

## RELAZIONE DESCRITTIVA

Indice.

### Tipologia della variante

#### A- Varianti cartografiche:

1. variante in recepimento delle previsioni di PAE vigente
2. variante all'azzoneamento produttivo in località Pilastrello
3. variante al tracciato stradale di Strada del Bosco
4. Inserimento di sigla ZR in zona omogenea già destinata a tale funzione
5. Variazione da zona omogenea B1 a B1(a)

#### B- Varianti normative

1. variante all'art. 74 insediamenti per funzioni produttive di espansione di tipo D2
2. variante all'art. 67 insediamenti residenziali già esistenti
3. variante all'art. 57 zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
4. variante all'art. 7 strumenti urbanistici attuativi
5. variante all'art.81 Zona omogenea E3: Agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle Terre Piane e dei Meandri

## **Introduzione.**

Le presenti varianti sono adottate ai sensi dell'art.41 della LR 20/2000 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni" qualificandosi come modificazioni riconducibili ai punti:

- b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art.15 della LR 47/78;
  - c) varianti al PRG previste da atti di programmazione negoziata;
  - e) varianti specifiche di recepimento delle previsioni di piani sovraordinati,
- e pertanto adottabili.

Il Comune di San Cesario sul Panaro, ha in corso la redazione degli strumenti urbanistici di nuova generazione (PSC e RUE Lr 20/2000) ma il vigente PRG necessita di alcuni adeguamenti cartografici e normativi che possono facilitare l'attuazione delle disposizioni già in vigore. Queste varianti sono modificazioni di modesta entità che non producono nuovi "carichi urbanistici", migliorano la fattibilità di previsioni già in vigore e adeguano la cartografia di PRG alle previsioni settoriali delle attività estrattive, già assunte con deliberazioni precedenti e quindi in vigore.

In altri termini le previsioni che saranno qui descritte confermano l'attuale impianto urbanistico, e adeguano talune previsioni in ordine alle mutate esigenze che presuppongono condizioni di fattibilità differenti.

Le modifiche comportano interventi sulla cartografia di Piano e sulle norme di attuazione.

La natura delle varianti non presuppone l'approntamento di approfondimenti geologici.

## **Descrizione puntuale delle singole varianti.**

### **1. Adeguamento della cartografia alle previsioni di PAE.**

Le varianti che rientrano nel punto e) dell'art.41 della Lr.20/2000 sono, di fatto, soltanto i recepimenti delle previsioni di PRG in materia di attività estrattive ovvero del mero adeguamento cartografico a quanto già approvato con il PAE comunale formatosi contestualmente alla redazione della variante generale al PIAE di Modena approvato con delibera del Consiglio Provinciale n° 44 del 16/03/2009.

In altri termini, la presente variante si limita a modificare i perimetri degli ambiti estrattivi comunali e dei poli di valenza sovra comunale che in taluni casi sono stati ampliati, senza modificarne le previsioni.

Preme evidenziare come sia stato introdotto il perimetro di PAE relativo al frantoio di Altolà, ora mancante nella cartografia di PRG e come sia stato modificato il limite del Polo estrattivo di Via Graziosi, sia in adeguamento al perimetro di PIAE, sia recependo “l'impronta” del bacino idrico (opera pubblica al servizio dell'agricoltura). Quest'ultima variante ha classificato come F2 l'importante lago irriguo artificiale positivamente collaudato.

La variante comporta che l'ambito di pertinenza del bacino irriguo sia stralciato dalla previsione di PAE, in ragione del fatto che le aree di cava già collaudate, a norma dell'art. 9, comma 4 delle Norme del PIAE, non sono più sottoposte all'efficacia del PIAE e del PAE e, come tale, possono essere stralciate dalla pianificazione estrattiva.

La rappresentazione delle varianti in questione è affidata alle schede allegate alla presente variante. Gli allegati dal n.4 al n.8 mettono a confronto le perimetrazioni in vigore e quelle variate.

Non è stato necessario modificare le norme poiché il PRG si limita a rinviare alla disciplina attuativa alle specifiche norme di PAE.

## **2. Variante all'azzonamento produttivo in località Pilastrello**

Questa variante rientra all'interno del punto b) dell'art.41 della Lr.20/2000.

Il Prg in vigore prevede a Sud della lottizzazione artigianale denominata “Il Pilastrello” un ampliamento dell'impianto insediato da attuarsi mediante PUA che articola con una certa definizione l'assetto della viabilità e l'azzonamento interno degli spazi pubblici e privati, secondo una forma rettangolare il cui lato maggiore aderisce esattamente al fronte già urbanizzato.

Questa soluzione non ha sortito alcun decollo dell'area che pur troverebbe interesse da parte del mercato stante la prossimità alla Via Emilia. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la proprietà, conviene circa la necessità di rivedere l'azzonamento vigente, pur mantenendo lo stesso “carico urbanistico” e la stessa superficie territoriale, sebbene con una forma geometrica diversa che parrebbe favorire l'insediamento.

In questa fase difficile per lo sviluppo dell'economia, l'Amministrazione Comunale intende favorire l'attuazione delle previsioni urbanistiche produttive con l'auspicio che nuovi processi di sviluppo possano trovare spazio e ciò contribuisca a invertire le tendenze regressive.

La nuova superficie territoriale, confermata D2 interessa per la maggior parte un territorio già interessato dalla stessa destinazione e la restante è invece una zona agricola priva di vincoli paesaggistici.

La nuova configurazione della trasformazione rimane molto più generica della precedente, non interessa tutto il fronte urbanizzato della lottizzazione esistente, affida alla progettazione attuativa il compito di stabilire la conformazione del comparto.

Il bilancio della variante in questione è pari a zero; in altre parole, le superfici territoriali prima e dopo la variante risultano esattamente equivalenti.

## **3. Variante al tracciato stradale di Strada del Bosco.**

La Strada del Bosco rientra all'interno del punto b) dell'art.41 della Lr. 20/2000 è una viabilità minore del reticolo comunale che conduce agli ultimi caseggiati frontistanti le golene fluviali del Panaro, in prossimità dei laghi di S. Anna.

Il tracciato è d'antico impianto: attualmente la strada ha un andamento curvilineo che si pone in adiacenza a un lotto edificato proprio nel punto d'intersezione con altra viabilità comunale generando un incrocio con scarsa visibilità e perciò insicuro.

La variante in questione consiste nella ridefinizione del tracciato secondo un andamento più rettilineo che migliori la visibilità dall'innesto mantenendo in essere il tracciato stradale, quindi nel rispetto delle prescrizioni che mantengono in essere i tracciati storici. Conseguentemente alla nuova configurazione viaria la variante adegua anche il tracciato in programma della pista ciclabile che rimarrà adiacente alla nuova sede stradale.

#### **4. Inserimento di sigla ZR in zona omogenea già destinata a tale funzione**

Questa variante rientra all'interno del punto b) dell'art.41 della Lr.20/2000.

Tale variante appone nella cartografia di PRG la sigla ZR all'interno di una piccola porzione di terreno, già destinata a tale funzione, che con il riassetto delle previsioni viarie operate con la variante della circonvallazione orientale, non era stata evidenziata e avrebbe potuto generare erronee interpretazioni. Con la scelta di specificare la destinazione attraverso la sigla ZR, si ritiene di operare in favore della chiarezza e della trasparenza amministrativa.

In sostanza questa correzione grafica non ha modificato in alcun modo la previsione di quel terreno che conferma la propria classificazione urbanistica, ma si limita a puntualizzare meglio quanto già in vigore.

#### **5. Variazione da zona omogenea B1 a B1(a)**

Questa variante rientra all'interno del punto c) dell'art.41 della Lr.20/2000.

Essa interessa una zona omogenea B1 prossima alla cartiera di S. Cesario, attestato sulla Via omonima sulla quale insiste un fabbricato attestato sul confine del lotto.

L'Amministrazione Comunale ha stipulato un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/90 con la proprietà del lotto, soc. Cosmo srl con la quale si concorda la variazione urbanistica per consentire l'adozione di un piano di recupero da sviluppare mediante intervento diretto.

La Società ha inoltrò in data 3/01/2011, prot. n. 57, una richiesta di autorizzazione alla presentazione di un Piano di Riqualificazione Urbana al fine di realizzare sull'area di proprietà, nei limiti della superficie utile esistente di mq 1.760 e mediante intervento di nuova costruzione, un complesso edilizio in grado di produrre un miglioramento della componente urbana ed architettonica nel contesto nel quale è destinato ad inserirsi.

Il Comune ha manifestato la propria disponibilità all'accoglimento della soluzione progettuale prospettata dalla parte privata ritenendo più corretto procedere alla preventiva approvazione di una variante al Piano Regolatore Generale al fine dell'individuazione e regolamentazione urbanistica dell'area di proprietà della Società per la successiva presentazione di un ordinario titolo abilitativo (Permesso di Costruire) convenzionato per la realizzazione dei fabbricati e delle urbanizzazioni aventi caratteristiche, modalità e prescrizioni predefinite.

La variante urbanistica si rende necessaria perché il PRG vigente non contempla la casistica in parola. Detta variante consiste nel prevedere una nuova zona omogenea denominata B1A avente la medesima regolamentazione delle aree B1, però con le seguenti precisazioni:

- a. Tra gli interventi ammessi è espressamente ricompreso l'intervento di "nuova costruzione intervento diretto allo sfruttamento dell'intera superficie utile esistente sul lotto al momento della presentazione della richiesta di rilascio di titolo abilitativo purché legittimata;
- b. Nel caso d'intervento di cui alla lettera a) il rapporto tra la superficie permeabile e quella impermeabilizzata è quello previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle aree B1 ovvero corrispondente alla superficie permeabile esistente al momento della richiesta di rilascio di titolo abilitativo.

L'intervento, come specificato in delibera, potrà essere realizzato mediante preventivo rilascio di titolo abilitativo (PdC) sottoposto a convenzione che recepisca alcuni contenuti fondamentali ed in particolare:

- a. L'edificio avrà le caratteristiche tipologiche e planivolumetriche corrispondenti a quelle riportate in cartografia allegata (**all. 1**) e che pertanto riprendono la tipologia costruttiva dell'edificio esistente sul lotto;
- b. Il numero massimo di alloggi realizzabili è pari a 23;
- c. Ogni alloggio avrà a disposizione almeno un locale accessorio da destinarsi a cantina/soffitta;
- d. I parcheggi pertinenziali saranno realizzati almeno nella misura minima prevista dal PRG (n. 1,5 posti auto per alloggio) e in particolare saranno previsti n. 1 posto auto per alloggio (23 'posti auto' totali) della misura di 12,5 mq con ingresso pari alla larghezza di almeno 2,50 m lineari da realizzarsi nel sottosuolo e non vendibili separatamente rispetto all'alloggio di pertinenza oltre a n. 15 parcheggi a raso della misura di 12,5 mq da realizzarsi nelle aree di pertinenza dell'edificio e che saranno di proprietà comune all'intero condominio;
- e. I parcheggi di urbanizzazione sono previsti in misura corrispondente agli standard per le zone B1 e in particolare saranno realizzati e quindi ceduti all'Amministrazione, n. 10 'posti auto' ubicati a lato di Via della Cartiera con le modalità e le prescrizioni di cui alle NTA del PRG mentre la restante parte, sino al raggiungimento dello standard di PRG, sarà monetizzata in base ai valori stabiliti dall'Amministrazione al momento del rilascio del permesso di costruire. La monetizzazione di parte dei parcheggi d'urbanizzazione è necessaria in ragione della conformazione del lotto che non permette un accesso pubblico ad altre aree, se non a quella già citata e posta a lato di Via della Cartiera, con conseguente impossibilità di sfruttamento dei parcheggi d'urbanizzazione.

Il contenuto di questa variante urbanistica migliora le possibilità realizzative dell'intervento che in tal modo potrà progettare una migliore distribuzione della superficie utile esistente pur avendo attenzione alle peculiarità dell'area (prossimità al centro storico o comunque aderenza a tessuti edificati consolidati), assicurano la dotazione di standard richiesti dallo strumento urbanistico.

## **Le Varianti normative.**

Le modifiche alle norme si riferiscono alla possibilità di variare l'art. 74 "insediamenti per funzioni produttive di espansione di tipo D2" allo scopo di ammettere la funzione 3.2 pubblico esercizio (bar, mense, ecc) di cui all'art.61 delle NTA in vigore. L'esigenza si pone considerato che tale attività costituisce servizio per i tessuti produttivi che possono beneficiare così di punti di ristoro, ricreativi, d'intrattenimento quasi mai presenti all'interno degli stabilimenti produttivi. La variante è compresa all'interno dell'art.41 lett.b.

La variante all'art. 67 "insediamenti residenziali già esistenti" consiste nella modificazione dell'articolo in accoglimento dei contenuti dell'accordo procedimentale pubblico/privato prima descritto.

Le varianti agli art.li 57 "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", 7 "strumenti urbanistici attuativi", 81 "Zona omogenea E3: Agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle Terre Piane e dei Meandri" attengono tutte all'introduzione dei PA (Piani Aziendali) quindi con possibilità di costruire i fabbricati eventualmente previsti dal Piano anche in queste zone, possibilità al momento impedita seppure le superfici fondiarie quivi incluse possono già concorrere alla determinazione degli indici. Indici, questi ultimi, che stante le norme in vigore, non ammettono la costruzione degli edifici in deroga alle norme di zona in sito ma ammettono il trasferimento in zone agricole diversamente classificate.

L'Amministrazione comunale ha inteso permettere anche in questi ambiti di elevato valore paesaggistico proprio perché connotati dalla presenza di un'agricoltura intensiva, con presenza di frutteti e vigneti, in sintesi l'agricoltura di maggiore qualità del territorio comunale, che ben più di altre situazioni può necessitare dei piani di sviluppo e dei volumi di servizio in maggiore dimensione rispetto a quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche che in generale sono "poco permissive," proprie in ragione delle notevoli qualità paesaggistiche dei luoghi.

Elenco degli articoli delle NTA variati dalla presente variante.

#### **Art. 74**

#### **Zona Omogenea D2: Insediamenti con funzioni produttive di espansione.**

1. DESTINAZIONE: Produttiva di espansione

2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- |   |   |
|---|---|
| I - intervento urbanistico =                  | Piano Particolareggiato (pubblico o privato)  |
| II - unità minima d'intervento urbanistico =  | Comparto di P.R.G.                            |
| III - interventi edilizi • di manutenzione =  | M.2   |
| oltre all'attività • di recupero =            | R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.2.a - R.2.2.b -   |
| libera:                                       | R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1               |
| • di nuova costruzione                        | D.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8 |
| =   |   |
| IV - unità minima di intervento edilizio SF = | Come da P.P.                                  |

3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = come da P.P.
- II - urbanizzazione secondaria U2 = 10% ST
- III - urbanizzazione generale UG = come da P.P.

4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = 0,45 mq./mq.
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = come da P.P.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = come da P.P.
- VI - minima superficie permeabile SP = /
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = come da P.P.

5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 e VL = come da P.P.
- II - dal confine di zona territoriale D2 e VL = come da P.P.
- III - da un altro edificio D3 e VL = come da P.P.

6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = /
- II - usi sociali a livello di quartiere = come da P.P.
- III - usi terziari diffusi = 3.2
- IV - usi terziari specializzati = 4.11
- V - usi produttivi urbani = 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

## 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARD URBANISTICI:

I - di urbanizzazione primaria P1 = 15% SU (compresi quelli già esistenti)

II - di urbanizzazione secondaria P2 = come da P.P.

III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.

IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.

V - Il PIP denominato "La Graziosa" deve rispettare le prescrizioni dell'Arpa-Ausl circa l'insediamento di funzioni pubbliche nelle aree di cessione interne al nuovo insediamento.

8. Il comparto urbanistico programmato quale espansione della lottizzazione produttiva situata sulla Via Emilia e denominata "Il Pilastrello" si attua nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti nel presente articolo ad eccezione dei seguenti:

- U.T. = 0,35 mq/mq;

- Opere di urbanizzazione = l'intervento dovrà prevedere la sistemazione viaria anche del comparto esistente, con particolare riferimento all'intersezione con la Via Emilia, nonché alla verifica delle ufficiosità di fognature bianche e nere; in ogni caso, l'intero sistema delle opere pubbliche dovrà essere risistemato con le migliorie da concordarsi con l'UTC.

9. In sede di formazione del PUA deve essere realizzato lo studio di micro zonazione sismica di II° livello in riferimento alle tabelle dell'Allegato A2 della DAL 112/2007.

Deve inoltre essere effettuata la valutazione dei cedimenti attesi post-sismici, secondo l'allegato A3 della DAL 112/2007.

## Art. 67

### **Zona Omogenea B1: Insediamenti residenziali già esistenti.**

1. DESTINAZIONE: Residenziale di completamento e di ristrutturazione. Le zone in questione, incluse entro fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici in funzione, dovranno adeguarsi alle disposizioni specificamente individuate dalle presenti norme; altresì, potranno procedere all'aumento del numero degli alloggi esistenti, entro i limiti concessi dal presente articolo, soltanto se effettueranno tutti gli interventi sulle reti fognarie e sulle aree cortilive, appositamente prescritte all'art. 46.

E' inoltre individuata una sottozona omogenea contraddistinta da un complesso edificato costituito da opifici dismessi da riconvertire per funzioni prevalentemente residenziali in attuazione dei contenuti dell'accordo coi privati, approvato con Delibera di Giunta n. 22 del 13/04/2012 e sottoscritto dalle parti ai sensi dell'art.11 l.n. 241/1990 (rep.104532/41259 del 12/06/2012), identificata sulle tavole di PRG come zona omogenea **B1(A)** per la quale sono prescritte specifiche norme riportate alla fine del presente articolo.

## 2. MODALITÀ D'INTERVENTO:

I - intervento urbanistico =

Di norma non richiesto

II - unità minima d'intervento urbanistico =

Non richiesta

III - interventi edilizi • di manutenzione =

M.2

oltre all'attività • di recupero =

R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 - R.2.2.a -

libera:

R.2.2.b - R.4.1 - R.4.2 - D.1 - S.1 - X.1

• di nuova costruzione

C.1 - C.2 - C.3 - C.7 - C.8

=

IV - unità minima di intervento edilizio SF =

500 mq, salvo il caso delle unità a schiera



### 3. PARAMETRI URBANISTICI MINIMI:

- I - urbanizzazione primaria U1 = adeguamento dello stato di fatto
- II - urbanizzazione secondaria U2 = non richiesta
- III - urbanizzazione generale UG = non richiesta

### 4. PARAMETRI EDILIZI:

- I - massimo indice di utilizzazione territoriale UT = /
- II - massimo indice di utilizzazione fondiaria UF = 0.6 mq./mq.
- III - massimo indice di densità territoriale DT = /
- IV - massimo indice di densità fondiaria DF = /
- V - massimo rapporto di copertura RC = 0,4
- VI - minima superficie permeabile SP = 30% solo per interventi di nuova costruzione
- VII - massima altezza del fronte di fabbricato AF = 13 mt.

### 5. DISTANZE E VISUALI LIBERE MINIME:

- I - dal confine di proprietà D1 = 5 ml.
- II - dal confine di zona territoriale D2 = 5 ml.
- III - da un altro edificio D3 = 10 ml tra pareti con finestre, 5 ml tra pareti cieche.
- IV - VL = 0,50.

### 6. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I - usi residenziali = 1.1 -1.2
- II - usi sociali a livello di quartiere = /
- III - usi terziari diffusi = 3.1 -3.1.1.A - 3.1.1.B - 3.1.1.C - 3.1.2.C - 3.1.2.A (solo per trasferimento di attività già insediate) - 3.2 - 3.3 - destinazioni d'uso non prevalenti
- IV - usi terziari specializzati = /
- V - usi produttivi urbani = /
- VI - usi produttivi agricoli = /
- VII - speciali = /

### 7. PARCHEGGI RICHIESTI E STANDARDS URBANISTICI:

- I - di urbanizzazione primaria P1 = 10% SU per usi tipo 1; 30% SU per usi tipo 3
- II - di urbanizzazione secondaria P2 = non richiesti
- III - di pertinenza degli edifici P3 = ved. art.44 delle presenti N.T.A.
- IV - In caso d'intervento R.4 deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- V - In caso di nuovi interventi edilizi deve comunque essere ceduta al Comune la dotazione minima inderogabile d'aree per standard pubblici di cui alla L.R.20/2000, in rapporto alle superfici utili delle nuove destinazioni d'uso realizzate.
- VI - Per gli usi commerciali si vedano le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

### 8. LOTTIZZAZIONE DI RILOCALIZZAZIONE RESIDENZIALE L.R. 38/98 E L.R. 20/2000 A SEGUITO DELL'ALLARGAMENTO DELL'AUTOSTRADA A1

La lottizzazione programmata per la delocalizzazione di quei fabbricati dichiarati invivibili a seguito dell'allargamento dell'A1, avvenendo a seguito di un Accordo di Programma (art.18, L.R. 20/2000) corredato di previsione planivolumetrica, è da considerarsi del tutto assimilabile a una lottizzazione convenzionata. Ai sensi dell'art.9 del DM 1444/1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, le distanze di

rispetto dell'edificato dalla viabilità e quindi le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, possono derogare dai limiti prefissati dallo stesso D.M.

9. Nelle zone contraddistinte sulle tavole di PRG con la sigla **B1(A)**, specificamente al fg 24 mapp. 108, in recepimento dell'accordo coi privati di cui al comma 1 del presente articolo, gli interventi edilizi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato di cui alla Lr. 31/2002 nella cui convenzione dovranno essere riportate e disciplinate le disposizioni del presente articolo.
10. In tale zona è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e il riassetto urbanistico dell'area come previsto nell'allegato1 della Delibera di Giunta n. 22 del 13/04/2012. In particolare, è ammessa la nuova costruzione di un edificio che sia differente per sagoma, volume, altezza caratteristiche architettoniche e ubicazione sul lotto, anche addivenendo ad un organismo edilizio del tutto diverso dall'esistente, che permetta l'utilizzo integrale della capacità edificatoria esistente, di mq 1.760 di SU, per un numero massimo di alloggi pari a 23. L'edificio dovrà essere edificato prevalentemente sul piano di sedime dell'edificio preesistente sul lotto.
11. Nel caso di nuova costruzione, il parametro regolante il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata deve essere almeno corrispondente alla superficie permeabile esistente al momento della richiesta di rilascio di titolo abilitativo.
12. I parcheggi pertinenziali saranno realizzati in misura non inferiore alla quota minima prevista dal PRG (n. 1,5 posti auto per alloggio) e non potranno essere venduti separatamente dall'alloggio di cui costituiscono pertinenza. Tali parcheggi dovranno essere realizzati nel sottosuolo, nel pieno rispetto delle caratteristiche previste dal PRG vigente. In aggiunta ai parcheggi pertinenziali di cui al punto precedente il progetto dovrà prevedere ulteriori 15 parcheggi a raso, ciascuno della misura di almeno 12,5 mq, da realizzarsi nelle aree esterne di pertinenza dell'edificio e che saranno di proprietà condominiale.
13. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono previsti in misura corrispondente agli standard per le zone omogenee B1 di cui al comma 7 del presente articolo ed in particolare dovranno essere realizzati e ceduti al Comune di San Cesario sul Panaro per un numero non inferiore a 10 posti auto. Detti parcheggi dovranno essere ubicati a lato di Via Cartiera con le modalità e le prescrizioni di cui alle NTA del PRG, mentre la quantità eccedente, sino al raggiungimento dello standard prescritto dal PRG, sarà monetizzata applicando i valori parametrici in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. La monetizzazione di parte dei parcheggi d'urbanizzazione si rende necessaria in ragione della conformazione del lotto che non permette un accesso pubblico ad altre aree se non da quella posta a lato di Via Cartiera.
14. Per quanto non previsto ai commi da 9 a 13, si precisa che dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni del presente articolo e tutti i contenuti dell'accordo art.11 L.n 241/1990 sottoscritto tra le parti. In altri termini, qualora il progetto presentato per il rilascio del permesso di costruire convenzionato non recepisca i contenuti riportati nel presente articolo sarà legittimo da parte dell'Amministrazione Comunale il suo diniego.
15. In sede di formazione di PUA dovrà essere effettuata un'indagine sullo stato di qualità dei suoli/sottosuoli/acque dell'area al fine di verificare il rispetto o meno delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs 152/06 (Tab.A all.5 parte IV) in relazione alle nuove destinazioni previste e alla verifiche preliminari circa la presenza di materiali contenenti amianto, sia a matrice compatta, sia friabile, anticipando sin d'ora che, qualora l'esito delle analisi eseguite ne attesti la necessità, la trasformabilità dell'area è subordinata alla bonifica secondo i dettati del Titolo V del D.Lgs 152/2006 e smi.

16. Dovranno poi essere effettuate tutte le analisi per la fattibilità idrogeologica circa la realizzazione di piani in sottoterraneo.
17. Da ultimo si rende necessaria la verifica dell'efficienza idraulica residua dei tratti fognari e degli impianti a servizio (sollevamenti, scolmatori di piena, ecc.) interessati dai nuovi scarichi delle acque reflue, acquisendo i pareri necessari per programmare le eventuali opere d'adeguamento che si rendessero necessarie.

#### **Art. 57**

#### **Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale.**

1. La Variante 2003 individua con apposita grafia, in ottemperanza al P.T.C.P. di Modena in vigore, le zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale. Tali zone presentano una favorevole combinazione di colture tipiche (vigneti) e seminativi, in associazione alla folta vegetazione della sponda fluviale del Panaro e delle zone umide ivi presenti che determinano una configurazione di particolare interesse paesaggistico d'interessante valore culturale.

2. In tali zone le seguenti infrastrutture e attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale rispetto al territorio interessato. I progetti delle opere dovranno, in ogni caso, rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del PTCP in vigore, ed essere sottoposti alla valutazione d'impatto ambientale, qualora lo prevedano disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

3. Quanto previsto al comma precedente non s'applica allorché le infrastrutture e le attrezzature sopra citate rivestano carattere meramente locale, o di parti di popolazione di due comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla legge.

4. Gli strumenti di pianificazione Provinciale di settore e comunale possono prevedere:

- a) attrezzature culturali e scientifiche;
- b) attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- c) rifugi e posti di ristoro;
- d) campeggi nel rispetto delle norme regionali in materia;
- e) progetti d'interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza, soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide, prati stabili, boschi.

5. Nel caso di programmi d'interesse comunale, volti a tutelare i valori paesaggistici esistenti ed alla pubblica fruizione quali parchi, sentieristica, campagne-parco ed altro assimilabile per analogia, gli interventi ivi previsti dovranno adottare criteri costruttivi che armonizzino le trasformazioni del suolo e

della vegetazione, con i caratteri ambientali tipici dei luoghi. Altresì, le eventuali attrezzature dovranno privilegiare il riuso dei fabbricati esistenti o, tutt'al più, limitarsi all'installazione di strutture amovibili realizzate con materiali e colori che ben s'integrino col contesto.

6. In tali aree, sono comunque ammessi:

- a. interventi finalizzati al consolidamento dell'attività agricola e zootecnica esistente, quest'ultima quando di nuovo impianto è consentita soltanto nella forma dell'intervento definito "non intensivo";
- b. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non maggiore di 3,50 ml. per le quali è obbligatorio la messa a dimora di siepi ed essenze d'alto fusto del tipo autoctono, oltre a bonifiche del suolo, quali recupero di dissesti, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, ed altro assimilabile per analogia;
- c. la manutenzione delle opere di bonifica, delle reti irrigue, delle zone boschive esistenti;
- d. la realizzazione di residenze al servizio dei conduttori agricoli aventi i requisiti d'imprenditore agricolo a titolo principale entro i limiti dimensionali prescritti delle presenti norme;
- e. la realizzazione di rustici aziendali ed interaziendali e di qualsiasi altra struttura di servizio alla conduzione del fondo, purché entro i limiti dimensionali prescritti dal presente articolo;
- f. conversioni d'uso di fabbricati destinati a funzioni produttive di tipo agricolo, in particolare verso funzioni agrituristiche, ovvero di fabbricati classificati come non più utili al ciclo produttivo agricolo, ai sensi delle presenti norme
- g. interventi finalizzati al recupero dei beni d'interesse tipologico, ambientale, storico, culturale, nel rispetto delle norme della specifica Disciplina di cui all'Allegato "A";
- h. la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell'acqua a scopi idropotabili ed irrigui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile che nel caso di piste d'esbosco non debbono superare i 3,50 ml. di larghezza;
- i. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.;
- l. la normale pratica colturale, purché garantisca i necessari e corretti drenaggi delle acque superficiali.

7. La vegetazione naturale esistente, anche in forma di macchia isolata, non può essere estirpata, se non per interventi di risanamento fitosanitario.

8. Gli ambiti agricoli contraddistinti dalle forme del paesaggio agrario tipico, nel caso siano sottoposti ad interventi consentiti, sia dalle presenti norme, sia dalle prescrizioni del PTCP in vigore, dovranno adottare criteri di mitigazione degli impatti e di ricostituzione di quegli elementi che contraddistinguono la tipicità del sito.

9. Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (cortilive) per attività ricreative scoperte, al servizio degli insediati, solo se ben inserite nel verde privato.

10. Le particolari caratteristiche ambientali delle zone di cui al presente articolo impediscono la recinzione di fondi, in quanto si verrebbero a costituire barriere ed ostacoli alla libera percezione del paesaggio, ovvero all'occlusione di squarci visivi che costituiscono il tratto distintivo di questo paesaggio fatto salvo per l'area di pertinenza dei fabbricati.

11. I complessi industriali e le loro pertinenze funzionali che ricadono in tali zone, possono effettuare, ammodernamenti e riasseti organici, solo se previsti in specifici programmi di qualificazione e di sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale.

#### 14. Gli interventi ammessi si limitano ai seguenti:

##### a. MODALITÀ D'INTERVENTO:

- I. intervento urbanistico = Non richiesto. **E' ammessa la formazione di PRA e l'eventuale edificazione dei fabbricati derivanti da detto piano.**
- II. unità minima d'intervento urbanistico ST = non richiesta
- III. interventi edilizi • di manutenzione = M2  
oltre all'attività • di recupero = Tutti, nel rispetto dell'art. 91  
libera: • di nuova costruzione = Ammessa, nel rispetto dell'art. 91  
=
- IV. unità minima di intervento edilizio per 30.000 mq.  
costruzione residenza agricola SF =

##### b. USI URBANISTICI AMMESSI:

- I. usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dismessi dall'agricoltura
- II. altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dismessi dall'agricoltura
- III. usi produttivi agricoli = 6.1 - 6.2 – 6.3 – 6.6- 6.7 – 6.-8 - 6.10- 6.11.

###### (a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 500 mq.
- VL = 1;
- D1= 10 ml.
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

###### (b) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale di tipo estensivo; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (6.3) per interventi di nuova costruzione esclusi gli allevamenti suinicoli.

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U. = 400 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 800 mq.;

- VL = 1;
- D1 = 10 ml.;
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Altezza = massimo ml.7,00.

(c) Edifici e/o impianti tecnici complementari (6.6):

- Sma = 10000 mq.;
- Ut = 0,25 mq./mq. non applicabile per silos serbatoi ed altre attrezzature non configurabili quali edifici;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- Nel caso di edifici, l'altezza massima non può superare i 7,00 ml.

(d) Serre di tipo aziendale (6.7): Interventi di nuova costruzione e di recupero d'attività esistenti nel territorio extraurbano:

- Sma = appoderamento in atto al 31/12/1982;
- S.U.c. = sino ad un massimo di 300 mq.;
- D1 = almeno 10 ml.;
- D2 = almeno 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- VL = 1;
- Altezza =5,00 ml.

(e) Allevamenti ittici per uso produttivo (6.8).

- Tali interventi sono ammessi nel rispetto dei regolamenti regionali vigenti in materia, sulla base di specifici studi idrogeologici e geotecnici allegati al progetto. Dovrà essere garantito il superamento d'eventuali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
- Gli invasi non dovranno superare i 3,5 ml. di profondità dal piano di campagna ed adeguatamente recintati e segnalati.
- A ridosso di tali opere, potranno essere realizzati piccoli capanni per il ricovero attrezzi e dei mangimi, purché architettonicamente compatibili col paesaggio circostante, ed amovibili.
- La S.U.c. non potrà superare i 100 mq.
- L'intervento dovrà disporre di una superficie minima del lotto di almeno 5000 mq.
- Le distanze di rispetto alla viabilità dovranno rispettare le disposizioni formulate nella specifica Tav. 4 della Variante 2003 che individua le distanze di rispetto dalle strade.

(f) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO, oltre alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.

(g) Strutture ricettive agrituristiche (6.11): sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.

- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali esistenti.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto, recinti all'aperto per animali.
- Con riferimento a queste ultime opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristiche devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

IV. speciali = 7.1 - 7.2 - 7.5 secondo le specifiche normative di legge.

15. In tali zone è ammesso il PRA così come disciplinato dalla legislazione in vigore e come prescritto dall'art. delle presenti NTA.

## **Art. 7**

### **Strumenti urbanistici attuativi.**

1. Gli strumenti urbanistici preventivi, ovvero i P.U.A così come definiti dalla L.R. 20/2000 possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti Piani e Programmi e più precisamente:

- Piani particolareggiati e di lottizzazione;
- Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- Piani delle aree insediamenti produttivi;
- Piani di recupero di cui alla L.n. °457/78;
- Programmi integrati d'intervento di cui all'art.16 L.n.° 179/1992;
- Programmi di recupero urbano D.L. n.398/1993 conv. In L.n.°493/1993;
- **Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.**

2. Il Comune può ricorrere al PUA per attuare i Piani di Valorizzazione del Commercio di aree urbane appositamente individuate dal PRG o da specifici atti deliberativi equivalenti.
3. I P.U.A. sono gli strumenti urbanistici di dettaglio finalizzati all'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione urbana.
4. I P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana), redatti ai sensi della L.R. 19 del 3/07/1998, assumono il valore e producono gli effetti del PUA.
5. L'attuazione del P.R.G., mediante strumenti urbanistici attuativi, è obbligatoria in tutti gli ambiti del territorio comunale indicati con l'apposita compartazione nelle tavole d'azonamento, in scala 1/5000 o, qualora sia previsto, dalle presenti N.T.A.  
In tali comparti, l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio degli atti che abilitano all'edificazione o equipollenti.
6. In sede d'approvazione del PUA, il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di atto abilitativo a costruire per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti richiesti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia dell'atto abilitativo stesso. Le eventuali varianti all'atto abilitativo in vigore, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
7. Il P.U.A. ed il Piano d'intervento coordinato, in questo ultimo caso limitatamente alla Relazione previsionale di clima acustico, dovranno verificare e prevedere:
  - l'assenza di qualsiasi contaminazione del suolo, ovvero la sua messa in sicurezza pena l'impossibilità d'effettuare l'intervento,
  - lo schema viario necessario,
  - le reti impiantistiche d'ogni tipo, oltre all'adeguatezza degli impianti, delle reti tecnologiche a supporto dei ricettori finali degli scarichi delle acque nere e bianche (corpi idrici, superficiali, collettori fognari, impianti depurativi, ecc.) ed eventuali provvedimenti d'adeguamento che supportino efficacemente gli interventi;
  - le aree pubbliche d'U1 e U2,
  - i sub-comparti proposti,
  - l'elenco delle proprietà disponibili e indisponibili,
  - l'indicazione delle fasce eventualmente interessate dalla presenza di induzione elettromagnetica, e degli eventuali interventi mitigatori o correttivi;
  - la redazione di una Relazione previsionale di clima acustico per tutte le aree destinate ad insediamenti residenziali prossime ad infrastrutture per la mobilità o ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art.8 c.3 della L. 447/95 e gli eventuali interventi mitigatori;
  - uno schema di convenzione in cui siano identificati i tempi d'attuazione di tutto il comparto,
  - una relazione tecnica in cui, tra l'altro, siano indicate le ragioni che impediscono l'attuazione completa del P.P.
8. Le opere pubbliche e quelle qualificate d'interesse pubblico, previste all'interno dei PUA approvati, comportano dichiarazione di pubblica utilità.
9. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data d'adozione della presente Variante al P.R.G. 2003, rimangono, a tutti gli effetti, in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed



efficacia, nella delibera d'approvazione degli strumenti stessi o, in ogni caso, dalla legislazione in materia, salvo che la presente Variante non disponga diversamente con determinazioni riportate sulle tavole di Piano o in queste N.T.A. Il Comune dovrà procedere direttamente ovvero autorizzando i proprietari, alla variazione dei programmi urbanistici in vigore che risultassero variati dalla Variante al PRG 2003.

10. Le aree cedute al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, nell'ambito di comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, possono essere destinate dal P.R.G. ad un uso diverso da quello previsto in sede di strumento attuativo, fermo restando il carattere e la finalità pubblica delle stesse.
11. Tutti i complessi ed i nuclei edilizi, interni ai centri edificati e situati nel territorio extraurbano, contraddistinti da evidenti forme di degrado, ovvero da necessità di recupero edilizio e funzionale, possono essere assoggettati a P.d.R., direttamente dal Comune, oppure su richiesta dei privati proprietari i quali possono richiedere allo stesso, l'autorizzazione a predisporre gli studi e le progettazioni necessarie alla programmazione degli interventi. A tal riguardo, i proprietari dei complessi censiti nelle apposite schede censuarie della "Disciplina Particolareggiata degli edifici d'interesse tipologico-ambientale," per i quali è prevista la redazione di un P.d.R., qualora dimostrino che non riescono a presentare il P.d.R. per l'opposizione di alcuni, possono, in alternativa, richiedere di operare con il Progetto d'intervento coordinato, ai sensi dell'art.9 delle presenti norme.
12. Il Comune, rilevate le effettive condizioni di degrado, o d'interesse generale al recupero, ha la facoltà, di imporre od accettare il P.d.R., mediante una specifica Delibera del Consiglio Comunale che individua il perimetro delle unità minime d'intervento.
13. Le schede degli edifici d'interesse tipologico ambientale, specificamente approntate con la presente Variante Specifica 2003, identificano quei complessi extra urbani che, prioritariamente, devono essere sottoposti a preventiva formazione di un P.d.R. o di un Piano d'intervento coordinato entro i limiti già richiamati nel presente articolo.
14. Il Piano, finalizzato al recupero ed alla conservazione del patrimonio edilizio e della sua specifica identità, deve predisporre le condizioni per la rimozione dei fattori di degrado, d'eventuale pericolo, mediante la demolizione delle superfetazioni e dei fabbricati in contrasto con l'ornato, o con le caratteristiche ambientali, oltre alla valorizzazione dei fabbricati esistenti, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento strutturale, restauro e risanamento conservativo, oltre alla ristrutturazione edilizia, così come previsto dalla legislazione in vigore.  
In questo ultimo caso d'intervento, a condizione che non siano interessati beni culturali o fabbricati dichiarati d'interesse tipologico ambientale, poiché dovranno essere applicate categorie d'intervento di natura conservativa.
15. Sono possibili interventi di ricostruzione sulle aree libere incluse nell'unità minima d'intervento, così come individuato nelle apposite schede, purché nel rispetto dei limiti di S.U. ammessi e previa bonifica dei suoli, se necessaria.
16. Il P.d.R deve programmare una congrua sistemazione delle aree libere, in particolare, deve razionalizzare gli accessi ai fabbricati privilegiando, ove possibile, le vecchie modalità d'ingresso rinvenibili dalla cartografia I.G.M o catastale di primo impianto, alla piantumazione delle aree inedificate ed alla sistemazione dell'arredo esterno, purché perfettamente armonizzate con il paesaggio circostante.

17. Sono impedito, trasformazioni delle aree che prevedano alterazioni del suolo con terrazzamenti, scarpate, rimodellamenti innaturali che alterino significativamente le situazioni preesistenti.
18. I fabbricati privi d'interesse tipologico ambientale, sono soggetti, o ad interventi di reintegrazione della loro architettura, ai sensi e nello spirito dell'articolo 91 delle presenti norme, oppure ad interventi che possono giungere sino alla ristrutturazione edilizia così come definita dalla L.R. 31/2002, allo scopo di migliorare la propria integrazione col paesaggio.  
In generale, quando sono presenti debbono essere confermati e valorizzati, attraverso il recupero ed il riuso funzionale, i tratti architettonici distintivi dei fabbricati ed i rapporti volumetrici preesistenti, limitatamente alle singolarità ed ai complessi che rivestono caratteristiche costruttive e tipologiche d'interesse culturale e ambientale.
19. Il P.d.R. non può prevedere aumenti di volume rispetto al quantitativo originariamente esistente e deve evitare, di norma, soluzioni d'autorimesse interrato, a meno che l'assetto complessivo non dimostri essere questa, la soluzione più conveniente per l'ottenimento della migliore qualità architettonica dell'intervento.
20. I fabbricati inclusi in P.d.R. originariamente destinati a porcilaie od a servizi alla produzione, privi d'interesse tipologico, quando non siano già destinati alla demolizione, possono essere unicamente impiegati per funzioni accessorie alle attività principali insediate.
21. Il P.d.R. dovrà, altresì, uniformare/coordinare i materiali ed i colori da adottare negli interventi e prevedere sistemi di smaltimento dei reflui perfettamente rispondenti alle norme che disciplinano gli scarichi in acque superficiali. L'impossibilità di rispondere a questa ultima prescrizione rende inammissibile il programma d'intervento.
22. Il Comune ha la facoltà d'introdurre quote di edilizia residenziale convenzionata, PEEP o equipollente, pari al 15% della S.U. complessiva ammessa in ciascun comparto residenziale sottoposto a P.P. d'intervento pubblico o privato, oltre a sottoscrivere Accordi coi privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 che prevedano la rilocalizzazione di immobili interessati da infrastrutture pubbliche e dagli effetti conseguenti sugli stessi specificamente dimostrati.
23. In particolare, gli edifici inclusi entro la fascia di rispetto dell'A1 (autostrada del sole) specificamente individuati in cartografia di P.R.G. e destinati nello stesso a verde pubblico, possono essere oggetto di demolizione e rilocalizzazione nei comparti di cui al precedente comma, in aggiunta all'indice di utilizzazione territoriale (Ut/Uf) appositamente prescritto per la zona.
24. Il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsto dall'allegato A-19 della LR 20/2000, programma quel complesso d'interventi tecnici, edilizi e economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.  
Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, se ammissibili, in base a quanto definito da questo articolo, con l'attività produttiva programmata dall'azienda.
25. Il P.R.A, formato ai sensi della L.R. n. 47 del 1978, ed è approvato ai sensi dell'art. 25 della medesima legge regionale, può essere richiesto obbligatoriamente nei casi definiti dalla Amministrazione Comunale, ma sempre che siano finalizzati a conseguire obiettivi strettamente correlati alle esigenze produttive, e generalmente quando:

- per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda s'intendono superare gli indici e parametri di lotto minimo e di Su previsti dalle norme di Piano per i vari tipi d'intervento ammessi,
- s'intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda, ma disgiunti da quello su cui si intende edificare,

ovvero ricadenti in altro comune limitrofo e con destinazione urbanistica analoga.

In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo d'inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati.

## **Art. 81**

### ***Zona omogenea E3: Agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle Terre Piane e dei Meandri.***

1. La Variante 2003 individua con apposita grafia, le zone agricole contraddistinte dalla presenza di un assetto agrario tipico di questo ben preciso areale e quindi di particolare interesse paesaggistico . Sono tali, le aree agricole poste ad Ovest del territorio comunale, tra il Fiume, il Capoluogo e S. Anna. Tali zone presentano una favorevole combinazione di colture tipiche (vigneti) e seminativi, in prossimità della folta vegetazione della sponda fluviale del Panaro e delle zone umide presenti che determinano una configurazione di particolare interesse paesaggistico.
2. Nel caso siano attivati programmi d'interesse comunale, volti a tutelare i valori paesaggistici esistenti ed alla pubblica fruizione quali parchi- campagna, sentieristica, ed altro assimilabile per analogia, gli interventi ivi previsti dovranno adottare criteri costruttivi che armonizzino le trasformazioni del suolo e della vegetazione, con i caratteri ambientali tipici dei luoghi. Altresì, le eventuali attrezzature dovranno privilegiare il riuso dei fabbricati esistenti o, tutto al più limitarsi all'installazione di strutture amovibili realizzate con materiali e colori che ben s'integrino col contesto.
3. Tali aree, in ogni caso, sono destinate prevalentemente all'agricoltura, tuttavia la vegetazione naturale esistente, anche in forma di macchia isolata, non può essere estirpata, se non per interventi di risanamento fitosanitario.
4. Gli ambiti agricoli contraddistinti dalle forme del paesaggio agrario tipico, nel caso siano sottoposti ad interventi consentiti, sia dalle presenti norme, sia dalle prescrizioni del PTCP in vigore, dovranno adottare criteri di mitigazione degli impatti e di ricostituzione di quegli elementi che contraddistinguono la tipicità del sito.
5. L'eventuale costruzione di una nuova Residenza Agricola, se consentita dal presente articolo, è ammessa soltanto nel caso in cui non sia effettivamente possibile ricavarne una, attraverso il riutilizzo di fabbricati esistenti nel complesso rurale. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 91 delle presenti norme e, in ogni caso, all'interno dell'area di pertinenza, ovvero nelle sue immediate vicinanze.
6. Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (cortilive) per attività ricreative scoperte, al servizio degli insediati, solo se ben inserite nel verde privato e se questo ultimo assume la configurazione tipica del verde che contraddistingue le aie di queste zone dell'alta pianura.
7. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati, debbono essere messi a dimora essenze autoctone d'alto e basso fusto, sì da ricostituire la tipica vegetazione posta a ridosso dei complessi rurali, in particolare siepi, filari alberati, ai confini delle proprietà, alberi isolati, nei campi incolti e/o a giardino, sì da ricostituire gli ambiti più caratteristici del paesaggio agrario locale.

8. Le particolari caratteristiche ambientali delle zone di cui al presente articolo impediscono la recinzione di fondi, in quanto si verrebbero a costituire barriere ed ostacoli alla libera percezione del paesaggio, ovvero all'occlusione di squarci visivi che costituiscono il tratto distintivo di questo ambito fatto salvo per l'area di pertinenza dei fabbricati.

9. Gli interventi agricoli ammessi si limitano ai seguenti:

I - intervento urbanistico = ~~non richiesto~~. I terreni possono concorrere alla formazione di P.R.A, ~~però l'edificazione deve essere prevista in altre zone agricole.~~

II - unità minima d'intervento urbanistico ST = non richiesta

III - interventi edilizi • di manutenzione = M.2  
oltre all'attività • di recupero = tutti, con le limitazioni di cui all'art. 91  
libera: • di nuova costruzione C.1, con le limitazioni di cui all'art. 91  
=

IV - unità minima di intervento edilizio SF = per 30.000 mq.  
costruzione residenza agricola

10. USI URBANISTICI AMMESSI:

I - usi residenziali = 1.1 - solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura

II -altri usi urbani = solo nei casi ammessi dalle presenti norme per i fabbricati dimessi dall'agricoltura

III - usi produttivi agricoli = 6.1 - 6.2 – 6.10- 6.11.

(a) Attrezzature di servizio all'agricoltura (6.2):

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1982 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1= 10 ml.
- D2 = 10 ml. ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 150 ml.;
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada;
- Altezza = massimo ml. 8,50.

(b) Infrastrutture agricole aziendali ed interaziendali (6.10):

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di MO.
- Sono ammesse tutte le tipologie;
- Rientrano in tali opere anche le opere strettamente funzionali alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolante consortile, nonché il ripristino ed il potenziamento delle strade vicinali.
- Nel caso d'impianti di depurazione dei liquami sia di reflui civili che zootecnici, tali strutture, oltre a rispettare le specifiche normative, debbono essere ubicate alle seguenti distanze:  
D1 = almeno 20 ml.;

D2 = almeno 20 ml.; ad esclusione delle zone di interesse paesaggistico ambientale; e di rispetto ai corsi d'acqua limitatamente al Fiume Panaro per le quali si richiede un rispetto di almeno 30 ml.

D3 = 20 ml.;

D4 = nel rispetto del Codice della Strada.

- Queste ultime opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì, dovranno essere poste a dimora alberature per mitigarne l'impatto per una fascia con alberi d'alto fusto e siepi dello spessore d'almeno 15 ml. , lungo tutto il perimetro della struttura.

(c) Strutture ricettive agrituristiche (6.11).

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'adozione della Variante Specifica 2003. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.
- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- Gli interventi agrituristici devono dotarsi di spazi a parcheggio privato di pertinenza (da realizzare esclusivamente in terra naturale o ghiaietto), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 4 posti a tavola.

IV - speciali = 7.1 - 7.2 - 7.5 secondo le specifiche normative di legge.

Il Tecnico Estensore  
Arch. Massimo Calzolari.