



COMUNE DI FINALE EMILIA

PROVINCIA DI MODENA

23[^] VARIANTE PARZIALE AL PRG

ART.15 LG.RG.47/78 MODIFICATA E INTEGRATA E ART. 41 L.R. 20/2000

PRG ORIGINARIO ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N° 127 DEL 11/10/2000, MODIFICATA CON DELIBERA C.C. N° 41 DEL 07/05/2001, APPROVATO CON D.G.PROVINCIALE N° 432 DEL 30/10/2001 E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON ULTERIORI 22 VARIANTI

Adozione

DC N° 124 DEL 28/08/2017
DC N° 125 DEL 30/08/2017

Approvazione DC N° DEL



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



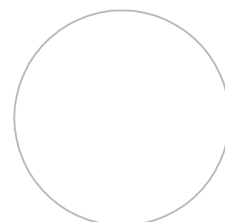
ccdp

centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7 42124, Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com
C.F.P.Iva 00474840352



Progettista Responsabile
Arch. ALDO CAITI



SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

P.zza Verdi 1 FINALE EMILIA - MODENA Tel. 0535.788.422 FAX 0535.788130 COD. FISC./P.IVA 00226970366

Geom. Mila Neri Arch. MARTINA QUERZOLI

COMUNE DI FINALE EMILIA

(Provincia di Modena)

23^ VARIANTE AL P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE

(Art 15 L.R. 47/48 - Art. 41 L.R. n° 20/2000)

ADOTTATA CON D.C.C. N° 124 DEL 28/08/2017 e D.C.C. N° 125 DEL 30/08/2017

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progettista
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro

Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

Novembre 2017

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



SOMMARIO

<i>PREMESSA E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE</i>	<i>2</i>
<i>1 – L'ITER DI ELABORAZIONE</i>	<i>5</i>
<i>2 – LE VARIANTI CARTOGRAFICHE.....</i>	<i>7</i>
<i>3 – VARIANTI NORMATIVE.....</i>	<i>26</i>
<i>4 – DIMENSIONAMENTO DELLA 23^ VARIANTE AL PRG</i>	<i>36</i>

ALLEGATI:

- SCHEDE TECNICHE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE;
- PROSPETTO CRONOLOGICO DELLE VARIANTI SPECIFICHE AL PRG.

PREMESSA E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Il Comune di Finale Emilia in Provincia di Modena è dotato di PRG vigente approvato con D.C. Prov. N° 432 del 30/10/2001.

Successivamente lo strumento urbanistico a più riprese è stato oggetto di 22 varianti parziali di cui si allega in calce il prospetto cronologico redatto dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con le relative delibere di adozione e di approvazione.

Trattasi in larga prevalenza di varianti specifiche adottate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/48 modificata (12 varianti) ai sensi dell'art. 12 del D.L. 387/03 (4 varianti) e ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 20/2000 (2 varianti) che non hanno modificato sostanzialmente il disegno di riassetto territoriale ed il dimensionamento residenziale e produttivo del PRG originario adottato con il D.C. n° 123 del 11/10/2000 controdedotto con D.C. n° 41 del 07/05/2001 ed approvato con D.G.P. n° 432 del 30/10/2001 dopo l'entrata in vigore della L.R. 20/2000.

Ai richiamati provvedimenti di variante specifica vanno poi aggiunte varianti particolari relative ai progetti di ampliamento della discarica per rifiuti non pericolosi in Via Canaletto, la variante cartografica e normativa relativa al PAE, la variante di adeguamento del PRG al P.d.R. (Piano della Ricostruzione) approvato con D.C. n° 26 del 03/03/2015 ed infine una recente Variante limitata al P.d.R. adottata con D.C. n° 169 del 29/11/2016 in corso.

Nel corso del 2016 l'amministrazione comunale non avendo ancora attivato il percorso per la formazione della nuova strumentazione urbanistica ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed essendo avviato il processo di revisione della Legge urbanistica regionale che sta arrivando oggi a conclusione ha attivato la procedura di affidamento d'incarico per la redazione di ulteriore variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/48 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000 avendo necessità di dare risposta a richieste di modifica della pianificazione vigente ritenute indifferibili ed urgenti e finalizzate alla soluzione di problemi urbanistici ritenuti dall'amministrazione comunale di pubblica utilità.

Trattasi infatti di richieste di modifica del PRG da tempo fatte pervenire al Comune dai privati oppure proposte dai competenti uffici comunali che:

- Non incidono in modo sostanziale sulle strategie e sugli obiettivi di Piano ed in particolare sul sistema delle dotazioni territoriali e degli indici urbanistici delle diverse zone omogenee e per ciò stesso ritenute richieste urbanisticamente accoglibili che non possono attendere di essere risolte con la nuova strumentazione urbanistica che il Comune dovrà elaborare per adeguarsi alla nuova Legge Urbanistica Regionale di

prossima emanazione;

- Hanno la finalità di risolvere problemi di alienazione alle proprietà private confinanti di aree pubbliche eccedenti gli standard minimi di legge indispensabili per la migliore organizzazione di aree produttive insediate;
- Tendono alla correzione di errori materiali compiuti a suo tempo nella lettura dello stato di fatto con conseguente erronea classificazione di zona omogenea nel P.R.G. vigente che si ritiene opportuno correggere per rispondere ai bisogni d'intervento degli stessi proprietari delle aree da modificare;
- Recepiscono le più recenti trasformazioni intervenute nelle reti tecnologiche con particolare riferimento alla rete elettrica;
- Prendono atto favorevolmente delle richieste di stralcio di aree edificabili ritenute non più attuali in relazione anche al perdurare della crisi del settore delle costruzioni;
- Adegua per aspetti limitati le norme del vigente PRG alla evoluzione del quadro legislativo e alla pianificazione sovraordinata relativamente ai problemi di prevenzione del rischio idraulico (D.G.R. 1300/2016);
- Aderiscono alla richiesta di ridisegno di aree soggette a PP o ad intervento diretto convenzionato in relazione al frazionamento delle proprietà in presenza di un disegno di riassetto organico e a capacità edificatoria sostanzialmente invariata;
- Conseguono, in alcuni casi, alla sottoscrizione di accordi con i privati per la permuta con il Comune di aree edificabili ovvero per il trasferimento di quote di superficie complessiva costruibile da aree residenziali ad altre aree residenziali appartenenti alla medesima proprietà, senza aumento di capacità edificatoria;
- Recepiscono con varianti alle vigenti NTA obiettivi di limitazione alla concentrazione degli allevamenti zootecnici (aziendali ed intensivi) dando seguito a problemi sollevati con specifico dibattito in consiglio comunale;
- Pongono il divieto alle attività di ricerca ed estrazione di idrocarburi e gas naturale nel territorio comunale a recepimento dei contenuti di una mozione approvata, in consiglio comunale, alla unanimità.

Rispetto alla relazione tecnica illustrativa e agli atti tecnici elaborati per l'adozione del provvedimento di variante in consiglio comunale va evidenziato che, in seguito al dibattito consiliare e ai dispositivi delle delibere di adozione n° 124 del 28/08/2017 e n° 125 del 30/08/2017, viene modificata la stesura originaria degli elaborati grafici e descrittivi della variante per i motivi di seguito elencati.

- A. Si deve prendere atto della reiezione da parte del consiglio comunale delle richieste di variante n° 16 (proposta di variante n° 12) e n° 28 (proposta di variante n° 21) con conseguente eliminazione delle modifiche apportate al PRG vigente descritte nelle allegate schede di variante n° 12 (tav. 9 località capoluogo) e n° 21 (tav. 9 località Crocetta);
- B. In relazione alla reiezione della richiesta di variante n° 16 si cancellano le modifiche alle norme descritte nella variante normativa n° 9 (non n° 6 come erroneamente riportato nella descrizione della variante cartografica n° 12) con la quale nell'art. 13.3 si inseriva il nuovo comma 15 al fine di regolamentare gli interventi di recupero e ristrutturazione per fini residenziali del fabbricato produttivo oggetto della richiesta di variante n° 16 che il consiglio comunale ha deliberato di respingere.
- C. In relazione alla reiezione della richiesta di variante n° 28 si elimina dal comma 17 dell'art. 14.1 (inserito con riferimento alle varianti cartografiche n° 11 e n° 21 in località Crocetta come descritto nella variante normativa n° 7) il riferimento alla variante n° 21 in quanto il consiglio comunale non ha accolto detta richiesta di variante n° 28.
- D. Si devono recepire gli emendamenti approvati con le delibere di adozione della 23[^] variante al PRG al testo dell'art. 16A delle norme di PRG 4° e 5° comma introdotti con la variante normativa n° 13 discendente dalla richiesta di variante n° 25 con la quale si invitava il Comune a limitare il diffondersi e le concentrazioni di edifici per allevamenti zootecnici sia aziendali che intensivi;
- E. È necessario correggere gli errori materiali di descrizione e di quantificazione delle proposte di variante riscontrati nella relazione illustrativa originaria e nelle allegate schede tecnico – descrittive;
- F. Occorre riquantificare la variante in conformità alle modifiche apportate in sede deliberativa del consiglio comunale che ha adottato in via conclusiva la variante;
- G. Bisogna inoltre adeguare gli elaborati cartografici e descrittivi della 23[^] variante adottata, ivi compresi il volume 5 – norme tecniche di attuazione del PRG ed il volume 7A1 – rapporto ambientale VAS – Vinca – sintesi non tecnica, ai contenuti e ai dispositivi delle delibere di adozione della variante medesima.

1 – L'ITER DI ELABORAZIONE

L'iter di elaborazione della variante ha preso avvio con l'esame di ammissibilità e compatibilità urbanistica ed ambientale di 32 richieste preventive di modifica del PRG registrate al protocollo comunale negli ultimi anni. Dette richieste sono state preliminarmente istruite dai competenti uffici comunali che hanno valutato in via preventiva e con pareri singoli e motivati anche i progetti preliminari edilizi o di riassetto urbanistico e le proposte di correzione delle NTA avanzate.

Successivamente le richieste ed i relativi pareri istruttori corredati dalla documentazione tecnica ad esse allegata sono stati trasmessi al tecnico incaricato della redazione della variante che dopo incontri di approfondimento con i competenti uffici comunali ha fatto pervenire all'amministrazione comunale una propria proposta di ammissibilità e di soluzione tecnica dei problemi urbanistici sottesi dalle richieste di variante.

Rispetto alle 32 richieste il tecnico incaricato, avendo condiviso con il responsabile del servizio urbanistico ed edilizia privata del Comune quasi tutte le istruttorie proposte faceva pervenire al Comune il proprio parere di non ammissibilità tecnico urbanistica per le richieste che proponevano modifiche di consistente ampliamento di aree produttive (richiesta n° 10 a Casumaro) o l'inserimento di nuovi comparti edificatori su aree agricole (richiesta n° 25 in località Crocetta) suggerendo nel contempo di risolvere con modifiche ed integrazioni delle norme vigenti e di supportare con accordi preventivi con i privati e con disegni organici di riassetto urbanistico alcuni dei problemi di edificabilità e di ampliamento degli edifici esistenti posti dalle richieste di variante esaminate.

Con la stessa nota il tecnico incaricato sollevava forti perplessità sulla ammissibilità della richiesta 32 relativa alla previsione di una pista per motocross in territorio agricolo, richiesta poi rinunciata dagli stessi proponenti.

La Giunta comunale con propria deliberazione n° 62 del 16/03/2017 ha approvato il documento di preistruttoria con alcune precisazioni e conseguentemente ha approvato un nuovo elenco delle varianti da elaborare che in sostituzione delle richieste non accoglibili ha proposto l'inserimento di modifiche alle vigenti NTA per vietare nel territorio comunale attività di ricerca ed estrazione di idrocarburi e per limitare il diffondersi e la concentrazione di edifici ed aree da adibire ad allevamento zootecnico con un rilevante numero di capi.

In base a tale nuovo elenco la variante portata all'adozione in consiglio comunale è costituita:

- a) Da 23 varianti cartografiche che vengono localizzate su una cartografia d'insieme del territorio comunale e rappresentate singolarmente nelle schede di variante allegate in calce alla presente relazione su estratti delle tavole di PRG vigente;
- b) Da 16 varianti alle norme tecniche di attuazione descritte in dettaglio nel successivo paragrafo 3 della presente relazione. A tal proposito occorre specificare che in molti casi le modifiche alle NTA conseguono dalla necessità di normare con prescrizioni specifiche le varianti cartografiche proposte e che, diversamente da quanto originariamente proposto dal tecnico incaricato nella nota di preistruttoria, si è ritenuto successivamente opportuno modificare anche l'art. 18.9 a titolo "prevenzione del rischio idraulico negli interventi di recupero e nuova costruzione" per adeguarlo alle prescrizioni della D.G.R. 1300/2016.

Dopo il dibattito sviluppatosi in sede di adozione del provvedimento in consiglio comunale e i dispositivi delle delibere di consiglio comunali n° 124 del 28/08/2017 e n° 125 del 30/08/2017:

- Le varianti cartografiche diventano 21 per la mancata adozione delle varianti cartografiche n° 12 e n° 21 le cui corrispondenti richieste di variante n° 16 e n° 28 sono state respinte dal consiglio comunale come descritto in premessa;
- I punti di descrizione delle varianti alle norme di PRG diventano 15 in quanto viene eliminata la descrizione della sola variante normativa n° 9 (inserimento del comma 15 all'art. 13.3 relativo alla variante cartografica n° 12 non adottata perché è stata respinta la richiesta di variante n° 16 che la sottendeva)

2 – LE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Le varianti cartografiche vengono localizzate sulle tavole di PRG e di seguito descritte con numerazione d'ordine da 1 a 23.

Per facilitare la comprensione degli atti, la descrizione delle varianti viene fatta evidenziando i corrispondenti riferimenti con la numerazione d'ordine a suo tempo data alle richieste preventive di variante nell'istruttoria fatta dai competenti uffici comunali ed utilizzata anche nell'elenco delle richieste accoglibili allegato alla D.G.C. n° 62 del 16/03/2017 con la quale si approvava il documento di preistruttoria del tecnico incaricato.

VARIANTE N° 1 – RICHIESTA DI VARIANTE. N° 1 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante riguarda un'area del territorio urbanizzato del capoluogo oggetto di piano particolareggiato degli anni 90 erroneamente classificata nel vigente PRG a zona D1 "artigianale edificata e di completamento di tipo 1" nonostante già da allora fosse prevalente la superficie utile a destinazione residenziale rispetto a quella a magazzino (537,14 mq a residenza e 216,38 mq a magazzino).

Per recepire lo stato di fatto è quindi necessario classificare a zona B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3 NTA) l'intero lotto edificato dando seguito peraltro a quanto richiesto già con una osservazione alla variante al PRG adottata con D.C. n° 114 del 26/11/2009 che non si poté accogliere in quanto osservazione non pertinente, rispetto ai contenuti della variante parziale adottata.

Scopo della variante è quello di consentire sul lotto con Sf di 1.146 mq la trasformazione a residenza dei magazzini nel rispetto degli indici della zona B2 (Uf = 0,6 mq/mq ovvero esistente + 20% in caso di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti) di modo che il carico urbanistico che ne conseguirebbe in caso di demolizione e ricostruzione è di $1.142 \times 0,6 = 685,2$ mq di Sc inferiore ai 753,2 mq di superficie edificata esistente.

Per tale motivo non appare necessario introdurre una clausola normativa specifica per consentire solo il recupero dell'esistente.

Dal punto di vista ambientale peraltro appare più opportuna e rispondente al contesto la destinazione residenziale rispetto a quella artigianale – industriale.

VARIANTE N° 2 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 2 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

La variante si rende necessaria per trasformare un parcheggio di urbanizzazione secondaria di 225 mq previsto in progetto a Reno Finalese e di cui non si ravvisa più la necessità di realizzazione da parte del Comune in zona residenziale edificata e di completamento B2” (art. 13.3 NTA) senza potenzialità edificatoria allo scopo di consentirne l’aggregazione funzionale con i lotti residenziali edificati confinanti. Poiché gli standard di PRG restano superiori ai minimi di legge e poiché in caso di operazioni di trasformazione che aumentassero il carico urbanistico residenziale del contesto si dovranno reperire i corrispondenti parcheggi di urbanizzazione primaria richiesti dalle vigenti NTA, dal punto di vista urbanistico non appare necessario individuare in questa sede delle aree standard sostitutive del parcheggio di cui viene proposta la soppressione.

Di contro per dar seguito alla volontà dell’amministrazione comunale di non riconoscere potenzialità edificatoria alle aree G5 trasformate in zona B2 viene inserita specifica clausola normativa al testo dell’art. 13.3 come descritto al successivo paragrafo 3 della presente relazione (inserimento comma 17 all’art. 13.3 – Variante NTA n° 1).

VARIANTE N° 3 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 3 – VARIANTE CARTOGRAFICA CON MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DEL PR8

La variante accoglie la richiesta di riclassificazione a “zona agricola E2 periurbana di salvaguardia ecologico ambientale” (art. 16.2 delle NTA) di 30.420 mq di territorio agricolo inedito previsto nel vigente PRG a zona D4 “commerciale – direzionale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a P.R. (art. 14.4 NTA e scheda norma del PR8 a Massa Finalese).

Di contro non viene accolta la richiesta di delocalizzare il carico urbanistico sotteso

dalla zona D4 riclassificata agricola del PR8, in altra parte del territorio agricolo (Via Salde Entrà a sud – ovest del tracciato di progetto della Cispadana) in quanto urbanisticamente inopportuna ed in contrasto con le prescrizioni del PTCP in merito alle zone e ai poli produttivi e alla necessità di contenere il consumo di suolo agricolo.

Le motivazioni della variante stanno nella necessità ed urgenza di rivedere le previsioni di PRG in rapporto al frazionamento delle proprietà e alle quantità edificabili nel PR8.

Ciò per rendere ancora possibile, anche se problematico per la crisi edilizia e lo stato di abbandono delle costruzioni, il piano di recupero e riqualificazione urbanistico – edilizia a suo tempo previsto in corrispondenza della ex Bellentani. In detto ambito che, per la sua collocazione strategica tra il tracciato di progetto della Cispadana e la più importante frazione del Comune, per le relazioni funzionali con il contesto edificato urbano, per la presenza di un edificio produttivo di valore storico culturale a più piani (esempio di archeologia industriale della prima metà del '900 sottoposto ad intervento di recupero conservativo) avrebbe potuto attrarre investimenti finalizzati alla realizzazione di un polo commerciale – direzionale – terziario fu prevista anche una “grande struttura di vendita non alimentare (siglatura GS).

La riclassificazione a zona E2 delle parti inedificate del comparto riduce la sua St da 59.600 a 29.180 mq (- 30.420 mq) e la sua potenzialità edificatoria da 26.820 mq di SC a 13.131 mq (- 13.689 mq) restituendo all'uso produttivo agricolo più di 3 HA di terreno ineditato, riducendo il suolo impermeabile e l'impatto conseguente alle nuove costruzioni.

La conferma a zona D4 (in misura più che dimezzata) delle parti edificate che coincidono con le aree pertinenziali dello stabilimento ex Bellentani, per la loro geometria, la loro estensione e la potenzialità edificatoria ancora elevata non precludono la possibilità di dar corso al piano di recupero e riqualificazione urbanistico edilizia per il quale, per volontà della stessa amministrazione comunale e per opportunità urbanistica, si rendono necessarie le seguenti misure di correzione della scheda norma riportata nel volume 5.1 a titolo “SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'INTERVENTO PER LE AREE SOGGETTE A

PIANO PARTICOLAREGGIATO” che integrano e specificato le vigenti NTA.

- Correzione dei dati relativi alla St e conseguentemente alla Sc costruibile restando invariato in 4.500 mq/HA l'indice di utilizzazione territoriale.
- Riduzione dell'altezza massima da 22 m ad altezza massima degli edifici esistenti sottoposti ad interventi di recupero conservativo.
- Inserimento della possibilità di prevedere un più articolato mix funzionale pur restando prevalente la funzione commerciale – direzionale – terziaria.
- Cancellazione della simbologia “GS” grande struttura di vendita non alimentare oggi non più giustificata stante: la mancata realizzazione della Cispadana; la riduzione della SC; la necessità di confermare l'intervento di recupero conservativo dello stabilimento produttivo di antico impianto; l'opportunità di reperire le aree standard mancanti, di migliorare il sistema di accessibilità del tutto inadeguato, di implementare gli spazi permeabili e da sistemare a verde.

VARIANTE N° 4 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 4 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante scaturisce da una osservazione alla variante specifica al PRG adottata con D.C. n° 114 del 26/11/2009 e si rende necessaria per recepire uno stato di fatto riclassificando a zona D1 – artigianale edificata e di completamento (art. 14.1 delle NTA) anziché a zona D2 commerciale – direzionale e turistico alberghiera edificata e di completamento (art. 14.2 delle NTA) un lotto edificato di 4.596 mq di Sf in quanto classificazione più rispondente allo stato di fatto essendo, il lotto in questione utilizzato, da un'impresa edile come deposito delle proprie attrezzature e materiali edili.

Con la medesima variante n° 4 si modifica la posizione della cabina elettrica demolita e ricostruita a fianco di quella preesistente e si modificano le fasce di rispetto alla linea elettrica nel frattempo interrata.

La variante non comporta modifica alle quantità di aree produttive ne aumento di capacità edificatoria.

VARIANTE N° 5 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 6 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA ART. 19.6 - 1° COMMA

La variante è finalizzata al riposizionamento leggermente più a nord di un tratto di elettrodotto (alta tensione) e delle relative fasce di rispetto erroneamente posizionate sulle basi CTR del PRG vigente (Tav. 9 di PRG – territorio agricolo di Massa Finalese).

Poiché tanto gli elettrodotti che le relative fasce di rispetto possono non corrispondere esattamente allo stato di fatto odierno anche per altre parti del territorio comunale e poiché nel frattempo sono entrate in vigore nuove disposizioni normative (D.M. 29/05/2008; D.G.R. 978/2010; D.G.R. 2088/2013) in relazione all'elettromagnetismo la variante specifica in argomento rende opportuna una integrazione alle vigenti NTA come riportato più estesamente nel successivo paragrafo 3 della presente relazione nella descrizione della variante normativa n° 4 (integrazione del 1° comma dell'art. 19.6 – fasce di rispetto agli elettrodotti).

VARIANTE N° 6 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 7 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante consegue all'accoglimento parziale di una richiesta preventiva di variante finalizzata alla riclassificazione in zona agricola E1 di un'area prevista come zona attrezzata per pesca sportiva e che contestualmente propone anche il trasferimento in zona B3 della potenzialità edificatoria residenziale (alloggio di custodia di 90 mq di Su + 40 mq di Sa).

Poiché appare urbanisticamente opportuno prendere atto che nella zona in argomento non si esercita l'attività di pesca sportiva e contemporaneamente non sussistendo l'attività non vi è ragione alcuna di mantenere la potenzialità edificatoria residenziale, né di trasferirla in zona B3 come proposto dal richiedente, si modifica semplicemente la cartografia di PRG vigente riclassificando a zona E1 – agricola normale (art. 16.1 NTA) 99.946 mq di territorio già previsto a <<zone attrezzate per

pesca sportiva (art. 17.4 NTA). La variante riduce la capacità insediativa teorica di PRG di 114 mq di SC corrispondenti ad un alloggio e non incide sul sistema delle aree standard in quanto relativa ad area di proprietà privata sottoposta a normativa speciale prevista nel PRG per l'esercizio della pesca sportiva localizzata in pieno territorio agricolo.

VARIANTE N° 7 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 8 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

Come la successiva variante n° 8 la modifica da zona D1 di tipo 2 a zona D1 di tipo 1, prende atto dello stato di fatto consolidato e consegue dalla necessità di recepire con variante specifica al PRG una precedente richiesta di modifica alle previsioni di piano presentata a suo tempo come osservazione tardiva alla variante al PRG adottata con D.C. n° 92 del 10/09/2008 ed approvata con D.C. n° 30 del 30/03/2009.

A distanza di anni la Comer srl, che nel frattempo ha acquistato il capannone già adibito alla produzione artigianale di vernici e perciò classificato in zona D1 bis "artigianale industriale edificata e di completamento di tipo 2 (art. 14.1 bis) in quanto interessato da lavorazione ad elevato impatto, con richiesta registrata al protocollo comunale in data 14/01/2011 propone all'amministrazione comunale di riclassificare a zona D1 di tipo 1 il lotto edificato di 2.639 mq ubicato in Via Miari 7/b Fg 96 mappale 172 in località Crocetta dal momento che la ditta esercita il commercio di materiale elettrico e necessita di magazzino.

La variante non comporta incremento di aree produttive artigianali – industriali consolidate né di capacità edificatoria mentre appare migliorativa per quanto riguarda l'impatto ambientale in quanto si passa dalla fabbricazione e vendita di vernici al deposito e rivendita di materiale elettrico.

VARIANTE N° 8 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 9 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

Come la precedente variante 7 anche questa variante scaturisce da precedente osservazione tardiva alla variante PRG adottata con D.C. n° 92 del 10/09/2008 ed

approvata con D.C. n° 30 del 30/03/2009.

A distanza di anni l'attuale proprietario, avendo acquistato il capannone esistente in Via Miari, 5 – località Crocetta Fg. 96 mappale 173 e già adibito alla produzione artigianale di vernici, con richiesta registrata al protocollo comunale il 21/01/2011 propone all'amministrazione comunale di riclassificare il lotto edificato di 2.587 mq da zona <<D1 bis – artigianale – industriale edificata e di completamento di tipo 2>> (art. 14.1 bis) a zona D2 – commerciale – direzionale e turistico – alberghiera, edificata e di completamento (art. 14.2) essendo venuta a cadere la ragione che nel vigente PRG aveva portato alla classificazione in zona D2 del lotto in argomento in quanto utilizzato allora per la produzione di vernici.

La variante non comporta incremento di aree produttive consolidate né aumento di capacità edificatoria, mentre appare migliorativa sotto il profilo ambientale perché con la riclassificazione a zona D2 consente usi meno impattanti rispetto alla fabbricazione artigianale di vernici.

VARIANTE N° 9 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 11 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

La variante prende atto, in parte, dalla volontà dei proprietari di aver riclassificato a zona agricola aree inedificate ricomprese nel PRG vigente in zona B2 interna al perimetro di territorio urbanizzato in località Canaletto "I Cortili" dove è presente un tessuto costituito in parte da fabbricati di antica matrice rurale ed edifici di più recente costruzione in un nucleo abitate a prevalente funzione residenziale.

Conseguentemente, prendendo atto dello stato di fatto, con la variante vengono riclassificati a zona <<E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico – ambientale" (art. 16.2 delle NTA) 1.269 mq di aree ancora inedificate e già previste in zona "B2 residenziali edificata e di completamento (art. 13.3) e si modifica il perimetro di territorio urbanizzato.

La variante restituisce all'uso agricolo 1.269 mq di terreno e riduce la capacità insediativa teorica di $1.269 \times 0,60 = 761$ mq di SC pari a circa 7 alloggi.

VARIANTE N° 10 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 12 – VARIANTE CARTOGRAFICA CON MODIFICA DELLA LEGENDA DELLE TAVOLE DI PRG

Con la variante si riporta sulle tavole di PRG vigente il tracciato della nuova dorsale Enel a 15 Kv interrata, denominata “ABBA” con il collegamento delle cabine esistenti in conformità al progetto sottoposto a procedura unica in capo alla Provincia Di Modena che ha richiesto anche una variante al PRG (approvata con D.C.C. n° 68 del 26/06/2014).

In relazione a quanto sopra la variante dal punto di vista tecnico consiste nel semplice aggiornamento cartografico del PRG vigente e della legenda dello stesso nella quale viene aggiunta la simbologia di individuazione del tracciato Enel in questione.

Nessuna variazione quantitativa e di dimensionamento.

VARIANTE N° 11 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 14 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 7 delle NTA - art. 14.1 comma 17)

La variante dà seguito favorevole alla richiesta di acquisizione, da parte di due aziende produttive esistenti delle aree di proprietà comunale classificate a zona G2 per mq 3.195 (verde pubblico mq 2.733 e percorso pedonale mq 462); a zona G5 (parcheggi pubblici anche per camper) per mq 1.550, per un totale di mq 4.745 con la finalità di ampliare, sulle aree in argomento la loro area cortiliva per una migliore organizzazione degli spazi pertinenziali. Poiché trattasi di aree di ridotta estensione in località Crocetta poste tra l'argine del canale consorziale Palata – Reno e la zona industriale, scarsamente curate e sostanzialmente intercluse e marginali rispetto alla costruzione di un sistema del verde pubblico e dei parchi urbani di qualità, l'amministrazione comunale ritiene utile avviare, con la variante al PRG, il percorso per la loro alienazione ai privati frontisti senza potenzialità edificatoria e al solo scopo di consentire l'aggregazione funzionale con i lotti edificati circostanti compresi entro il perimetro di territorio urbanizzato e classificati a zona D1 artigianale edificata e di completamento di tipo 1 (art. 14.1 delle NTA). A tal fine: si ridisegnano con le medesime quantità le aree a parcheggio pubblico riposizionandole al termine nord – est della viabilità a fondo cieco; si elimina il percorso pedonale che connette il

parcheggio, con la strada provinciale attraversando i lotti produttivi prevedendone lo spostamento sul confine est dell'area produttiva; si riclassificano a zona D1 per 2.873 mq e a zona B3 per 232 mq le aree a verde pubblico e percorso ciclopedonale soppresse senza potenzialità edificatoria.

Al fine di assicurare il corretto riassetto urbanistico della zona e la realizzazione, con un diverso disegno, delle opere di urbanizzazione da parte dei futuri acquirenti delle aree di proprietà comunale si inserisce il comma 17 nel testo dell'art. 14.1 come in dettaglio descritto nel successivo paragrafo 3, variante normativa n° 7.

La soppressione delle aree classificate a zona G2 non incide sul dimensionamento complessivo delle aree standard di PRG che restano attestate su valori superiori ai minimi di legge (si veda al riquadro il paragrafo 4 della presente relazione).

Si evidenzia infine che le aree oggetto di trasformazione sono comprese tra il corso del Panaro ed il canale consorziale Palata – Reno e ricadono, come del resto l'intero territorio comunale, in zona P1 del PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) per cui andranno rispettate in sede di intervento le prescrizioni della D.G.R. 1300/2016.

VARIANTE N° 12 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 16 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 9 delle NTA - art. 13.3 sostituzione comma 15)

N.B. - RICHIESTA DI VARIANTE RESPINTA DAL CONSIGLIO COMUNALE PER CUI LA VARIANTE N° 12 E' ELIMINATA

~~La variante riguarda un lotto edificato del capoluogo in Viale della Resistenza sul quale insiste un edificio con alloggi e spazi utilizzati ad attività artigianale – magazzino costruito negli anni sessanta che si intende recuperare a residenza (Fg. 90 Mapp. 181/3 e 181/4). L'edificio posto a confine tra la zona residenziale consolidata B2 e altri tre lotti interessati da attività artigianali non nocive o moleste classificate in zona D1, è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione sottoposto a valutazione preventiva (prat. Edilizia 2014/6 prot. 25063 del 26/09/2014) che ha avuto parere favorevole condizionato alla trasformazione di zona omogenea da D1 a B2 con la condizione che si procedesse al solo recupero dell'edificio esistente senza~~

~~nuova costruzione limitando l'aumento di carico urbanistico ad un solo alloggio aggiuntivo.~~

~~Con la variante al PRG si prende atto della necessità di trasformare i 1.120 mq di Sf sui quali insiste il fabbricato esistente da zona D1 artigianale edifica e di completamento (art. 14.1 delle NTA) a zona B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3) per consentire il recupero per fini residenziali dei volumi esistenti tramite intervento di ristrutturazione edilizia limitando ad un solo alloggio aggiuntivo l'aumento di carico urbanistico.~~

~~A tal fine con la variante normativa descritta in dettaglio al punto 9 del successivo paragrafo 3 si riscrive il comma 15 dell'art. 13.3 che si riferisce nel PRG vigente alle aree della zona residenziale B2 soggetta a convenzione attuativa che viene soppressa con la successiva variante cartografica n° 13 localizzata al confine nord del PP36 nel capoluogo.~~

VARIANTE N° 13 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 17 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 9 delle NTA - art. 13.3 soppressione comma 15)

La variante si rende necessaria per cancellare, in accoglimento di richiesta dei proprietari, le aree residenziale B2 sottoposte a convenzione attuativa, aventi estensione di 3.034 mq e capacità edificatoria di 990 mq di SC, localizzate nel capoluogo al confine nord del PP36 la cui edificazione è regolata con norma specifica riportata al comma 15 dell'art. 13.3.

Dal punto di vista tecnico la variante consiste nella classificazione a zona G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.3) delle aree già classificate a "B2 Conv" più precisamente individuate dal mappale 213 del Fg 10 in modo da dare continuità al sistema del verde pubblico di progetto previsto nel settore sud del capoluogo tra il corso del Panaro ed il cimitero.

Conseguentemente alla cancellazione della previsione insediativa relativa alla zona "B2 Conv" si cancella il testo del comma 15 dell'art. 13.3 delle norme del PRG vigente con il quale si regolamentava la zona "B2 Conv" ora soppressa.

La variante comporta:

- Diminuzione di zone B2 per 3.034 mq
- Aumento di zone G2 per 3.034 mq.
- Diminuzione di capacità edificatoria per 990 mq di Sc pari a 9 alloggi teorici.

VARIANTE N° 14 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 18 – VARIANTE CARTOGRAFICA E MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DEL PP9 - Variante n° 10 delle NTA

La variante riguarda la suddivisione del PP9 residenziale di Massa Finalese in due sub comparti PP9A e PP9B allo scopo di favorire, sulla base di un disegno di assetto urbanistico coordinato, gli interventi urbanizzativi ed edificatori tenendo conto della propensione d'intervento e del frazionamento delle proprietà. Peraltro la porzione ovest del comparto, al momento non interessata ad interventi di trasformazione, si caratterizza per un significativo impianto del verde alberato che nel frattempo si è ulteriormente arricchito a distanza di 18 anni dalla elaborazione del PRG.

Dal punto di vista tecnico la variante comporta:

- a) La individuazione cartografica dei 2 sub comparti PP9A e PP9B riportando, per il sub comparto PP9B, l'assetto interno ripreso dal disegno coordinato allegato alla richiesta di variante al PRG (assetto rappresentato anche nella scheda norma);
- b) La correzione della scheda norma riportata nel volume 5.1 nella quale vengono precisate, anche sulla base dei mappali interessati, la superficie territoriale e la potenzialità edificatoria assegnata a ciascun comparto.

In relazione a quanto sopra la St aumenta di 737 mq (+ 4,69%), e la SC costruibile aumenta di 147 mq (+ 4,68%) corrispondenti ad un aumento complessivo di $147 / 110 = 1,3$ alloggi teorici (da 28 a 29 alloggi la capacità insediativa teorica del PP9).

VARIANTE N° 15 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 19 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA – (Variante n° 8 delle NTA – art. 13.4 comma 13 e Variante n° 11 delle NTA – art. 13.3 comma 18)

La variante consegue da accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000

da perfezionare per:

- a) Modificare le previsioni insediative nell'area residenziale di completamento B2 sottoposta a convenzione attuativa posta tra il centro storico del Capoluogo e la zona per attrezzature scolastiche e sportive ad est della attuale sede municipale provvisoria (area Meletti).
- b) Trasferire a seguito di permuta tra privati e Comune parte della potenzialità edificatoria dell'area di cui alla precedente lettera a) (mq 3.740 di SC) nelle aree di proprietà comunale poste a sud della stazione autocorriere meglio note come Parco Robinson.
- c) Riclassificare le aree B2 a ridosso del centro storico di cui al punto a) per 3.000 mq a zona G1 per servizi comunali e di quartiere (art. 15.2) e per 3.318 mq a zona B3 (residenziale edificata a bassa densità fondiaria – art. 13.4) inserendo una specifica clausola normativa (comma 13 dell'art. 13.4) per limitare l'edificabilità dell'area B3 (120 mq di superficie coperta per la costruzione di autorimesse a servizio del centro storico) come precisato nella variante normativa descritta al punto 8 del paragrafo 3 della presente relazione.
- d) Riclassificare le aree del Parco Robinson già previste a zona G2, viabilità e parcheggi: a zona B2 "conv" per 4.350 mq con $U_f = 0,4505$ mq/mq, e potenzialità edificatoria di 1.960 mq di SC; a zona B2 di proprietà comunale per 500 mq con potenzialità edificatoria di 225 mq di SC; all'interno della zona B2 "conv" andranno individuate in sede di intervento la viabilità di accesso e le aree da destinare a parcheggi pubblici con realizzazione a carico dei soggetti attuatori privati delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.
- e) Inserire specifiche clausole normative nel testo degli art. 13.4 (variante NTA n° 8 comma 13) e 13.11 (variante NTA n° 11 – art. 13.3 comma 18) sia per limitare la capacità edificatoria nelle zone B3 di nuova previsione alla sola costruzione di autorimesse con H max di 3,50 m a servizio del centro storico, sia per dettare i limiti di edificabilità e le condizioni d'intervento nelle aree del Parco Robinson ora classificate a zona B2.

Dal punto di vista quantitativo la variante:

- riduce da 6.318 mq a 4.850 mq le aree B2 (compresi 500 mq di proprietà

- comunale) con una riduzione quindi di 1.468 mq (delle aree edificabili);
- riduce le aree pubbliche per gli standard residenziali urbani classificate a zona G2 del Parco Robinson (aree prive di alberature sistemate a prato) di 4.250 mq compensandole però con 3.000 mq di aree private riclassificate a zona G1 di proprietà comunale a ridosso della zona sportiva e scolastica limitrofa al centro storico e con aree a viabilità e parcheggi pubblici che dovranno essere reperite in sede di attuazione del comparto Meletti di modo che le aree standard diminuiscono di 1.850 mq con la precisazione però che le aree G2 del Parco Robinson vengono riclassificate a zona B2 di proprietà comunale da riservare all'edilizia sociale per 500 mq e che in sede di intervento del comparto Meletti dovranno essere reperite le aree a viabilità e parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento abitativo in rapporto al carico urbanistico come da norma di PRG.
 - riduce la capacità edificatoria teorica residenziale da 3.740 mq di Sc a $1.960 + 225 = 2.185$ mq di SC con una riduzione di 1.555 mq di SC corrispondenti a 14 alloggi teorici;
 - aumenta di 3.318 mq le aree B3 di verde privato a ridosso del centro storico limitando la loro capacità edificatoria alle sole autorimesse (120 mq di superficie coperta) da costruire con Hmax di 3.50 m, copertura a doppia falda e corretto inserimento paesaggistico ambientale con il contesto urbano (centro storico, edifici scolastici e servizi sportivi, sede comunale).

VARIANTE N° 16 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 20 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante comporta la riclassificazione da zona G1 per servizi comunali e di quartiere (art. 15.2 delle NTA) a zona E2 – agricola periurbana di salvaguardia ecologico – ambientale (art. 16.2 delle NTA) delle aree di pertinenza delle ex scuole di Reno Finalese (1.751 mq) con la finalità di consentirne l'alienazione ai privati ed il loro recupero conservativo agli usi residenziali nel rispetto delle norme vigenti con particolare riferimento alla disciplina particolareggiata per il recupero degli edifici di valore storico – culturale ed ambientale.

La variante non comporta incremento di aree edificabili né di capacità edificatoria e riduce di 1.751 mq le aree G1 che nel PRG restano superiori ai minimi richiesti dalla vigente legislazione urbanistica.

VARIANTE N° 17 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 21 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 12 alle NTA – art. 13.3 comma 19 e art. 14.2 comma 10)

La variante comporta il ridisegno dei comparti convenzionati che interessano le aree ad ovest del PP16 a Casumaro Finalese le quali sono state interessate dalla realizzazione recente del centro polifunzionale parrocchiale e da richiesta preventiva di modifica del PRG corredata da proposta di assetto urbanistico delle zone edificabili contermini al centro parrocchiale e al PP16 secondo un disegno che si integra con le opere di urbanizzazione del medesimo PP16 e del contesto nel frattempo realizzate.

La proposta di riorganizzazione dei comparti:

- a) Riposiziona i lotti edificabili per case singole – abbinate lungo Via delle Rimembranze (5 lotti edificabili con Sf di 3.700 mq e capacità edificatoria di 1.420 di SC) aumentando la Sf di 449 mq e la SC di 420 mq.
- b) Riduce da 4.311 a 3.079 (- 1.232 mq) la zona “D2 Conv” prevista nel settore nord orientale del comparto edificatorio con conseguente riduzione della capacità edificatoria da 2.586 a 1.847 mq di SC (- 739 mq);
- c) Concentra nella zona nord occidentale a confine con la zona agricola ma in posizione urbanisticamente più compatta e baricentrica rispetto agli edifici in progetto, le aree a verde pubblico ed attrezzature sportive che si integreranno quindi con le aree del centro parrocchiale polifunzionale.

Dal punto di vista tecnico la variante ridefinisce i perimetri di convenzione attuativa e rilocalizza le aree B2 Conv e D2 Conv come proposto nella richiesta di variante mentre prevede ad intervento diretto le zone G per il verde ed attrezzature sportive, la viabilità e i parcheggi a servizio delle attrezzature parrocchiali nel frattempo realizzate.

Conseguentemente vengono inseriti il comma 19 nell'art. 13.3 ed il comma 10 nell'art. 14.2 come in dettaglio riportato nella descrizione della variante normativa n° 12 al successivo paragrafo 3 della presente relazione per regolamentare gli interventi edificatori nella aree oggetto di variante.

Dal punto di vista quantitativo la variante comporta:

- un aumento delle zone B2 di 449 mq (+ 13,81%);
- un aumento della SC di 420 mq (3,8 alloggi teorici) + 42%;
- una diminuzione delle zone D2 di 1.232 mq (- 28,57%);
- una diminuzione delle zone G2 di 418 mq (- 3,44%);
- un aumento delle zone G5 di 1.279 mq con l'evidenziazione cartografica di aree standard che in precedenza erano demandate alla prescrizione normativa;
- la diminuzione di 539 delle aree destinate a viabilità di progetto (- 18,72%).

In base al ridisegno urbanistico proposto, l'Uf delle zone residenziali passa da 0,307 mq/mq a 0,383 mq/mq restando comunque su valori del tutto congruenti con l'obiettivo di realizzare edifici di contenuto impatto volumetrico e ambientale.

Gli altri indici di edificabilità fondiaria non subiscono variazioni così come la dotazione complessiva di aree per gli standard residenziali urbani e per le attività commerciali direzionali previste nella zona D2 non ancora attuata.

VARIANTE N° 18 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 23 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante comporta la riclassificazione da zona B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3 delle NTA) a zona D2 commerciale – direzionale e turistico – alberghiera edificata e di completamento (art. 14.2) di un lotto avente Sf di 704 mq (Fg 90 mappale 126) costruito negli anni sessanta in fregio a Via Rotta nel Capoluogo per consentire la trasformazione dell'edificio esistente da pizzeria e 2 alloggi a spazi destinati ad uffici e servizi privati.

La trasformazione dei volumi edificati esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni d'intervento degli indici urbanistico edilizi e delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico contemplate dall'art. 14.2 delle vigenti NTA.

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, la variante comporta una diminuzione di 2 alloggi teorici mentre determina l'aumento delle superfici direzionali per quantità corrispondenti ai 2 alloggi esistenti (circa 212 mq di Sc pari al 50% della potenzialità edificatoria del lotto già adibito a pizzeria e residenza).

VARIANTE N° 19 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 24 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

La variante consiste nella modifica del disegno della viabilità e dei parcheggi in corrispondenza della zona D1 bis – artigianale – industriale edificata e di completamento di tipo 2 (art. 14.1 bis) del polo industriale (stabilimento Zimor) per prendere atto dello stato di fatto e della opportunità di non prevedere più la realizzazione della viabilità di progetto prevista nel PRG vigente sul perimetro ovest e nord del lotto edificato esistente su aree che vengono riclassificate a zona G2 di verde pubblico anziché a viabilità di progetto per mq 2.621.

Con la medesima variante i parcheggi pubblici localizzati nel PRG vigente lungo il ciglio ovest di Via Genova per mq 1.314, vengono spostati lungo il ciglio nord di via Venezia di fronte allo stabilimento esistente con una diminuzione della loro estensione da 1.314 a 704 mq (- 610 mq) e contemporaneamente con un aumento di 610 mq delle aree D1 bis di pertinenza dello stabilimento produttivo interessato alla variante cartografica. La potenzialità edificatoria aumentata conseguentemente di $610 \times 0,60 = 366$ mq di SC.

VARIANTE N° 20 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 27 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 8D delle NTA – art. 13.4 comma 15)

La variante ripropone come variante cartografica specifica al PRG i contenuti di una integrazione alle norme delle zone agricole E2 bocciata a suo tempo dalla Provincia (D.G.P. 304/2014).

La variante è finalizzata a consentire il completamento di un progetto di recupero a fini residenziali degli edifici della Corte Agricola Raimonda ubicata nella zona E2 immediatamente a nord della circonvallazione del Capoluogo secondo i contenuti

planovolumetrici e di riassetto urbanistico – edilizio della zona agricola E2 considerata a suo tempo dal Comune come area pertinenziale della corte rurale. In detto contesto che si sviluppa su una superficie di 12.753 mq di cui si propone la riclassificazione da zona E2 a zona B3 – residenziale edificata a bassa densità fondiaria (art. 13.4 delle NTA), si consentirebbe la ricostruzione, su diversa area di sedime e più precisamente nell'ambito del mappale 574, di un preesistente edificio rurale crollato quale parte ancora non eseguita dell'intervento originariamente proposto dal Comune da parte dei soggetti attuatori.

Allo scopo di limitare gli interventi di ricostruzione a quanto previsto negli elaborati tecnici oggetto di valutazione preventiva favorevole della C.Q.A.P. prot. 8146 del 20/04/2011, oltre alla variante cartografica di trasformazione di zona E2 in zona B3, si integra il testo dell'art. 13.4 con l'inserimento di specifica clausola normativa al nuovo comma 15 come in dettaglio evidenziato nella descrizione della variante normativa n° 8D del paragrafo 3 della presente relazione.

La variante comporta un incremento della zona B3 a scapito della zona E2 di 12.753 mq mentre non viene aumentata la capacità edificatoria residenziale prevista nel progetto del 2011.

VARIANTE N° 21 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 28 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 7 delle NTA – art. 14.1 comma 17)

N.B. - RICHIESTA DI VARIANTE RESPINTA DAL CONSIGLIO COMUNALE PER CUI LA VARIANTE N° 21 E' ELIMINATA

~~La variante contempla il ridisegno delle aree a parcheggio pubblico di progetto e a verde pubblico in corrispondenza degli stabilimenti produttivi Fingiga e GDM-KG Bontira, nella zona D1 artigianale – industriale edificata e di completamento (art. 14.1) in località Crocetta a ridosso dell'argine del canale consorziale Palata – Reno.~~

~~Con la variante in particolare, si prende atto della inopportunità, a giudizio dell'amministrazione comunale, di ampliare il parcheggio esistente su aree che risultano attualmente alberate e viceversa della opportunità di ridurre le aree a verde pubblico comprese tra il corso del Canale consorziale Palata – Reno ed i lotti produttivi, anche perché le aree in argomento possono essere utili all'ampliamento~~

~~delle aree cortilive delle aziende insediate che hanno manifestato interesse alla loro acquisizione.~~

~~In relazione all'opportunità di alienare le aree di proprietà comunale alle ragioni private confinanti per una migliore organizzazione funzionale delle pertinenze cortilive, senza aggiungere alle stesse potenzialità edificatoria, si trasformano le aree già classificate a parcheggio pubblico di progetto per 1.846 mq in aree a verde pubblico e si riclassificano a zona D1 1.551 mq di aree già previste a verde pubblico in modo che il bilancio quantitativo della variante risulta essere il seguente:~~

— Zone G2 per verde pubblico urbano e di quartiere	+ 295 mq
— Zone G5 per i parcheggi di urbanizzazione	1.846 mq
— Zone D1 artigiane — industriale di completamento senza potenzialità edificatoria	+ 1.551 mq
— Incremento di capacità edificatoria	= 0

~~Per specificare che le aree produttive oggetto di variante non hanno potenzialità edificatoria e possono essere aggregate funzionalmente ai lotti produttivi confinanti si integra il testo dell'art. 14.1 con l'inserimento del comma 17 come in dettaglio riportato nella descrizione della variante normativa n° 7 (paragrafo 3 della presente relazione illustrativa).~~

VARIANTE N° 22 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 31 – VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (Variante n° 8C delle NTA – art. 13.4 comma 14)

La variante comporta la riclassificazione e l'inclusione nel perimetro di territorio urbanizzato di 1.708 mq di zona E2 in località Canaletto che vengono riconosciuti come pertinenza dei lotti edificati classificati in zona B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria (art. 13.4) del PRG vigente.

Quanto sopra allo scopo di consentire nella zona B3 di nuova previsione la realizzazione di servizi residenziali per le residenze circostanti secondo i limiti imposti (massimo 100 mq di superficie coperta) da specifica clausola normativa che viene inserita nel testo dell'art. 13.4 (si veda la variante n° 8C delle NTA con la quale si

inserisce il comma 14 nell'art. 13.4).

Dal punto di vista quantitativo la variante aumenta di 1.708 mq la zona B3 a scapito della zona E2 ma lascia invariato il dimensionamento residenziale del PRG.

VARIANTE N° 23 – RICHIESTA DI VARIANTE N° 22 – VARIANTE SOLO CARTOGRAFICA

Con questa variante si correggono nelle tavole di PRG vigente adeguate al P.d.R. alcuni errori materiali riscontrati nella legenda (Tav 8) e nelle Tav 9B, 9F, 9G e 11 del PRG vigente, come in dettaglio evidenziato nelle schede di variante allegate in calce alla presente relazione illustrativa.

Dette varianti cartografiche non comportano incrementi di edificabilità e di dimensionamento del piano e non incidono sulle aree per le dotazioni territoriali e gli standard residenziali urbani.

3 – VARIANTI NORMATIVE

Variante n° 1 (richiesta Variante n° 2):

Inserimento clausola normativa all'art. 13.3 – zona B2 per precisare con il comma 17 che “le aree oggetto di modifica da zona G5 a zona “B2” nella 23^ variante PRG 2017 (variante cartografica n° 2) possono essere aggregate al lotto confinante senza però dar luogo a potenzialità edificatoria aggiuntiva”.

Variante n° 2 (richiesta Variante n° 3):

In conseguenza della variante cartografica n° 3 della 23^ variante al PRG 2017 viene modificata nel vol. 5.1 la scheda norma della zona “D4” commerciale – direzionale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetto a PR – PR8 di Massa Finalese – per ridurre la St e la potenzialità edificatoria a seguito della classificazione a zona E2 delle aree inedificate del comparto e per cancellare la simbologia di “grande struttura di vendita” che non si intende più proporre in corrispondenza delle strutture della ex Bellentani da tempo in disuso e in stato di abbandono. Al fine di assicurare più opportunità di intervento attraverso un opportuno mix funzionale richiesto dalla stessa amministrazione comunale si integra nella scheda norma la voce Superficie Complessiva (SC) max con “= 13.131 mq con possibilità di prevedere in sede di P.P. e per un massimo di 6.000 mq di Sc anche usi artigianali di tipo laboratoriale o di servizio compatibile con la funzione commerciale – direzionale – terziaria prevalente”.

Variante n° 3 (richiesta Variante n° 5):

Modifica del 3° comma lettera b) dell'art. 13.4 – zona B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria per cancellare la parola “coperto” nella seconda riga del quarto alinea con la finalità di ammettere, anche per le zone B3 come già avviene per le altre zone omogenee B1 e B2 del PRG vigente, che i parcheggi di pertinenza delle costruzioni non debbano essere necessariamente previsti nella misura minima di “un posto macchina coperto” per alloggio ma possano essere previsti nella misura minima di “un posto macchina anche scoperto” per alloggio da reperire ovviamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

Variante n° 4 (richiesta Variante n° 6):

Integrazione del 1° comma dell'art. 19.6 – fasce di rispetto agli elettrodotti – per precisare che: <<nel caso di non corrispondenza tra i tracciati delle linee elettriche riportati sulla cartografia di PRG e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto documentato e legittimato, ed in relazione allo stato di fatto devono intendersi automaticamente riposizionate le corrispondenti fasce di rispetto agli elettrodotti da prevedersi in conformità alla legislazione vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo senza che ciò comporti necessità di variante alla vigente strumentazione urbanistica>>.

Quanto sopra sia per evitare la necessità di continue varianti al PRG per adeguarlo alla evoluzione del quadro legislativo in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, sia per consentire, nella presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori il più corretto posizionamento delle linee elettriche, dei pali di sostegno e delle cabine elettriche nei casi in cui si rilevi non corrispondenza tra quanto riportato nella cartografia di PRG e stato di fatto legittimato.

Variante n° 5 (richiesta Variante n° 10):

La variante consiste nella integrazione del titolo e del 1° comma dell'art. 19.1 a titolo "interventi sul suolo" come in dettaglio riportato nel testo dell'art. modificato delle N.A. e consegue dalla volontà politico – programmatica della giunta e dell'intero consiglio comunale, di vietare nel territorio comunale di Finale Emilia interventi sul suolo e sottosuolo finalizzati alla analisi, prospezione, ricerca ed estrazione di materiali solidi, liquidi o gassosi per la produzione di energia anche se relativi ad attività non immediatamente produttive e/o finalizzate alla fornitura di servizi alla popolazione.

Detta volontà è manifestata dalla avvenuta approvazione con voto unanime del consiglio comunale con D.C. n° 208 del 29/12/2016, della "mozione presentata dai gruppi consiliari Sinistra Civica, Lugli Sindaco e Movimento 5 Stelle contro attuali e futuri permessi di ricerca ed estrazione di idrocarburi nel territorio comunale" delibera a cui si rimanda per una più approfondita motivazione della variante normativa introdotta.

Variante n° 6 (richiesta Variante n° 13)

La variante scaturisce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di rendere possibile l'ampliamento su terreni agricoli confinanti con una "zona speciale destinata ad attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole" di un edificio esistente in

cui ha sede la Eriden srl che svolge attività di progettazione e di servizio per l'agricoltura.

Detto ampliamento dovrebbe realizzarsi in conformità ai contenuti tecnici del progetto che è stato oggetto di valutazione preventiva favorevole di cui alla prat. Edilizia n° 2013/2 prot 2018 del 20/10/2013 che richiederebbe la trasformazione e l'ampliamento della attuale zona "speciale" localizzata in fregio a Via Ceresa 4, in zona D1 in un contesto chiaramente rurale. Per tale motivo e al fine di non consolidare come zona D1 un edificio produttivo extragratico, nel territorio rurale si è preferito inserire una clausola normativa specifica all'art. 17.6 – zona speciale destinata ad attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole con la quale rendere possibile il programmato ampliamento dell'edificio esistente secondo le seguenti modalità attuative riportate al 5° comma dell'art. modificato con la variante <<5) per l'attività ricadente in zona speciale di cui al presente articolo, più precisamente insediata alla data di adozione della 23^ variante al PRG, sui mappali 159 e 173 del Fg. 60, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente sulle aree agricole del mappale 173 nel rispetto del progetto oggetto di valutazione preventiva favorevole di cui alla pratica edilizia n° 2013/2 prot. 21208 del 30/10/2013>>.

Variante n° 7 (richiesta Variante n° 14)

La variante si rende necessaria per definire che "le aree produttive D1 in località Crocetta contraddistinte con il numero 11 nella 23^ variante al PRG 2017, possono essere aggregate funzionalmente ai lotti produttivi edificati confinanti senza tuttavia dar luogo a capacità edificatoria aggiuntiva; in sede di intervento sarà posta a carico dei soggetti acquirenti le aree di proprietà comunale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti secondo il disegno riportato sulle tavole di PRG da precisare con il progetto esecutivo".

A tal fine si aggiunge il comma 17 all'art. 14.1 relativo alle zona D1.

Variante n° 8 (richieste di Variante n° 15; 19; 27 e 31):

La variante riguarda l'art. 13.4 relativo alla zona B3 – residenziale edificata a bassa densità fondiaria, nel quale:

(Richiesta Variante n° 15)

- a) Si rende necessario integrare il comma 12 per aumentare di 200 mq di SC residenziale la capacità edificatoria di un lotto di 2.140 mq introdotto con variante PRG di cui alla D.C. n° 30 del 30/03/2009; in detto lotto, meglio individuato dai mappali 91 del Fg. 101 e 372 del Fg. 102 cui era stata assegnata potenzialità

edificatoria di 160 mq di SC (pari ad un Uf di 0,0748 mq/mq) viene trasferita la quantità di SC (200 mq) non realizzata in un lotto del PP16 appartenente agli stessi proprietari dell'area oggetto di variante e alla quale si rinuncia in via definitiva trattandosi di P.P. concluso.

In relazione a ciò il dimensionamento di PRG resta invariato e l'Uf medio che si produce sul lotto classificato in zona B3 diventa $360:2.140 = 0,1682$ mq/mq di Sf, del tutto in linea con gli obiettivi d'intervento della zona B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria.

(Richiesta Variante n° 19)

- b) Inserire un nuovo comma 13 per regolamentare gli interventi edificatori di autorimesse a servizio degli edifici del centro storico previsti sulla zona B3 di cui alla variante area "Meletti", descritta nella precedente variante cartografica, al punto 15, del seguente tenore letterale:

<<13) nelle aree B3 della ex convenzione Meletti (Variante n° 15 della 23^ variante PRG 2017) è consentita la costruzione di autorimesse per un massimo di 120 mq di superficie coperta a condizione che l'altezza massima non superi i 3,50 m ed il progetto persegua il più corretto inserimento degli edifici di nuova costruzione che si relazionano con il centro storico>>.

Ciò allo scopo di limitare le superfici coperte delle nuove autorimesse con relativa viabilità di accesso e manovra e di perseguire il corretto inserimento delle stesse in un contesto che confina con il perimetro del centro storico del capoluogo.

(Richiesta Variante n° 31)

- c) Inserire un nuovo comma 14 per limitare a 100 mq di superficie coperta ed H max 3,50 m, la costruzione di servizi residenziali nelle aree B3 ampliate su terreni agricoli con la variante cartografica n° 22 descritta in precedenza.

(Richiesta Variante n° 27)

- d) Inserire un nuovo comma 15 per specificare le condizioni d'intervento nella zona B3 introdotta con la variante cartografica descritta al precedente punto 20. Con detto comma 15 si specifica che: <<nelle aree B3 meglio identificate dal mappale 574 del Fg 60, oggetto di variante specifica contraddistinta con il n° 20 nella 23^ variante PRG 2017, è consentita la ricostruzione, su diversa area di sedime ed in conformità al progetto oggetto di valutazione preventiva favorevole prot. 8146 del 20/04/2011, di un edificio ad usi residenziali sostitutivo di fabbricato rurale crollato>>.

Detto intervento di ricostruzione completa un più articolato ed esteso intervento di recupero per usi residenziali dei fabbricati esistenti in una corte agricola (corte Raimonda) ricadente in zona E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico ambientale localizzata immediatamente a nord del centro abitato del capoluogo, oltre la nuova tangenziale.

Variante n° 9 (richiesta Variante n° 16): ~~CORREZIONE NORMATIVA ELIMINATA PER LA REIEZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE N° 16 OPERATA DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDE DI ADOZIONE~~

~~La variante si rende necessaria per sopprimere il testo del comma 15 dell'art. 13.3 relativo alla zona B2 — residenziale edificata e di completamento, introdotto con variante al PRG approvata con D.C. n° 25 del 30/03/2011 (area Rovatti — Ferri in zona B2 soggetta a convenzione attuativa ora interessata dalla variante cartografica descritta al precedente punto 13) e sostituirlo con prescrizioni specifiche d'intervento relative al recupero per fini residenziali del fabbricato produttivo di cui alla variante cartografica descritta al precedente punto 12 (da zona D1 a zona B2).~~

~~In relazione a quanto sopra il testo del comma 15 dell'art. 13.3 viene riscritto come segue: <<15) per l'area di cui ai mappali 181/3 e 181/4 del Fg. 90, riclassificata a zona B2 con la 23^ variante PRG 2017 (variante cartografica n° 12) è consentito il recupero per usi residenziali, dell'edificio produttivo esistente, a parità di volume per la formazione di un nuovo alloggio, oltre a quello esistente, tramite intervento di ristrutturazione edilizia>>.~~

Variante n° 10 (richiesta Variante n° 18):

La variante è conseguenza della variante cartografica descritta al precedente punto 14 con la quale si suddividono le aree del PP9 di Massa Finalese in due comparti funzionalmente autonomi con schema di assetto integrato per cui si rende necessario adeguare conseguentemente la relativa scheda normativa lasciando sostanzialmente inalterata la capacità edificatoria complessiva che aumenta di soli 147 mq (+ 4,68%).

Variante n° 11 (richiesta Variante n° 19):

La variante si rende necessaria per inserire nel testo dell'art. 13.3 relativo alla zona B2 residenziale e di completamento sottoposta a convezione attuativa un nuovo comma 18 con il quale specificare le quantità di SC costruibile nelle aree del Parco Robinson oggetto della variante cartografica descritta al precedente punto 15.

Il comma in argomento ha il seguente testo:

<<18) nelle aree del “Parco Robinson” riclassificate a zona B2 con la 23^ variante al PRG del 2017 e sottoposte a convenzione attuativa (variante cartografica n° 15) è consentita la costruzione di edifici di abitazione a basso impatto visivo ed ambientale per una Sf massima di 4.350 mq ed una SC di 1.960 mq>>.

Variante n° 12 (richiesta Variante n° 21):

La variante si rende necessaria per inserire nel testo degli articoli 13.3 – zona B2 e 14.4 – zona D4 clausole normative specifiche conseguenti dalla variante cartografica descritta al precedente punto 17 e ciò nel rispetto delle superfici fondiari B2 e D4 e della Sc residenziale costruibile riportate negli allegati cartografici alla richiesta di variante della Immobiliare San Lorenzo che l'amministrazione comunale intende accogliere per favorire gli interventi diretti convenzionati tenuto conto del frazionamento delle proprietà, dell'intervenuta realizzazione del centro polifunzionale parrocchiale e del completamento del PP 16.

In relazione a quanto sopra:

a) Si integra il testo dell'art. 13.3 – zona B2 residenziale edificata e di completamento con il seguente nuovo comma:

<<19) nelle aree B2 di Casumaro Finalese sottoposte a convenzione attuativa il cui assetto è stato ridisegnato con la variante cartografica n° 17 della 23^ variante al PRG 2017 è consentita la costruzione di case singole – abbinata articolate su 5 lotti con Sf totale di 3.713 mq e Sc di 1.420 mq previa realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione al Comune delle aree a strada e pedonali, parcheggi pubblici e verde pubblico evidenziate nello schema di riorganizzazione dei comparti posti a confine con il PP16 allegato alla richiesta di variante al PRG n° 21 della Immobiliare San Lorenzo;

b) Si integra il testo dell'art. 14.2 con un nuovo comma 10 del seguente tenore letterale: <<10) nelle aree D2 di Casumaro Finalese sottoposte a convenzione attuativa, il cui assetto è stato ridisegnato con la variante cartografica n° 17 della 23^ variante PRG 2017, gli interventi edificatori sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e al reperimento delle aree standard con possibilità di localizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici anche esternamente al perimetro di convenzione attuativa sulle aree appartenenti al soggetto attuatore classificate a zona G2>>.

Variante n° 13 (richiesta Variante n° 25):

La variante consegue dalla volontà dell'amministrazione comunale di limitare le concentrazioni nel territorio comunale degli allevamenti di animali aziendali ed intensivi con un numero di capi e di peso vivo allevato talmente consistente da generare problemi di impatto paesaggistico ed ambientale, ivi compreso l'inquinamento da odore, rispetto al contesto in cui si collocano.

In relazione a quanto sopra e fermo restando il rispetto della legislazione vigente in materia e delle norme sovraordinate che prevalgono comunque su quelle del vigente PRG ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i. è intenzione dell'amministrazione comunale integrare le norme agricole del vigente PRG aggiungendo un quarto e quinto comma all'art. 16.A al fine di:

- a) Prescrivere con il 4° comma che “gli allevamenti aziendali (uso 6.3) e gli impianti zootecnici intensivi (uso 6.4) di cui rispettivamente alle lettere A3 e A4 dell'art. 16.A delle vigenti NTA, devono in ogni caso rispettare, ove più restrittive, sia le prescrizioni discendenti dalla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento, sia i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e dalle caratteristiche idrogeologiche del territorio con particolare riferimento alla carta della “vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale” (Tav. 3.1 del PTCP) e alla carta delle “zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate” (Tav. 3.3.1 del PTCP) nonché alle “misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica” di cui all'art. 13B delle norme del PTCP.
- b) Porre con il 5° comma dei limiti quantitativi alla nuova costruzione, all'ampliamento, o alla rilocalizzazione degli allevamenti aziendali (uso 6.3) e degli impianti zootecnici intensivi (uso 6.4) anche quanto esistenti, allo scopo di contrastare l'insorgere dell'inquinamento da odore. A tal fine si prescrive che <<sono vietati “la nuova costruzione, l'ampliamento e/o la ricollocazione degli allevamenti zootecnici con più di 500 capi bovini adulti o con più di 1.600 capi suini adulti posti a meno di ~~4.000~~ 1.500 m dai centri abitati del PRG (capoluogo, Crocetta, Massa Finalese, Reno, Casumaro, Canaletto, Casoni) e a meno di 300 m dagli edifici attualmente esistenti a qualsiasi destinazione ~~sparsi-aventi destinazione non agricola~~. È fatta eccezione unicamente per i progetti riguardanti gli allevamenti aziendali esistenti e gli impianti zootecnici intensivi esistenti, inferiori entrambi a complessivi (esistente + progetto) 1.000 capi bovini adulti o a ~~3.200~~ 2.999 capi suini adulti, che ottengono un parere di valutazione preventiva favorevole in quanto corredati da relazione di sostenibilità ambientale e da VAS preliminare anche per quanto concerne il possibile inquinamento da odore molesto

in rapporto ai venti dominanti e alla collocazione degli allevamenti e degli impianti rispetto ai perimetri del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile, alle aree di rischio idraulico, alla distanza dagli edifici sparsi esistenti>>. ~~a destinazione extragricola.~~

Variante n° 14 (richiesta Variante n° 26):

La variante si rende necessaria per inserire, tra gli usi ammessi nel territorio rurale, l'attività di "addestramento cani" in risposta alla richiesta preventiva di variante al PRG n° 26 con la quale si richiede di poter svolgere tale attività in corrispondenza delle aree classificate in zona E1 – Agricola normale – art. 16.1 al confine con le aree cortilive di fabbricato rurale localizzato in Via Pullarolo e più precisamente sui mappali 51 e 49 (parte) del Fg 73 di 4.000 mq circa senza prevedere peraltro la realizzazione di opere edili e/o di impianti fissi, fatta eccezione unicamente per la recinzione delle aree utilizzate per l'addestramento degli animali.

Poiché la richiesta di variante evidenzia una problematica non regolamentata dal vigente PRG e che invece occorre risolvere tenuto conto della necessità di localizzare l'attività di addestramento, rieducazione e cura dei comportamenti anomali dei cani e più in generale dei piccoli animali d'affezione, in contesti del territorio rurale lontani dai rumori e dal traffico, in spazi isolati e tranquilli, si inserisce un nuovo comma 6 all'articolo 16A – destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole del seguente tenore letterale:

<<6): nelle zone agricole poste a più di 300 m dal perimetro del territorio urbanizzato ed urbanizzabile già servite da adeguata viabilità di accesso carrabile è consentita la realizzazione di recinzione costituita da rete metallica e pali di sostegno infissi nella terra integrata da siepe arbustiva per la delimitazione di aree non inferiori a 3.500 mq da adibire all'addestramento e alla rieducazione dei cani e di altri piccoli animali d'affezione. In tali aree è vietata la costruzione di strutture in muratura e la realizzazione di impianti fissi ed è consentita solamente la posa in opera di strutture amovibili in legno ad un piano e copertura a doppia falda di superficie coperta non superiore a 12 mq per il deposito delle attrezzature necessarie all'attività di addestramento e per la realizzazione di eventuale servizio igienico depurato o di bagno chimico.

Gli spazi impermeabili non potranno superare il 10% dell'area d'intervento con un massimo di 500 mq ivi compresi gli spazi necessari alla realizzazione dei posti auto per gli utenti. Al cessare dell'attività insediata è prevista la rimessa in pristino del

suolo agricolo a meno delle aree cortilive di pertinenza degli edifici agricoli esistenti e facenti parte funzionalmente dell'area recintata per l'addestramento degli animali>>.

Variante n° 15 (richiesta Variante n° 30):

La variante si rende necessaria:

- a) per inserire nel testo dell'art. 18.9 a titolo "prevenzione del rischio idraulico negli interventi di recupero e nuova costruzione" ed in particolare in calce al secondo comma che <<vanno in ogni caso rispettate, ove più restrittive, le prescrizioni d'intervento discendenti dalla D.G.R. n° 1300 del 1° agosto 2016 a titolo "prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell'art. 58 elaborato n° 7 (norme di attuazione) e dell'art. 22 elaborato n° 5 (norme di attuazione) del progetto di variante al PAI e al PAI delta adottato dal comitato istituzionale autorità del bacino del fiume Po con deliberazione n° 5/2015>>.
- b) Per modificare il 3° comma dell'articolo, in relazione ai contenuti della D.G.R. citata alla precedente lettera a) come segue:
Cancellare la quinta, sesta, undicesima e dodicesima riga del comma sostituendo le righe 11 e 12 con <<siano messe in atto le misure di riduzione della vulnerabilità riportate nel documento "edifici in aree a rischio di alluvione, come ridurre le vulnerabilità" di cui al punto 2 della D.G.R. 1300/2016>>.
- c) Per integrare il 4° comma riportando in calce al testo vigente: <<e vanno applicate misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio come previsto al punto 5.2 della D.G.R. 1300/2016>>.

Variante n° 16 (richiesta Variante n° 29):

La variante si rende necessaria per consentire la realizzazione di due silos per lo stoccaggio di cereali in corrispondenza di una "zona Speciale destinata ad attività Agroindustriali e di servizio all'attività agricola" (art. 17.6) con Sf = 44250 mq pertinenza già edificata della Agrimec che svolge attività di produzione e commercializzazione di sementi per l'agricoltura.

Sull'area in argomento, localizzata in territorio agricolo in località Ca Bianca è già stato totalmente utilizzato l'indice di edificabilità massimo consentito di 0.20 mq/mq come documentato nel progetto allegato alla pratica edilizia n° 2016/6 Prot. n° 31432 del 26/09/2016 con la quale si richiede variante al PRG per aumentare l'indice di

edificabilità fondiaria da 0.2 a 0.3 mq/mq di modo che la capacità insediativa passerebbe dagli attuali 8850 mq ai futuri 13275 mq con un aumento di capacità edificatoria di 4425 mq (+50%) a parità di Sf.

Poiché la ditta esistente ha l'immediata necessità di installare 2 nuovi silos con superficie coperta di circa 300 mq e di realizzare in futuro ulteriori interventi di ampliamento delle superfici coperte con l'installazione di nuovi silos e la realizzazione di nuovi capannoni che comporterebbero un impatto visivo non trascurabile pure a parità di superficie fondiaria, appare necessario integrare l'art. 17.6 con un comma specifico finalizzato a subordinare l'utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0.3 mq/mq esclusivamente per la prosecuzione ed il miglioramento paesaggistico ed ambientale dell'attività insediata alla data di adozione della 23^ Variante al PRG e subordinatamente all'inoltro e alla valutazione preventiva favorevole di un progetto d'insieme e complessivo dei nuovi interventi edificatori programmati. Detti interventi dovranno rispettare il limite di arretramento della edificazione dalle strade esistenti e di progetto del vigente PRG e dovranno contemplare la messa in atto di misure di mitigazione degli impatti visivi che inevitabilmente il posizionamento dei nuovi silos comporterebbe, secondo soluzioni da concordare preventivamente con i competenti uffici comunali.

A tali fini si integra il testo dell'art. 17.6 con un nuovo comma del seguente tenore letterale:

<<6): Per l'area individuata in Zona Speciale della Agrimec (Fg. 104 mapp. 36 – 48 – 55 – 62 – 68 – 69 – 84 – 85), in località Ca Bianca, Via per Camposanto 30, l'utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0.3 mq/mq assegnato con la 23^ variante al PRG è subordinato al miglioramento paesaggistico – ambientale degli insediamenti esistenti della medesima ditta nonché alla valutazione preventiva favorevole di un progetto d'insieme e complessivo dei futuri ampliamenti da parte dei competenti uffici comunali con obbligo del soggetto attuatore di mettere in atto le misure di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali che inevitabilmente le nuove strutture produttive determinano (con particolare riferimento all'installazione dei silos di stoccaggio) in conformità alle soluzioni che saranno preventivamente concordate con il comune.>>

4 – DIMENSIONAMENTO DELLA 23^ VARIANTE AL PRG

Le varianti cartografiche descritte e quantificate in dettaglio nel precedente paragrafo 2 e nelle allegate schede di variante comportano le seguenti variazioni di zona omogenea e di capacità edificatoria espresse in tabella:

N° VR.	ZONE OMOGENEE IN MQ - VARIAZIONI									SC Res	SC Pr	NOTE
	B2	B3	C1	D	E1	E2	G1	G2	G5	MQ	MQ	
1	+1.142			-1.142						+216	-216	da D1 a B2
2	+225								-225	0		da G5 a B2
3				-30.420		+30.420					-13.689	PR8
4				0							0	da D2 a D1
5												Rete Enel
6					+99.946					-114		Zona per pesca sportiva
7				0							0	da D1bis a D1
8				0							0	da D1bis a D2
9	-1.269					+1.269				-761		Rinuncia zona B2
10												Rete Enel
11		+232		+2.873				-3.105	0		0	Capacità edif. 0
12*	+1.120			-1.120						+110	-110	Solo recupero
13	-3.034							+3.034		-990		B2 conv.
14			+737							+147		PP9 Massa
15	-1.468	3.318					+3.000	-4.250	-600	-1.555		Conv. Meletti
16						+1.751	-1.751			0		Ex scuole Reno
17	+449			-1.232					-418	+1.279	+420	B2 e D2 conv. Casumaro
18	-704			+704						-212	+212	da B2 a D2
19				+610				+2.621	-610		+366	da G5 a D1bis
20		+12.753					-12.753			0		Ricostruzione edificio crollato
21*				+1.551					+295	-1846	0	Da G2 e G5 a D1 senza edif.
22		+1.708					-1.708			0		Servizi resid. 100 mq
23												Nessuna var. di zona omogenea
TOT.	-4.659	+18.011	+737	-28.607	+99.946	+18.979	+1.249	-2.118	-156	-2.849	-13.327	

* = richieste di variante non accolte dal consiglio comunale in sede di adozione per cui le varianti 12 e 21 vengono eliminate

Le modifiche che comportano solo varianti alle norme tecniche di attuazione e non comportano, ovviamente, variazioni di zona omogenea, sono contraddistinte dai numeri 6; 8a; 13; 14; 15 descritte nel precedente paragrafo 3 della presente relazione.

Di queste:

- la variante n° 6 prevede un ampliamento per uffici in un fabbricato esistente in territorio rurale;
- la variante n° 8a prevede di trasferire dal PP16 ad un lotto classificato già in zona B2, 200 mq di Sc a cui si rinuncia nel medesimo PP16;
- la variante n° 16 prevede la possibilità di ampliare di 4425 mq un insediamento produttivo esistente in territorio rurale classificato a Zona Speciale destinata ad attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole per la realizzazione di silos di stoccaggio.

Per la natura e la specificità di tali varianti normative, appare corretto non considerare incrementi di capacità edificatoria per quanto concerne il dimensionamento residenziale del vigente PRG, ma anche per quanto riguarda il dimensionamento produttivo si può ritenere che dette modifiche non comportino aumenti di superficie destinate alla produzione artigianale – industriale.

In sintesi le varianti cartografiche e normative della 23^ variante al PRG:

- Diminuiscono di 4.659 mq le zone B2; - 1,10% rispetto alle zone B2 del PRG originario;
- Aumentano di 18.011 mq le zone B3; + 4,73% rispetto alle zone B3 del PRG originario;
- Aumentano di 737 mq le zone C1; + 0,2 % rispetto alle zone C1 del PRG originario;
- Diminuiscono di 28.607 mq le zone D; - 2,15% rispetto alle zone D del PRG originario;
- Aumentano di 118.925 mq le zone E; + 0,121% rispetto alle zone E del PRG originario;

- Diminuiscono di 1.025 mq le zone G; - 0,07 % rispetto alle zone G del PRG originario.

Relativamente alla capacità edificatoria la variante:

A) Riduce di 2.849 la SC residenziale corrispondenti ad una riduzione di 2.849 : 110 = 30 alloggi teorici; (- 2,38 % rispetto ai 1.258 alloggi previsti nel PRG originario).

B) Riduce di 13.327 mq la SC ad usi produttivi artigianali – industriali e commerciali – direzionali prevalentemente per la riduzione del PR8 ex Bellentani di Massa Finalese; (- 2,99% rispetto alla potenzialità edificatoria delle zone produttive del PRG originario).

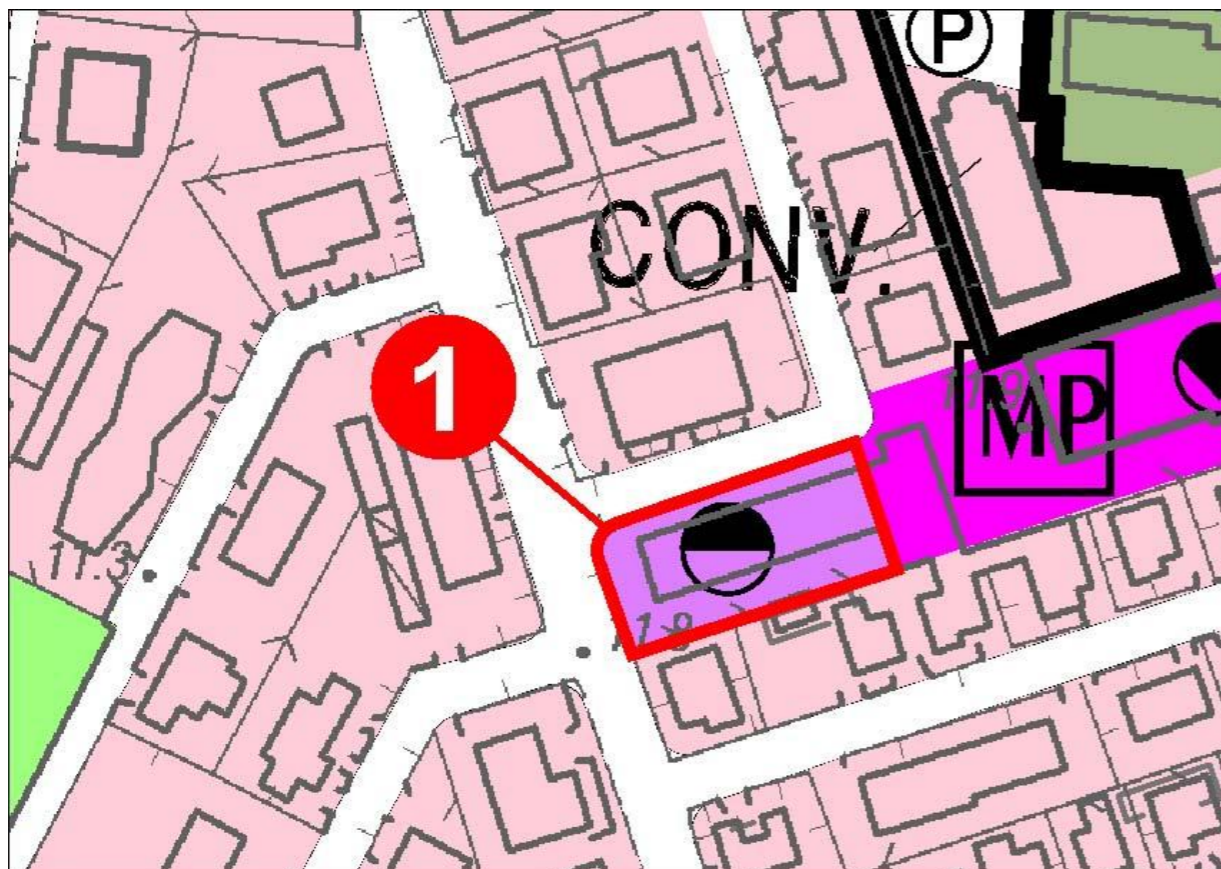
Relativamente alle aree per gli standard residenziali urbani la variante comporta una riduzione di complessivi 1.025 mq di zone G (esclusa la viabilità) dovuti prevalentemente al fatto che si prevede l'alienazione di aree di proprietà comunale classificate G2 e G5 ai privati frontisti perché le possano aggregare funzionalmente alle aree D1 edificate senza tuttavia incremento di capacità edificatoria.

Nonostante questa diminuzione percentualmente irrilevante rispetto alle aree standard del vigente PRG (712.420 mq esistenti e 980.860 mq di progetto come riportato nella tabella 6.1 bis a pag. 94 della relazione di controdeduzione (vol 8 progetto) del PRG originario) le aree per il soddisfacimento degli standard residenziali urbani restano su valori abbondantemente superiori ai minimi di legge rispetto alla popolazione residente e teorica (112 mq/ab residente e 80 mq/ab teorico come documentato a pag. 139 della relazione illustrativa al progetto originario).

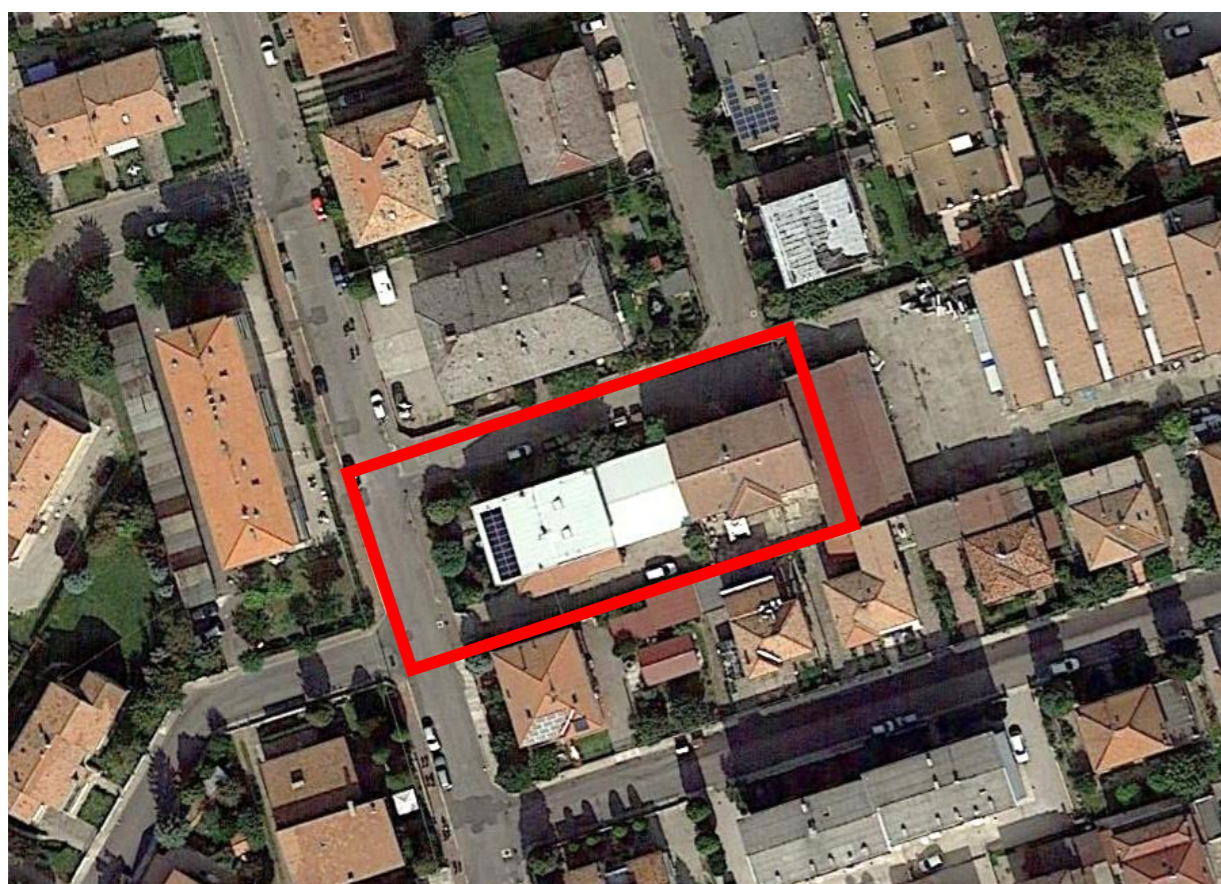
SI ALLEGANO:

- SCHEDE TECNICHE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE;
- PROSPETTO CRONOLOGICO DELLE VARIANTI SPECIFICHE AL PRG.
- SINTESI DELLE DETERMINAZIONI ASSUNTE IN SEDE DI ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO IN CONSIGLIO COMUNALE.

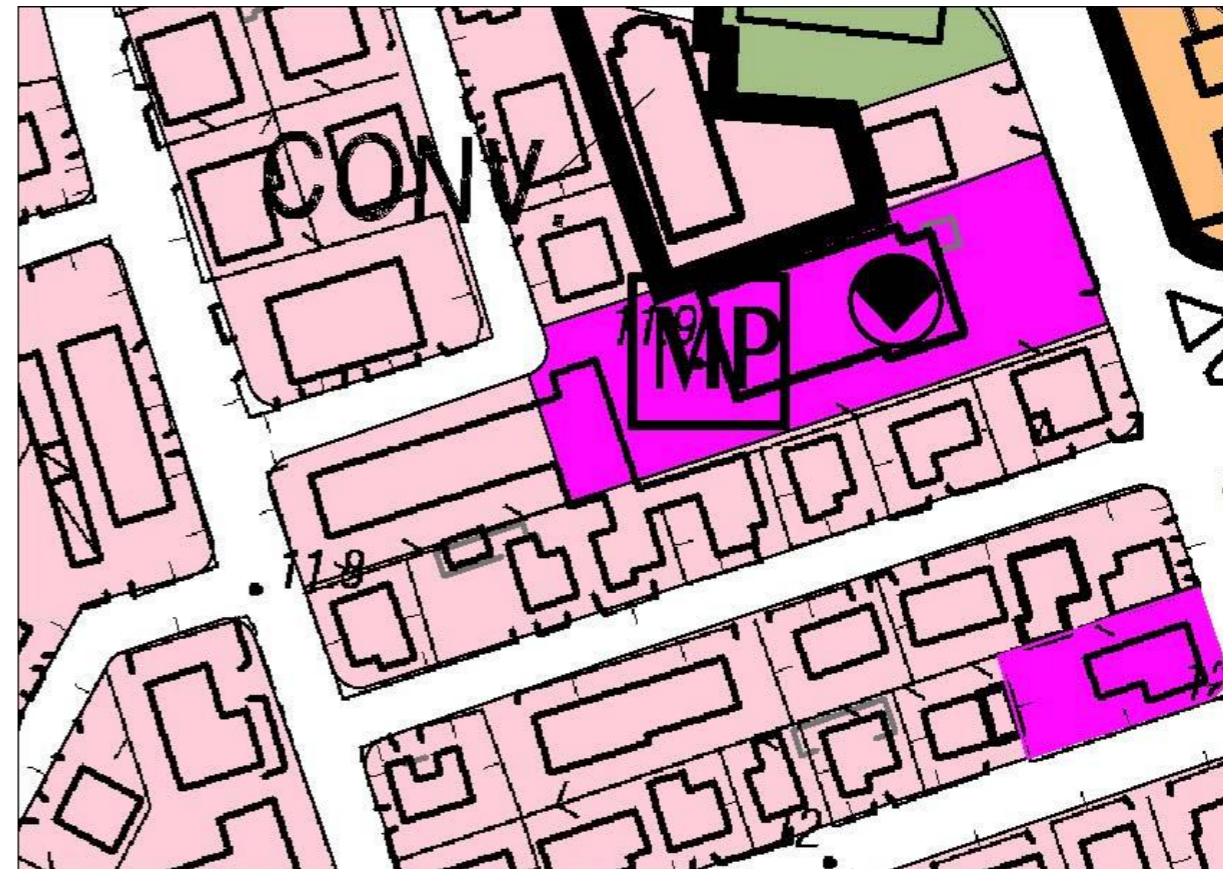
PRG – VARIANTE 1 - Località Capoluogo



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

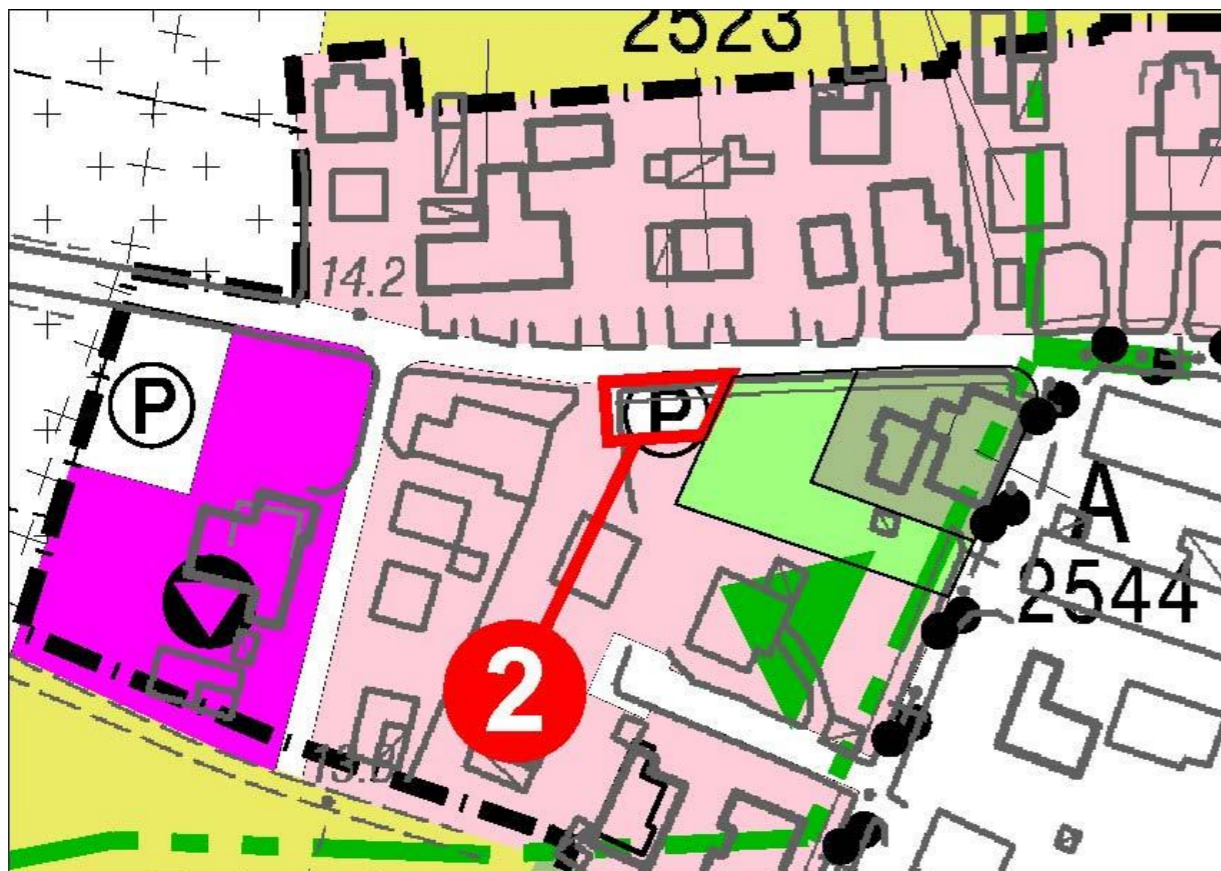
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da
"D1 artigianale edificata e di completamento di tipo 1 (art. 14.1 NTA)"
a
"B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3 NTA)»

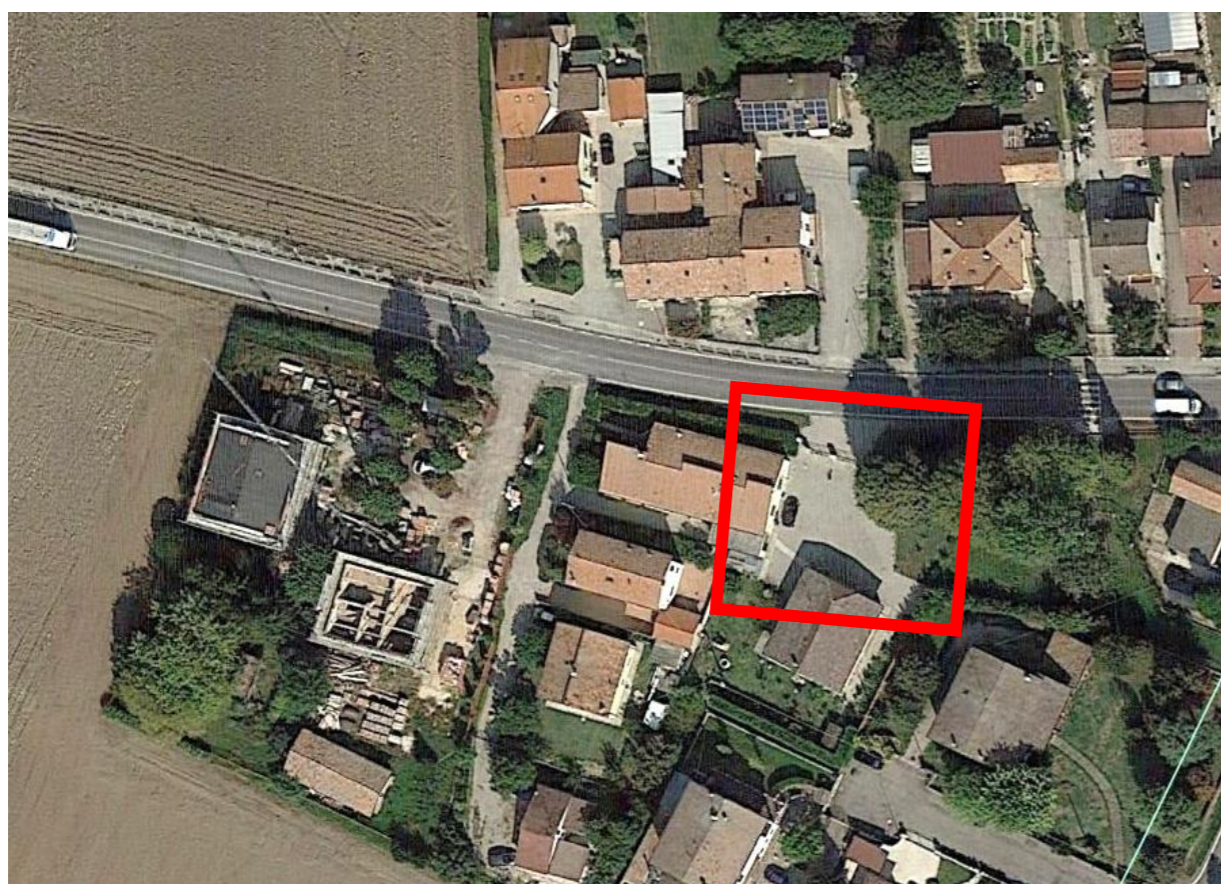
Variazione:

Mq 1.142 da D1 a B2

PRG – VARIANTE 2 - Località Crocetta



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

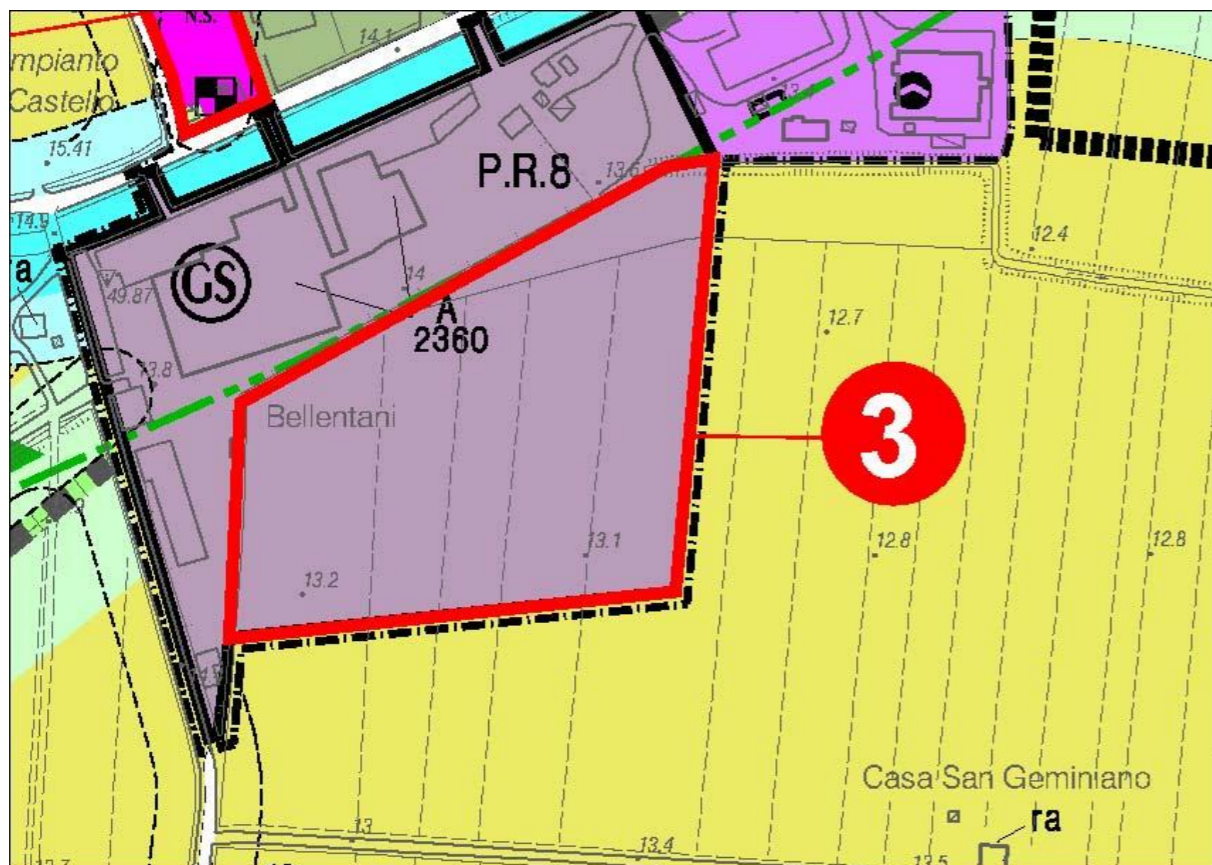
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «Parcheggio di urbanizzazione secondaria» a "B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3 NTA)»

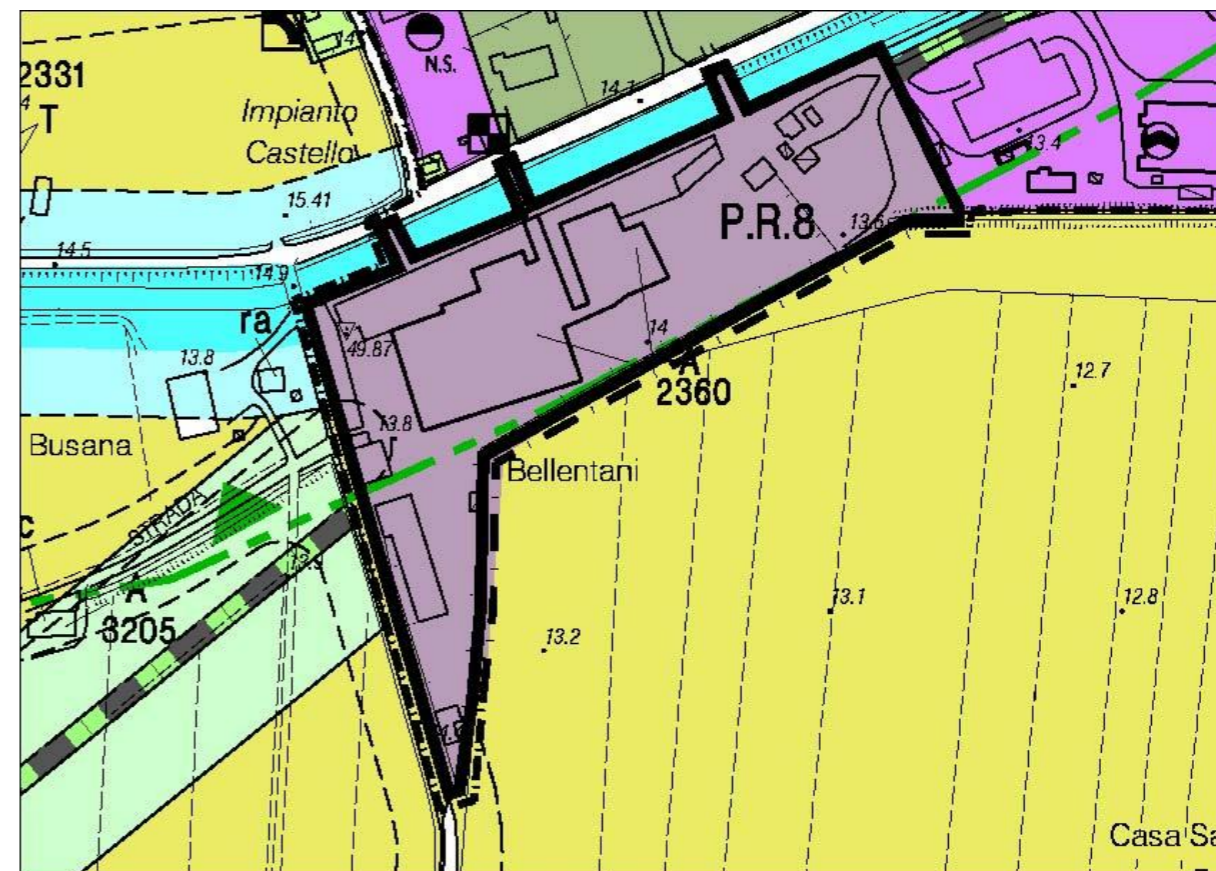
Variazione:

Mq 225

PRG – VARIANTE 3 - Località Massa Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

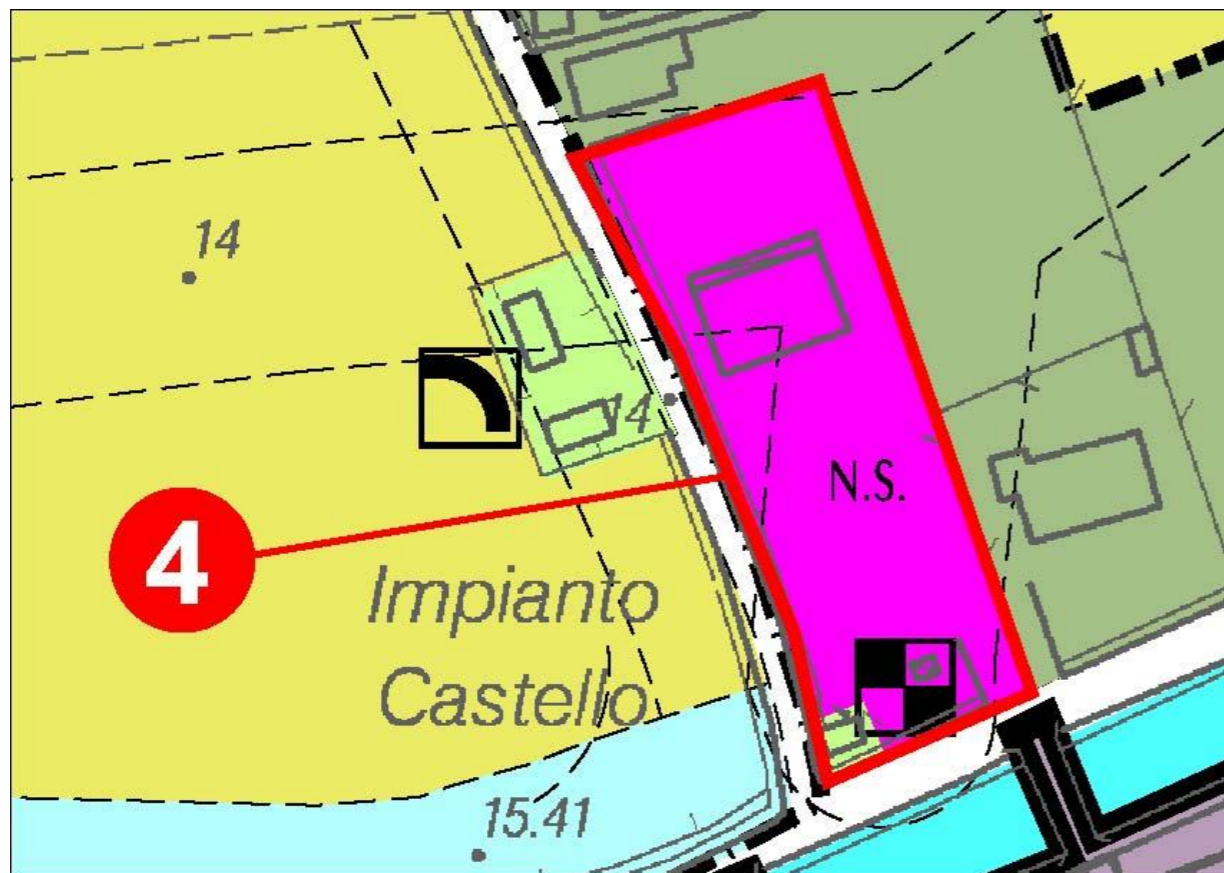
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «D4 commerciale-direzionale di ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R. (art. 14.4 NTA)» a «E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico - ambientale (art. 16.2 NTA)» Modifica della scheda norma e cancellazione della sigla «GS» di Grande Struttura di vendita

Variazione:

Mq 30.420

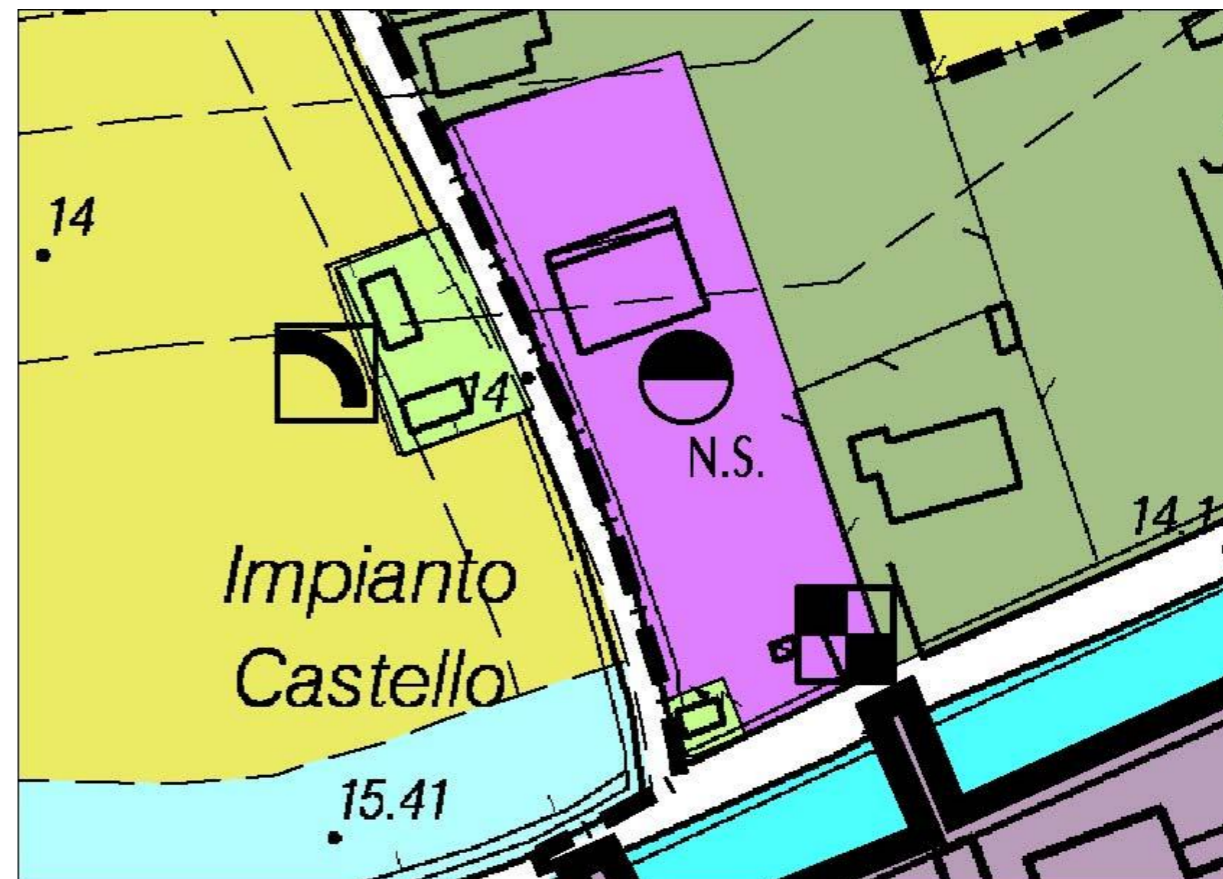
PRG – VARIANTE 4 - Località Massa Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

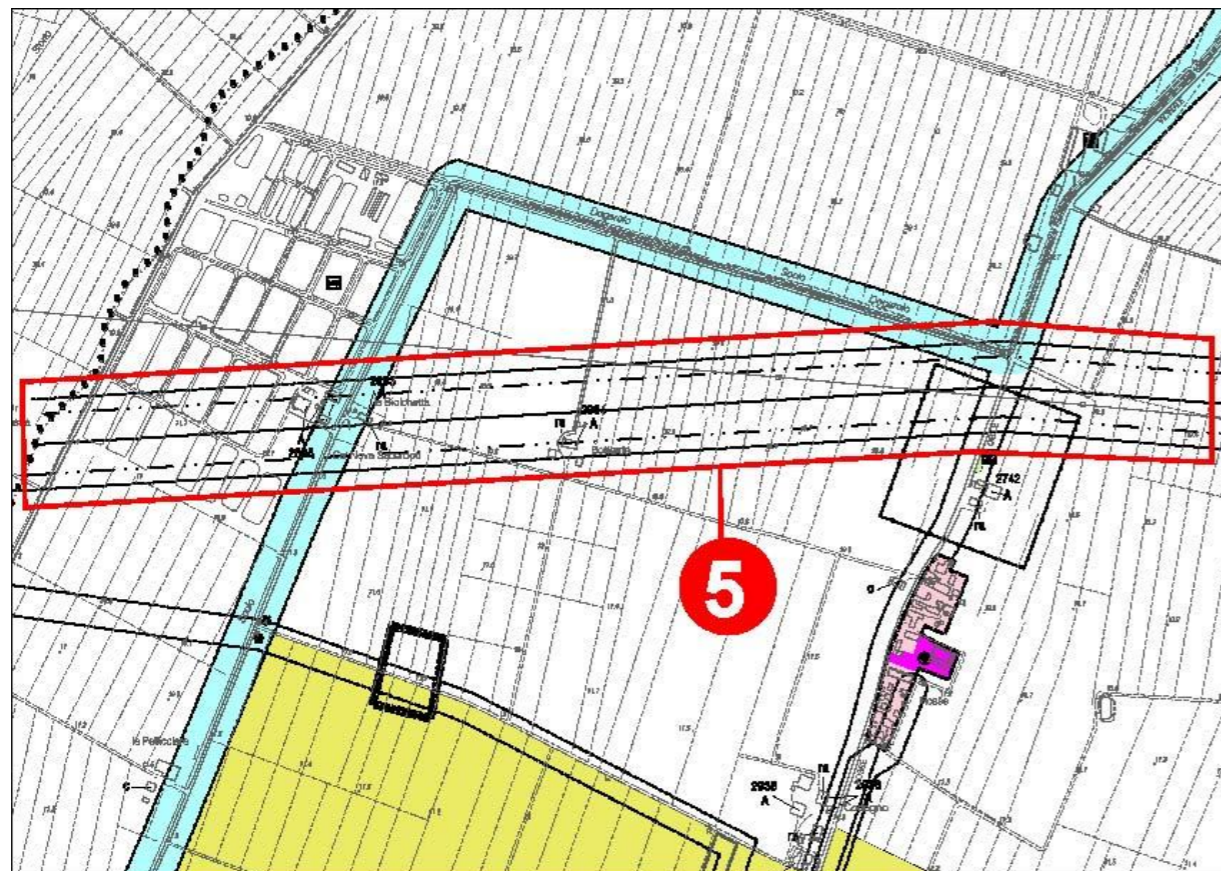
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «D2 commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (art. 14.2 NTA) " a «D1 artigianale edificata e di completamento di tipo 1 (art. 14.1)» Con modifica della fascia di rispetto della rete ENEL per trasferimento già avvenuto della cabina ENEL

Variazione:

Mq 4.596

PRG – VARIANTE 5 - Località Massa Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:15.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:15.000



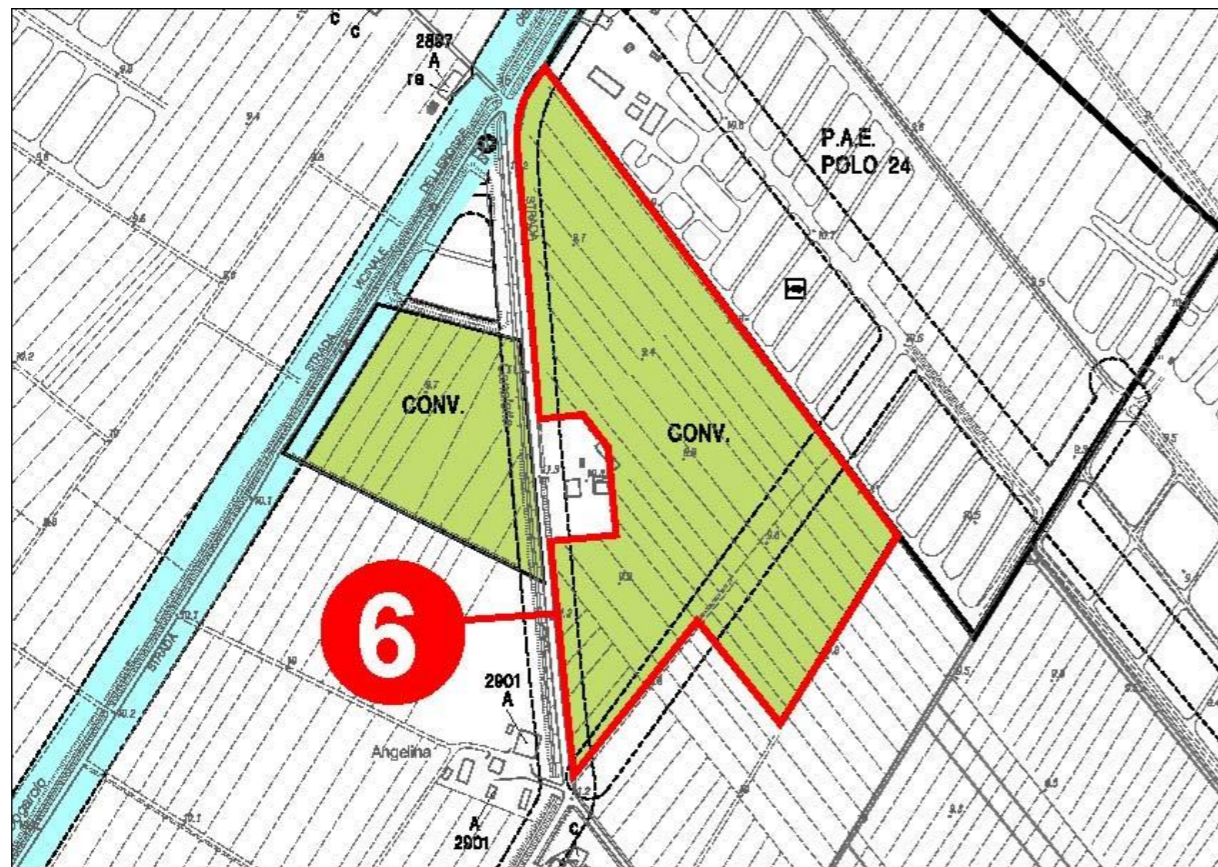
VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

Oggetto:

Modifica cartografica: Correzione del tracciato dell'elettrodotto Alta Tensione (AT) in conformità alla ubicazione esistente nello stato di fatto e conseguente adeguamento delle fasce di rispetto. Integrazione delle NTA con le quali si rinvia comunque al rispetto della legislazione vigente in materia di tutela dell'inquinamento elettromagnetico tenendo conto dell'effettivo posizionamento dei tracciati delle reti elettriche rilevabili nello stato di fatto legittimato al momento del rilascio del titolo abilitativo senza che ciò comporti variante alla strumentazione urbanistica vigente (art. 19.6 1° comma)

Variazione:

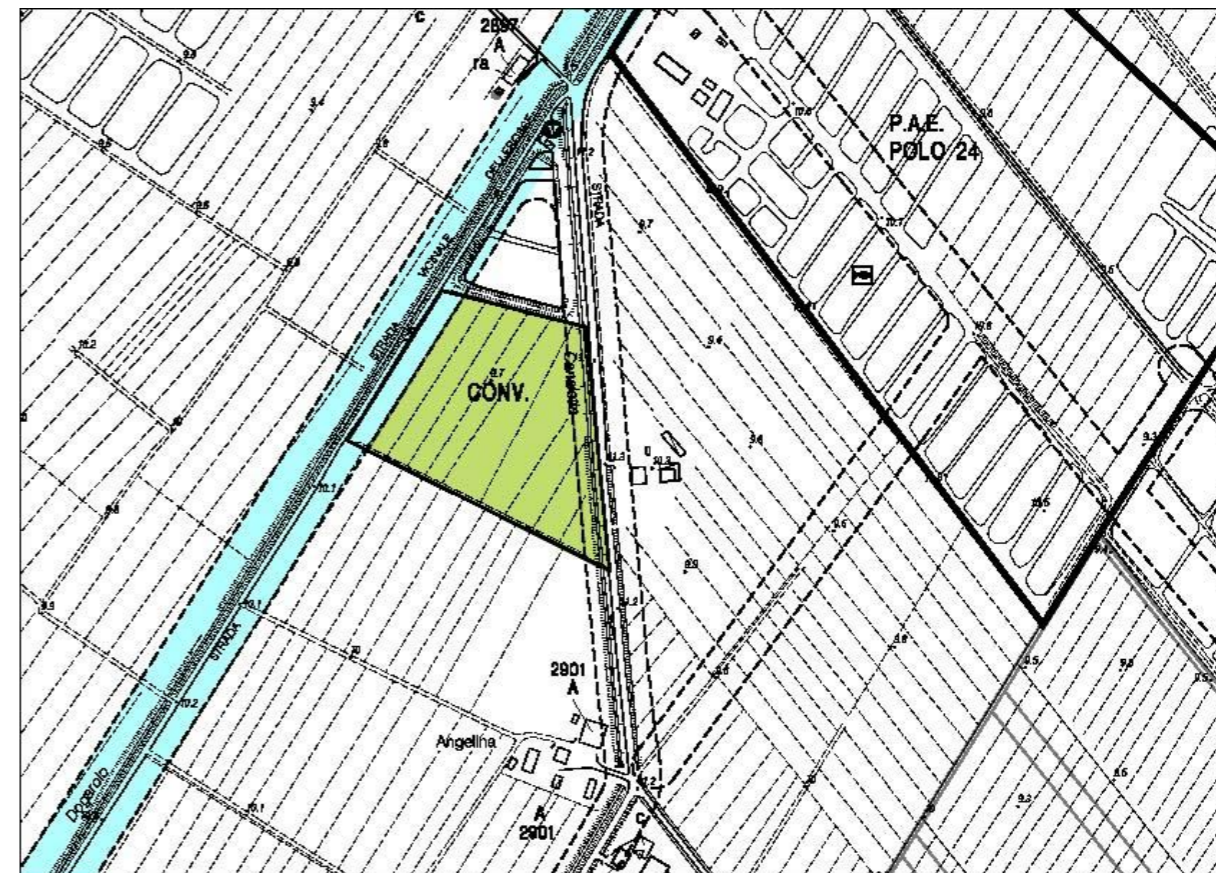
PRG – VARIANTE 6 - Località Massa Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:10.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:10.000

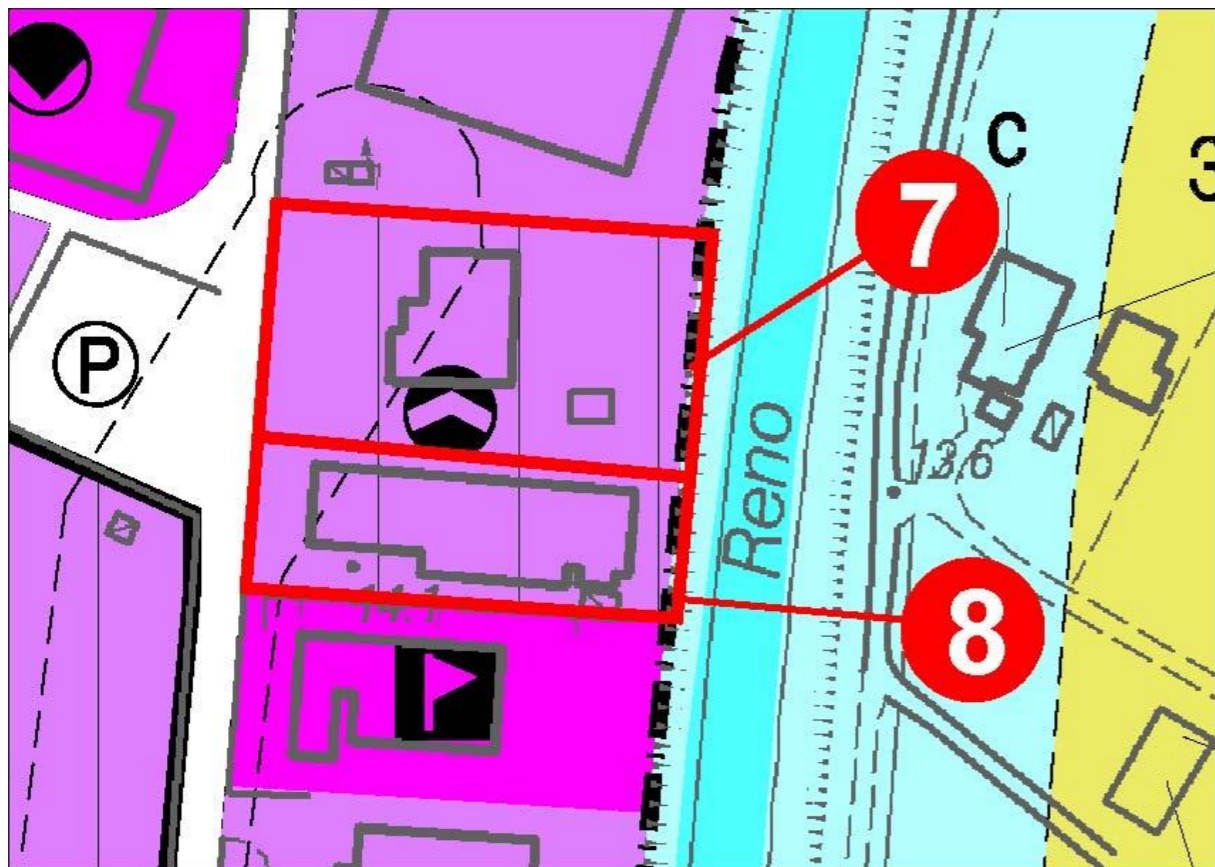
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «Zona attrezzata per pesca sportiva (art. 17.4 NTA) » a «E1 agricola normale (art. 16.1)»

Variazione:

Mq 99.946

PRG – VARIANTE 7 - Località Crocetta



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

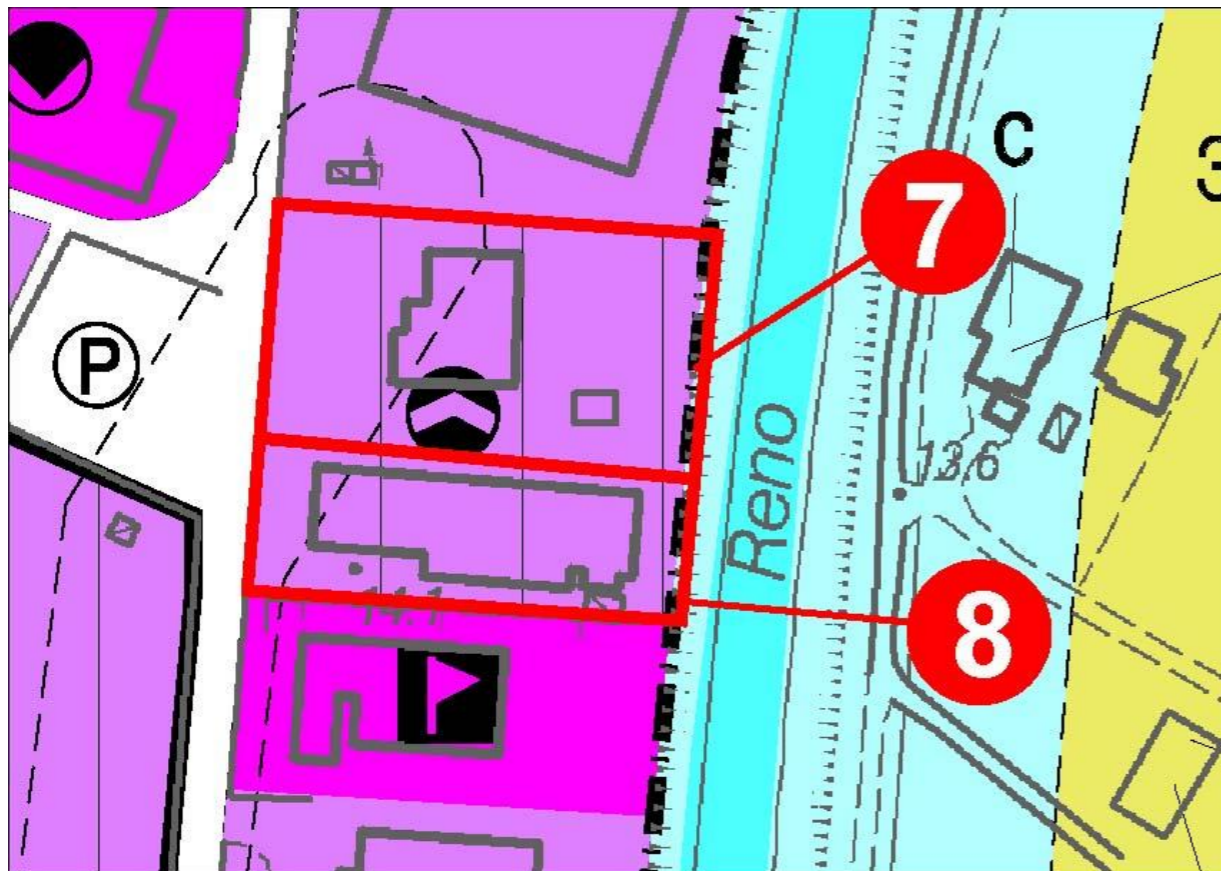
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «D1 bis artigianale-industriale edificata e di completamento di tipo 2 (art. 14.1 bis)" a «D1 artigianale-industriale edificata e di completamento tipo 1 (art. 14.1)»

Variatione foglio 96 mappale 173:

Mq 2.639

PRG – VARIANTE 8 - Località Crocetta



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

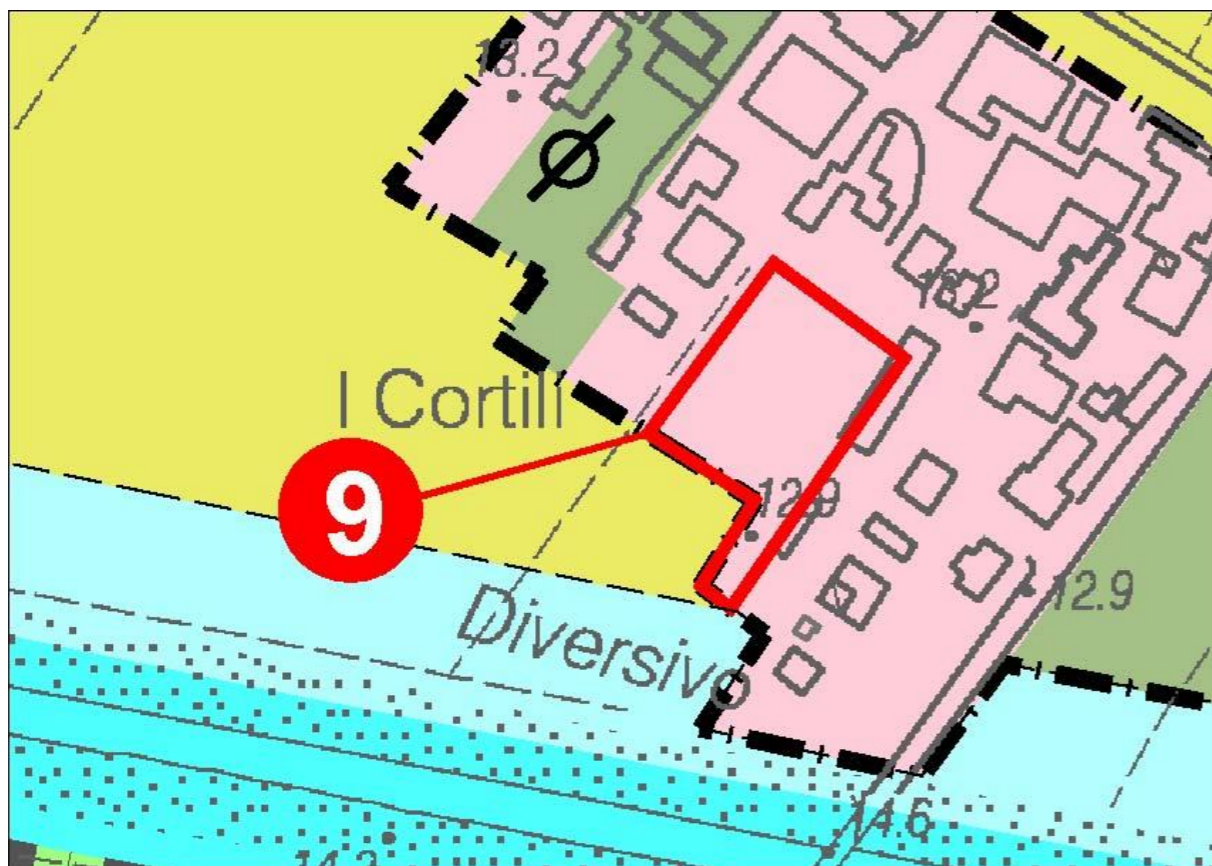
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «D1 bis artigianale-industriale edificata e di completamento di tipo 2 (art. 14.1 bis)" a «D2 commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (art. 14.2)»

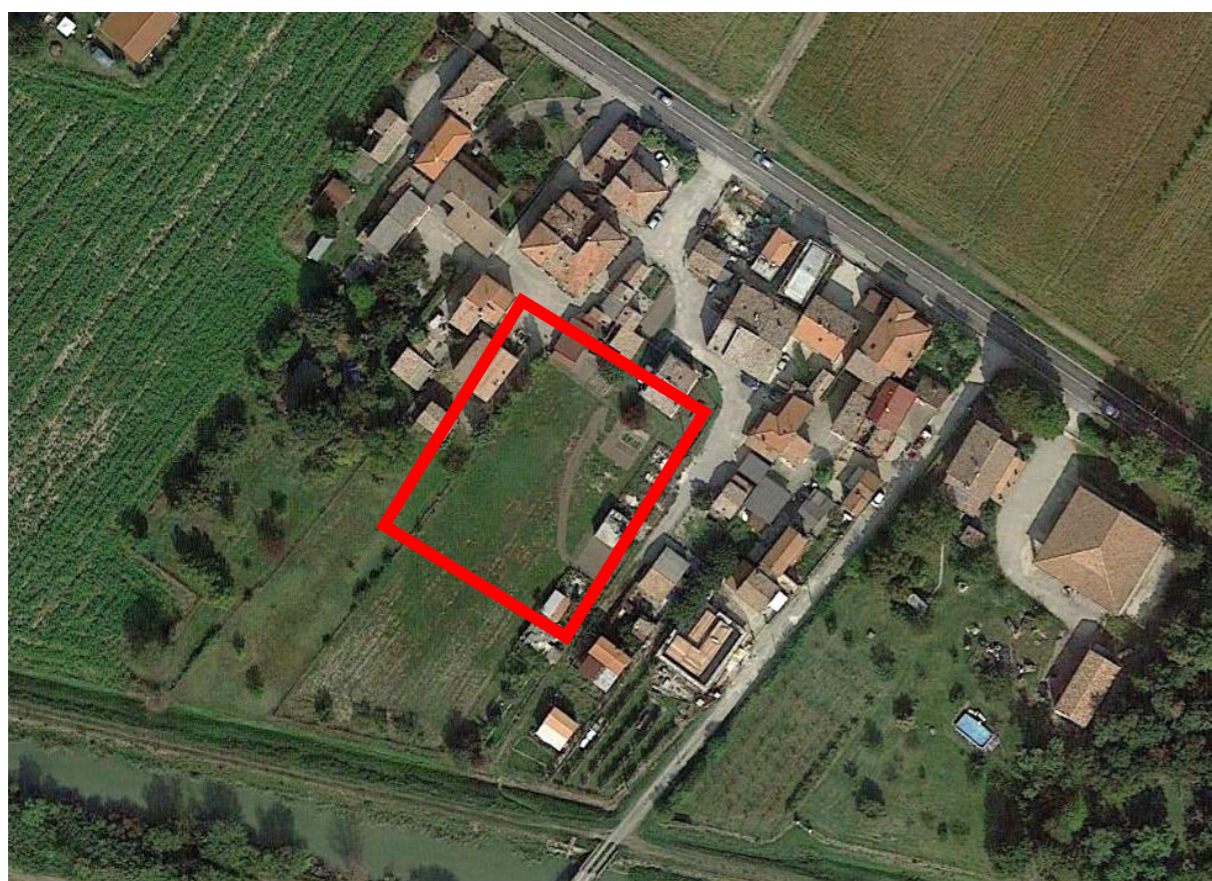
Variazione foglio 96 mappale 172:

Mq 2.587

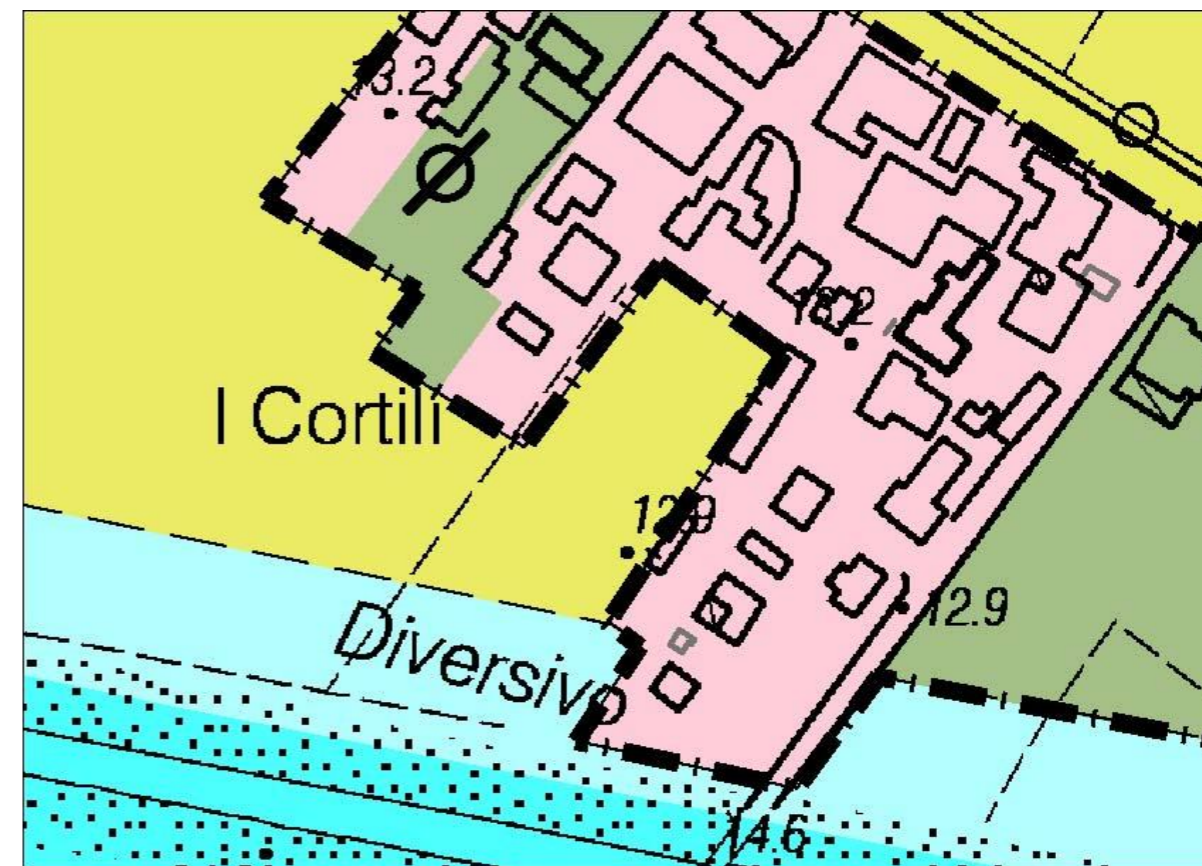
PRG – VARIANTE 9 - Località Canaletto



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

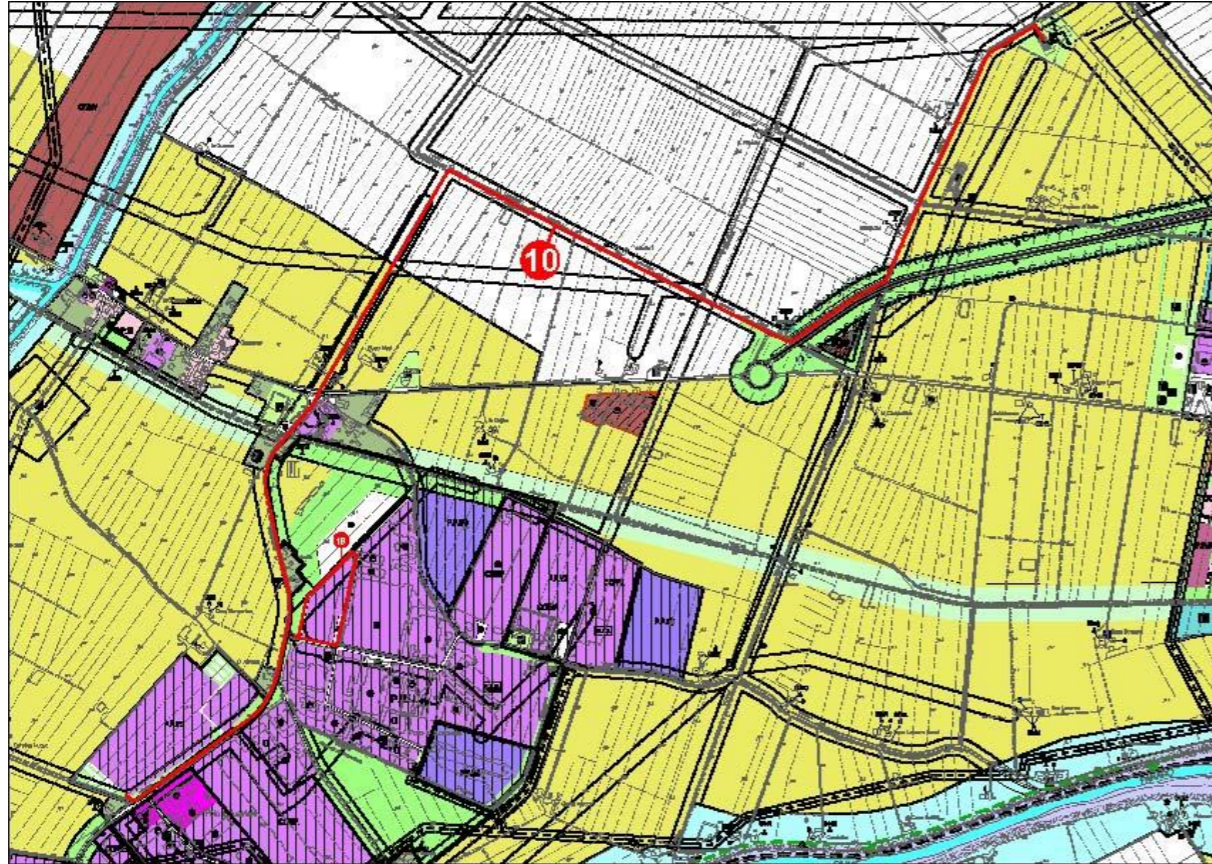
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «B2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3)" a «E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico - ambientale (art. 16.2)»

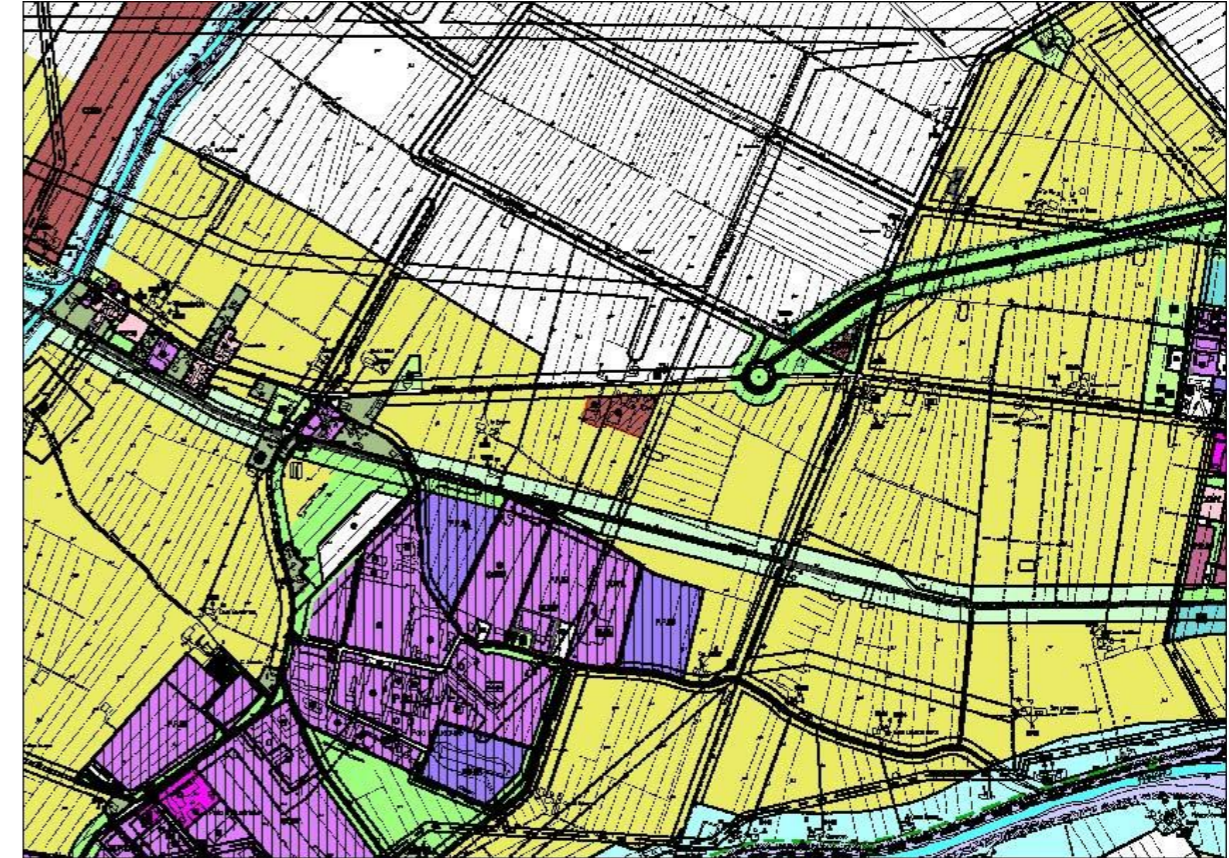
Variazione:

Mq 1.269

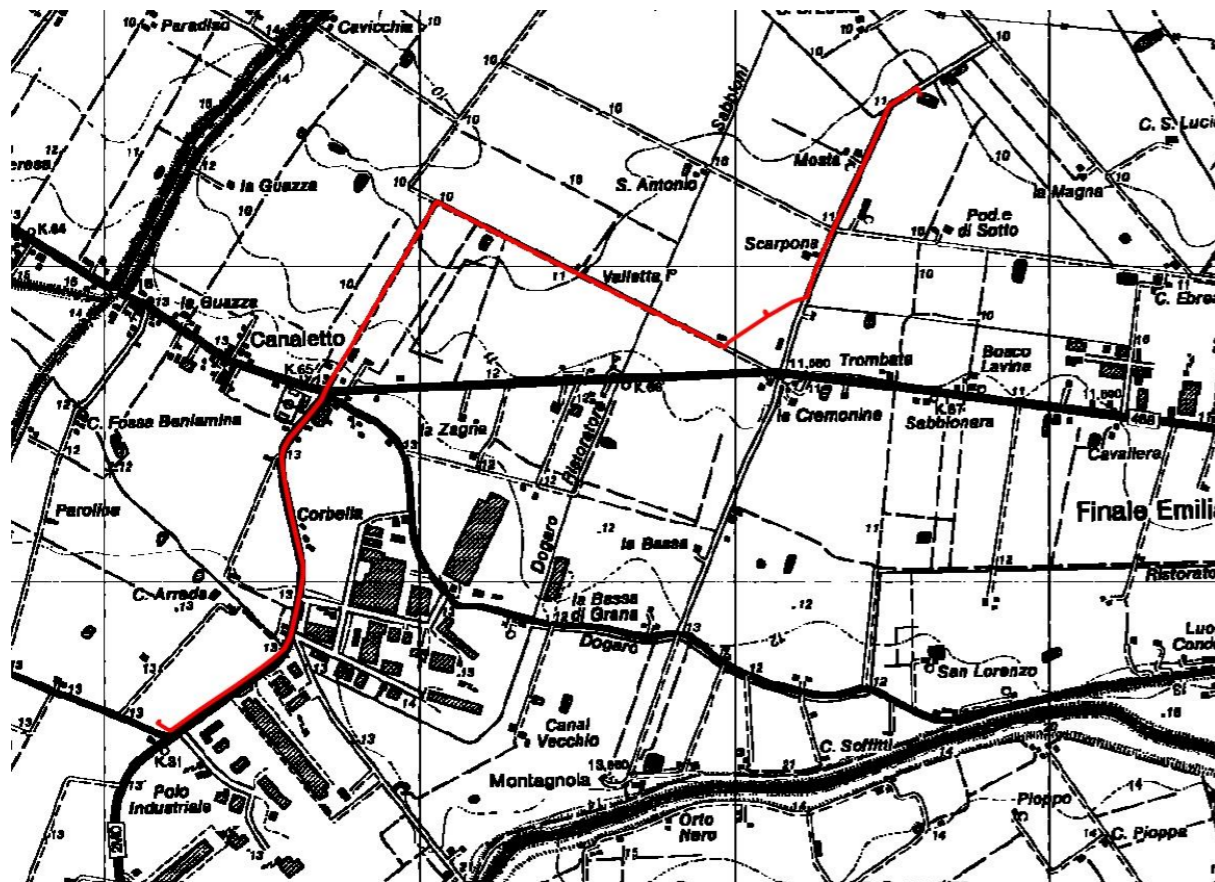
PRG – VARIANTE 10 - Località Polo Industriale



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE – scala 1:30.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:30.000



TRACCIATO LINEA ENEL MT INTERRATA IN PROGETTO MONTATA SU CTR- non in scala

Oggetto:

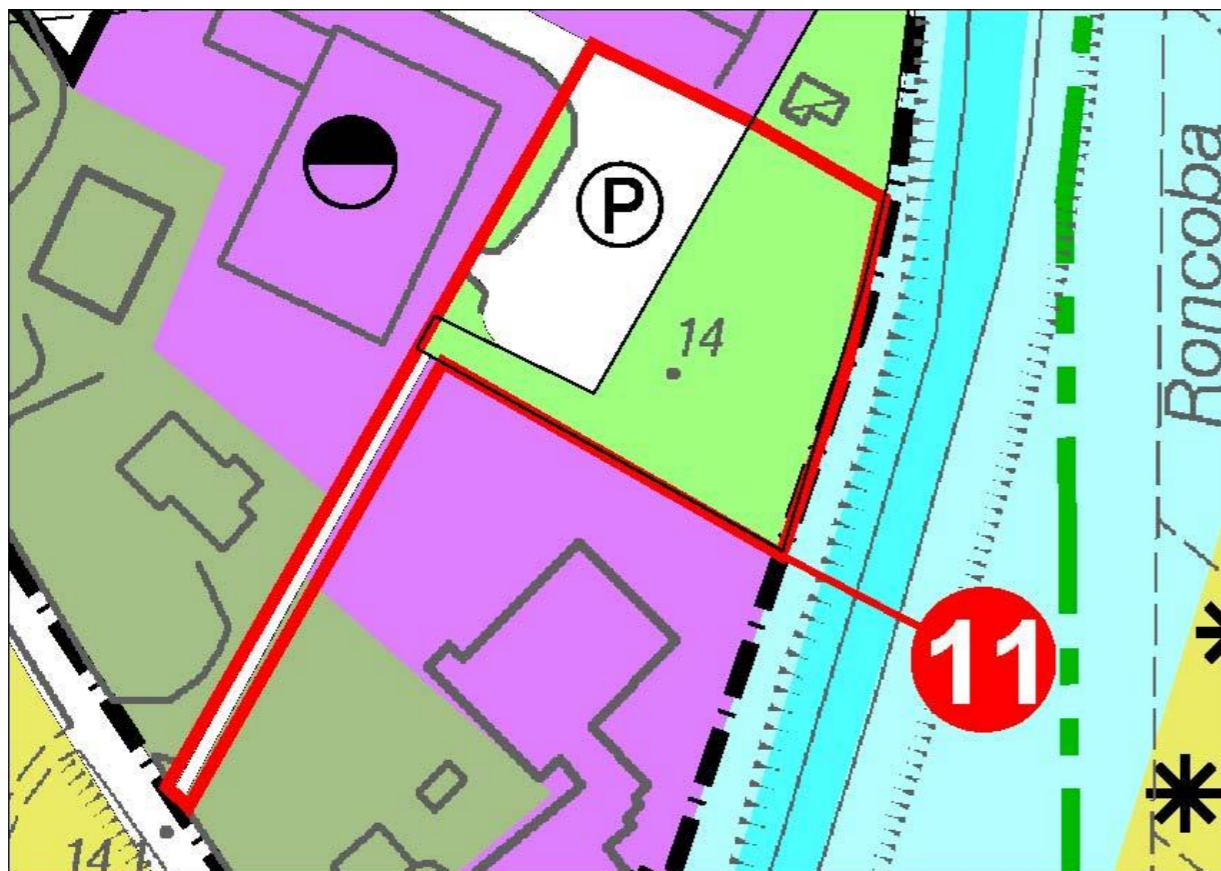
Costruzione di una nuova dorsale a 15 KV denominata "ABBA" con il collegamento delle cabine esistenti 221280 denominata "PU.SE.RI." e 269125 denominata "FV BOSI». Individuazione cartografica della nuova dorsale ENEL MT interrata ed integrazione della legenda con specifica simbologia.

Variazione:

	INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE DI MEDIA, ALTA E ALTISSIMA TENSIONE (Art. 19.5)
	DORSALE ENEL 15 Kw INTERRATA COME DA PROCEDURA UNICA APPROVATA CON D.C. N° 68 DEL 21/05/2014
	INDIVIDUAZIONE DEL METANODOTTO SNAM (Art. 19.7)

STRALCIO TAV. P8 (LEGENDA) DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE

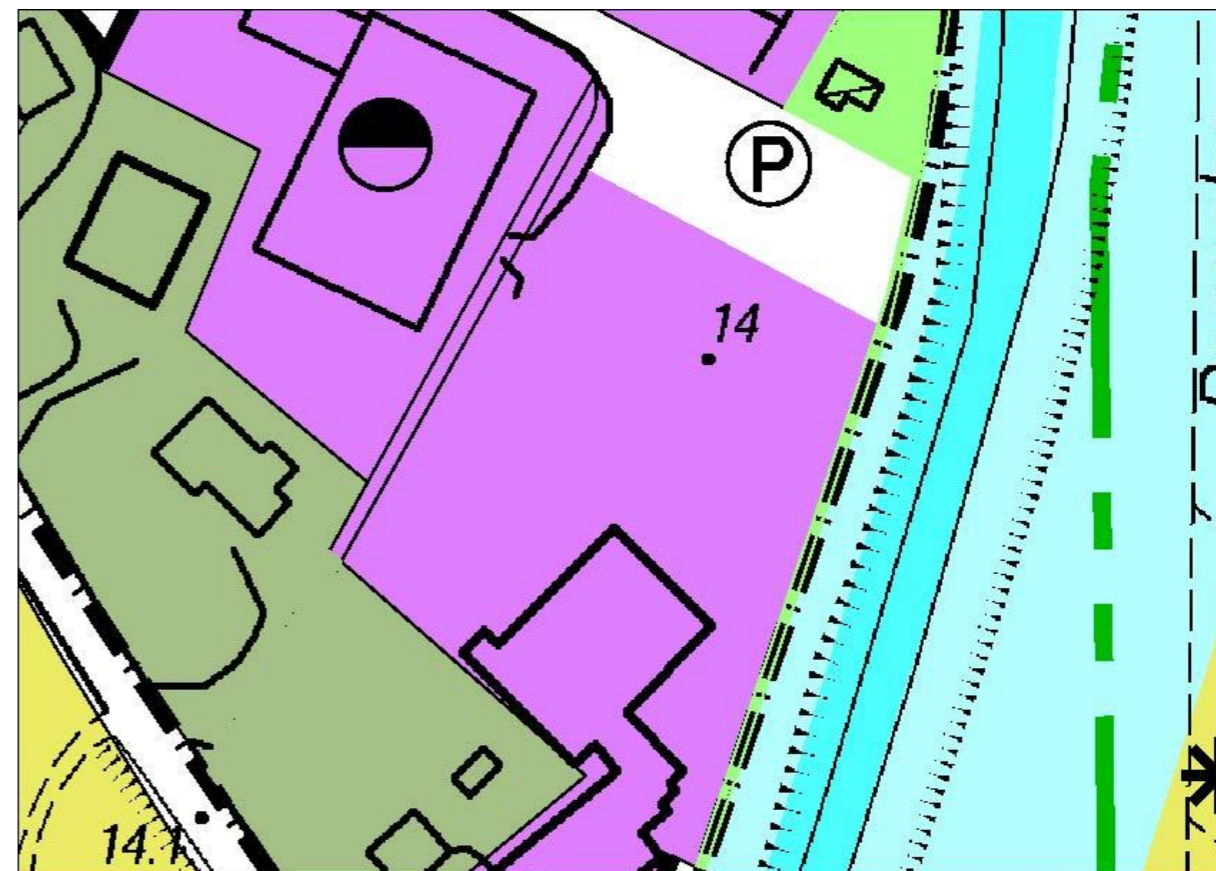
PRG – VARIANTE 11 - Località Crocetta



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

Oggetto:

Richiesta di acquisizione di area comunale per ampliamento area cortiliva e conseguente cambio di destinazione di zona di un'area di mq 4.745 da:

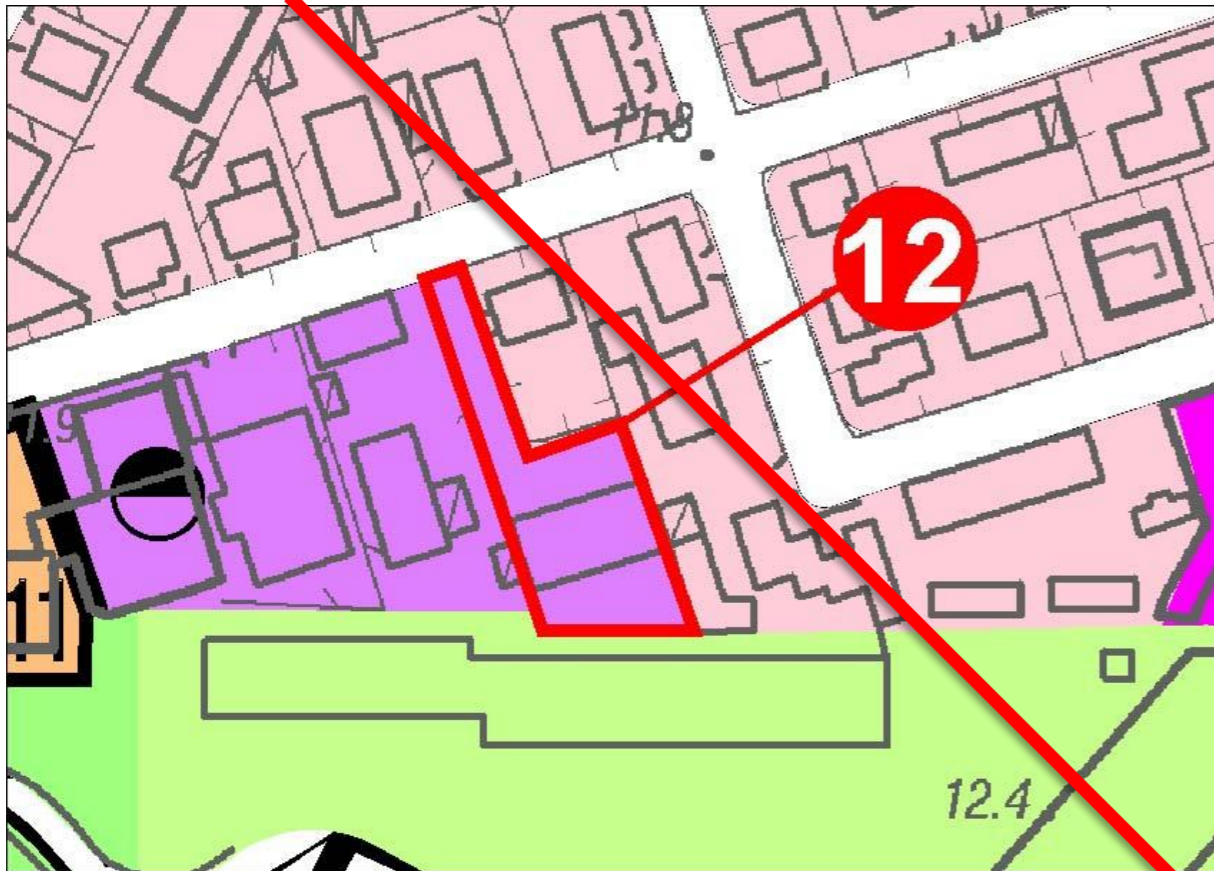
- «G5 per i parcheggi di urbanizzazione» (art. 15.6 – mq 1.550) e
- «G2 per verde pubblico urbano e di quartiere» (art. 15.3 – mq 3.195 di cui 462 a pedonale pubblico) a:
 - «D1 artigianale edificata e di completamento di tipo 1» (Art. 14.1 – mq 2.873),
 - a parcheggi pubblici per mq 1.550 e a
 - «B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria» (art. 13.6 - mq 232)

Inserimento di specifica clausola normativa all'art. 14.1 comma 17 allo scopo di precisare che le aree oggetto della variante specifica contraddistinta dal numero 11 della Variante al PRG n. 23 del 2017 possono essere aggregate ai lotti produttivi insediati confinanti senza tuttavia dar luogo a capacità edificatoria aggiuntiva.

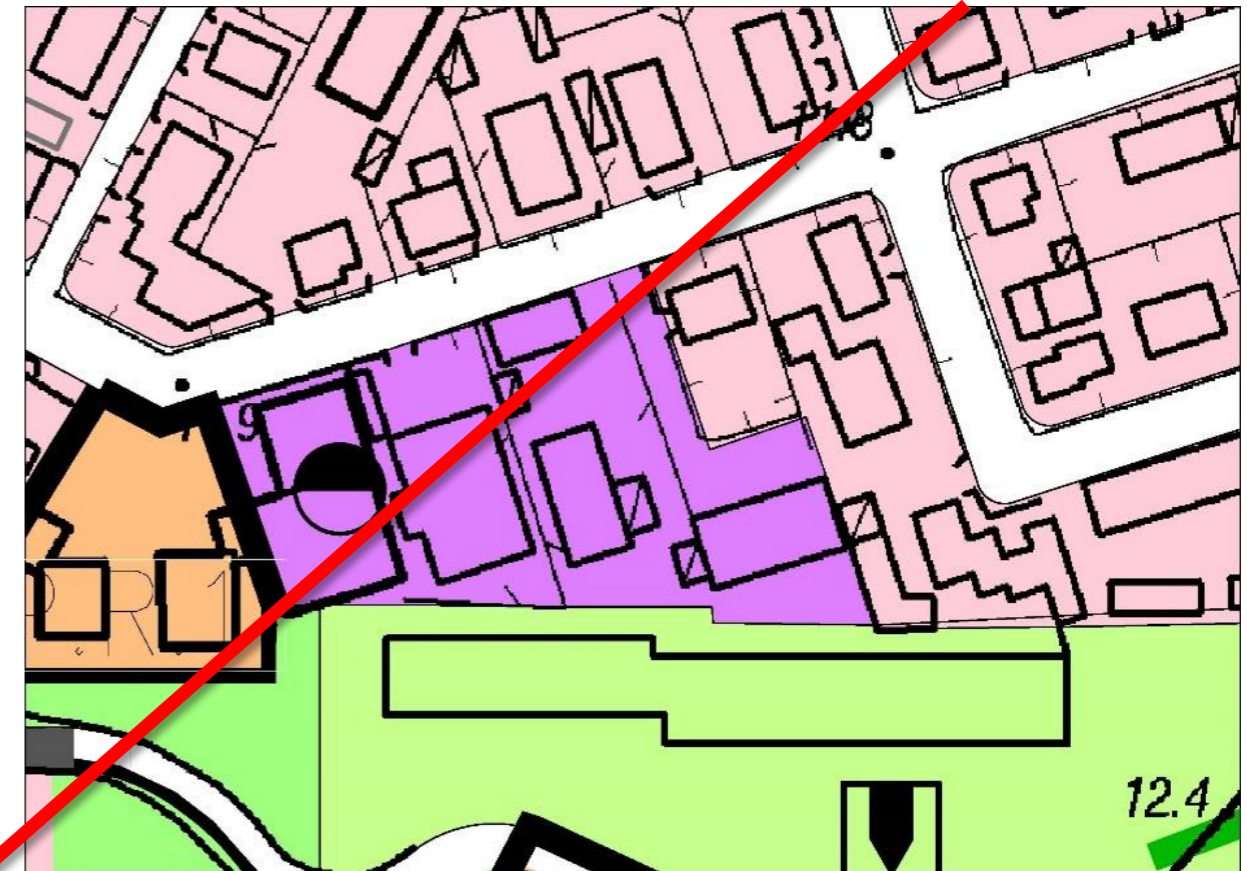
Variazioni:

D1	+ mq 2.873
G2	- mq 3.105
G5	± mq 0
B3	+ mq 232

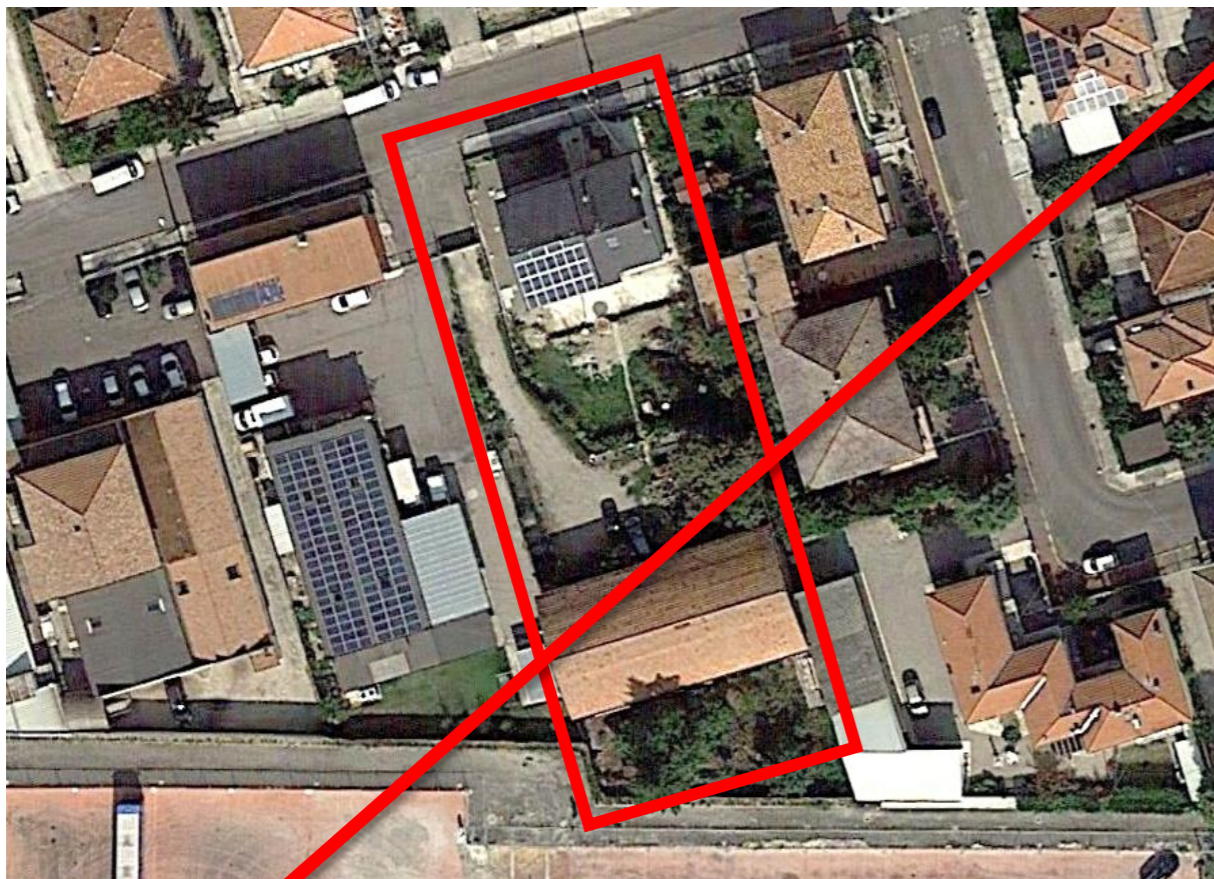
PRG – VARIANTE 12 - Località Capoluogo – VARIANTE ELIMINATA per il mancato accoglimento in sede di adozione della richiesta di variante n. 16 cui le modifiche evidenziate si riferivano



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

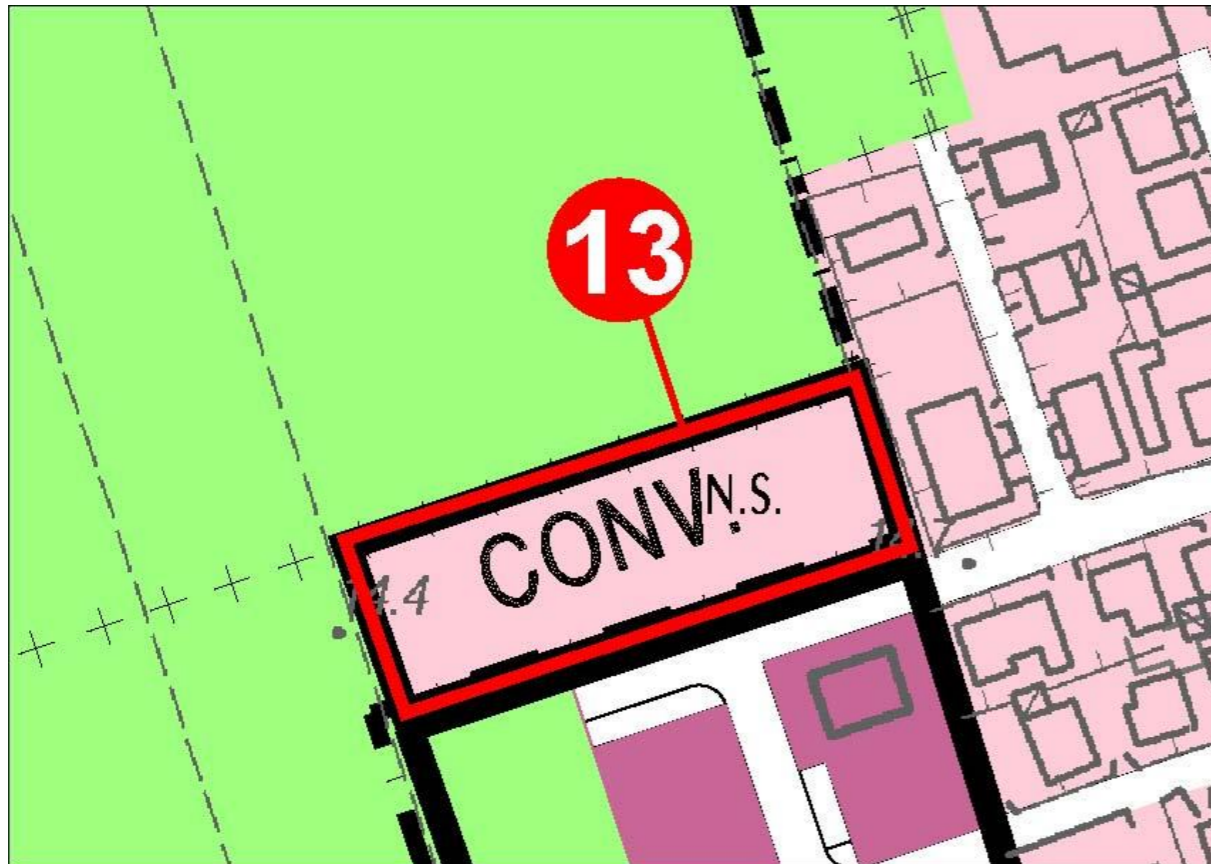
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «D1 artigianale edificata e di completamento di tipo 1 (art. 14.1)» a «D2 residenziale edificata e di completamento (art. 13.3)» con inserimento di clausola normativa specifica all'art. 13.3 comma 15 per consentire il recupero a fini residenziali del fabbricato esistente tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Variazione:

Mq 1.120

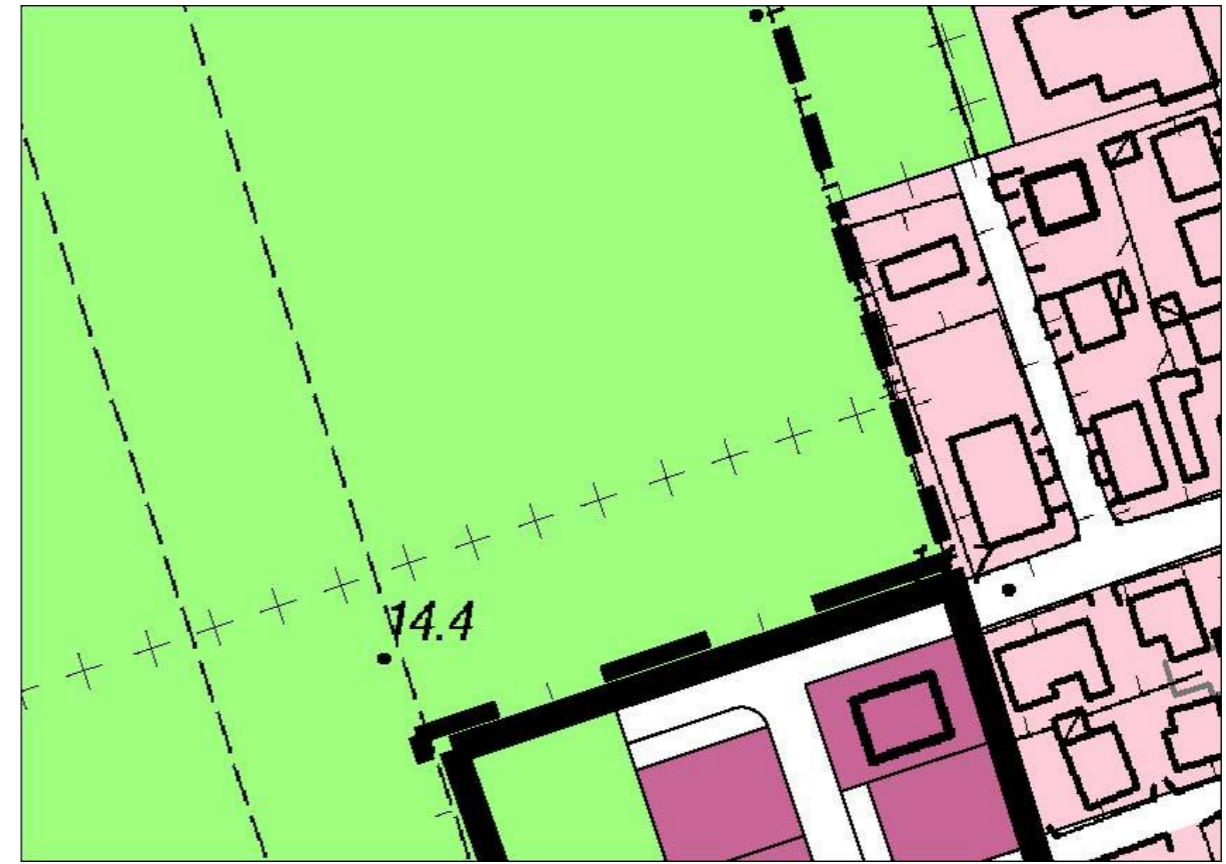
PRG – VARIANTE 13 - Località Capoluogo



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

Oggetto:

Cancellazione di zona B2 convenzionata con conseguente cambio di destinazione di zona di un'area da «B2 residenziale edificata e di completamento soggetta a convenzione (Art. 13.3 comma 15)" a

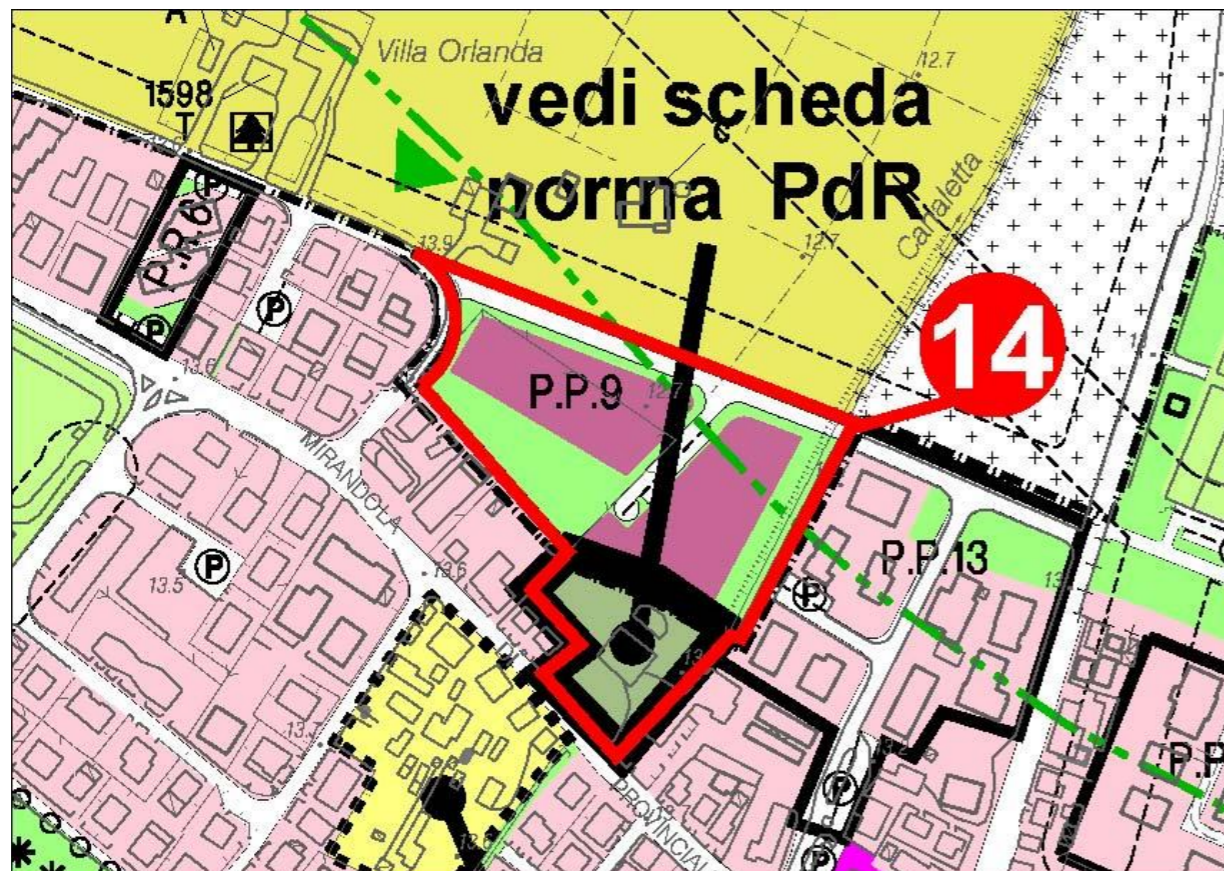
«G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 15.3)»

Cancellazione del testo del comma 15 e della nota 32 a piè di pagina

Variazione:

Mq 3.034 (capacità edificatoria mq 990 di SC soppressa)

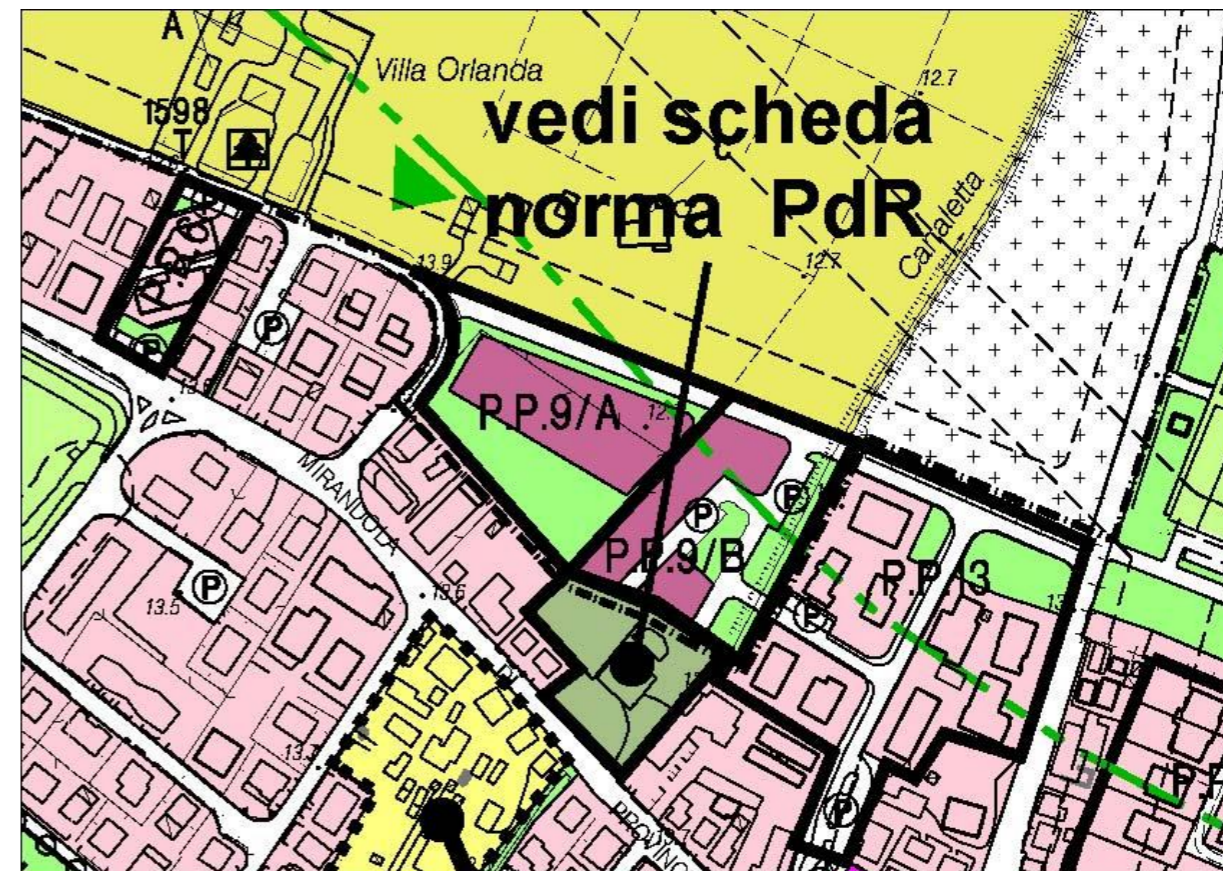
PRG – VARIANTE 14 - Località Massa Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

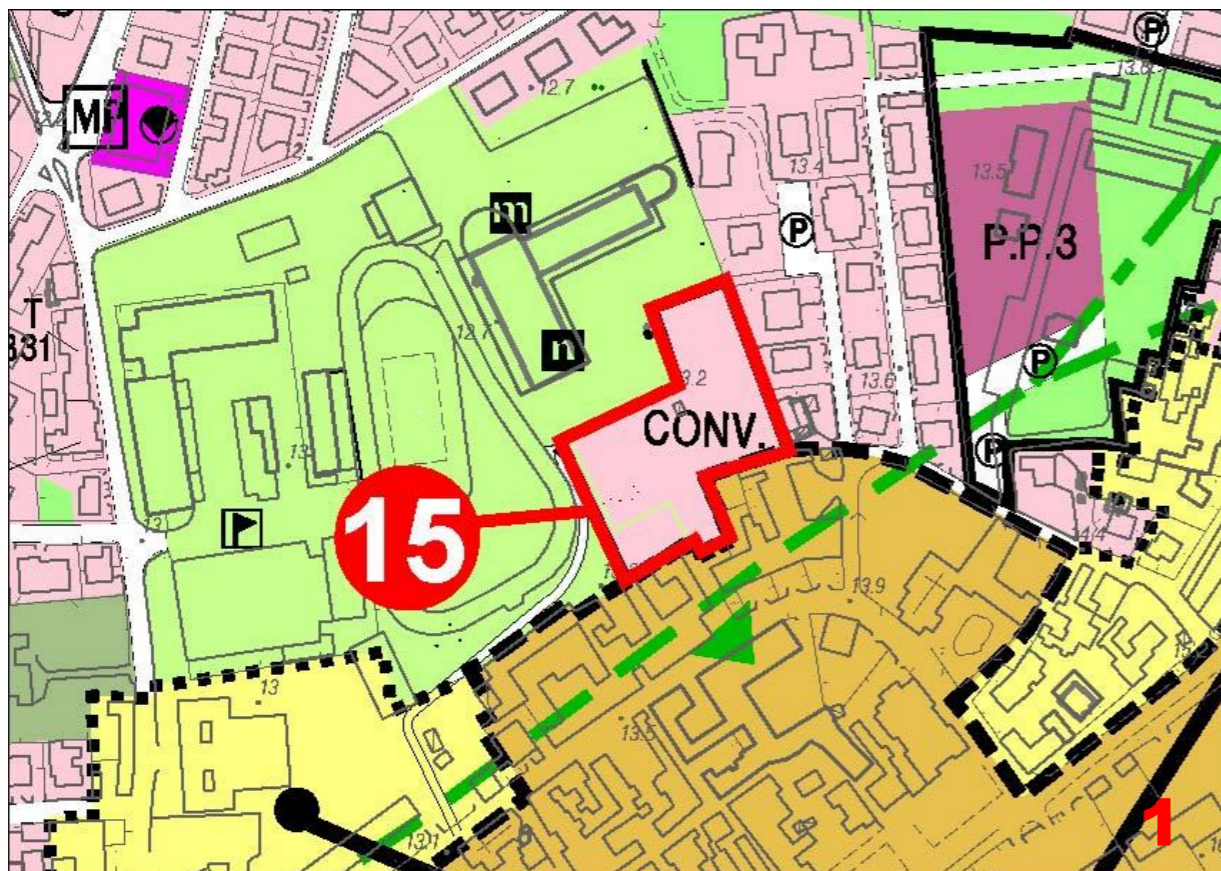
Oggetto:

Suddivisione comparto residenziale P.P. 9 in due comparti con conseguente modifica del disegno di assetto di comparto e relativa scheda normativa.

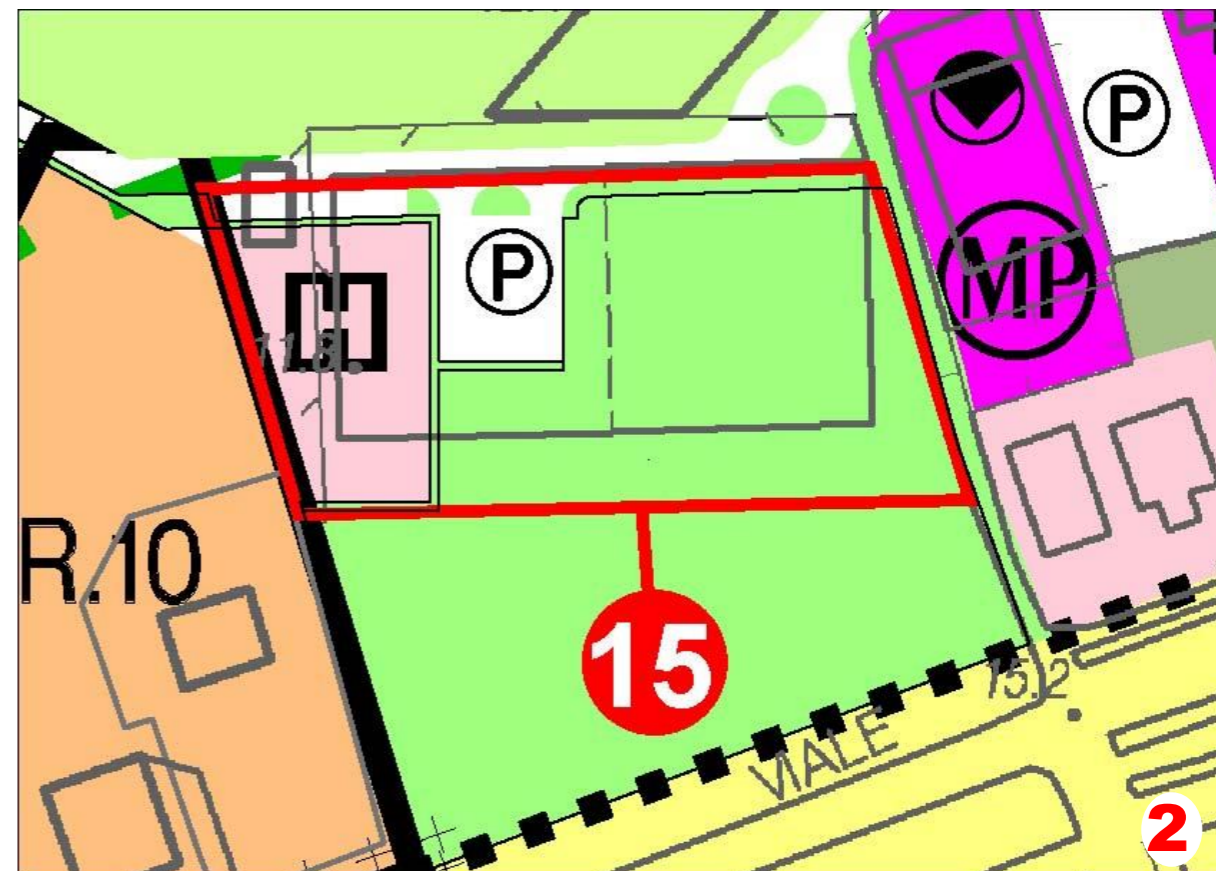
Variazione:

Aree residenziali di espansione + 737 mq; capacità edificatoria + 147 mq

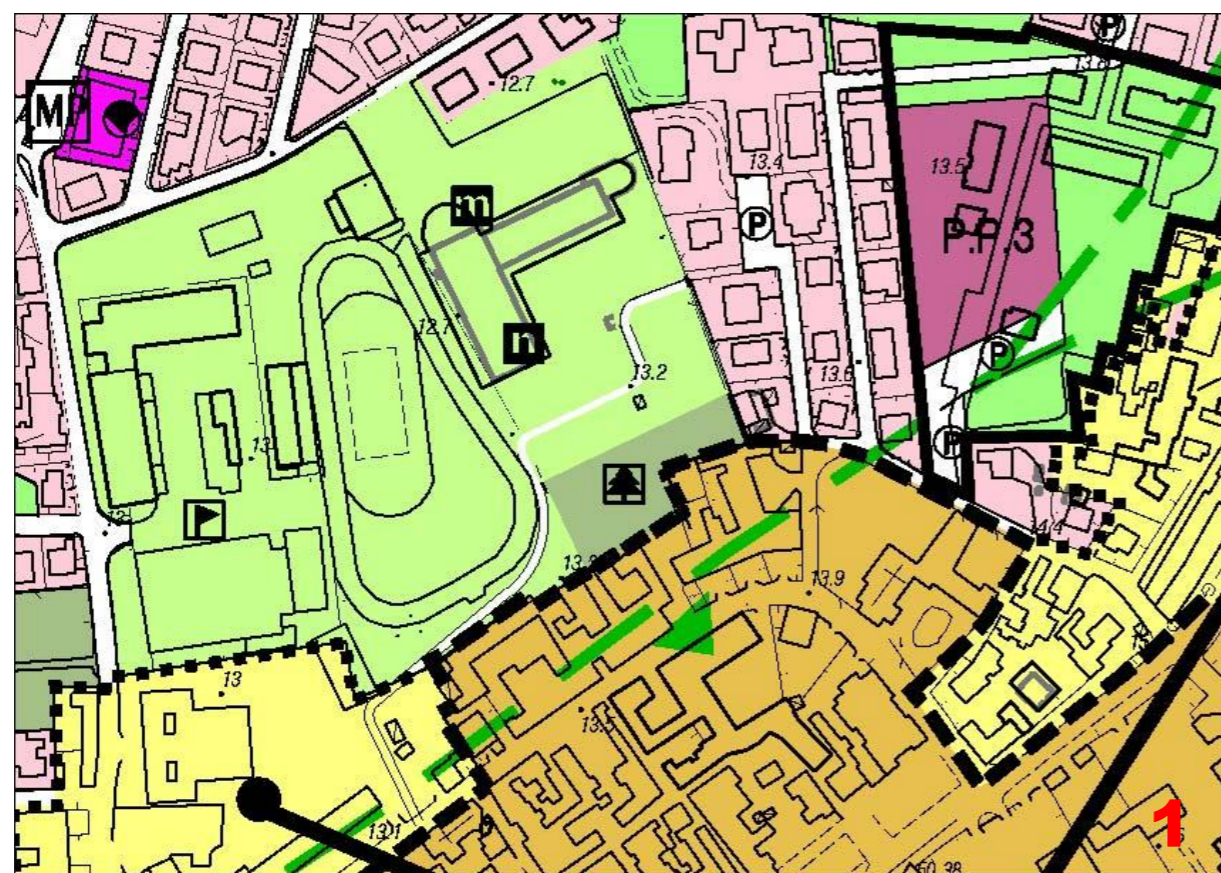
PRG – VARIANTE 15 - Località Capoluogo



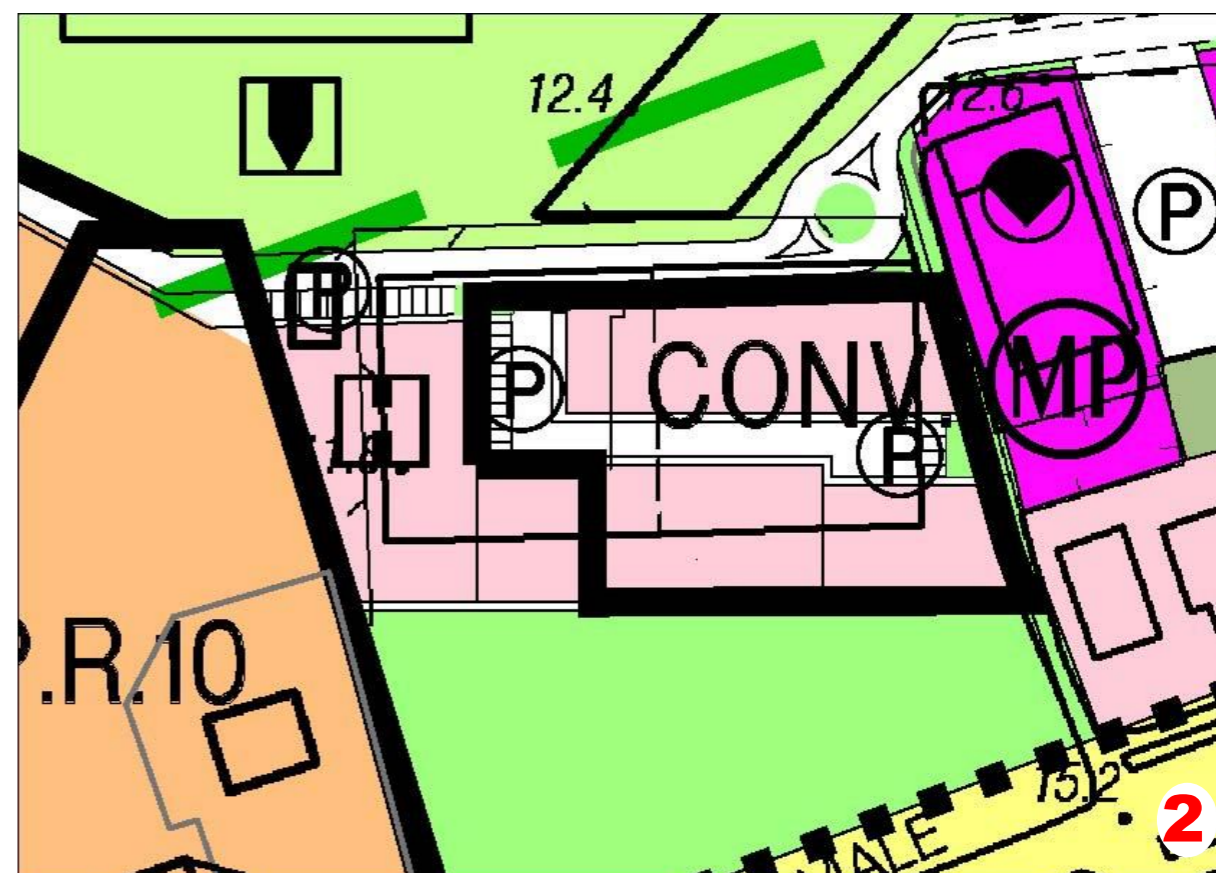
STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

PRG – VARIANTE 15 - Località Capoluogo



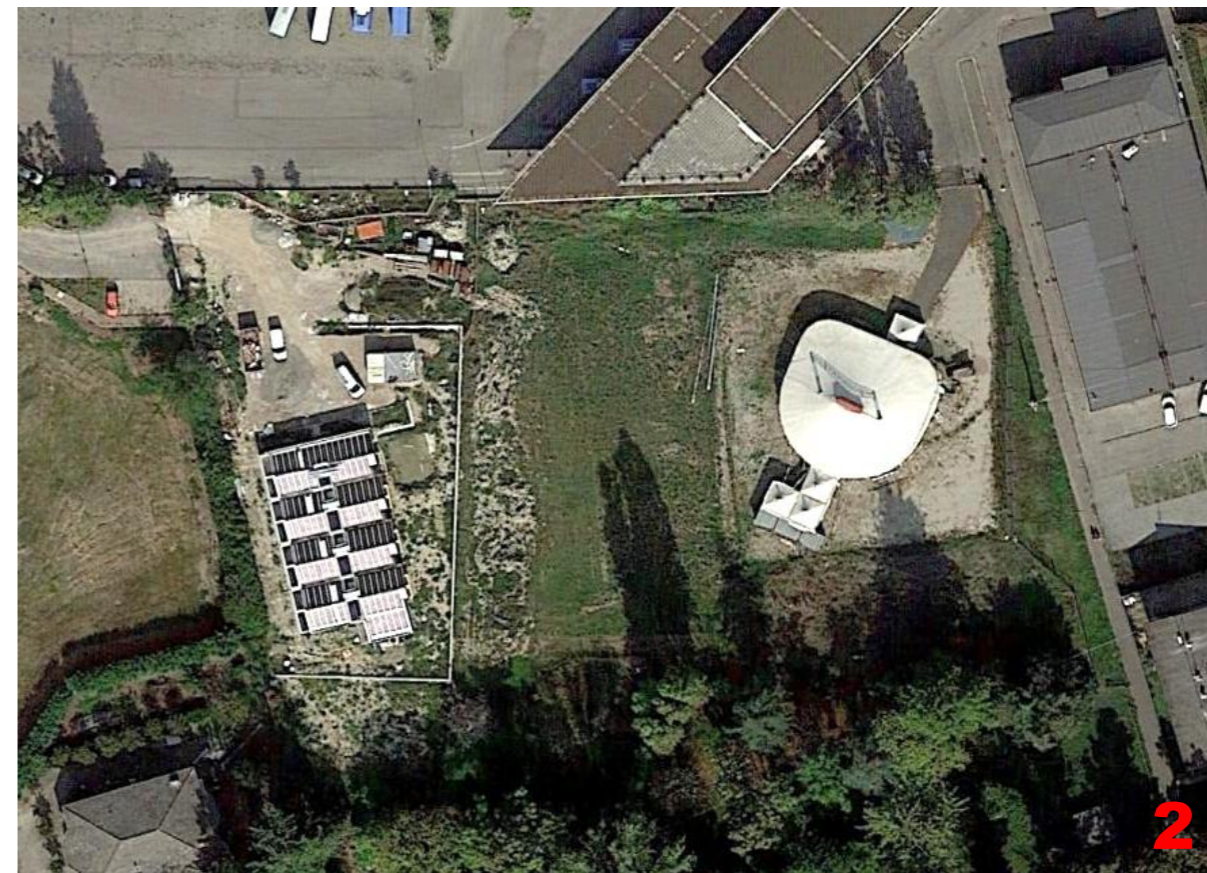
VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «B2 residenziale edificata e di completamento soggetta a convenzione con ST = mq 6.318 (Art. 13.3 comma 8')" a «G1 per servizi comunali e di quartiere (Art. 15.2)» per mq 3.000, «B3 residenziale edificata a bassa densita' fondiaria (Art. 13.4)» per mq 3.318 con clausola normativa per consentire la costruzione solo di autorimesse a servizio degli edifici esistenti nel centro storico.

Variazioni:

G1	+ mq 3.000
B3	+ mq 3.318
B2 conv	- mq 6.318



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area di 4.850 mq da

- «G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.3 – mq 4.250)» e
- «viabilità e parcheggi di urbanizzazione (mq 600) a:
 - «B2 residenziale edificata e di completamento soggetta a convenzione» (Art. 13.3 comma 8 - mq 4.350) di cui mq 845 a «viabilità e parcheggi di urbanizzazione interni alla zona B2 conv.» e
 - «B2 residenziale edificata e di completamento soggetta ad intervento diretto su aree di proprietà comunale (Art. 13.3 – mq 500)

Variazioni:

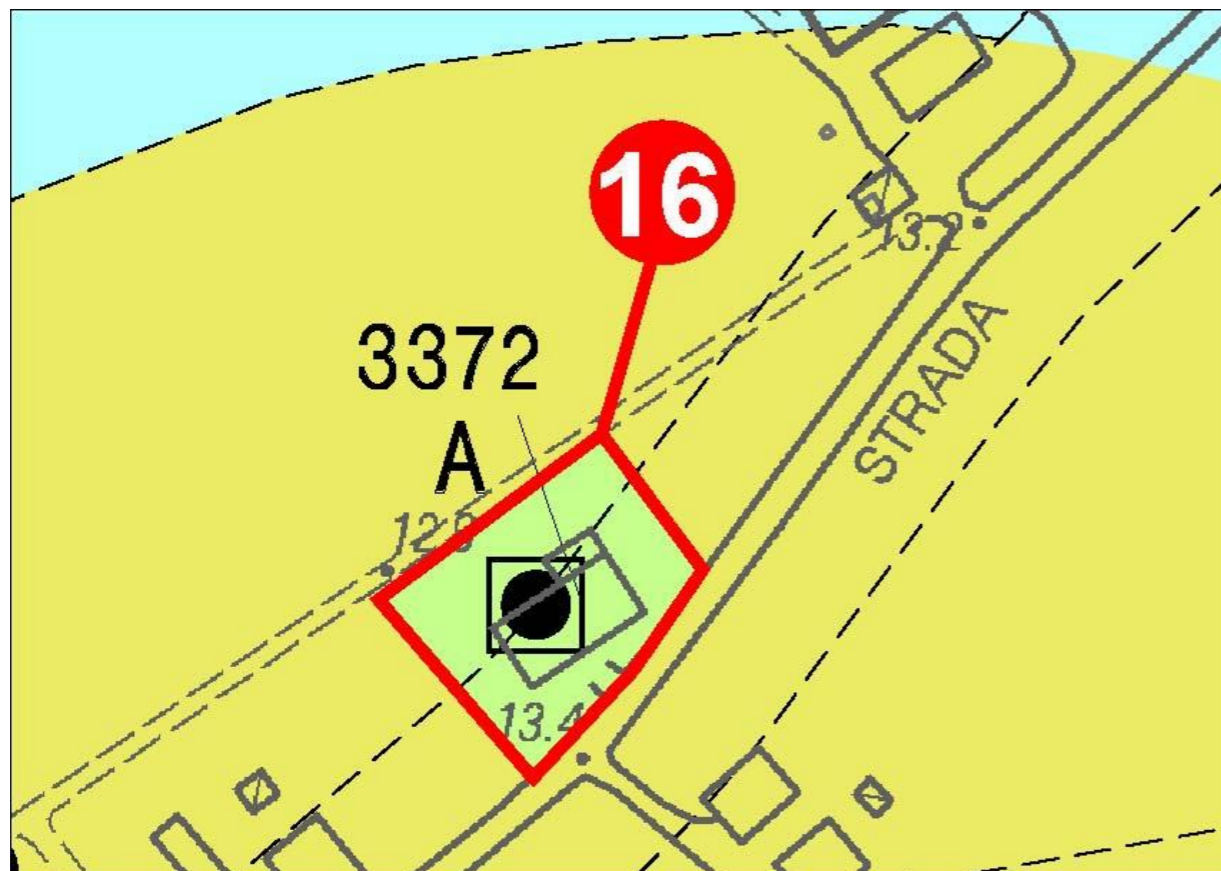
G2	- mq 4.250
Viabilità e parcheggi	- mq 600
B2 conv	+ mq 4.350 di Sf (compresi la viabilità e i parcheggi interni al comparto) con $U_f = 0,45$ mq/mq

Potenzialità edificatoria massima privata SC = mq 1.960

B2 proprietà comunale + mq 500 di Sf con $U_f = 0,45$ mq/mq

Potenzialità edif. massima comunale SC = mq 225

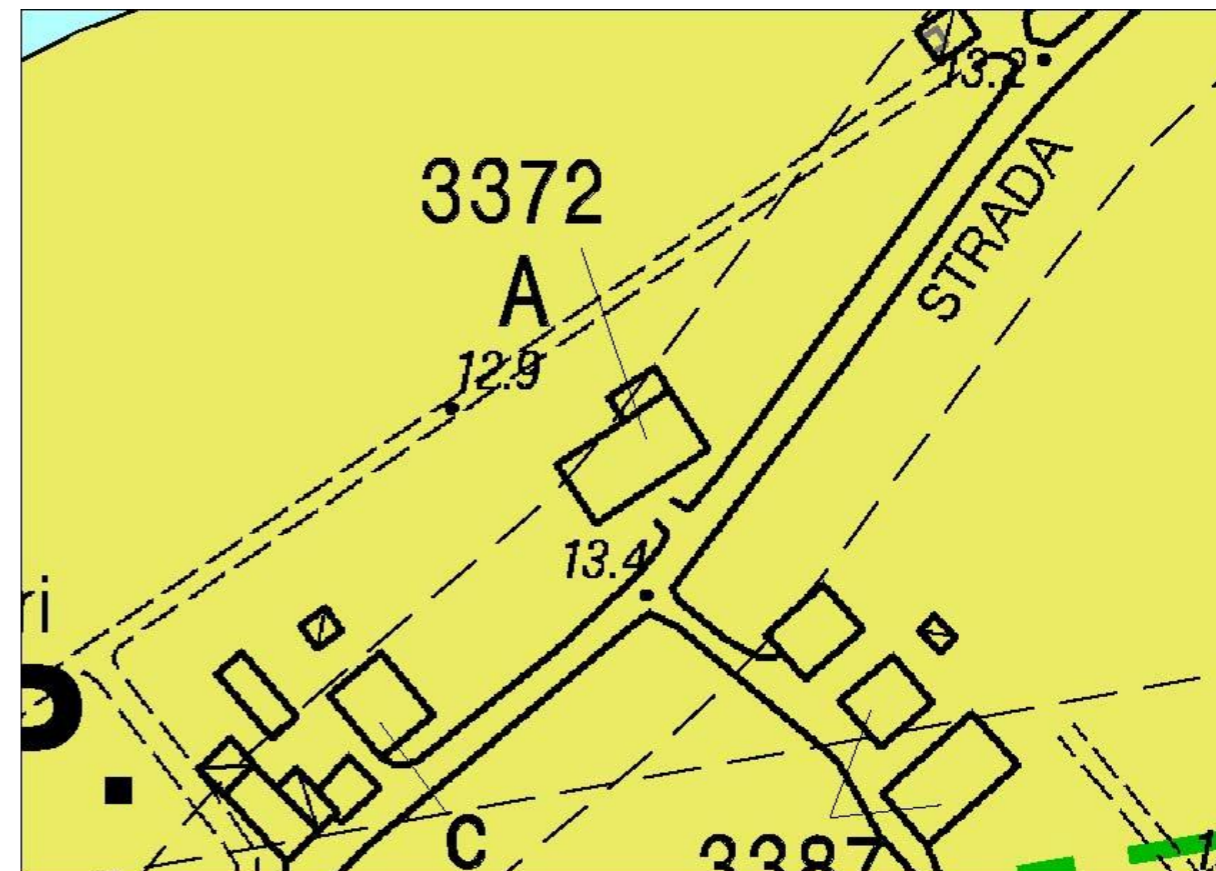
PRG – VARIANTE 16 - Località Reno Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

Oggetto:

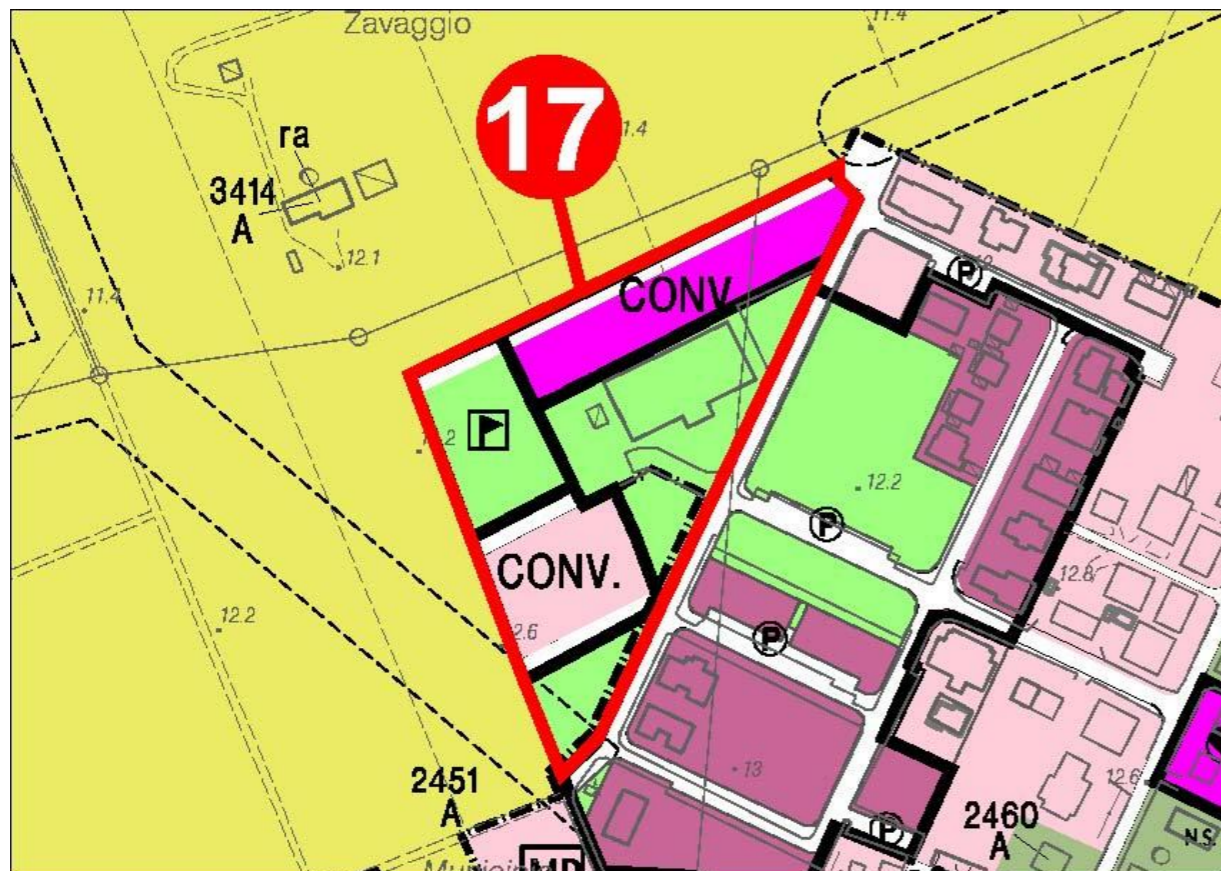
Cambio di destinazione di zona di un'area da «G1 per servizi comunali e di quartiere (Art. 15.2)», a «E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico - ambientale (Art. 16.2)»

Ex scuole di Reno Finalese per consentirne il recupero a fini residenziali, senza ampliamenti.

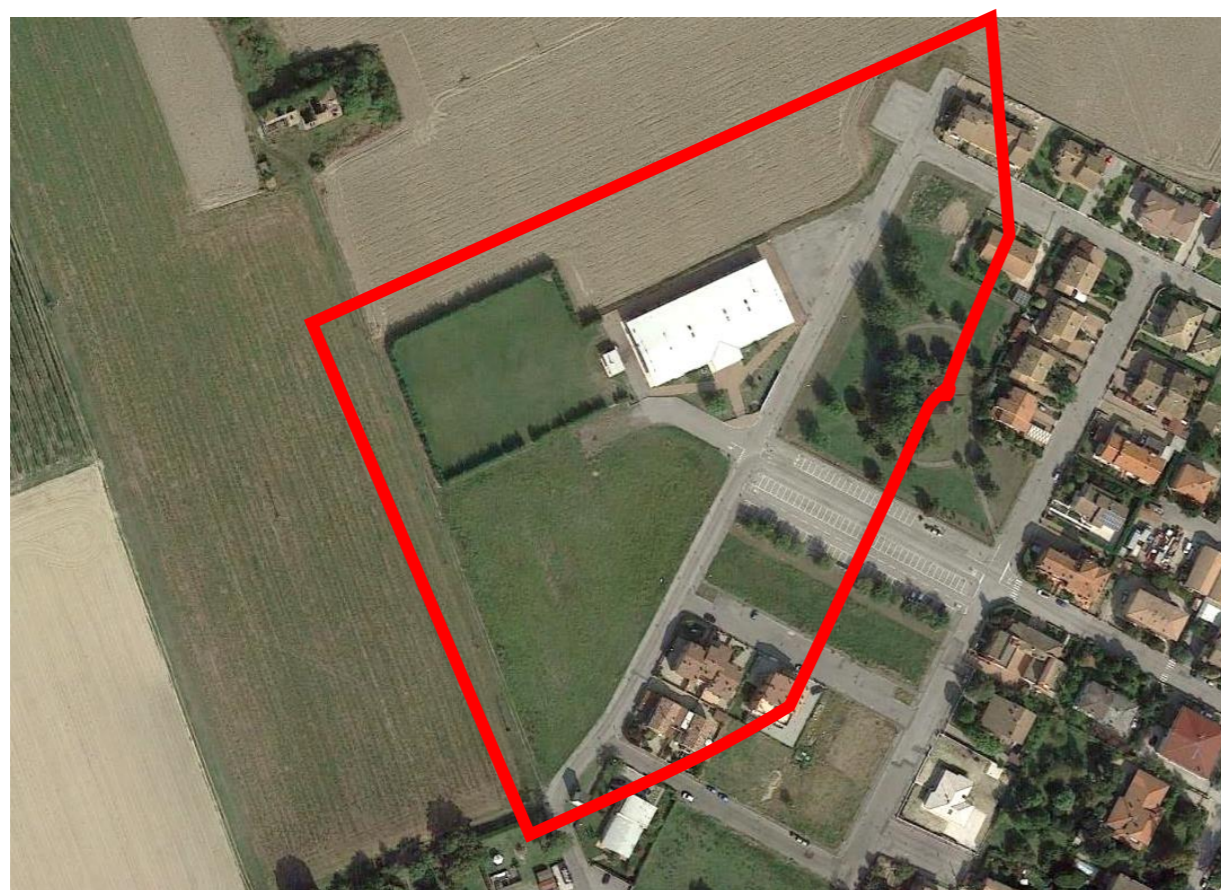
Variazione:

Mq 1.751

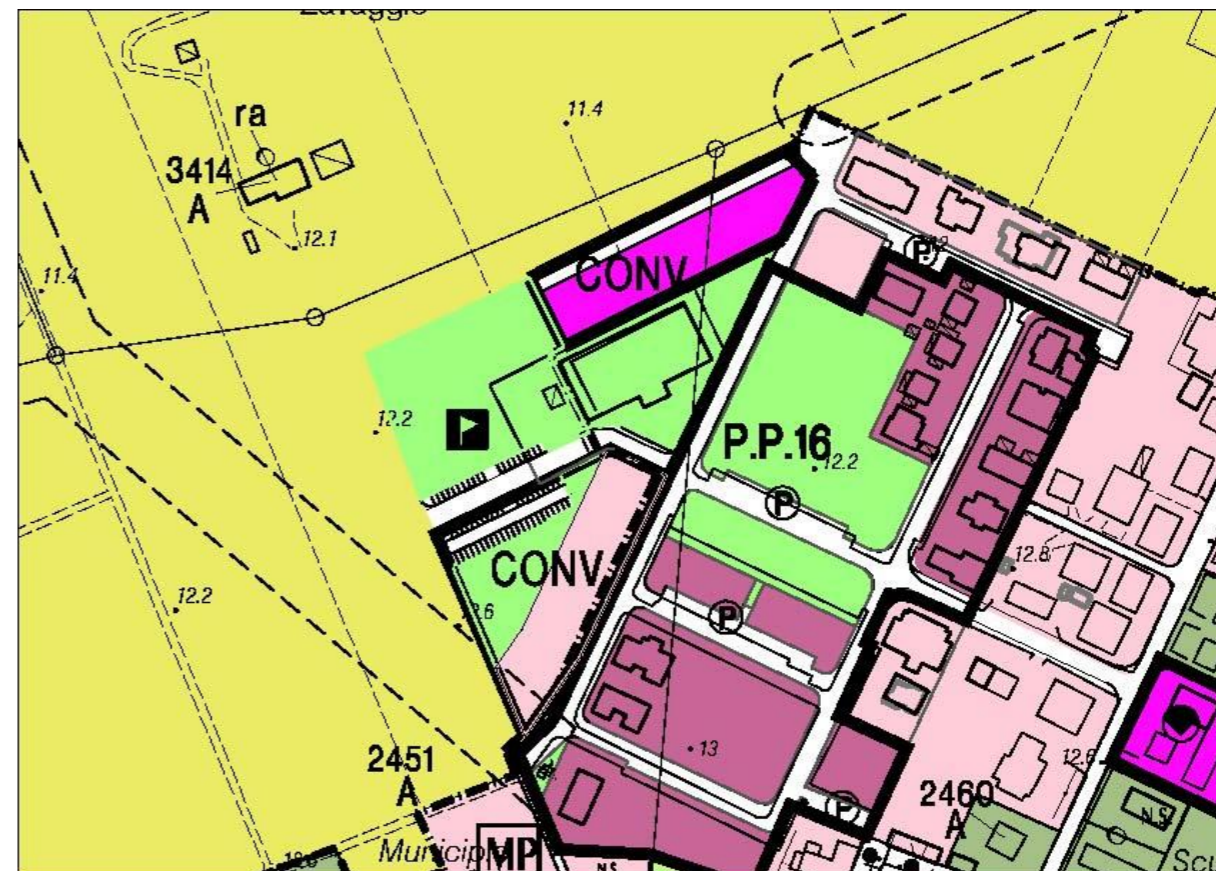
PRG – VARIANTE 17 - Località Casumaro Finalese



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:5.000

Oggetto:

Ridefinizione delle destinazioni e dei perimetri dei comparti adiacenti al PP16 allo scopo di aumentare la capacità edificatoria residenziale e favorire l'edificazione per intervento diretto convenzionato.

«B2 residenziale edificata e di completamento soggetta a convenzione (Art. 13.3 comma 8)» ST = mq 6.348 con Sf max = mq 3.700

«D2 conv commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (Art. 14.2)» ST = mq 4.306 con Sf max = mq 3.079

«G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.3)» interno ai comparti Viabilità e parcheggi interni ai comparti = mq 2.647 + 1.227 = mq 3.874

Attrezzature sportive private e sala polivalente parrocchiale = mq 10.174

Variazioni:

Zone B2 da mq 3.251 a mq 3.700; SC da mq 1.000 a mq 1.420

Zone D2 da mq 4.311 a mq 3.079; SC da mq 2.586 a mq 1.847

Zone G2 da mq 12.144 a mq 11.726

Zone G5 da mq 0.00 a mq 1.279

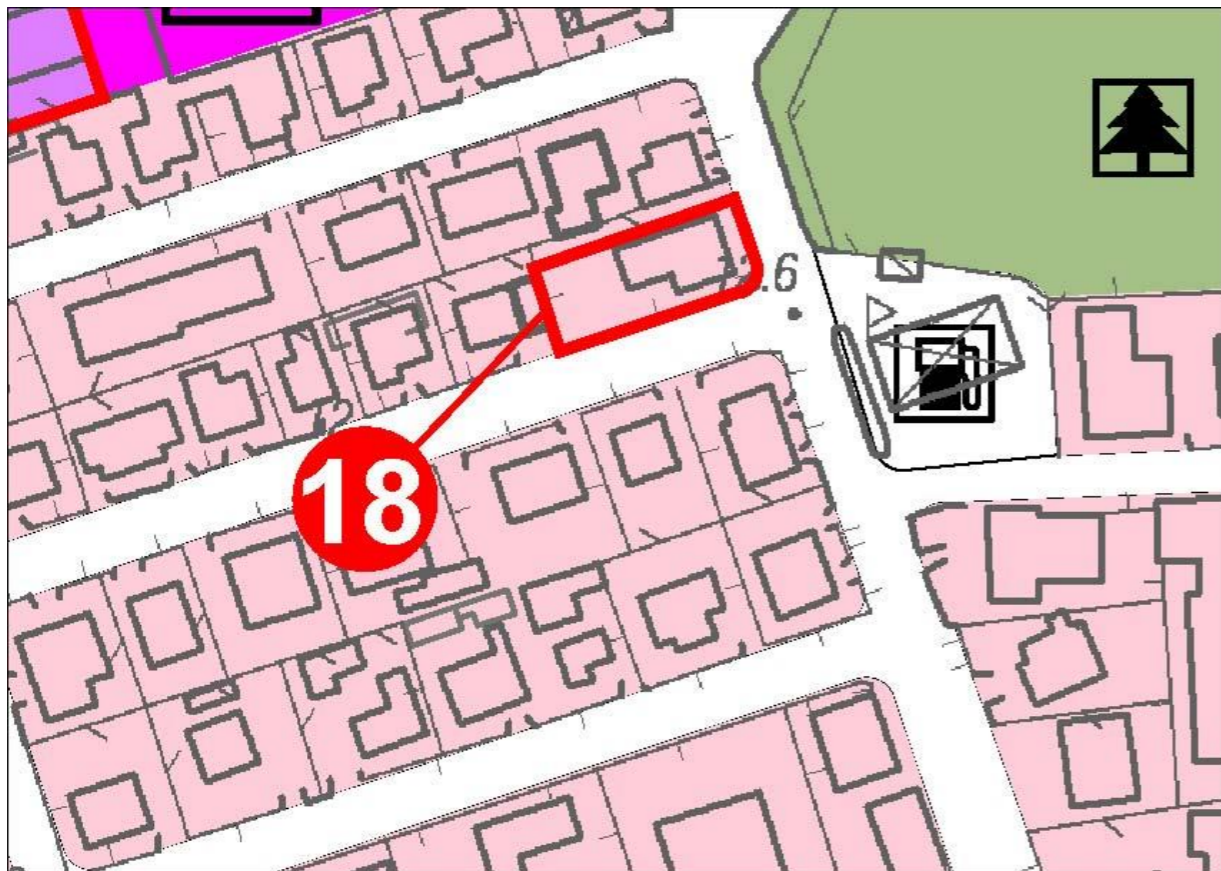
Strade da mq 2.878 a mq 2.339

Variazioni - differenze:

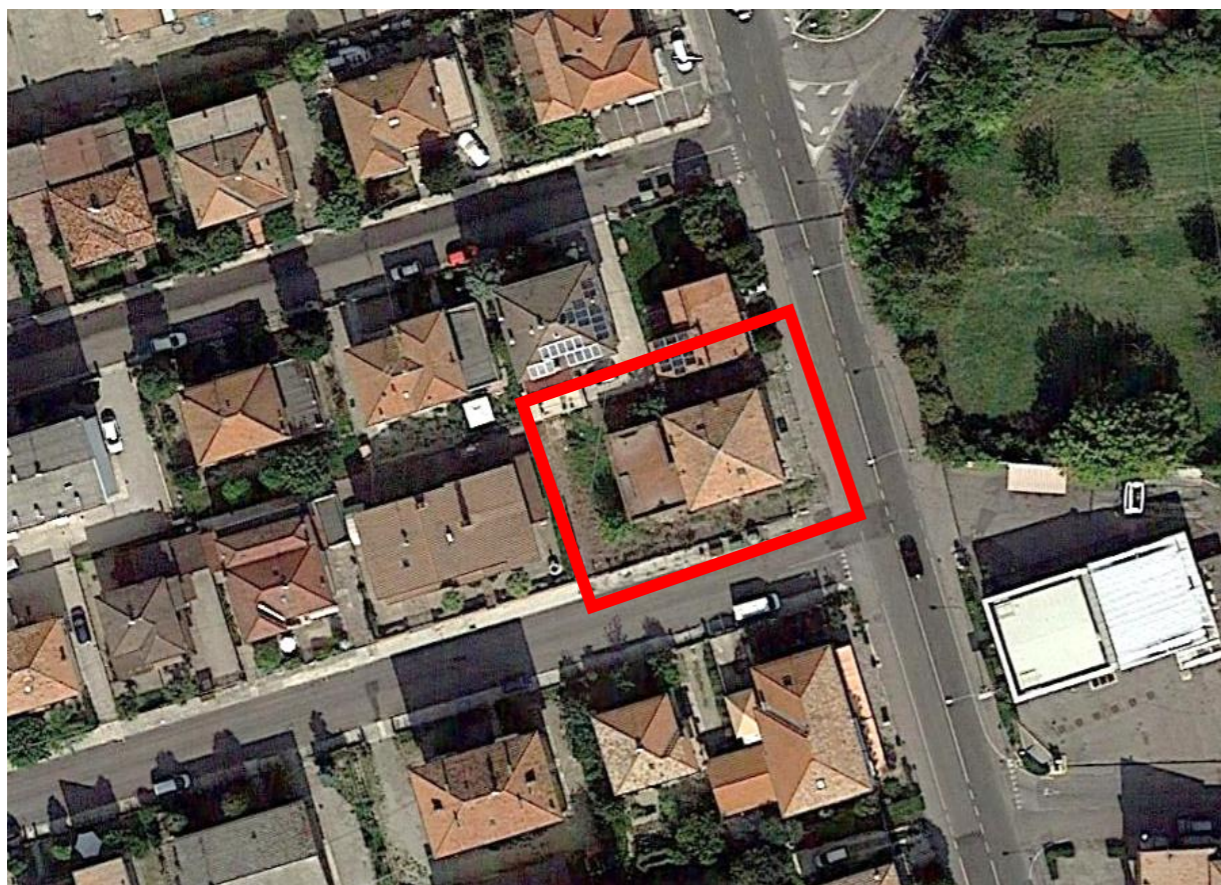
Zone B2 + mq 449; SC + mq 420; Zone D2 - mq 1.232; SC - mq 739;

Zone G2 - mq 418; Zone G5 + mq 1.279; Strade - mq 539;

PRG – VARIANTE 18 - Località Capoluogo



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

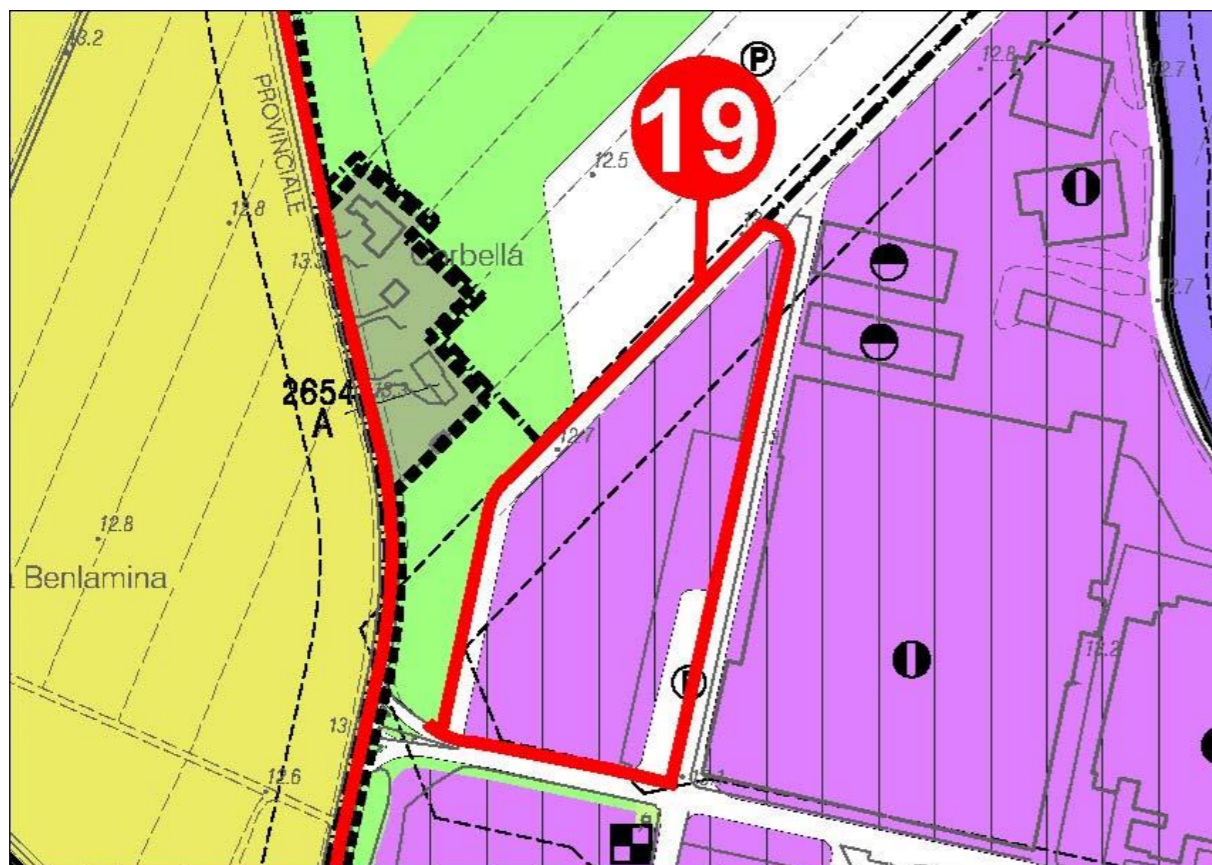
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «B2 residenziale edificata e di completamento (Art. 13.3)» a «D2 commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (Art. 14.2)» in quanto occupata da edificio anni 60 a tre piani fuori terra (Pizzeria e 2 alloggi) da trasformare a zona commerciale-direzionale per uffici.

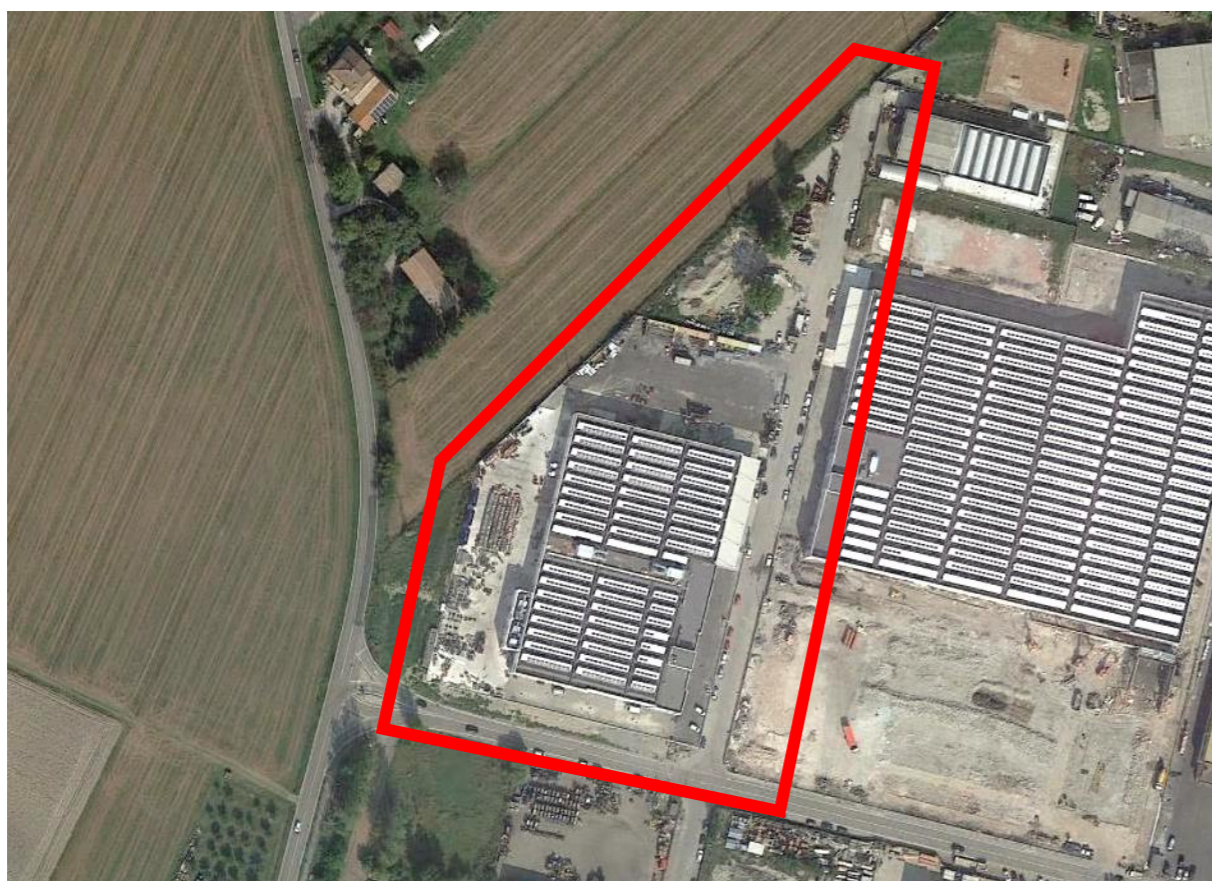
Variazione:

Mq 704

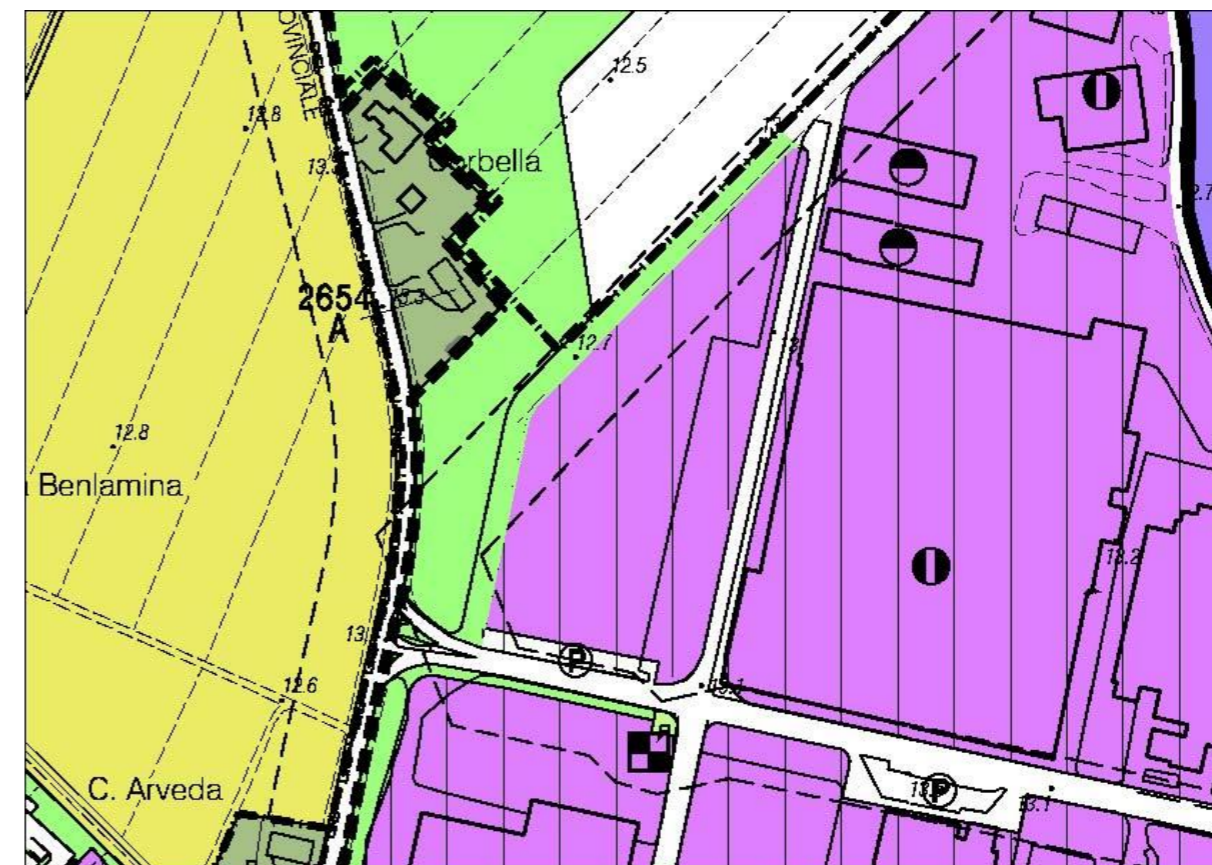
PRG – VARIANTE 19 - Località Polo industriale



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:5.000

Oggetto:

Variante consistente nella modifica e riorganizzazione della viabilità e dei parcheggi di una zona omogenea D1 bis - artigianale-industriale edificata e di completamento di tipo 2. Le zone interessate sono: «D1 bis artigianale-industriale edificata e di completamento di tipo 2 (Art. 14.1bis) ampliata sul parcheggio di via Genova per mq 1314 e ridotta di mq 704 per lo spostamento del parcheggio su via Venezia Viabilità di progetto non più necessaria con riclassificazione delle aree di sedime della stessa a G2 (mq 2.621)

Parcheggi pubblici: spostamento di parcheggio da via Genova a via Venezia su zona D1bis con riduzione dei P1 di mq 610

Variazioni:

G2	+ mq 2.621 (trasformazione di aree previste a viabilità)
D1 bis	+ mq 610
Parcheggi	- mq 610

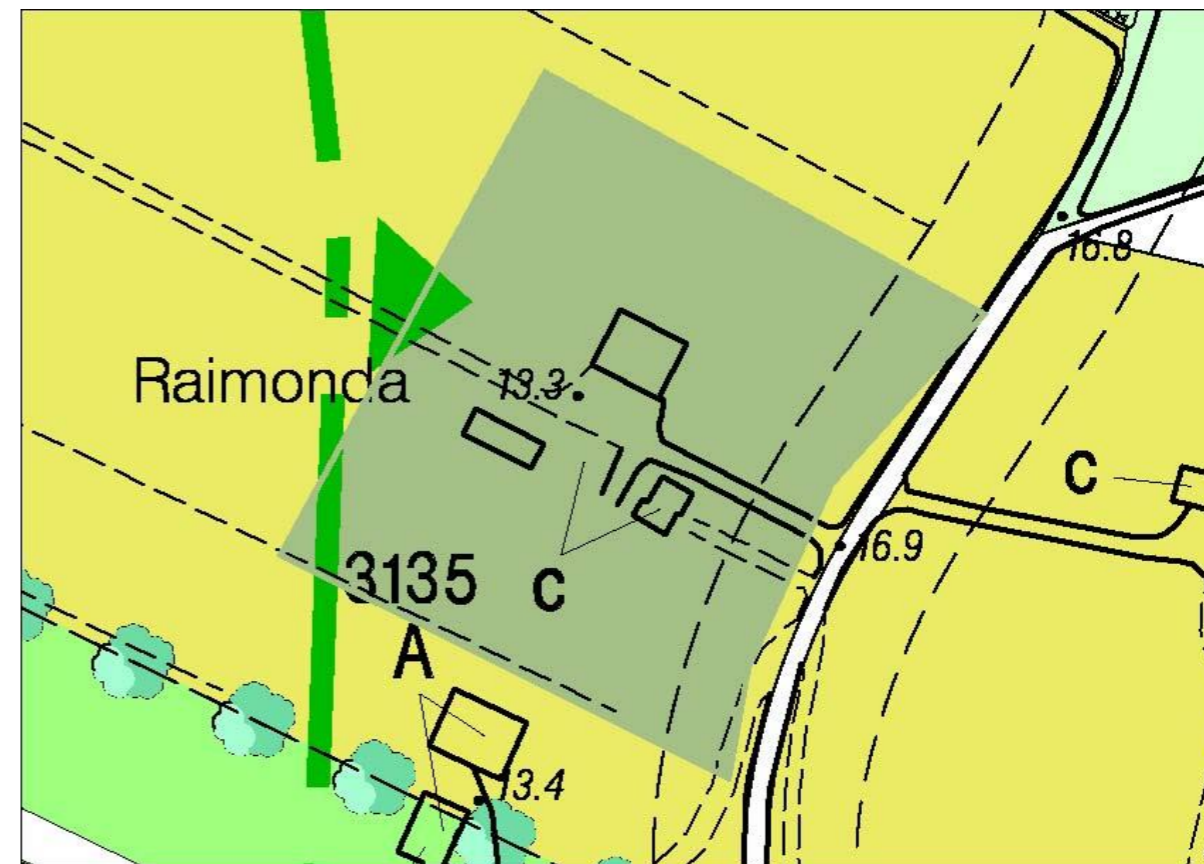
PRG – VARIANTE 20 - Località Capoluogo



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.500



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da
«E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico - ambientale (art. 16.2) a

«B3 residenziale edificata a bassa densita' fondiaria (art. 13.4)

Per consentire sul mappale 574 del foglio 67 la ricostruzione per usi residenziali e su diversa area di sedime di edificio rurale crollato nel 2011, in conformità al parere favorevole su richiesta di valutazione preventiva dell'Ufficio urbanistica ed Edilizia Privata e della CQAP prot. N. 8146 del 20/04/2011.

Inserimento di specifica clausola normativa al comma 15 dell'art. 13.4.

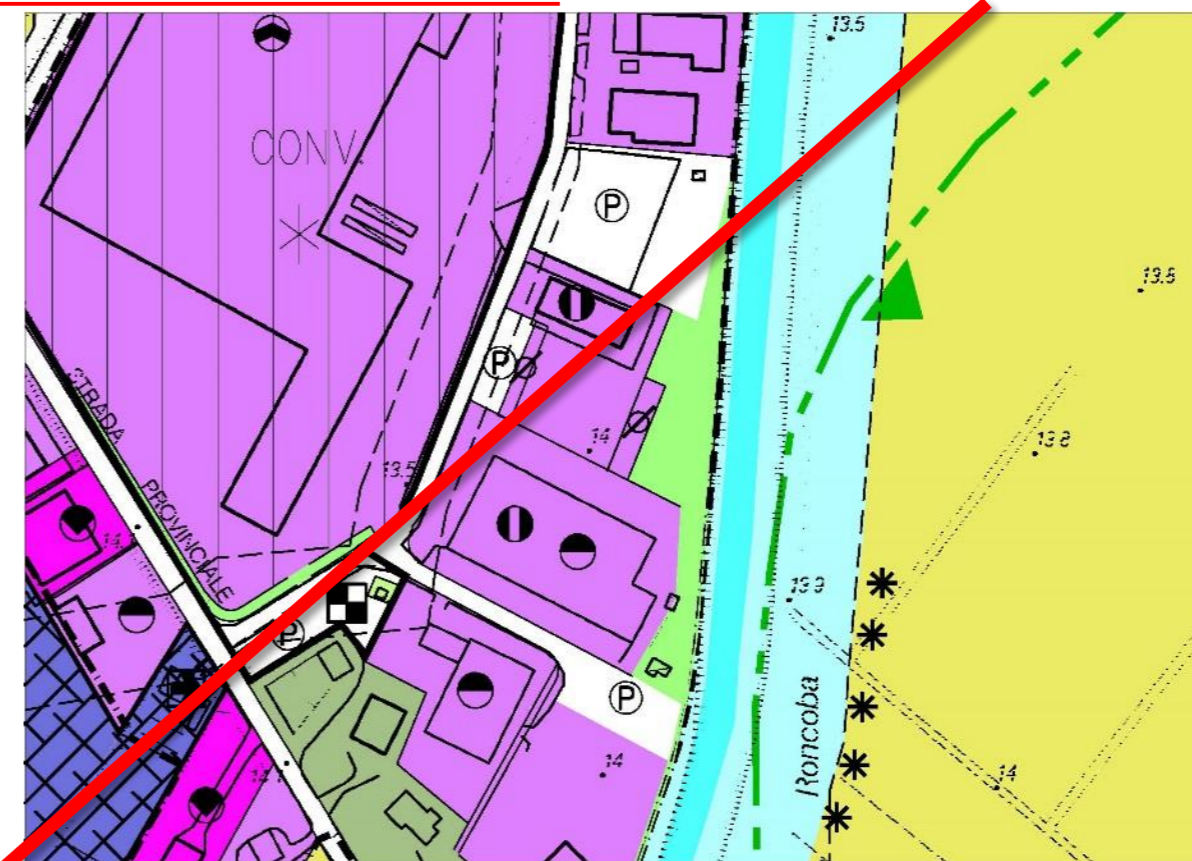
Variazione:

mq 12.753

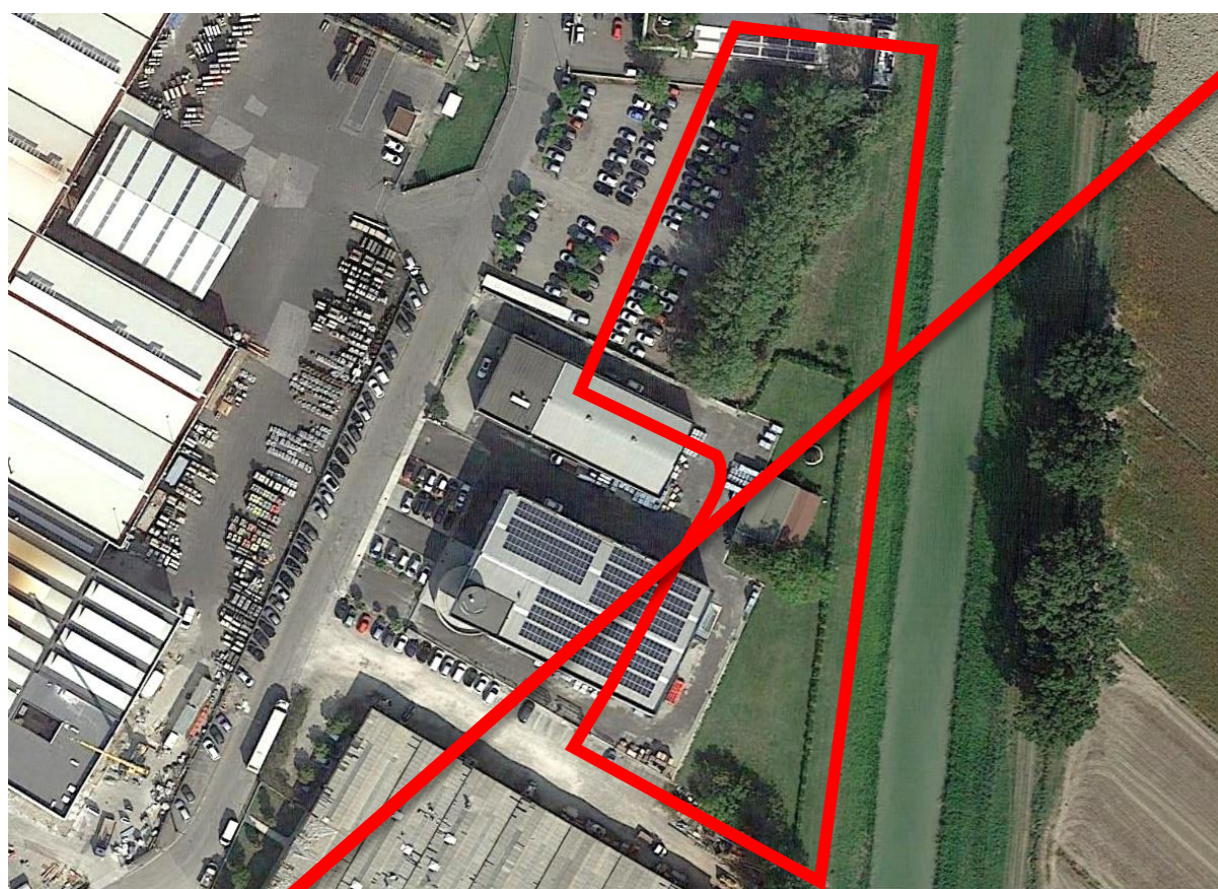
PRG – VARIANTE 21 - Località Crocetta - VARIANTE ELIMINATA per il mancato accoglimento in sede di adozione della richiesta di variante n. 28 cui le modifiche evidenziate si riferivano



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA

Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.3)» e Parcheggi a

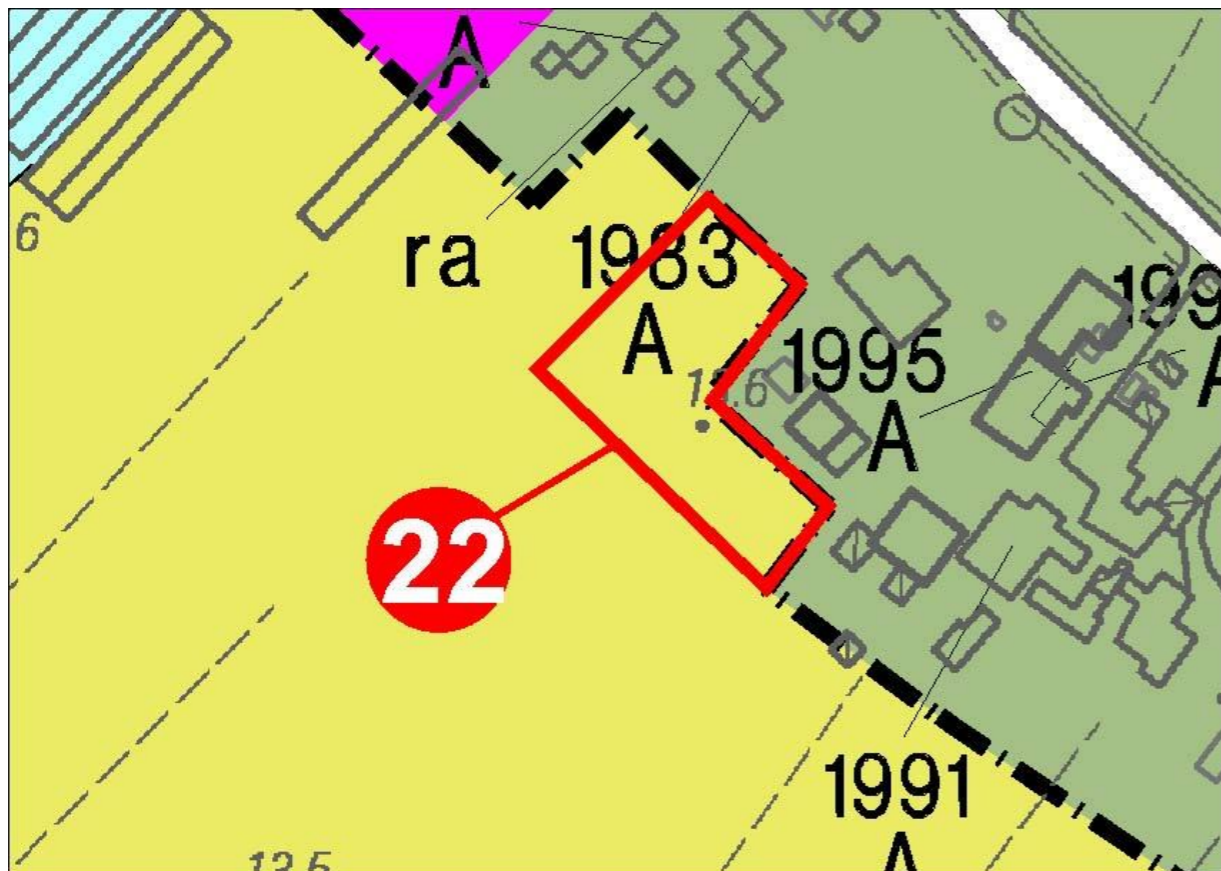
«D1 artigianale-industriale edificata e di completamento di tipo 1 (Art. 14.1) e «G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.3)»

Inserimento di specifica clausola normativa all'art. 14.1 comma 17 allo scopo di precisare che le aree oggetto delle varianti specifiche contraddistinte dai numeri 14 e 28 della Variante al PRG n. 23 del 2017 possono essere aggregate ai lotti produttivi insediati confinanti senza tuttavia dar luogo a capacità edificatoria aggiuntiva.

Variazioni:

G2	+ mq	295
D1	+ mq	1.551
Parcheggi	- mq	1.846

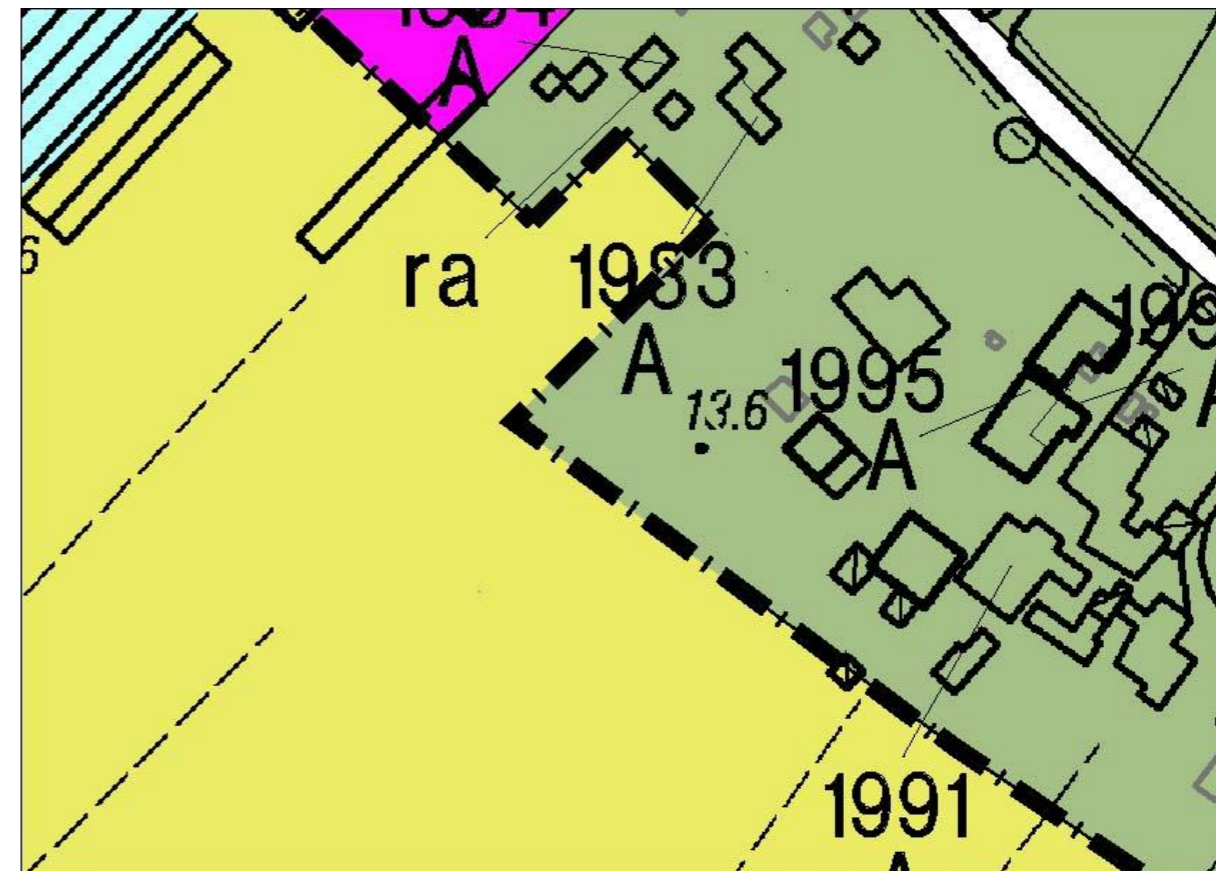
PRG – VARIANTE 22 - Località Canaletto



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG VIGENTE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:2.000



VISTA DA SATELLITE – NON IN SCALA



STRALCIO TAVV. 9 DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE – scala 1:2.000

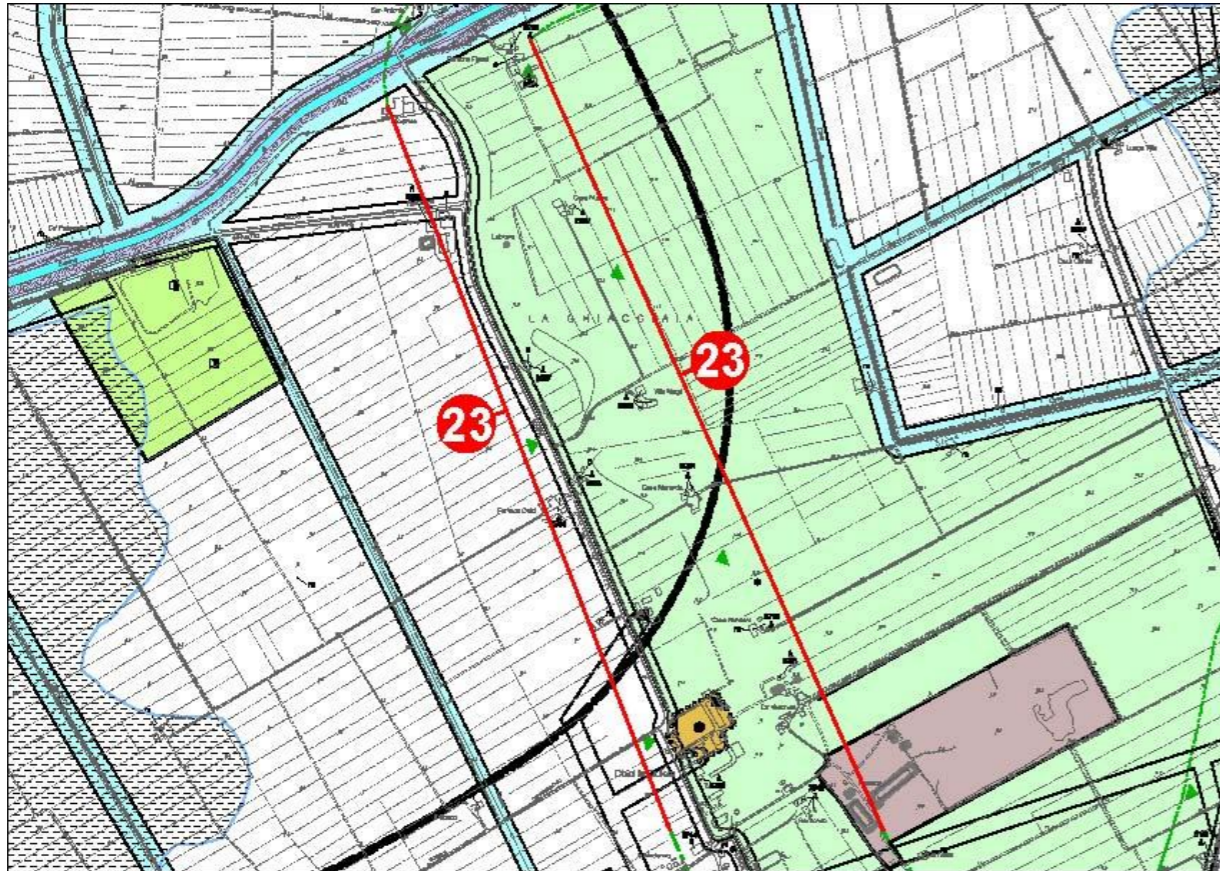
Oggetto:

Cambio di destinazione di zona di un'area da «E2 agricola periurbana di salvaguardia ecologico - ambientale (Art. 16.2)» a «B3 residenziale edificata a bassa densità fondiaria(Art. 13.4)» con inserimento di specifica clausola normativa per precisare che «nelle aree oggetto di variante specifica contraddistinta con il n 31 della Variante al PRG n 23 del 2017 è consentita la realizzazione di servizi residenziali per gli edifici abitativi esistenti sui lotti confinanti per una superficie coperta massima di mq 100».

Variazione:

Mq 1.708

PRG – VARIANTE 23 (1) – Correzione errori materiali



STRALCIO TAV. 9F DI PRG VIGENTE CON CON INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE scala 1:25.000



STRALCIO TAV. 9F DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:25.000



DETTAGLIO

Oggetto:

Inserimento linee indicanti «Dossi di ambito fluviale recente (art. 21,3)» relative al vecchio alveo del fiume Panaro

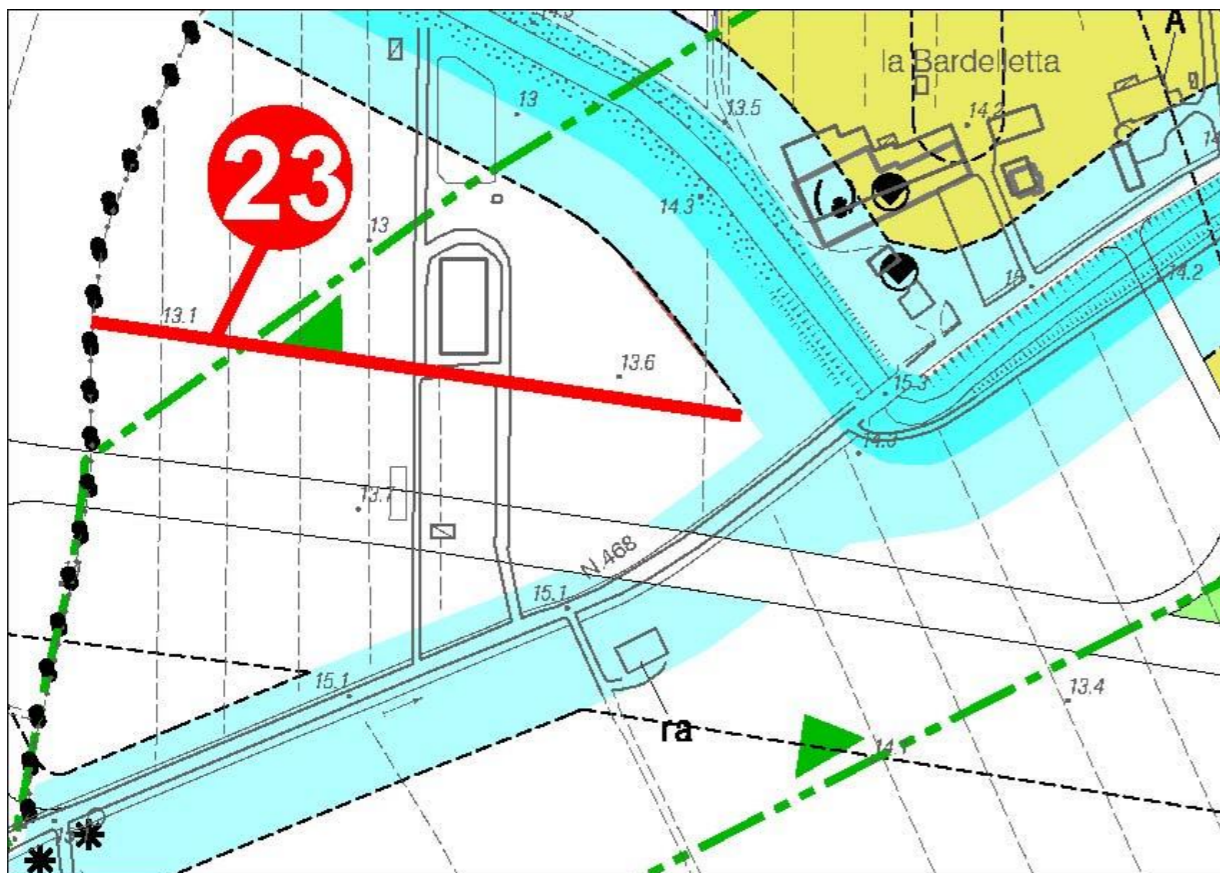
Tavola:

9F

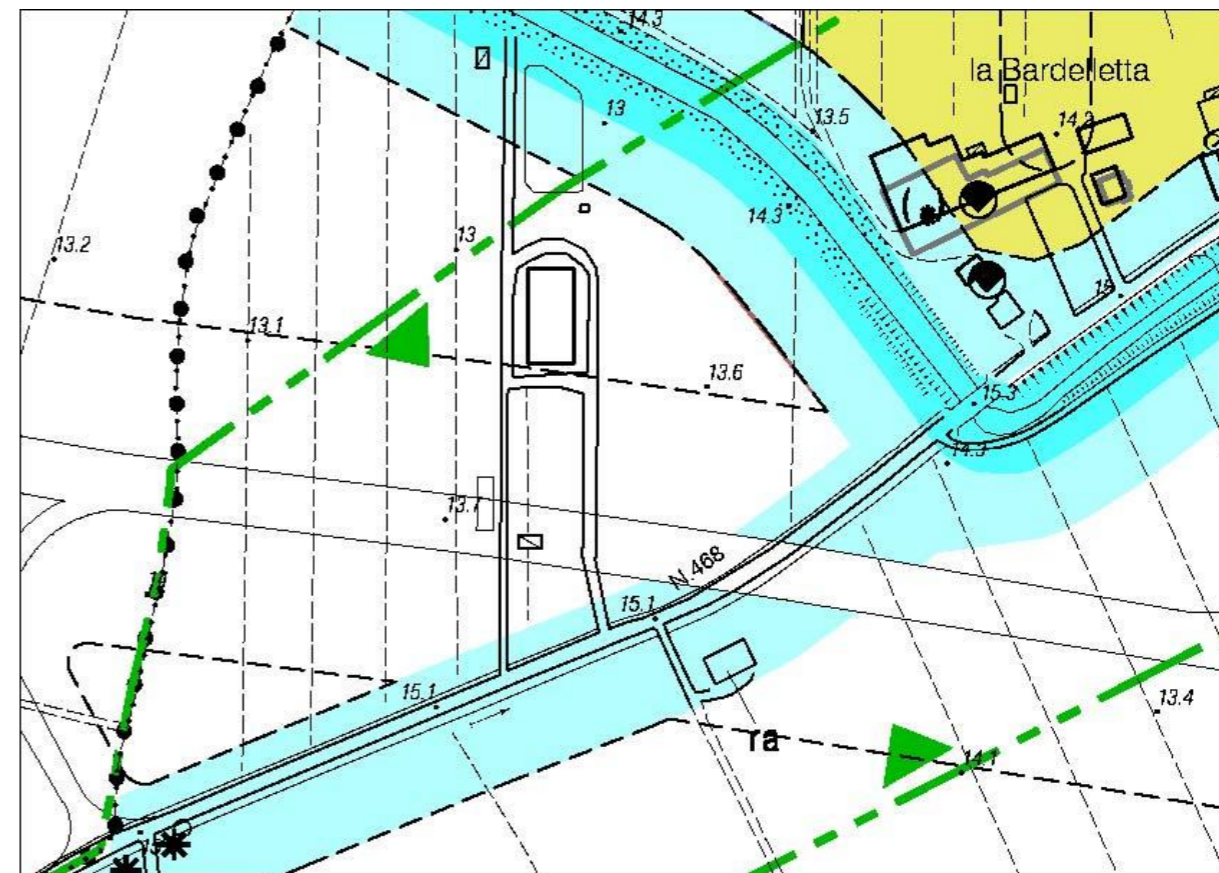


DETTAGLIO

PRG – VARIANTE 23 (2) – Correzione errori materiali



STRALCIO TAV. 9B DI PRG VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:5.000



STRALCIO TAV. 9B DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:5.000

Oggetto:

Inserimento linea classificata in legenda come «Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 15.7)» relativa alla fascia di rispetto alla Autostrada Regionale Cispadana

Tavola:

9B

PRG – VARIANTE 23 (3) – Correzione errori materiali



STRALCIO TAVV. 9F-9G DI PRG VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:25.000



STRALCIO TAVV. 9G-9F DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:25.000

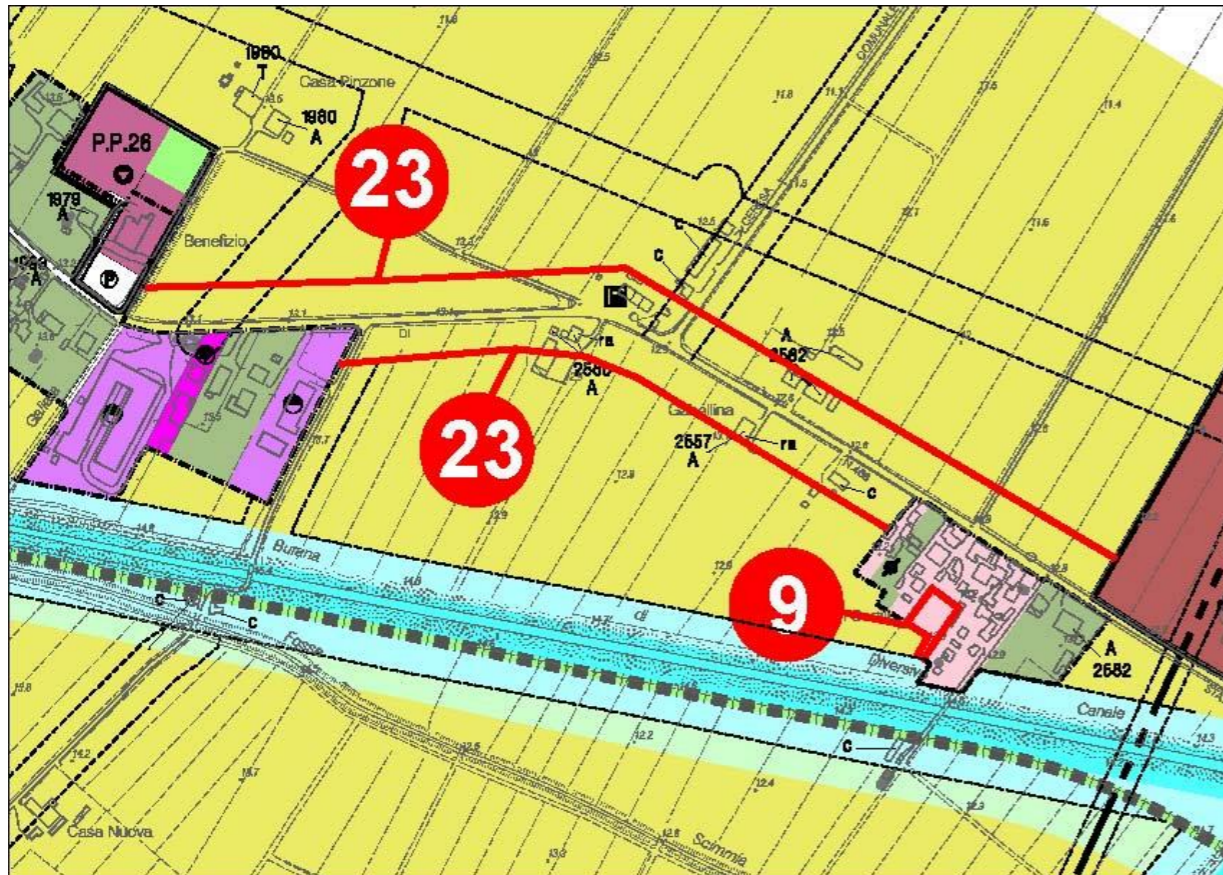
Oggetto:

Inserimento linee classificate in legenda come «Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 15.7)» relative alla fascia di rispetto alla Strada Provinciale 468R

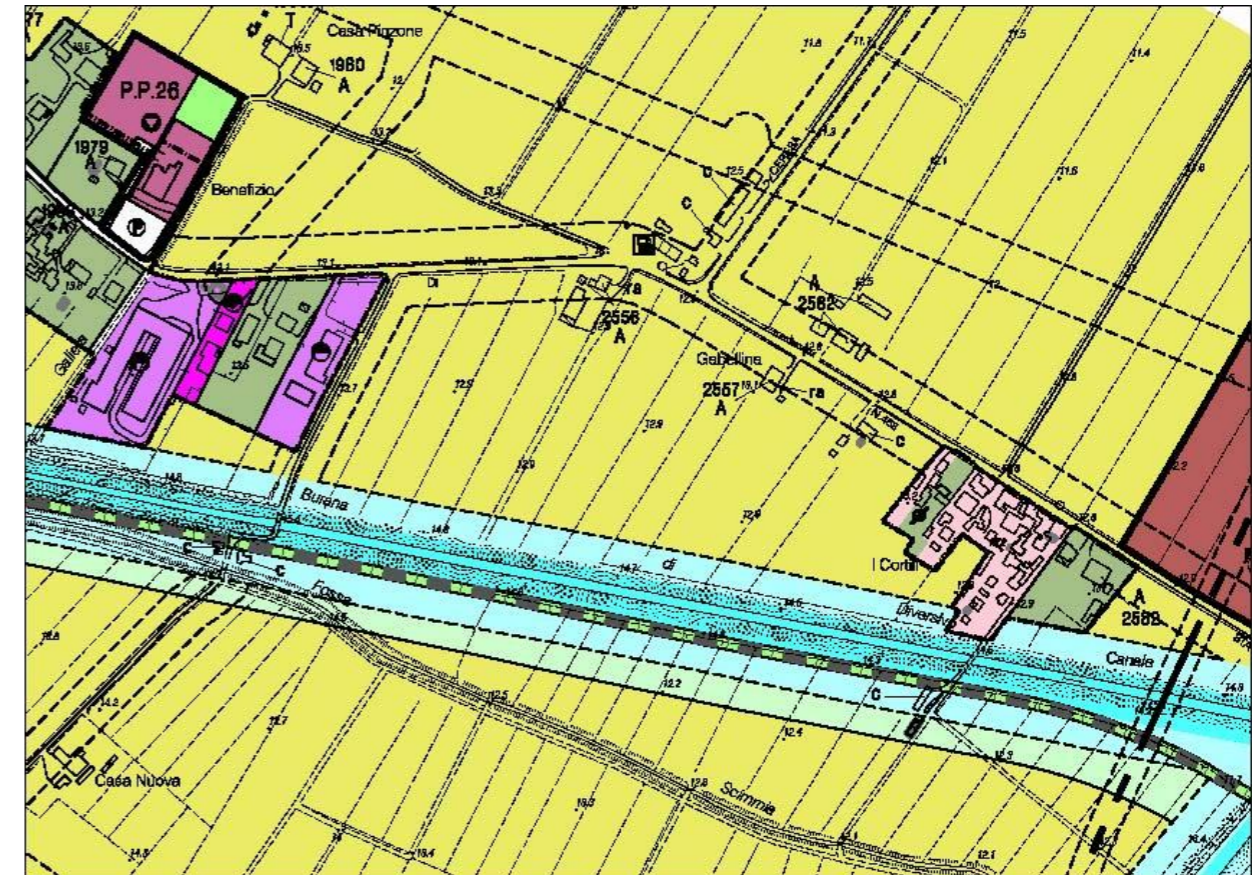
Tavole:

9G-9F

PRG – VARIANTE 23 (4) – Correzione errori materiali



STRALCIO TAV. 9B DI PRG VIGENTE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE – scala 1:10.000



STRALCIO TAV. 9B DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:10.000

Oggetto:

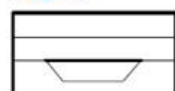
Inserimento linee classificate in legenda come «Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (art. 15.7)» relative alla fascia di rispetto alla Strada Provinciale 468R

Tavole:

9B

PRG – VARIANTE 23 (5) – Correzione errori materiali

Pag.2



ZONA G5 : PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE (Art. 15.6)



ZONA PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art. 15.7)

Pag.4



PERIMETRO DELLE AREE A CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (Art. 21.5.2)

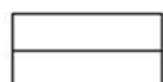


PERIMETRO DELLE AREE A VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (Art. 21.5.3)

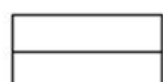


PERIMETRO DI P.R.U. (Art. 14)

Pag.4



LIMITE DI ARRETRAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE

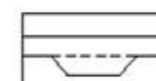


LIMITE DI ARRETRAMENTO DAI DEPURATORI (Art. 19.8)

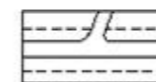


LIMITE DI ARRETRAMENTO DALLE DISCARICHE (Art. 19.9)

STRALCIO TAV. P8 «LEGENDA» DI PRG VIGENTE



ZONA G5 : PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE (Art. 15.6)



ZONA PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art. 15.7)



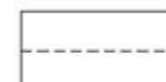
PERIMETRO DELLE AREE A CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (Art. 21.5.2)



PERIMETRO DELLE AREE A VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (Art. 21.5.3)



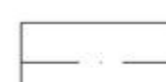
PERIMETRO DI P.R.U. (Art. 14)



LIMITE DI ARRETRAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE



LIMITE DI ARRETRAMENTO DAI DEPURATORI (Art. 19.8)



LIMITE DI ARRETRAMENTO DALLE DISCARICHE (Art. 19.9)

STRALCIO TAV. P8 «LEGENDA» DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI CORREZIONE

Oggetto:


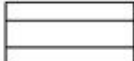
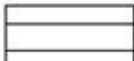
Differenze tra i tipi linea correttamente rappresentati nelle tavole (Tavv. 9) e quelli rappresentati nella Legenda (Tav. 8)

Tavola:

8

PRG – VARIANTE 23 (6) – Correzione errori materiali






Pag.4

	LIMITE DI ARRETRAMENTO DA PARTICOLARI INFRASTRUTTURE (Art. 19.10)
	FASCIA DI RISPETTO DEL VALORE DI CAUTELA (0.5 MICROTESLA) (Art. 19.6)
	FASCIA DI RISPETTO DEL VALORE DI QUALITA' (0.2 MICROTESLA) (Art. 19.6)




Pag.5

	INDIVIDUAZIONE DEL METANODOTTO SNAM (Art. 19.7)
---	---





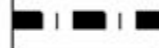
Pag.5

	PALEODOSSI DI ACCERTATO INTERESSE (Art. 21.3)
	DOSSI DI AMBITO FLUVIALE RECENTE (Art. 21.3)
	PALEODOSSI DI MODESTA RILEVANZA (Art. 21.3)
	TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA (Art. 21.1)
	PISTA CICLABILE IN PROGETTO (Art. 15.7)

STRALCIO TAV. P8 «LEGENDA» DI PRG VIGENTE

	LIMITE DI ARRETRAMENTO DA PARTICOLARI INFRASTRUTTURE (Art. 19.10)
	FASCIA DI RISPETTO DEL VALORE DI CAUTELA (0.5 MICROTESLA) (Art. 19.6)
	FASCIA DI RISPETTO DEL VALORE DI QUALITA' (0.2 MICROTESLA) (Art. 19.6)

	INDIVIDUAZIONE DEL METANODOTTO SNAM (Art. 19.7)
---	---

	PALEODOSSI DI ACCERTATO INTERESSE (Art. 21.3)
	DOSSI DI AMBITO FLUVIALE RECENTE (Art. 21.3)
	PALEODOSSI DI MODESTA RILEVANZA (Art. 21.3)
	TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA (Art. 21.1)
	PISTA CICLABILE IN PROGETTO (Art. 15.7)

STRALCIO TAV. P8 «LEGENDA» DI PRG MODIFICATO CON PROPOSTA DI CORREZIONE

Oggetto:

Differenze tra i tipi linea correttamente rappresentati nelle tavole (Tavv. 9) e quelli rappresentati nella Legenda (Tav. 8)

Tavola:

8

Elenco varianti al PRG

elenco Varianti specifiche al PRG	ADOZIONE	APPROVAZIONE	NOTE	vincoli		zonizzazione											Disciplina Particolaraggiata															
				Tav 8A	Tav 8B	tav 9A	tav 9B	tav 9C	tav 9D	tav 9E	tav 9F	tav 9G	tav 9H	tav 11	NTA VOL. 5	NTA VOL. 5.1 (PP/PR)	ALL. 2 LEGENDA	tav 10.1A	tav 10.1B	tav 10.1C	tav 10.2A	tav 10.2B	tav 10.2C	NTA VOL. 6.A	NTA VOL. 6.B							
																		ora TAV. P 1.1 (PdR)	ora TAV. P 2.1 (PdR)	ora TAV. P 1.2 (PdR)	ora TAV. P 2.2 (PdR)	ora TAV. P5 (PdR)	ora TAV. P3 (PdR)	ora TAV. P4 (PdR)								
17	VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978	D.C.C. N° 83 DEL 11.09.2013	D.C.C. N° 6 DEL 29.01.2014				X																									
18	VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA ai sensi della LR 10/1993 smi, dell' art.12 del DPR 327/2001 e s.m.i.	D.C.C. N° 68 DEL 21/05/2014	DET. PROVINCIA n. 41 del 20/06/2014												X																	
19	VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (V.G. P.A.E.) L.R. 17/91 e s.mm.ii.	D.C.C. N° 132 DEL 01.12.2010	D.C.C. N° 21 DEL 05/03/2013 + D.G.C. N. 68 DEL 23/06/2014			X					X																					
20	PIANO DELLA RICOSTRUZIONE	ADOTTATO CON D.C.C. N° 151 DEL 27.12.2013	APPROVATO CON D.C.C. N. 26 DEL 03/03/2015		X		X				X			X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
21	Variante al PRG per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo, ai sensi dell'art. a-14-bis della L.R. 20/2000 del 24/03/2000 e s.m.i.	conferenza dei servizi, conclusasi in data 20/02/2015	approvazione DCC N. 68 del 28_05_2015								X																					
<i>IN CORSO:</i>																																
22	VARIANTE LIMITATA AL PdR	ADOTTATA CON D.C.C. N° 169 DEL 29.11.2016														X											X					X