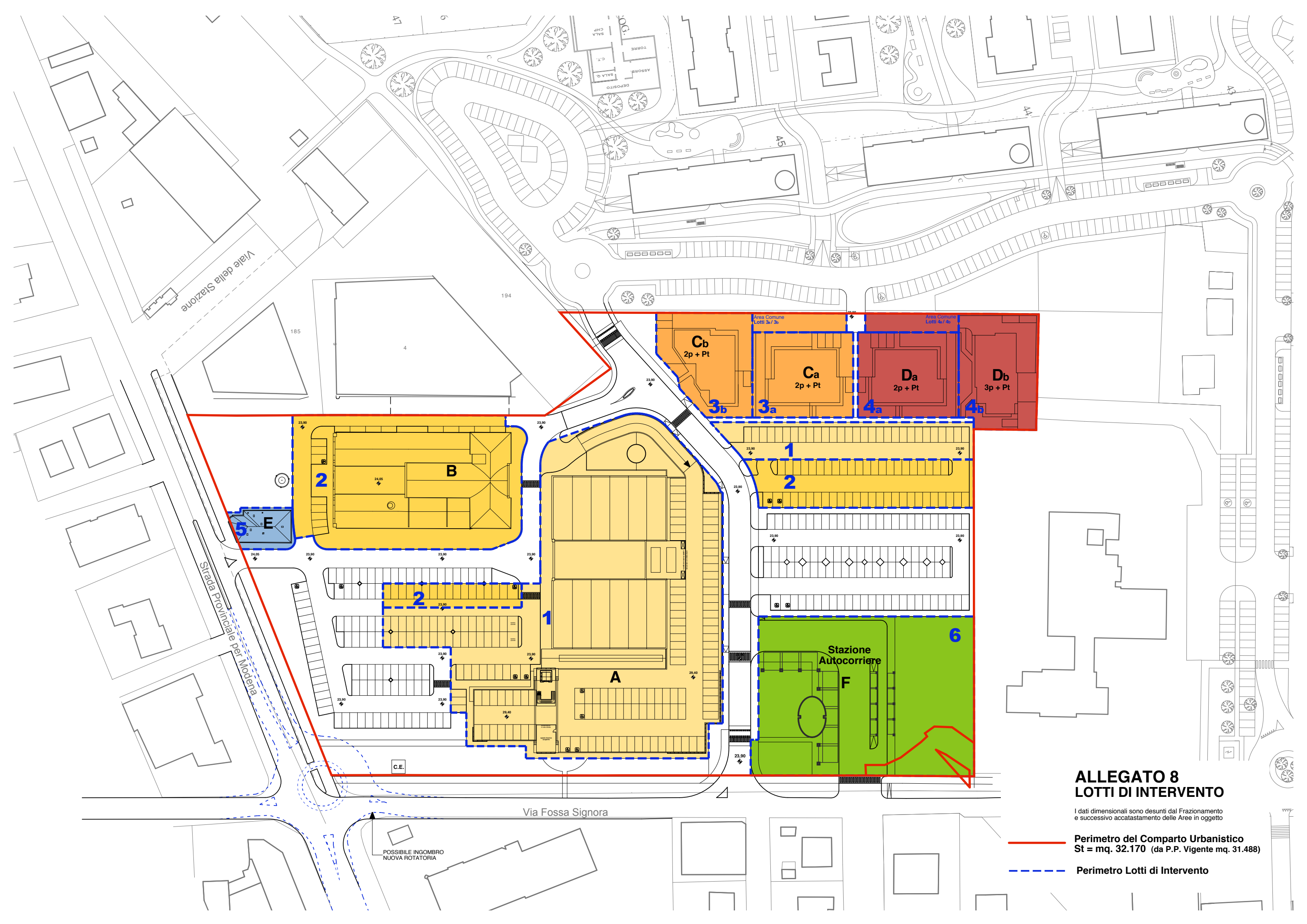


POSSIBILE INGOMBRO
NUOVA ROTATORIA

ALLEGATO 7 REGIME DELLE AREE

I dati dimensionali sono desunti dal Frazionamento
e successivo accatastamento delle Aree in oggetto

- Perimetro del Comparto Urbanistico**
St = mq. 32.170 (da P.P. Vigente mq. 31.488)
- Perimetro Lotti di Intervento**
- LOTTE DI EDIFICAZIONE TERZIARIA / COMMERCIALE** mq. 13.221
- LOTTE DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE** mq. 3.940
- STANDARD U2** mq. 8.860
di cui per Stazione Autocorriere mq. 3.575
(comprensivi dei 316 mq. di proprietà pubblica)
- Area di proprietà pubblica** 316 mq.
- PARCHEGGI U1** mq. 4.736
- VIABILITA'** mq. 1.413
- OPERE EXTRA COMPARTO** mq. 824



ALLEGATO 8
LOTTE DI INTERVENTO

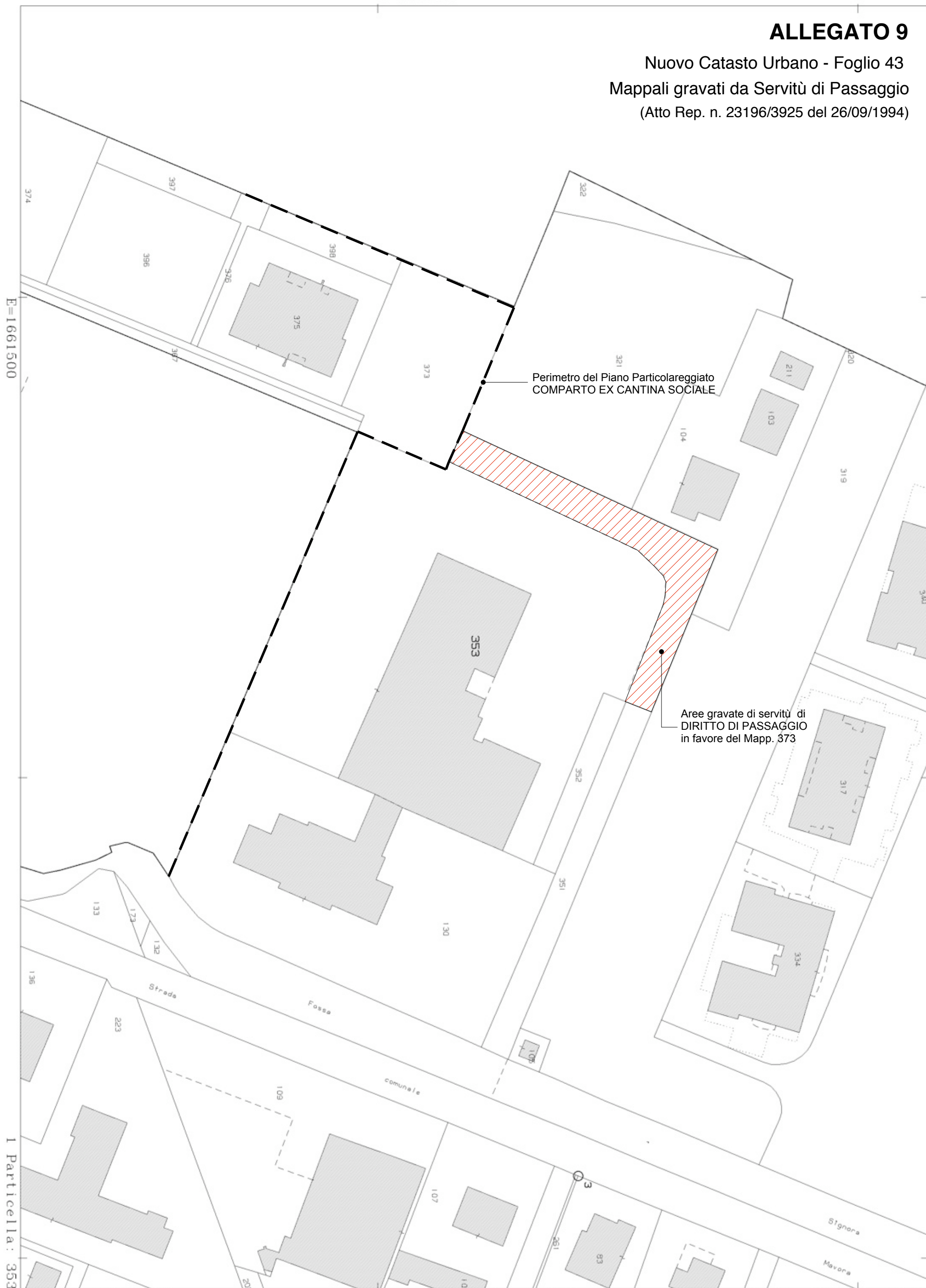
I dati dimensionali sono desunti dal Frazionamento
e successivo accatastamento delle Aree in oggetto

Perimetro del Comparto Urbanistico
St = mq. 32.170 (da P.P. Vigente mq. 31.488)

Perimetro Lotti di Intervento

ALLEGATO 9

Nuovo Catasto Urbano - Foglio 43
Mappali gravati da Servitù di Passaggio
(Atto Rep. n. 23196/3925 del 26/09/1994)



ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Piccinini Roberto	Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Modena	N. 2156
Comune di Nonantola		Sezione: Foglio: 43	Particella: 353		del 05/01/2018	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

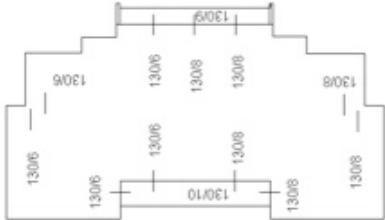
Ultima planimetria in atti

Data: 18/12/2020 - n. T105507 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA E PRIMO AMMEZZATO
(con corte annessa)

PIANO SECONDO E TERZO AMMEZZATO





ALLEGATO 10
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 121 DEL 12.09.2017
(Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata C3 "Ex Cantina Sociale"
Approvazione Modifica al Piano)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 121 del 12/09/2017

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA C3 “EX CANTINA SOCIALE” - APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO

L'anno **2017**, addì **dodici**, del mese di **Settembre** alle ore **19:00**, presso l'**Ufficio del Sindaco**, sito in Via Roma n. 41, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
NANNETTI FEDERICA	Sindaco-Presidente	X	
GRENZI STEFANIA	Vice-Sindaco	X	
GHIDONI DANIELE	Assessore	X	
DI STEFANO FEDERICO	Assessore	X	
PICCININI ENRICO	Assessore		X
SPADA ANTONELLA	Assessore	X	

Presenti: 5 Assenti: 1

Assiste **IL SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Alessandra Rivi.**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott.ssa Federica Nannetti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA C3 “EX CANTINA SOCIALE” - APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO.

LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso che:

- il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, artt. 13 e 23, prevede per l'area posta nel Capoluogo, angolo via Provinciale Ovest, via Fossa Signora, un comparto di espansione a destinazione residenziale e terziaria, individuato come *Zona omogenea C, Sottozona C3*, denominato “Ex Cantina Sociale”;
- l'ambito di cui sopra è costituito dall'insieme degli immobili e delle attrezzature dismesse costituenti l'ex Cantina Sociale di Nonantola e l'ex Consorzio Agrario Provinciale, immobili oggetto di recupero ai fini commerciali e terziari, e da un'ampia area inedita con destinazione residenziale, sul fronte nord-ovest, e con destinazione a servizi pubblici, sul fronte nord-est, destinato a terminal bus, per una superficie territoriale complessiva di circa 32000 mq;

- Richiamata, in particolare, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 di approvazione del Piano Particolareggiato per il comparto C3 “Ex Cantina Sociale”, (pratica n. 2009/210), in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, e la convenzione urbanistica attuativa stipulata in data 15/09/2011, repertorio/ raccolta n. 57352/ 19366;

- Viste le opere di urbanizzazione di piano assentite con permesso di costruire rilasciato con atto prot. n. 14683 del 21/10/2011, (pratica n. 2010/234), completate in data 07/11/2012, collaudate il 29/10/2013 (prot. n. 18564 del 20/11/2013), prese in carico e acquisite al patrimonio del Comune con atto notarile del 03/05/2017 rep/rac 934/612;

- Dato atto che, ad oggi, restano da attuare, da parte del soggetto attuatore, solo i lotti a destinazione residenziale posti sul lato nord-ovest del comparto, identificati negli elaborati di piano come lotti C e D;

- Dato atto che, secondo quanto disposto dalla convenzione urbanistica attuativa, all'art. 11 comma 6, si prevede che il piano possa “*prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori. La quota realizzata nell’ambito del Comparto non potrà essere inferiore al 50% (cinquanta per cento) della potenzialità edificatoria residenziale complessiva (pari a 6.394 mq. Di SU) assegnata al comparto dal PRG. Il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto delle procedure, i provvedimenti necessari all’aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie rimasta in disponibilità dei Soggetti Attuatori*”;

- Considerato che il soggetto attuatore del piano ha manifestato la volontà di avvalersi di tale dettato normativo, prevedendo la realizzazione all'interno del comparto, della metà della superficie utile a destinazione residenziale ammessa, pari a 3197 mq, e richiedendo, al contempo, la possibilità di rivedere l'insediamento residenziale previsto dal piano vigente, con il frazionamento dei lotti edificabili da due a quattro, lotti Ca Cb Da Db, senza modificare le opere di urbanizzazione, al fine di consentire la realizzazione di tipologie edilizie condominiali a minor densità abitativa;

- Vista, pertanto, la richiesta di approvazione di modifica al piano per l'attuazione degli interventi edilizi a destinazione residenziale, (pratica n. 2017/182), istanza prot. n. 15926 del 01/08/2017, come rappresentata negli elaborati di seguito in elenco, a corredo dell'istanza:

- Elab. 01 Relazione illustrativa di progetto
- Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 05 Documentazione catastale
- Elab. 06 Documentazione fotografica
- Elab. 07 Stato attuale dell'area
- Elab. 12 Planimetria di progetto – sistemazioni a terra
- Elab. 13 Planimetria di progetto – planivolumetria
- Elab. 15 Progetto - profili e viste prospettiche
- Elab. 16 Planimetria di progetto – standard urbanistici
- Elab. 33 Integrazioni alla valutazione previsionale di clima acustico

- Dato atto che le variazioni proposte sono da considerarsi modifiche al comparto ai sensi dell'art. 11 delle NTA del piano particolareggiato e sono pertanto soggette a procedura approvativa semplificata;

- Considerato che la modifica al piano in oggetto, per le destinazioni e i parametri proposti, risulta conforme al PRG vigente e risulta pertanto assentibile, come si evince dalla relazione istruttoria prot. n. 17937 del 06/09/2017;

- Ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, di poter procedere all'approvazione della modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C3 "Ex Cantina Sociale";

- Dato atto che l'approvazione del presente oggetto rientra nella competenza della Giunta Comunale, come disposto dall'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, conversione in Legge con modificazioni del D.L.70/2011 (*Decreto Sviluppo*), e come disposto ai sensi della DGR 1281/2011, con cui è stabilito che *i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta comunale*;

- Vista la L.R. 47/1978, "Tutela e uso del territorio" e la L.R. 20/2000, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

- Vista la variante generale al PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 26.07.1994, ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 e le successive varianti ex art. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;

- Visto il parere favorevole del Direttore d'Area Tecnica, Ing. Antonella Barbara Munari, per la regolarità tecnica, e del Responsabile del Servizio Ragioneria, Dott. Luigino Boarin, per la regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 Agosto 2000 n. 267 ed agli atti del Comune;

- Sentito il Segretario Generale, Dott.ssa Alessandra Rivi, la quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di Legge, di Statuto e di Regolamento;

- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;

- Con voto unanime espresso in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C3 “Ex Cantina Sociale”, pratica n. 2017/182, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di piano particolareggiato, in relazione ai soli lotti a destinazione residenziale, lotti Ca Cb Da Db, come descritta in premessa e come rappresentata negli elaborati conservati in atti Prot. n.15926 del 01/08/2017.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Alessandra Rivi
sottoscritto digitalmente
