

Consiglio di Amministrazione del _____, (Lottizzante nel presente atto)

emesso:

Che il Comune di Mirandola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 153 del 17/04/2001 e successiva variante approvata con atto di C.C. N° 144/2002;

Che le Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e "NICHEL CROMO s.r.l." sono proprietarie di un'area posta in MIRANDOLA - Modena, Via Bosco Monastico, distinta catastalmente ai Fogli Mappali 196, 198, e 199, estesa per complessivi mq. 38.743 così ripartite: FG-90 mappale 196 della superficie di mq. 32.870, di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.";

FG-90 mappale 199 della superficie di mq. 768, di proprietà della Società "AGRICOS s.r.l.";

FG-90 mappale 198 della superficie di mq. 5.105, di proprietà della Società "NICHEL CROMO s.r.l.";

Che la Società "NICHEL CROMO s.r.l.", domanda, per la propria quota, l'attuazione del comparto privato alla Società "AGRICOS s.r.l." così come stabilito nell'atto di compravendita Notaio MARIO BULGARELLI in data 02/07/2002 REP. 257348/13249 registrato in data 17/07/02 presso l'Ufficio del Registro di Mirandola al n. 759/1;

Che tale area è inserita in un comparto classificato dal vigente P.R.G. come "zona omogenea di tipo D1 a prevalente destinazione produttiva", assoggettato ad intervento urbanistico preventivo tramite piano particolareggiato di iniziativa privata;

Che l'attuazione delle previsioni edificatorie è stata determinata con specifico accordo con il Comune di Mirandola approvato con atto di C.C. N. 250 DEL 21/12/2001 già esecutivo;

Che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'avvenuta variazione delle previsioni di P.R.G. mediante variante specifica con le

29 APR. 2002
S. P. P. P.

procedure di cui all'art. 15 ex L.R. 47/78, approvata con delibera del C.C. n. 144 del 25.7.2002, esecutiva;

Che tale comparto è inserito nel P.P.A. 2001/2004, approvato con atto di C.C. n. 145 del 23.07.2001, esecutivo ai sensi di legge;

Che con atto G.C. n. 15 del 17 Gennaio 2002, esecutivo, il Comune autorizzava la presentazione del piano particolareggiato;

Che in data 04/02/03, prot. 1725, le Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e "NICHEL CROMO s.r.l.", hanno presentato il progetto di piano particolareggiato; *

Che la Commissione Edilizia nella seduta del _____ ha espresso parere favorevole nei confronti di detto progetto;

Che il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato con atto n. _____ del _____ esecutivo ai sensi di legge, allegato alla presente convenzione;

Che l'uso del suolo, evidenziato alla tav B1, salvo più esatta definizione in sede di frazionamento, è così ripartito:

- Superficie territoriale (St): mq. 38.743
- Superficie Fondiaria (Sf): mq. 34.030
- Superficie Utile massima (SU): mq. 14.528,5 pari al 50% della su del comparto originario di mq. 29.057;
- Parcheggi di U2: mq. 1.391 corrispondenti a minimo N° 29 posti auto
- Superficie Verde di U2: mq. 1.453 superficie da monetizzarsi per intero

valore delle aree da monetizzare per i comparti produttivi Euro/mq 28,55 (delibera G.C. n.281 del 12/12/02): mq 1.453 x euro/mq 28,55 = euro 41.483,15

Che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi relativi al piano particolareggiato in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mirandola e così elencati:

*: integrato in
data 05-04-03
prot. 6287-

29 APR. 2004
Franca Ballerini



A1- STATO DI FATTO:

Estratto P.R.G., Estratto art. 51
N.T.A., Estratto di mappa
catastale, Estratti di partita
catastale,

A2-

Rilievo planoaltimetrico,

A3-

Documentazione fotografica,

A4-

Sezioni e profili del terreno,

B1- STATO DI PROGETTO:

Uso del suolo e aree di cessione,

B1a-

Tavola eliminazione barriere
architettoniche,

B2-

Viabilità e segnaletica,

B3-

Sezioni stradali,

B4-

Schemi rete fognatura,

B5-

Schema rete acqua e gas,

B6-

Schema rete telefonica,

B7-

Schema reti energia elettrica e
illuminazione pubblica,

B8-

Norme tecniche d'attuazione

C- RELAZIONE ILLUSTRATIVA e RELAZIONE DI SPESA,

D- SCHEMA DI CONVENZIONE,

E- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA,

i lottizzanti attuatori sono le Società "AGRICOS s.r.l." e "SILINGARDI
CO s.p.a.",

e in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla
realizzazione delle opere di comparto nella misura del:

% spettante alla Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a."

% spettante alla Società "AGRICOS s.r.l."

le opere fuori comparto, di recapito della fognatura acque bianche al
QUARANTOLI e le opere di potenziamento della rete fognaria acque
(impianto di sollevamento e tratto fognario in pressione), opere da
arsi per i due comparti, privato e P.I.P., saranno ripartite nella misura



29 APR. 2004

Francesca Pelloni

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società UCOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA);

e la sostituzione dei conduttori nudi, con cavo schermato, della linea in media tensione da 15 KW posta sul confine EST del "COMPARTO" sarà ripartita nella misura del:

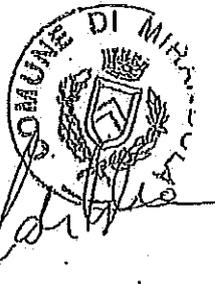
comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società GRICOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA); COI ZE RISULTA NEL PIANO FINANZIARIO

che in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla lizzazione delle opere fuori comparto quali reti gas in media pressione e pedotto nella misura del:

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % a Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società GRICOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA).



PIANO FINANZIARIO
COMPARTO PIP
APPROVATO CON
ATTO C.C.
04/05/2003



listo:

l'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.;

l'art. 9 e 51 delle NTA del P.R.G. vigente,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

L'edificabilità dell'area di espansione di tipo D1, del comparto oggetto della presente convenzione, sarà attuata secondo i parametri fissati dalle norme di attuazione del P.R.G. e Piano Particolareggiato e di seguito riepilogati:

- U.t. (utilizzazione territoriale): 4.500 mq/ha
- Sup. territoriale mq. 38.743
- superficie utile (50% della Su comparto originario) mq. 14.528,5
- Sup. fondiaria come da previsione P.P.
- Sup. strade mq. 3.322

29 APR. 2004
Franco Belloni

heggi di U2
rficie verde di U2
le la monetizzazione
zza massima
uale libera

5/100 mq di Su
mq 1,453 per la quale

ml. 13,00
0,5

atto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tavola dovranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle allegate norme di attuazione del P.P., in particolare fusione e/o accorpamento di lotti.

2

LEGAMENTO AI SERVIZI ESISTENTI ED ONERI DI CONCESSIONE

Il proprietario di cui al precedente art. 1 potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico degli interessati dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche, nonché gli oneri di concessione di cui alla Legge 10 del 28/01/77, od analoghe, se dovuti a termine di legge.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della rete esistente per i previsti accessi di servizio al comparto.

3

RE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I titolari degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi diritto, a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

Ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende interessate, e le opere di loro competenza alle quali spetta il collaudo finale delle opere. Le opere sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 847 del 1964, nonché dall'art. 31 della L.R. 4/78, e precisamente:

Opere stradali

Acquedotto fognario separata per acque bianche e nere;

Linee di energia elettrica;

Acquedotto di pubblica utilità;

Acquedotto;

Acquedotto;

29 APR. 2004
Franco Pallanti



nee telefoniche.

inoltre facoltà del Comune:

di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) o della chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio; anche mediante la realizzazione di opere poste al di fuori del perimetro di Piano Particolareggiato;

Di richiedere l'anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse nel corso dei lavori.

Autorizzare l'allacciamento alle opere primarie ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune ma in ogni caso successivamente al rilascio del collaudo.

ART. 4

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dalle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle Aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere preventiva autorizzazione.

Eventuali modifiche ai percorsi e/o alle caratteristiche degli impianti, inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi di carattere generale, per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G. o esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione e i lottizzanti si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso; fermo restando il criterio di suddivisione dei relativi oneri definito in premessa.

7
29 APR. 2004
Francesca Pelloni



2
29
2004

e opere dovranno essere ultimante entro dieci anni dalla data di stipula
resente convenzione.

lizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la
ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'attuazione del
programma edilizio nei seguenti termini:

realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e degli spazi
verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in
campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una
planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni
planimetriche e altimetriche;

Costituzione della massicciata delle sedi stradali.
opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% di Su edificabile:
rete fognaria con la predisposizione degli imbocchi per le singole
immissioni;

condutture di distribuzione dell'acqua e del gas;
rete di distribuzione dell'energia elettrica;
predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per stralci
azioni, al momento della richiesta di abitabilità dei singoli interventi
indicatori

opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:
pavimentazione delle sedi stradali;
impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e
perfettamente funzionante;

T. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è
ordinato al versamento di una garanzia corrispondente al 75% della spesa
contata per la realizzazione delle opere suddette. La garanzia, dell'importo di
L. 362.514,82 potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria,

COMUNE DI MIRANO
[Signature]

GIUNTA COMUNALE
[Signature]

29 APR. 2004
Franca Pallavicini

assicurativa od a mezzo di deposito in un istituto cittadino di titoli vincolati garantiti dallo Stato, restando gli eventuali frutti a favore ed a disposizione del lottizzante.

ART. 6

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il lottizzante dovrà comunicare il nominativo del direttore dei lavori e quello delle ditte esecutrici delle singole opere, nonché la data di inizio lavori al Comune ed agli Enti o Aziende preposti alla gestione degli impianti, in particolare dovranno essere richiesti al Comune o agli Enti e Aziende interessate sopralluoghi nei seguenti tempi:

- al termine degli scavi di sbancamento, preventivamente alla realizzazione della massicciata stradale;
- preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture a rete, per eventuali collaudi parziali;
- preventivamente alla realizzazione delle pavimentazioni stradali per eventuali verifiche di quote e pendenze.

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza degli Enti e/o Aziende di cui sopra che avranno la facoltà di chiedere la sospensione dei lavori nel caso di esecuzione delle stesse non in conformità ai progetti approvati; le ditte esecutrici dovranno essere edotte di tale facoltà.

I lottizzanti si obbligano a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione, gas, acqua, illuminazione pubblica); l'esecuzione completa e regolare delle singole opere dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune o da altro Ente o Azienda competente. E' facoltà dei lottizzanti chiedere collaudi parziali finalizzati allo svincolo di quote proporzionali della garanzia fidejussoria, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse. La determinazione della accettabilità o meno delle opere dovrà essere notificata entro 90 giorni dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime completa di richiesta di rilascio di certificato di conformità e relativi allegati di legge. In caso di silenzio da parte del Comune, i lottizzanti sono tenuti a

29 APR. 2004
Francesco Pelloni



presentare apposita richiesta scritta al Comune, fissando un ulteriore termine di 30 giorni per la determinazione dell'acceptabilità, trascorso il quale le opere si considereranno accettate.

Sulla richiesta dei lottizzanti, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 punto a).

L'assunzione in carico delle singole opere è comunque subordinata alla loro completa esecuzione, al loro regolare collaudo in quanto presentano carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali.

I collaudi sulle singole opere di urbanizzazione primaria saranno effettuati da Tecnici incaricati dal Comune o dagli Enti e/o Aziende che prenderanno in gestione le opere stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto, o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa. Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, (ai sensi del precedente art. 3 punto c).

ART. 7

CESSIONE DI AREE

I lottizzanti si impegnano:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Mirandola le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tav. B1 e sotto specificate:

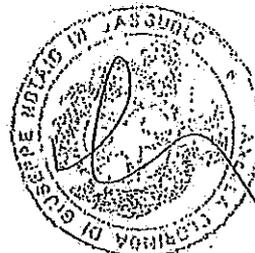
- strade

mq. 3.322

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tav. B1 o specificate:

29 APR. 2004

Francesco Pallavicini



parcheggi di U2

mq. 1.391

standard a verde di U2 pari a mq. 1.453, viene reperito fuori comparto a
tra dell'Amministrazione comunale mediante utilizzo della somma di
monetizzazione definita con atto di G.C. N° 281 del 12.12.2002, pari a euro
8,55/mq per un totale complessivo di euro 41.483,15; la monetizzazione
delle aree a verde U2 avverrà per il 50 % al rilascio del permesso di costruire
per le opere di urbanizzazione e il restante 50 % entro tre anni dal rilascio del
permesso di costruire stesso. ~~È DOVUTA ESSERE GARANTITA DA~~
La cessione delle aree per urbanizzazioni avverrà successivamente alla presa in
carico delle opere. Le superfici definitive delle aree da cedere saranno meglio
definite con appositi frazionamenti.



SARANNA
FIDELIUM PER
IL 50% DELL'IMPORTO
DA CORRISPONDERE
ENTRO TRE ANNI
DAL RILASCIO PDC
(€ 20.741,58)

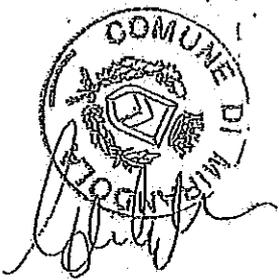
ART. 8

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

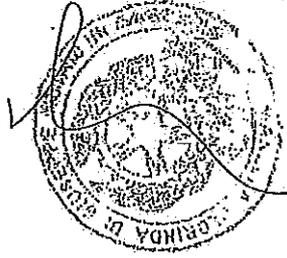
Al fine di garantire una migliore riuscita delle opere e l'unitarietà dei manufatti
all'interno del comparto, i lottizzanti si impegnano inoltre:
a) ad eseguire i parcheggi di urbanizzazione secondaria all'interno del
comparto;

b) la compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo concessorio
relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il
permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della
percentuale di seguito indicata e definita secondo l'incidenza parametrica di cui
alla deliberazione di consiglio comunale N° 219/1998, di applicazione degli
oneri di urbanizzazione, ai sensi della deliberazione del Consiglio R.E.R. n.
1098 del 14/03/1998 e successive modifiche e integrazioni):

parcheggi U2 12 %
La realizzazione delle opere di cui al punto a) del presente articolo dovrà
avvenire nei termini e con le garanzie fissati per le opere di urbanizzazione
primaria. (GARANZIA PARI A € 43554,38)



29 APR. 2004
Francesca Pellerini





2004

29

ART. 9

RLASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuta stipula del presente atto ed all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati sarà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche per stralci funzionali, delle reti fognanti, dell'acquedotto e delle linee elettriche.

ART. 10

SANZIONI

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosservanza dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di forza maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare della concessione e/o proprietario dell'immobile irregolare.

ART. 11

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

Patti generali:

- a) il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Mirandola, sarà effettuato a cura e spese dei lottizzanti;
- b) la manutenzione di tutte le ares e opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti fino al momento in cui le opere stesse passeranno in carico al Comune e/o Enti od aziende interessate;

29 APR 2004
Francesca Bellotti



- c) i lottizzanti si impegnano a rendere noti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi alle opere ed agli oneri di urbanizzazione agli acquirenti delle aree oggetto della lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti;
- d) le spese di registrazione e di trascrizione, per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito, vengono assunte dal Comune di Mirandola, il quale richiede la applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 666 del 28/06/1943, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi più favorevoli;
- e) le spese e le competenze inerenti la stipula e la trascrizione della presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti.

Mirandola, li

I LOTTIZZANTI

COMUNE di MIRANDOLA

COMUNE DI MIRANDOLA - Engrazia di Mirandola
 Servizio Segreteria Centrale

Al sensi dell'art. 18 c.2. del D.P.R. n. 445/2000, lo sottoscritto dipendente comunale, ATTESTO che la presente fotocopia, composta da n° 14 fogli, è conforme all'originale depositato presso questo Servizio.

Mirandola, 29 APR. 2004 Il funzionario addetto
Franca Polenta



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



L'anno 2004, il giorno 29 del mese di Marzo, alle ore 15.30, presso la sede sociale in Sassuolo (MO) - Via Radici in Piano n. 667, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "SILINGARDI ENRICO SPA" per discutere e deliberare sul seguente

ALLEGATO C
N. 45269 DEPOSITO
N. 3722 RACCOLTA

- ordine del giorno:*
- 1) delega al Vice-Presidente ad intervenire alla stipula di una convenzione con il Comune di Mirandola;
 - 2) varie ed eventuali.



Sono presenti i Consiglieri Signori Boni Valeria, Silingardi Luca e Silingardi Enrico nonché i sindaci effettivi Signori Gilbertini Amadea, Leone Lorenzo e Prodi Rina.

Assume la presidenza la Sig.ra Boni Valeria che constata e fa constatare la validità della riunione e chiama a fungere da segretario il Sig. Silingardi Luca che accetta.



Il Presidente quindi inizia la trattazione del primo punto all'ordine del giorno illustrando ai convenuti che occorre stipulare con il Comune di Mirandola (MO) la convenzione per l'utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196 e che pertanto occorre una delega di poteri.

Claw no le Ice

Dopo l'illustrazione dei punti salienti della convenzione si apre la discussione alla quale partecipano i convenuti.

Al termine della discussione il Consiglio d'Amministrazione all'unanimità





delibera

di autorizzare il Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Silingardi Luca ad intervenire, in rappresentanza e nell'interesse della società, all'atto di stipula con il Comune di Mirandola (MO) della convenzione per la utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà della società posta in Comune di Mirandola ed identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196, con ogni e più ampia facoltà, nessuna esclusa, compresa quella di rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa o le altre eventuali garanzie richieste per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla suddetta convenzione, di obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree destinate a strade e parcheggio nonché tutte le altre clausole di uso o del caso che, comunque, venissero richieste dal Comune per il perfezionamento della suddetta Convenzione, di fare insomma tutto quanto riterrà opportuno e necessario per il buon fine della operazione senza che ad esso possa opporsi carenza di mandato e considerando fin da ora il suo operato come rato e valido.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare e nessuno più prendendo la parola alle varie, la seduta viene tolta alle ore 16.20 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Il Segretario

(Silingardi Luca)

Il Presidente

(Boni Valeria)

Repertorio n.45266

lo sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da due facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 67 (sessantasette) e 68 (sessantotto) del Libro Verbale del Consiglio di Amministrazione della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), Via Radici in Piano n. 667, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00327530366, Iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Modena al n. 158855;

libro numerato, bollato e vidimato inizialmente a norma di legge da me Notaio in data 4 dicembre 1998 Rep.n. 25833.

Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla Legge.

Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (duemilaquattro)

Clorinda Manella



2002/58

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"AGRICOS SRL"
Via Voltorno n° 14/4
41037 Mirandola (MO)
C.F. e P.I.V.A.: 02291280366

ALLEGATO "D"
N. 45269 REPERTORIO
N. 3722 RACCOLTA

RI. c.d.a. Coeserviziato e unificato con Comune di Mirandola (MO)

VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemilatre questo giorno 07 (sette) del mese di ottobre

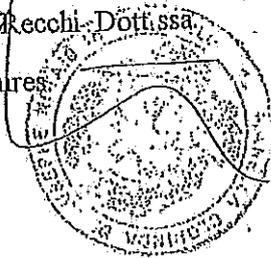
07.10.2003

in Mirandola (MO), Via Voltorno n° 14/4, alle ore 16.05 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "AGRICOS SRL", per discutere e deliberare sul seguente,

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Stipula delle Convenzioni con il Comune di Mirandola relative ai piani particolareggiati di iniziativa privata, di proprietà e precisamente:
 - a) "PP Bosco Area n° 1" ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia;
 - b) "PP -C2- Via Per Concordia";
 - c) "PP -D1- Via Bosco Sud";
 - d) infine, sottoscrizione del "Protocollo d'intesa" per la realizzazione delle opere di comparto.
- 2) Richiesta di fidejussioni, bancarie o assicurative, a garanzia dei lavori di urbanizzazione prima relativa agli interventi sopraccitati (punto 1).
- 3) Cessione gratuita al Comune di Mirandola delle aree "VERDI" Fg. 90 Mapp [239] (F/G2 parte, di mq. 25.167 + mq. 910); deliberazioni relative e delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile.
- 4) Vendita al Comune di Mirandola delle aree Fg.90 Mapp. 240 (F/G1 e F/G2 di mq. 29.090) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A. per un totale complessivo di Euro 270.537,00=; deliberazioni relative e delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile.
- 5) Varie ed eventuali.

E' presente l'intero Consiglio di Amministrazione nelle persone delle Signore Recchi-Dott.ssa Giovanna, Recchi Dott.ssa Evelina Lidia, Pasquini Teresa e del Sig. Baraldi Geom. Innes



Clonista Recchi

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

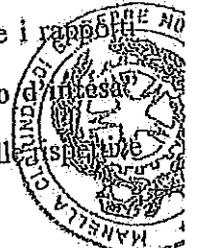
"AGRICOS SRL"
Via Voltorno n° 14/4
41037 Mirandola (MO)
C.F. e P.IVA: 02291280366



Assume la Presidenza il Sig. Baraldi Geom. Iures, il quale constata la validità della riunione e chiama a fungere da Segretaria la Sig.ra Recchi Dott.ssa Giovanna, che ringrazia e accetta.

- Passando alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti sullo stato di avanzamento delle formalità burocratiche relative ai progetti di lottizzazione delle aree edificabili denominate : "PP Bosco Area n° 1", ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia, autorizzato in data 14.07.2003 con delibera del Consiglio Comunale prot. 12870; "PP C2 Via Per Concordia" autorizzato in data 15.05.2003 con delibera del Consiglio Comunale prot. 8761; infine "PP D1 Via Bosco Sud" autorizzato in data 25.07.2003 dal Consiglio Comunale prot. 13669.

Si rende pertanto necessario a questo punto, la stipula delle rispettive Convenzioni tra la società AGRICOS SRL e lo stesso Comune di Mirandola, con la quale regolare i rapporti derivanti dagli interventi di lottizzazione, nonché la sottoscrizione del "Protocollo" per la realizzazione delle opere fuori comparto, che saranno liquidate in rapporto alle S.U. realizzabili.



- Passando alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente informa che il Comune di Mirandola ha richiesto, a garanzia dei lavori di urbanizzazione, fidejussioni bancarie o assicurative per complessivi Euro 2.650.000,00= (Euro Duemilioneiseicentocinquanta-mila/00=) corrispondenti al 75% della spesa, presunta, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate.

- Sul terzo e quarto punto dell'ordine del giorno, il Presidente illustra ai presenti, che l'esecuzione degli obblighi assunti dalla società nei confronti del Comune di Mirandola, la società dovrà cedere a titolo gratuito, le aree classificate nel vigente P.R.G., quali : FG2 di mq. 25.167, e per standard a distanza del comparto C2 mq. 910, pari a mq. 26.077, che, in parte si è concordato di cedere immediatamente per una superficie parziale di mq. [22.904] identificata al NCT del Comune di Mirandola al Fg. 90 Mapp. [239].

«AGRICOS SRL»
Via Volturmo n° 14/4
41037 Mirandola (MO)
C.F. e P.IVA: 02291280366

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Inoltre, sempre in esecuzione degli obblighi assunti, si dovrà vendere l' area identificata al N.C.T. dello stesso Comune di Mirandola al Fg.90 Mapp. 240 di mq. 29.090 (F/G1 e F/G2) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A., per un totale complessivo di Euro 270.537,00=; il Presidente spiega che è necessario attribuire delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile;

Dopo approfondita discussione sui vari punti all'ordine del giorno il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità

DELIBERA

1) di autorizzare il presidente a : stipulare le Convenzioni con il Comune di Mirandola, per la realizzazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata "PP Bosco Area n° 1" ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia; "PP Per Concordia" e "PP -D1 Via Bosco Sud", nonché alla sottoscrizione dell' "intesa" per la realizzazione delle opere fuori comparto, con facoltà di convenire le condizioni che riterrà opportune;

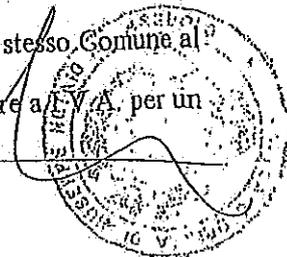


2) di presentare richiesta ad istituto bancario o assicurativo, tendente ad ottenere il rilascio di una o più fidejussioni a garanzia dei lavori di urbanizzazione, per un importo complessivo pari ad Euro 2.650.000,00= (Euro Duemilioneisecentocinquantamila/00=) corrispondente al 75% della spesa presunta per la realizzazione delle opere autorizzate, autorizzando, sin da ora, il Presidente alla sottoscrizione della documentazione necessaria ed alla determinazione delle condizioni del caso;

Dei

3) di cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale l'area posta in Comune di Mirandola, Via Per Concordia identificata al NCT dello stesso Comune al Fg. 90 Mapp. 239 di mq. 22.904^{1/4} quale primo stralcio di più vasta area verde estesa mq. 26.077 circa;

4) di vendere all'Amministrazione Comunale le aree identificate al NCT dello stesso Comune al Fg.90 Mapp. 240 (F/G1 e F/G2 di mq. 29.090) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A. per un importo totale complessivo di Euro 270.537,00= (IVA compresa).



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"AGRICOS SRL"
Via Volturno n° 14/4
41037 Mirandola (MO)
C.F. e P.IVA: 02291280366



Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, autorizza il Presidente Sig. BARALDI IURES a compiere, ogni giorno, a riscuotere il prezzo rilasciandone quietanza per la vendita a titolo oneroso a convenire i patti e le condizioni che riterrà del caso. Ad assumere qualsiasi impegno ed obbligo, ad identificare in modo esatto con i relativi dati catastali e con i precisi confini le unità immobiliari sopradescritte, fare quindi, in una parola tutto quanto si renderà necessario al fine di addivenire ai trasferimenti delle unità in oggetto.



Null'altro essendovi a deliberare, e nessuno prendendo la parola il Presidente scioglie la seduta, essendo le ore 18.00, previa redazione, lettura ed approvazione alla unanimità del presente verbale.

Il Presidente

[Handwritten signature of the President]

Il Segretario

[Handwritten signature of the Secretary]

1. CANCELLARE IL NUMERO "239" E SOSTITUIRE CON "265 e 267" DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.645".
2. CANCELLARE IL NUMERO "22.904" E SOSTITUIRE CON "21.645".
3. CANCELLARE IL NUMERO "239" E SOSTITUIRE CON "265 e 267".
4. CANCELLARE I 2 NUMERI E LE DUE PAROLE DA "239" A "22.904" E SOSTITUIRE CON "265 e 267 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.645".

QUATTRO ROSTILLE PER CINQUE NUMERI E DUE PAROLE CANCELLATE ED APPROVATE.

IL PRESIDENTE

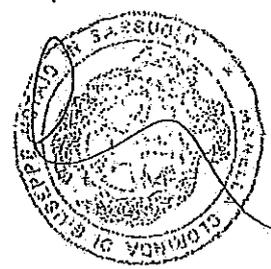
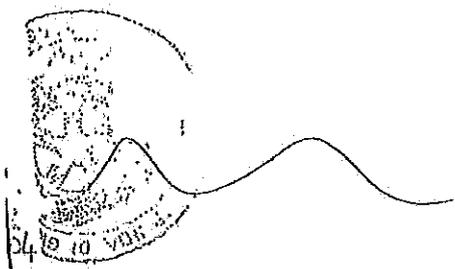
[Handwritten signature of the President]

IL SEGRETARIO
[Handwritten signature of the Secretary]



Repertorio n.45267
 lo sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, Iscritto presso
 Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, con
 quattro facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 2002/58 (duemiladue/cin-
 quantotto), 2002/59 (duemiladue/cinquantanove), 2002/60 (duemiladue/sessanta),
 2002/61 (duemiladue/sessantuno) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della
 Società "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Volturmo n. 14/4, Codice
 Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena :
 02291280366, Iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Modena al n. 279106;
 libro numerato, bollato e validato inizialmente a norma di legge dal Dr. Italo di Maria, No-
 tato in Mirandola in data 10 aprile 2002 rep. n. 152154.
 Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla
 Legge.
 Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (duemilaquattro)

Clorinda Manella



ALLEGATO 5
N. 45269 REPERTORIO
N. 3722 RACCOLTA



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL 2 FEBBRAIO 2000

Oggi 2 Febbraio 2000 alle ore 15.00, presso la sede legale della Società, in Via Galvani 36, su invito del Presidente è convocato il Consiglio di Amministrazione della Società "Nichel Cromo S.r.l" per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Nomina di consiglieri delegati ed attribuzione dei relativi poteri;
2. Eventuali varie.

All'ora prestabilita sono presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

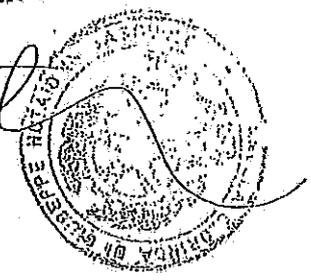
- Bruschi Carlo - *Presidente*
- Bruschi Renato - *Consigliere*
- Maietti Luciano - *Consigliere*

Il Presidente dopo aver dato atto della validità della convocazione, stante l'unanime presenza dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, chiama a fungere da Segretario, con il consenso dei presenti, il Sig. Bruschi Renato che accetta, ed apre la discussione.

Sul primo punto all'ordine del giorno il Presidente fa presente che, a seguito della nomina del Consiglio di Amministrazione di cui all'Atto Costitutivo della Società rogato dal Notaio Dottor Italo di Maria in data 28 ottobre 1999, si ravvisa l'opportunità di nominare due Consiglieri delegati e di determinarne i poteri.



Donato Maria





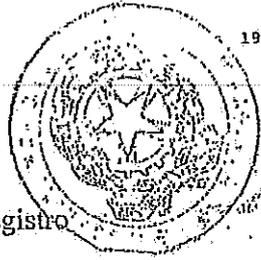
Il consiglio, dopo breve discussione delibera, di attribuire al Presidente Carlo Bruschi la qualifica di Consigliere delegato, delegando allo stesso tutti i più ampi poteri con firma e relativa rappresentanza per l'ordinaria amministrazione e per la straordinaria amministrazione della società con l'impegno di tenerne l'operato per rato e valido sin da ora, senza necessità di ulteriore ratifica, il tutto con esonero degli enti e persone interessati da qualsiasi responsabilità al riguardo.

In particolare, vengono attribuiti i seguenti poteri (a titolo esemplificativo):

- di procedere ad acquisti, permuta ed alienazioni mobiliari, di vendere i prodotti e servizi della società, di acquistare materie prime, sussidiarie per il processo produttivo e quant'altro necessario per l'approntamento di impianti e prodotti;
- di acquisto, permuta, vendita, conferimento di beni immobili;
- di assumere obbligazioni anche cambiarie;
- di assumere e concedere affittanze;
- di firmare e presentare le dichiarazioni fiscali in materia di imposte dirette ed indirette, comprese le dichiarazioni dei sostituti d'imposta, di pagare le relative imposte e tasse;
- di fare qualsiasi operazione presso il Debito Pubblico, la Cassa Depositi e Prestiti, l'Istituto di Emissione ed ogni altro ufficio pubblico o privato;
- di consentire costituzioni, riduzioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni di vincoli, pesi, ipoteche, pegni ecc., esonerando in ogni caso i Conservatori dei Registri da ogni responsabilità.



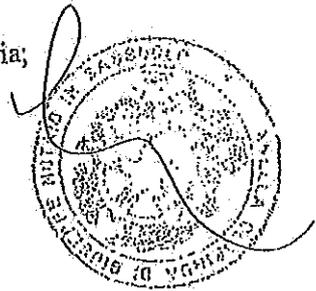
Giuseppe Notario
1999.02.11



- di rilasciare fidejussioni o altre garanzie; _____
- di effettuare qualsiasi operazione presso il Pubblico Registro Automobilistico, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità inerente;
- di esercitare azioni giudiziarie in qualunque grado di giudizio e sede, anche in cassazione e revocazione, di esercitare azioni davanti a qualsiasi altra autorità sia amministrativa, sia fiscale che speciale e sindacale, per qualunque procedura; _____
- di stipulare compromessi e transazioni, di dare assenso per la voltura di licenze; _____
- di prelevare, anche allo scoperto, sui conti correnti bancari, anche in via continuativa, ma nei limiti degli affidamenti concessi alla Società; _____
- di nominare agenti e/o rappresentanti di commercio, commissionari di vendita; di assumere, licenziare il personale dell'azienda, stabilendone le condizioni e le modalità; di trattare con le Organizzazioni Sindacali; di stipulare e rescindere contratti d'opera e/o di consulenza o comunque di lavoro autonomo; _____
- di transigere nelle liti; _____
- di concedere abbuoni e sconti a clienti; _____
- di girare il portafoglio della società per lo sconto, l'incasso e l'accreditamento s.b.f.; di fare elevare le azioni di protesto a carico di terzi debitori, di esercitare azioni cambiarie, di incassare da uffici pubblici e postali, rilasciando le opportune ricevute; di quietanzare in forma liberatoria; _____



Donato





- di stipulare e rescindere contratti di mutuo o finanziamento con o senza garanzie reali o personali;
- di firmare la corrispondenza sociale, firmare rogiti, mandati ed ordinativi con pieno esonero dei solventi da ogni responsabilità, sottoscrivere lettere di carattere informativo ed interlocutorio, lettere di ricevuta e solleciti in genere, trasmissione documenti dati e notizie;
- di effettuare qualsiasi operazione doganale e valutaria secondo le leggi vigenti;
- di sottoscrivere prestiti emessi e garantiti dallo Stato;
- di firmare offerte, contratti di vendita e acquisto con privati, società, ministeri, enti parastatali, enti locali, aziende autonome, enti pubblici e diversi;
- di rappresentare la società in gare o appalti, effettuare cessioni *pro-solvendo* e/o *prosoluto* di crediti aziendali;
- di stipulare contratti di assicurazione, rescindere tali contratti ecc.

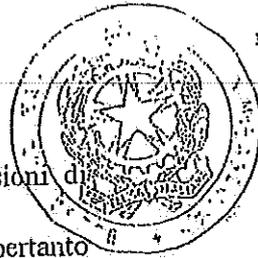
Potr  inoltre procedere ad:

- assumere, permutare, vendere conferire partecipazioni societarie;
- affittare complessi aziendali inerenti a rami aziendali;
- istituire uffici e rappresentanze nonch  sopprimere questi organismi.

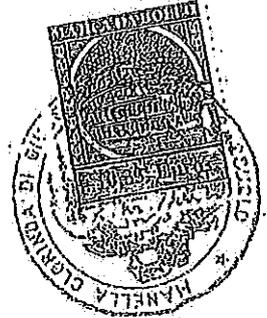
L'elencazione che precede, come detto, ha carattere puramente indicativo e pertanto il consigliere delegato come sopra nominato ha il potere di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali.



lon



Il consiglio stabilisce inoltre di non porre vincoli di firma per emissioni di
assegni o altri mezzi di pagamento comunque espressi o denominati e pertanto
attribuisce firma libera e disgiunta da altri al Consigliere delegato, Presidente
sig. Carlo Bruschi per ogni operazione finanziaria.



Il Presidente Carlo Bruschi dichiara di accettare la delega e ringrazia per la
fiducia.

Il Presidente continua proponendo che le deleghe di cui sopra siano conferite
pariteticamente al consigliere, sig. Bruschi Renato, per sopperire ad ipotesi di
assenza od impedimento di lui stesso.



Il consiglio, udita l'esposizione del Presidente, approva all'unanimità la
proposta.

Tra le eventuali varie null'altro essendovi da deliberare e discutere, il Presidente
dichiara chiusa la riunione alle ore 16.30, previa lettura ed approvazione del
presente verbale che i convenuti sottoscrivono.

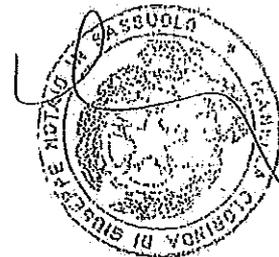
Standa

Il Presidente del
Consiglio d'Amministrazione

(Carlo Bruschi)
Carlo Bruschi

Il Segretario

(Renato Bruschi)
Renato Bruschi

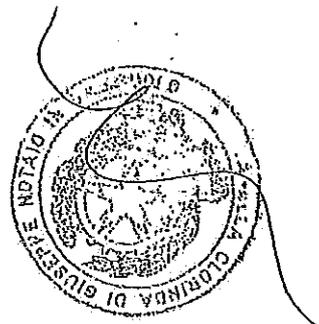


Repertorio n. 45268

Io sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da cinque facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 1999 1 (millenovecentonovantanove uno), 1999 2 (millenovecentonovantanove due), 1999 3 (millenovecentonovantanove tre), 1999 4 (millenovecentonovantanove quattro) e 1999 5 (millenovecentonovantanove cinque) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Società "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Galvani n. 36, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00155510365, numero Repertorio Economico Amministrativo: 98660; libro numerato, bollato e validato inizialmente a norma di legge dal Dr. Mario Bulgarelli, Notaio in Mirandola, in data 13 gennaio 2000 rep. n. 240946. Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla Legge.

Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (due/milaquattro)

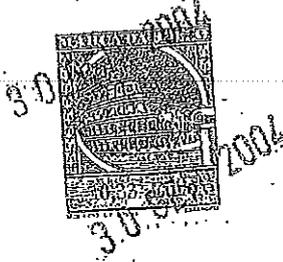
Clorinda Manella





COMUNE
DI
MIRANDOLA

ORIGINALE



ALLEGATO "B"
N. 45269 REPERTORIO
N. 3422 RACCOLTA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Prot. Gen. 1366P Num. progr. 00126
OGGETTO:
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART 25 DELLA L.R. 47/78 E S.M.
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "PP DI VIA BOSCO SUD"

L'anno duemilatre addì venticinque del mese di luglio alle ore 19:00 per convocazione con atto del Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale nella Sala Granda del Municipio, in adunanza di PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge: l'ordine del giorno porta l'oggetto sopraindicato.

Fatto l'appello sono presenti i Sigg.ri:

1. Costi Luigi	SI	12. Bertoli Renata	SI
2. Valente Gianni	SI	13. Reggiani Riccardo	NO
3. Ganzerli Roberto	SI	14. Bozzoli Malerba Stefano	NO
4. Guidi Maria-Carla	SI	15. Neri Corrado	SI
5. Smerieri Paolo	NO	16. Rosella Domenico	NO
6. Testi Silvano	SI	17. Confortini Paola in Golfre A.	NO
7. Calzolari Giannina	SI	18. Zagnoli Mariagrazia	SI
8. Pedrazzi Ilmo	SI	19. Iodi Roberto	NO
9. Tomasi Silvia	SI	20. Bergamini Lorenzo	NO
10. Borghi Angelica	SI	21. Budri Lorenzo	NO
11. Brancolini Lodovico	SI		

Presenti n.13

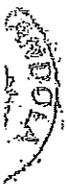
Sono, inoltre presenti, gli Assessori Sigg.ri Belluzzi Alberto, , , Greco Anna, , Pignatti Roberto.

Partecipa in qualità di Segretario Generale il Sig. Primavera Dr. Alessio.

Il Sig. Valente Gianni, nella sua qualità di Presidente C.C. assume la presidenza e riconosciuto legale il numero dei presenti, pone in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Sono chiamati a scrutatori i Sigg. Consiglieri: Tomasi Silvia, Neri Corrado, Zagnoli Mariagrazia.

30 GEN. 2004
Franca Bellotti



2. Gli incarichi dirigenziali possono essere attribuiti ai Dirigenti in servizio presso l'ente, e a quelli assunti con contratto a tempo determinato, previa valutazione delle esperienze maturate all'interno o all'esterno dell'ente, in relazione alle capacità professionali e alle attitudini dimostrate, con particolare riferimento alla gestione delle risorse umane e finanziarie assegnate.

3. Gli incarichi di direzione sono conferiti a tempo determinato e possono essere rinnovati. Al rinnovo degli incarichi provvede il Sindaco con le stesse modalità previste per il conferimento.

Il successivo art.24 fissa le competenze e le responsabilità dirigenziali:

- l'art.22 del CCNL del 10 aprile 1996, così come sostituito dall'art.13 del CCNL del 23 dicembre 1999, relativo ai dirigenti del comparto "Regioni-Autonomie locali", stabilisce che la durata degli incarichi dirigenziali non può essere inferiore a due anni;

- che, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 1496 del 30.12.94, esecutiva a termini di legge, si è provveduto ad inquadrare l'arch. Adele Rampolla, nata a Trapani il 28.5.1959 ed assunta con rapporto di lavoro a tempo indeterminato (in attuazione all'atto di G.C. n. 343 del 11.7.1989), quale dirigente del Settore 3° - Uso ed Assetto del Territorio;

- che del Settore Uso ed Assetto del Territorio fanno parte il Servizio Lavori Pubblici, il Servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente, lo Sportello Unico Intercomunale per le Attività Produttive ed il Servizio Onoranze Funebrì;

- con provvedimento sindacale in data 16.3.00 (Prot. n. 4653) è stato conferito all'arch. Rampolla l'incarico di direzione del Settore 3°, per il periodo 1.1.2000-31.12.2001, fatta salva la possibilità di rinnovo;

- che il dipendente in parola è in possesso del diploma di laurea in architettura e si ritiene pertanto pienamente idoneo, in considerazione anche delle sue attitudini professionali, all'esercizio delle funzioni di dirigente del Settore 3°;

Preso atto della proposta in merito formulata dal Segretario-Direttore Generale, dott. Alessio Primavera.

Tanto premesso, con il presente provvedimento:

CONFERISCE.

all'arch. Adele Rampolla, dipendente a tempo indeterminato di questo ente in qualità di dirigente del Settore 3°- Uso ed Assetto del Territorio, l'incarico di direzione di tale Settore, stabilendo che:

- la durata dell'incarico va dall'1.1.2002 sino alla scadenza del mandato del Sindaco, fatta salva la possibilità di rinnovo con le stesse modalità previste per il presente conferimento;

- al dirigente sono attribuiti, relativamente al Settore di competenza, tutti i compiti e le responsabilità di cui all'art.4, comma 2, del D.Lg. n. 165/01, di cui all'art.107, comma 3, del D.Lg.



n. 267/00, oltre ai compiti ed alle responsabilità previsti dallo Statuto Comunale, dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dal vigente contratto di lavoro dei dirigenti degli enti locali, nel rispetto di tutte le direttive interne di tipo organizzativo riguardanti le funzioni dei dirigenti;

- il dirigente è tenuto al raggiungimento degli obiettivi indicati nel P.E.G. per gli anni 2002, 2003 e 2004, sino alla scadenza del mandato del Sindaco), in riferimento al Settore ed ai Servizi di competenza;

- l'incarico di direzione può essere revocato anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, per motivate ragioni organizzative o a seguito dell'accertamento dei risultati negativi della gestione;

- il dirigente è soggetto alla responsabilità dirigenziale di cui all'art.21 del D.Lg. n. 165/01, previa idonea procedura valutativa;

- i rapporti con il Direttore Generale e con i responsabili delle altre strutture organizzative dell'ente sono disciplinati in base alle disposizioni del vigente regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- ci si riserva di integrare il presente provvedimento sia in relazione a successive modifiche normative ed organizzative, sia mediante l'individuazione di specifiche attribuzioni inerenti agli obiettivi contenuti negli strumenti di programmazione.

Copia del presente provvedimento viene trasmessa all'interessato, al Segretario/Direttore Generale ed al Servizio personale per quanto di competenza.



IL SINDACO
(Luigi Costi)

COMUNE DI MIRANDOLA - Provincia di Modena

Servizio Personale

A sensi dell'art. 18, c.2, del d.P.R. n. 445/2000, io sottoscritto dipendente comunale ATTESTO che la presente fotocopia, composta da n° due fogli, è conforme all'originale.

depositato presso questo Servizio,
 emesso da questo Servizio

Mirandola, 30-04-04



Il funzionario addetto
Capo Servizio Personale

Luigi Costi

la presente copia composta di n. 61 pagine
è conforme all'originale e allegati A B C D E F
ai miei atti finché ai sensi di legge e, previa
collazione, si rilascia a richiesta di parte per gli usi
consentiti dalla legge.

Sassuolo, il

1 giugno 2004

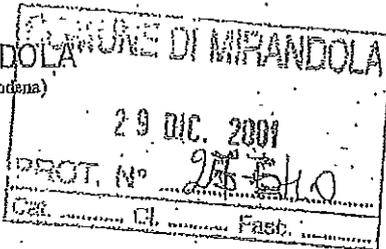
[Handwritten signature]



ALLEGATO "A"
N. 45269 REPERTORIO
N. 3722 RACCOLTA



COMUNE
DI
MIRANDOLA
(Prov. di Modena)



Prot. n.

Mirandola, li 29 dicembre 2001

OGGETTO: CONFERIMENTO INCARICO DIRIGENZIALE ALL'ARCH. ADELE RAMPOLLA
QUALE RESPONSABILE DEL SETTORE TERZO - USO ED ASSETTO DEL
TERRITORIO

IL SINDACO



Premesse che:

- con deliberazione G.C. n. 45 del 10.3.1998, esecutiva a termini di legge; si è approvato il regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- presso il Comune di Mirandola sono istituiti i seguenti Settori:
- SETTORE 1° - AFFARI LEGALI ED ISTITUZIONALI;
 - SETTORE 2° - ATTIVITA' ECONOMICHE E FINANZIARIE;
 - SETTORE 3° - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO;
 - SETTORE 4° - SICUREZZA SOCIALE ED ATTIVITA' CULTURALI;
 - SETTORE 5° - POLIZIA MUNICIPALE ED ATTIVITA' ECONOMICHE;

- in base all'art.4, comma 2, del D.Lg. n. 165/01, ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo, essendo gli stessi responsabili in via esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati;

- l'art.107, comma 3, del D.Lg. n. 267/00 definisce nel dettaglio i compiti e le responsabilità dirigenziali;

- l'art.23 del suddetto regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi prevede testualmente quanto segue:

"1. Il Sindaco, su proposta del Direttore Generale, attribuisce e definisce gli incarichi dirigenziali, assegnando ai Dirigenti le relative funzioni.

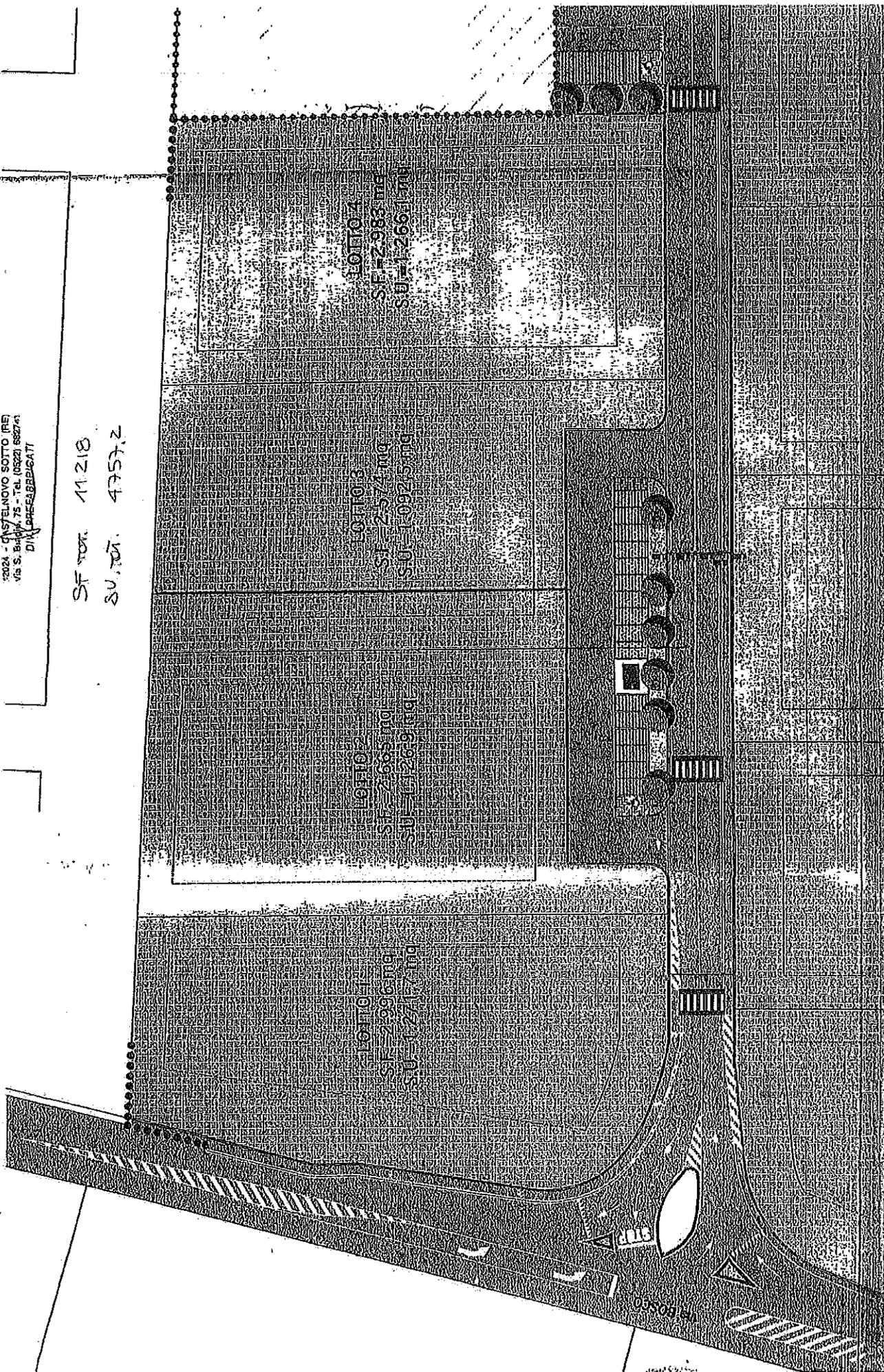
PLANIVOLUMETRICO

cooperativa

20024 - GUSTELINOV SOFFO (PR)
Via S. Bartolomeo, 75 - Tel. (0521) 88274
DIN. L. PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

SF. TOT. 11.218

SU. TOT. 4757,2

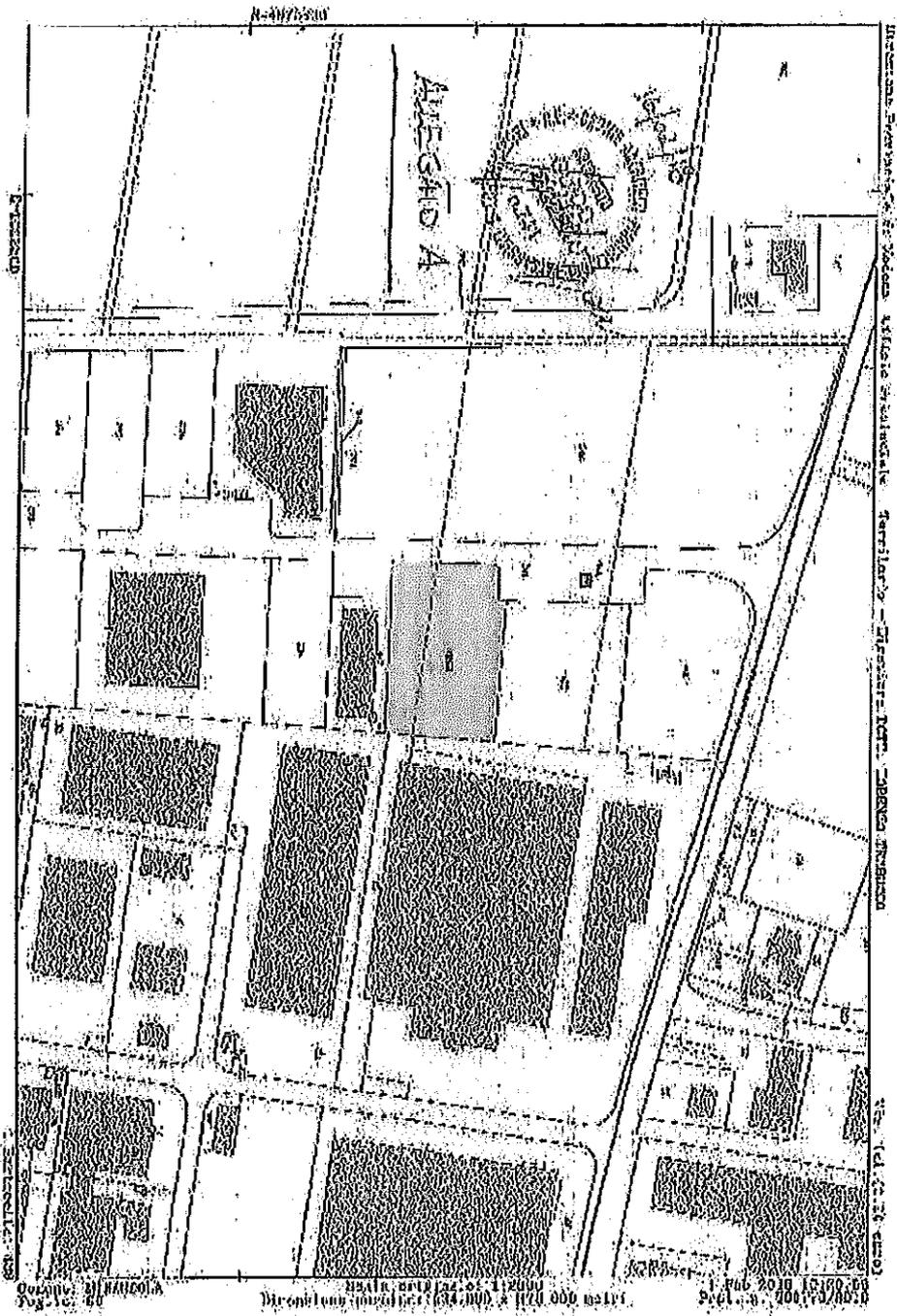


SOPRALLUOGO AREA IN VIA MANUNZIO A MIRANDOLA IN DATAV 05/07/2019

Il giorno 05/07/2019 il sottoscritto Ing. Paolo Garuti, residente a Bagnolo In Piano (RE), Via Guldo da Bagnolo 33, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. 1196, si è recato in via Manunzio (laterale di via Bosco Monastico) a Mirandola (MO) dove è situato un lotto fabbricabile a destinazione produttiva, lotto sud residuo del piano particolareggiato di iniziativa privata "Silingardi Enrico spa". Detto lotto è di proprietà Coopsette Soc.Coop. in LCA ed è così individuati al Catasto Terreni del Comune di Mirandola:

fg	mapp	superficie	note
90	489	3879 mq	frutteto (qualità catastale)

Lotto avente superficie fondiaria di 3879:



Planimetría catastral del terreno Coopsette Soc. Coop. in Ica

Il lotto oggetto di sopralluogo è delimitato a nord da altro lotto fabbricabile non recintato e da un parcheggio pubblico comunale, a est da insediamento Industriale di terzi, a sud da capannone della ditta "Bellardi srl, con sede in Mirandola in via Manunzio 9), a ovest da Via Manunzio

Detto lotto è attualmente permeabile con la presenza di prato già tagliato (quindi non incolto ma pulito da terzi) e vi è la presenza di un albero. Vi è la presenza di un pozzetto senza coperchio e di torrette di alimentazione reti tecnologiche futuri capannoni da edificare.

Si allegano numerose fotografie fatte e in particolare si rimanda alla cartella in rete S:\Sviluppo Immobiliare\Patrimonio\raster\Mirandola\foto2019.

Dalle foto si evince come non siano presenti rifiuti abbandonati pericolosi e non sul lotto

Nel precedente sopralluogo del 2018 si era segnalata la presenza di nomadi con camper/roulotte presso il parcheggio pubblico a nord del lotto. Detti nomadi sono andati altrove e non vi è alcuna traccia della loro passata presenza. Questo fatto rende il lotto maggiormente appetibile in quanto prima molte delle immobiliari contattate si rifiutavano di commercializzarlo a causa di questa presenza.

Mi sono recato presso la ditta Bellardi srl (ditta confinante a sud) per parlare con il titolare, Roberto Bellardi cell 335 5489437, tel 0535 34227. Egli mi ha detto di essere lui che fa tagliare l'erba del nostro lotto confinante con la sua proprietà. Egli chiede altresì alla procedura la vendita di una striscia di 5 ml lungo tutto il confine sud, lungo 70 ml, per complessivi 350 ml. Il valore di mercato dell'area (ultima perizia 2018) è pari a 51,56 euro / mq. Valore complessivo striscia richiesta = $350 \times 51,56 = 18046,00$ euro. L'acquirente si rende disponibile anche a sostenere le spese di vendita della procedura Coopsette.

In via Montale sono presenti altri lotti attigui a quello Coopsette e su di essi non si è ancora edificato.

Nel lotto a nord di quello di proprietà Coopsette è presente una insegna pubblicitaria Coopsette come da foto sotto riportata.



Si suggerisce la rimozione del telo con la scritta (la struttura è di proprietà di terzi proprietari del terreno)
In quanto riporta numero cellulare di un ex tecnico di Coopsette Soc.Coop. e in quanto la scritta è soggetta
a icp (imposta comunale pubblicità).

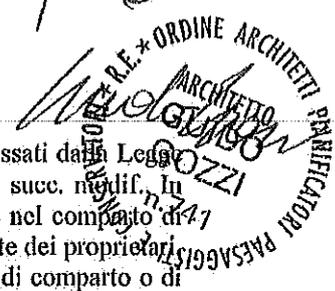
Si rimane a disposizione per ulteriori approfondimenti se richiesti.

Castelnovo Sotto, 08/07/2019

Ing. Paolo Garuti

Paolo Garuti

09/01/2020



6. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif. In particolare, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto di intervento, il Piano Particolareggiato può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari purchè i promotori dispongano di almeno il 70% della superficie territoriale St di comparto o di almeno il 60% della superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel comparto. In questo caso comunque il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di Zona e negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G.

7. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.

Per i comparti che risultano scaduti ma individuati con perimetro di comparto nella cartografia di PRG variante generale adottata con atto di C.C. N° 80/1999, si applica quanto segue:

- a) per i lotti ancora liberi, e comunque fino ad esaurimento della potenzialità edificatoria attribuita ai lotti dal PP scaduto, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici del Piano Particolareggiato anche se scaduto.
- b) per tutti i lotti presenti nel comparto le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle presenti NTA per le singole zone omogenee e le distanze dalle strade quelle di cui all'art. 18.

Ad esaurimento della suddetta potenzialità edificatoria e per i comparti che alla data di adozione della variante generale non risultano essere più perimetrati nella cartografia di PRG, si applicano i parametri urbanistici -edilizi e le destinazioni d'uso delle presenti NTA per le singole zone omogenee e il contributo di costruzione per intervento diretto.

ART.9bis. I COMPARTI PEREQUATI DEL BOSCO DELLA CINTURA URBANA

1. Come indicato al precedente art.9, il PRG identifica in cartografia i Comparti perequati del bosco della cintura urbana, con riferimento all'art.47 del PTCP della Provincia di Modena. I Comparti perequati del bosco della cintura urbana, la cui attuazione è soggetta alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso al perimetro del comparto perequato, riguardano le parti di territorio circostanti l'abitato del capoluogo che assumono una particolare valenza per il miglioramento della qualità ambientale delle zone urbane, per la formazione di reti di connessione ecologica ed anche per le esigenze di fruizione per attività del tempo libero.
2. Per l'attuazione dei comparti perequanti si fa riferimento allo Schema di Convenzione specifico, deliberato dal Consiglio Comunale nel rispetto delle presenti norme.
Il comparto perequato del bosco può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purchè i promotori dispongano di almeno il 70% della superficie territoriale St del comparto perequato del bosco o di almeno l'80% della superficie territoriale della zona C3 unitamente al 50% della superficie territoriale del comparto perequato del bosco; in questo caso comunque il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve fare salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto nelle Norme di Zona e negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G.
3. All'interno dei Comparti perequati del bosco della cintura urbana il PRG identifica:
 - le zone da destinare alla formazione del bosco della cintura urbana o da mantenere all'uso agricolo in riferimento a quanto previsto al successivo art.56 ;
 - le zone di tipo F/G2, destinate al soddisfacimento degli standards secondo i criteri specificati al successivo comma 5; l'attuazione di tali zone avviene in riferimento e secondo i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo art. 63 e art. 48, 11° comma. Queste zone possono inoltre essere anche destinate e pertanto contribuire alla formazione del bosco della cintura urbana da realizzarsi secondo quanto definito all'art. 56 e allegato 1 delle presenti NTA;

- le zone di tipo C3, destinate ad una edificazione di tipo non intensivo per le quali vale quanto prescritto all'art.48;
- la viabilità di servizio alla zona C3 localizzata nella zona del bosco della cintura urbana. Detta previsione di PRG può essere variata nella fase di elaborazione del progetto di piano particolareggiato, per motivi di sicurezza della circolazione veicolare, sentita la Polizia Municipale e la C.Q.A.P.

4. Ai Comparti perequati del bosco della cintura urbana e' attribuito un indice convenzionale di edificabilità, riferito alla nuova edificazione, pari a 0,05 mq/mq di Ut che puo' essere utilizzato esclusivamente all'interno delle zone C3 secondo i parametri edilizi urbanistici previsti per questa zona fatto salvo l'ampliamento del 100% di cui al 6° comma dell'art.56. Si precisa che l'edificato già esistente non è compreso nell'indice convenzionale dello 0,05mq/mq di Ut. In sede di piano particolareggiato possono essere consentite limitate modifiche al disegno del PRG relativamente alla identificazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria di cessione gratuita purchè all'interno del perimetro di intervento unitario indicato in cartografia comprendente la zona C3 e l'area F/G2 di cessione gratuita.

L'attuazione del programma edilizio e' condizionato alla contemporanea realizzazione del bosco della cintura urbana nei tempi e con le garanzie che saranno definite in sede di stipula della convenzione e nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 6.

5. Le aree di tipo F/G2, comprese all'interno dei Comparti perequati del bosco della cintura urbana, da destinare ad attrezzature pubbliche prevalentemente per attività all'aria aperta, sono individuate in modo da soddisfare sia gli obblighi di dotazione di standards connessi alla edificazione prevista all'interno dei comparti, sia le esigenze derivanti dalla attuazione del Piano dei Servizi. Queste aree costituiscono quindi in parte un "serbatoio" per l'applicazione del meccanismo dello standard a distanza ai sensi di quanto indicato dal Piano dei servizi; cio' risponde all'obiettivo primario di cogliere tutte le possibilità per dare piu' rapida attuazione al bosco della cintura che rappresenta una scelta strategica per la qualificazione ambientale della città di Mirandola. Le aree F/G2 di cessione gratuita in quanto connesse alla edificazione prevista nei comparti perequati sono individuate da un apposito perimetro assieme alle zone C3. Il verde pubblico individuato all'interno delle zone C3, può essere localizzato, in fase attuativa, anche all'interno del comparto perequato del bosco, nel rispetto di quanto previsto all'art 48.

I proprietari si impegnano a praticare prezzi convenzionati per la cessione delle zone a verde pubblico (zone di tipo F/G2) da utilizzare come standard a distanza a favore di comparti edificabili previsti in altre parti del capoluogo. I prezzi di cessione di tali aree devono essere definiti all'interno della convenzione da stipularsi per l'attuazione del Piano particolareggiato.

6. Nell'ambito del programma edificatorio deve essere realizzata una superficie a bosco pari ad almeno il 50% dell'area del comparto perequato da ricavarsi all'interno del comparto perequato stesso. Ove non sia possibile accedere a fondi pubblici previsti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale o ad altri finanziamenti pubblici e a condizione che il comparto perequato abbia una superficie territoriale superiore a mq 40.000, il 50% del totale delle aree a bosco, può essere oggetto di coltivazione forestale intensiva.

La individuazione specifica delle aree da destinare a bosco, come anche la definizione progettuale degli interventi da effettuare dovrà costituire oggetto del Piano particolareggiato di attuazione nel rispetto delle indicazioni dell'art.56. Dovrà essere previsto in convenzione un obbligo alla manutenzione delle aree piantumate della durata di almeno dieci anni dall'impianto. In sede di convenzione dovranno essere definite le modalità per garantire la pubblica fruizione di parti delle aree sistemate a bosco, individuando anche i percorsi pedonali/ciclabili di uso pubblico. La zona sistemata a bosco, oltre che essere oggetto di convenzione per consentirne la pubblica fruizione (in tutto o in parte), potrà essere acquisita a prezzi convenzionati dall'Amministrazione per destinarla a parco pubblico o per attrezzature all'aria aperta.

Alla fase della redazione del Piano particolareggiato e' attribuito il compito di definire in modo puntuale la viabilità, i punti di accesso pubblico alle zone boscate ed i percorsi pedonali e ciclabili, come anche l'esatta delimitazione delle aree da destinare al rimboschimento, quelle da

sistemare a radura, le eventuali attrezzature e aree di sosta e le aree da lasciare all'uso agricolo con i caratteri descritti all'art. 56.

7. Le aree del comparto perequato, non interessate dalla edificazione o dalla trasformazione a bosco o interessate in tempi differiti, assumono la valenza di aree agricole periurbane, nel senso che possono essere svolte le attività agricole secondo quanto previsto all'art. 56.

ART. 10. ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, salvo quanto già indicato al precedente articolo, sono quelli definiti dal Regolamento Edilizio.

ART. 11. ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

1. Nelle zone in cui ciò è previsto o consentito dalle presenti NTA, ovvero nell'ambito dei comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 9 a seguito dell'avvenuta approvazione degli stessi, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con riferimento alla legislazione vigente in materia ed alle modalità previste dal Regolamento Edilizio.

ART. 11bis. PIANO PER ATTIVITA' ESTRATTIVE COMUNALE - PAE

La cartografia del PRG individua, in adeguamento al PIAE approvato con atto C.P. N° 44 del 16/03/2009, con apposita perimetrazione, le seguenti aree destinate a poli per attività estrattive:

- polo N° 25 del PIAE - Disturbata Nuova;
- polo N° 26 del PIAE - Fondo Giulia;
- polo N° 27 del PIAE - Fondo Manarina.

Le destinazioni d'uso finali dei poli, le modalità attuative delle attività estrattive e di recupero finale delle aree sono normate nel PAE comunale che è parte integrante del presente strumento urbanistico generale.

CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ART. 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif..

2. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

3. La determinazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è stabilita dalle NTA per ogni zona.

ART. 13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

ART.32. ZONE DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE: TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA

1. Fra le zone di interesse storico testimoniale sono compresi i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura come indicati in cartografia per i quali valgono le seguenti prescrizioni che prevalgono sulle specifiche indicazioni di zona.

2. Sono soggetti a tutela i manufatti idraulici segnalati in cartografia per i quali si applica la categoria di intervento A2B ai sensi dell'art.36 della L.R.47/78 e succ.mod. con le seguenti specificazioni:

- sono consentite le opere necessarie al funzionamento idraulico utilizzando tutte le tecniche che preservino al massimo le caratteristiche storico testimoniali del manufatto, in particolare con riferimento alle caratteristiche volumetriche ad alla caratterizzazione dei fronti;
- sempre nel rispetto degli elementi di caratterizzazione dei fronti può essere consentito il reimpiego di materiali non particolarmente pregiati.

3. Negli interventi di trasformazione di qualunque tipo valgono le seguenti prescrizioni:

- a. deve essere fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
- b. deve essere evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale;
- c. qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- d. gli interventi di nuova costruzione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
- e. deve essere evitata la modifica e l'interramento dei canali di bonifica che corrono in affiancamento a viabilità storica, a percorsi di interesse paesaggistico e/o panoramico o ricompresi nell'ambito di visuali significative;
- f. deve essere evitato l'abbattimento di filari alberati esistenti in affiancamento a canali di bonifica;
- g. deve essere evitata la rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto.

ART. 33. ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITÀ STORICA

1. Il Piano identifica in cartografia la viabilità storica urbana ed extraurbana.

2. La tutela dell'infrastruttura prevede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
- le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 mt dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
- gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;

- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (gnadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interramento.

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

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

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

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

ART.34. ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITA' PANORAMICA, PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO, VISUALI SIGNIFICATIVE.

1. In cartografia sono identificati:

- i tratti di viabilità panoramica;
- i percorsi di interesse paesaggistico;
- le visuali significative.

2. Le visuali significative sono identificate in cartografia con un numero che consente di definire l'elemento di interesse e dunque di meglio orientare la valutazione degli interventi ammessi:

- visuale n.1 e 3: Chiesa Parrocchiale di Quarantoli e torre campanaria.
- visuale n.2 : Nucleo insediativo della Falconiera.
- visuale n.4 : Chiesa Parrocchiale di S.Martino Carano.

3. Con riferimento a tali percorsi e visuali valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e succ. modif., sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 20 metri. Deroghe a tale disposizione sono ammesse qualora si dimostri, in base ad uno studio di inserimento paesistico, che l'intervento non altera le visuali significative.
- è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria in margine alla viabilità panoramica;
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo per motivi di sicurezza e pubblica incolumità;
- devono essere promossi interventi di valorizzazione di tali elementi con particolare riguardo alla realizzazione di parcheggi attrezzati e aree per il ristoro e la sosta.

2. La disciplina delle zone omogenee D si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in:

- zone omogenee D1, zone produttive artigianali e industriali destinate ad attività a relativa maggiore compatibilità con il tessuto residenziale;
- zone omogenee D2, artigianali e industriali prevalentemente edificate,
- zone omogenee D3, artigianali e industriali di nuovo insediamento,
- zone omogenee D4, per attività terziarie e direzionali, distributive prevalentemente edificate,
- zone omogenee D5, destinate prevalentemente ad attrezzature di servizio di interesse generale e ad attrezzature tecniche e tecnologiche.

ART. 50. ZONE OMOGENEE D1, ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE EDIFICATE, PER ATTIVITÀ A RELATIVA MAGGIORE COMPATIBILITÀ CON LA RESIDENZA.

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente funzione produttiva manifatturiera, presenza diffusa di abitazioni all'interno della zona o nelle zone circostanti, per le quali occorre favorire, anche attraverso operazioni di delocalizzazione/riconversione, l'insediamento di attività di modeste dimensioni e con caratteri di maggiore compatibilità con la funzione residenziale.

2. Nelle zone omogenee D.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

- U8. Artigianato di servizio
- U17. Attività artigianali e industriali ad impatto moderato
- U3. Usi vari di tipo diffusivo
- U.4.1.2 medio piccole "U.4.1.2/a" e medio grandi "U.4.1.2/b" strutture di vendita, nelle sole "zone commerciali" individuate in cartografia di PRG con apposito perimetro e simbologia e nei limiti indicati all'art. 24
- U5. Attività direzionali
- U7. Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre
- U16. Attrezzature per lo sport
- U.19. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero
- U.21. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, limitatamente alla sola realizzazione di isole ecologiche.

L'uso U.18 (Attività produttive) risulta ammesso soltanto per gli usi già autorizzati alla data di adozione della presente V.G. al PRG (26.04.1999).

L'uso U12 risulta ammesso solo per i servizi religiosi e in quantità massima del 30% della Su complessiva realizzabile.

3. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/100 mq di Su;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67 ;
- Vp (Verde privato) = in caso di intervento di nuova costruzione deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie del lotto; in caso di intervento di ampliamento in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme il 25% è riferito alla Su in ampliamento.
- H (Altezza massima) = ml. 13
- VL (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. È ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa non superiore a mq 200 per il personale di sorveglianza o per il titolare. L'uso di tale quota

residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili.

La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto, dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.

5. Le aree destinate a "verde privato", specificamente individuate in cartografia, sono inedificabili, non sono computabili ai fini del calcolo della edificabilità delle aree contigue e devono essere sistemate a verde con finalità di mitigazione ambientale.

6. Per la zona D1 individuata in cartografia con il N° 2 in frazione di San Martino Spino e la zona D1 individuata in cartografia con il N° 3 in frazione di Quarantoli, in considerazione della vicinanza con abitazioni sparse e per la prevalente vocazione agricola dei terreni circostanti, si prescrive che i titoli abilitativi ad edificare comprendano la contestuale realizzazione di una adeguata barriera vegetale di tipo arboreo/arbustivo (costituita da specie autoctone tipiche degli ambienti rurali padani), avente funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale, da collocare sul perimetro esterno a diretto contatto con la zona agricola.

ART. 51. ZONE OMOGENEE D1, ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ A RELATIVA MAGGIORE COMPATIBILITÀ CON LA RESIDENZA.

1. Sono limitate espansioni delle zone di cui all'articolo precedente destinate all'insediamento di attività di modeste dimensioni e con caratteri di maggiore compatibilità con la funzione residenziale.

2. Nelle zone omogenee D1 di espansione sono ammesse le medesime funzioni previste all'art.50, è ammesso anche l'uso U19. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero finalizzato a fornire un servizio alle zone produttive.

3. Il PRG si attua per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole di PRG, applicando i seguenti parametri:

- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4500 mq/ha.;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 15 mq/100 mq di Su di cui almeno 5mq per parcheggi pubblici e la restante per verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67 ;
- Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf;
- H (Altezza massima) = ml. 13
- VL (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. Nelle zone D1 di espansione indicate in cartografia con apposita simbologia il 50% della Su edificabile potrà essere destinata all'inserimento di PIP; l'individuazione planimetrica della parte di area soggetta a PIP avverrà in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo sulla base di un accordo preliminare che determini il prezzo di cessione della superficie territoriale da destinarsi a PIP, i tempi e le modalità di cessione. In alternativa, sempre previa approvazione di specifico accordo preliminare che individui l'area PIP di cessione, può essere ceduta gratuitamente una superficie territoriale minima del 30% della superficie complessiva del comparto originario, alla quale assegnare minimo il 35% della su dell'intera zona D1 indicata in cartografia con apposita simbologia. In alternativa può essere ceduta gratuitamente una superficie fondiaria urbanizzata, non inferiore al 15% della superficie fondiaria complessiva del comparto indicato in cartografia con apposita

simbologia, alla quale assegnare una quota di Su in proporzione alla Su complessiva del comparto stesso, precisando che i lotti di cessione sono individuati in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata del comparto indicato in cartografia con apposita simbologia. Previa valutazione da parte dell'Amministrazione, è possibile, nel rispetto delle percentuali minime sopra riportate, accorpate in un unico comparto le quote di PIP derivanti da più comparti di tipo D1 indicati in cartografia con apposita simbologia, purchè i comparti oggetto di trasferimento ed accorpamento siano di proprietà dello stesso soggetto attuatore e siano ubicati nello stesso centro abitato

5. Nella predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere ricercata una soluzione progettuale e/o una ubicazione delle attività tale da limitare eventuali incompatibilità tra funzioni insediate e insediabili.
6. E' ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa per il personale di sorveglianza e/o per il titolare non superiore a 200 mq di Su. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto, dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.
7. Per gli insediamenti produttivi di espansione a nord del capoluogo (Via Bosco Monastico) nella fase di redazione del piano particolareggiato, dovranno concordarsi con l'ente gestore, le opere di potenziamento della rete idrica dalla zona vicino al cimitero, della rete gas attraverso potenziamento delle reti esistenti.
Per l'insediamento produttivo di espansione a Mortizzuolo, si dovranno attentamente valutare con l'ente gestore in fase di redazione del piano particolareggiato, i consumi energetici ed idrici richiesti.
Le due zone indicate in cartografia con il N° 1 sono da attuarsi mediante comparto unitario di intervento.

ART. 52. ZONE OMOGENEE D2 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI PREVALENTEMENTE EDIFICATE

I. In tali zone, prevalentemente edificate sono ammessi i seguenti usi:

- U3. Usi vari di tipo diffusivo
- U4.2. Esercizi pubblici
- U5. Attività direzionali
- U7. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U8. Artigianato di servizio
- U16. Attrezzature per lo sport
- U17. e U18. Attività artigianali e industriali
- U19. Attrezzature ricettive
- U.10. Attrezzature culturali e ricreative
- U.4.1.2. medio piccole "U.4.1.2/a" e medio grandi "U.4.1.2/b" strutture di vendita, nelle sole "zone commerciali" individuate in cartografia di PRG con apposito perimetro e simbologia e nei limiti indicati all'art. 24. Qualora detti usi siano già previsti nelle NTA di piano particolareggiato in comparti attuativi già adottati alla data del 31.3.2005 (data di entrata in vigore della del. di C.R. N° 653/2005), trovano applicazione le norme sul commercio previgenti la del. di C.R. N° 653/2005.
- U.21. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, limitatamente alla sola realizzazione di isole ecologiche.

2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile. Nell'inserimento di nuove funzioni U3 "usi vari di tipo diffusivo" va preventivamente verificata la compatibilità con le funzioni U17 e U18 eventualmente già insediate. L'uso U12 è ammesso solo per i servizi religiosi e in quantità massima del 30% della Su complessiva realizzabile.

3. Nelle zone D2 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art.67;
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5mq/100mq di Su
- Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Sf; in caso di intervento di ampliamento in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme la percentuale è riferita alla Su in ampliamento.
- H (Altezza massima) = ml.13 . Altezze diverse sono ammissibili unicamente per volumi tecnici.
- VL (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa per il personale di sorveglianza e/o per il titolare non superiore a 200 mq di Su. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili.

Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.

5. Per la zona indicata in cartografia con il numero 1 è possibile il mantenimento della sola attività presente; in caso di insediamento di altre attività sono consentiti tutti gli usi previsti per la zona D ad eccezione degli usi U.17 e U.18 e gli altri usi previsti per le contigue zone D4; è obbligatorio realizzare uno studio di impatto ambientale che definisca le opere di mitigazione riferite in particolare alle vicine aree residenziali. La tavola di PRG individua la zona inedificabile (non inferiore a mt 50 di profondità) in cui la realizzazione di fasce arboree-arbustive è obbligatoria. La realizzazione di tale cortina rientra tra le opere preliminari all'edificazione, e dovrà essere oggetto di progettazione nella fase di redazione del piano particolareggiato. Detta cortina indicata nella cartografia di PRG in mt 70 può essere modificata nella fase di progettazione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione acustica del comparto a condizione che sia comunque localizzata dove prevista nella cartografia di PRG ovvero a protezione della limitrofa zona B1 e della zona scolastica di Viale Gramsci. Per la zona indicata in cartografia con il N° 2, assoggettata ad intervento urbanistico preventivo, le aree pubbliche di cessione sono quelle previste nella convenzione urbanistica rep. N° 20961/1991 del comparto originario "PP DAR" e successiva modifica con atto di C.C. N° 13/2004. Per la zona indicata in cartografia con il N° 3 sono ammessi solo gli usi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, che risultino compatibili con l'attività esistente (attività a rischio di incidente rilevante), da attuarsi con le modalità e prescrizioni di cui al R.I.R. allegato alle presenti NTA. Sul lato est dello stabilimento, confinante con la zona ferroviaria, è prescritta una fascia di rispetto inedificabile di ml 10 ubicata all'interno della zona D2 .

6. Nel caso degli ambiti per i quali è prevista in cartografia, l'attuazione con preventivo piano particolareggiato valgono tutti i parametri edilizi - urbanistici previsti per la zona D3. Per il comparto indicato in cartografia con il N° 1 , visti gli usi ammessi , valgono tutti i parametri

edilizi – urbanistici previsti per la zona D4 e non è ammessa la cessione fuori comparto del verde di U2. La cortina arborea-arbustiva indicata nella tavola di PRG all'interno del comparto N° 1 può coincidere con le aree di cessione a verde di U2.

7. Le aree destinate a “verde privato”, specificamente individuate in cartografia, sono inedificabili, non sono computabili ai fini del calcolo della edificabilità delle aree contigue e devono essere sistemate a verde con finalità di mitigazione ambientale.

ART.53. ZONE D3. ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

1. In tali zone, di nuovo impianto, il piano si attua mediante strumenti urbanistici preventivi estesi alla superficie dei comparti indicati nelle tavole di PRG

2. Nelle zone D3 sono ammessi tutti gli usi indicati nel precedente Art.52 per le zone D2; l'uso U.4.1.2/a è ammesso solo qualora già previsto nelle NTA di piano particolareggiato in comparti attuativi già adottati alla data del 31.3.2005 (data di entrata in vigore della del. di C.R. N° 653/2005). In questo caso trovano applicazione le norme sul commercio previgenti la del. di C.R. N° 653/2005.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere ricercata una adeguata ubicazione delle funzioni U8, nonché le necessarie misure mitigative degli eventuali impatti prodotti. Nei comparti individuati con il numero 2 lettera “b” e “b/1” sono inoltre ammessi gli usi U11, U 4.2, U8 bis e U16.

3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.

4. Nelle Zone D3 il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti parametri:

- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4500 mq./ha.;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria)= 15mq/100mq di Su di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato)
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67;
- Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf;
- H (Altezza massima) = ml.13 e ml 18 nel solo caso di edifici con presenza di uso U11 con destinazione specifica “cinema”. Altezze diverse sono ammissibili unicamente per volumi tecnici.
- VL (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

5. Nelle zone D3 indicate in cartografia con apposita simbologia il 50% della Su edificabile deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale e potrà essere destinata all'inserimento di PIP; l'individuazione planimetrica della parte di area soggetta a cessione avverrà in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo sulla base di un accordo preliminare che determini il prezzo di cessione della superficie territoriale, i tempi e le modalità di cessione. In alternativa, sempre previa approvazione di specifico accordo preliminare che individui l'area di cessione, può essere ceduta gratuitamente una superficie territoriale minima del 30% della superficie complessiva del comparto originario, alla quale assegnare minimo il 35% della su dell'intera zona D3 indicata in cartografia con apposita simbologia. In alternativa può essere ceduta gratuitamente una superficie fondiaria urbanizzata, non inferiore al 15% della superficie fondiaria complessiva del comparto indicato in cartografia con apposita simbologia, alla quale

PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria)= 5mq/100mq di Su; per la multisala cinematografica si applicano le disposizioni specifiche di cui alla già citata Delibera dell'Assemblea regionale n. 71 del 28_2_2012;

Modalità di accesso: si applicano le disposizioni specifiche di cui alla già citata Delibera dell'Assemblea regionale n. 71 del 28_2_2012.

La realizzazione della media multisala cinematografica può anche coinvolgere congiuntamente tutta o parte dell'area D5 indicata come 6a e 6b. In tal caso è possibile integrare nel progetto l'edificabilità ammessa nell'area 6b con quella consentita dall'indice UT dell'area 6a interessata e per gli altri parametri si applica quanto previsto nel presente comma.

La realizzazione delle media multisala cinematografica nella zona D5 N° 6b o nella zona D5 N° 6a o congiuntamente nella zona D5 indicata con N° 6a e 6b, consente di realizzare, all'interno del complesso edilizio, anche tutti i restanti usi già previsti nella zona D5 N° 6a come elencati al comma 1° del presente articolo.

CAPO V

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

ART.56. ZONE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DEL BOSCO DELLA CINTURA URBANA

1. Sono le parti di territorio circostanti l'abitato del capoluogo che assumono una particolare valenza per il miglioramento della qualità ambientale delle zone urbane, per la formazione di reti di connessione ecologica ed anche per le esigenze di fruizione per attività del tempo libero. Per tali zone è previsto un intervento di sistemazione a verde di tipo estensivo, eseguito con le modalità proprie della selvicoltura naturalistica, nel rispetto dei criteri di seguito indicati.

2. Le aree destinate alla formazione del bosco della cintura urbana sono ricomprese all'interno del comparto perequato di intervento di cui all'art.9 bis e non possono essere interessate da nuova edificazione in quanto destinate al potenziamento della vegetazione ed alle attività del tempo libero all'aria aperta. I rimboschimenti non dovranno essere eseguiti su superfici continue e regolari, ma a macchie di almeno 5000 mq di superficie, a contorno irregolare, intervallate da radure e macchie arbustive collegate da un sistema di siepi, siepi alberate e filari.

3. Tali aree assumono la valenza di aree agricole periurbane, nel senso che possono essere svolte le attività agricole compatibili, senza nuova edificazione, con esclusione della distribuzione di fanghi di depurazione e lo spandimento dei liquami, fatta eccezione per questi ultimi, se prodotti da insediamenti zootecnici già insediati.

Le aziende operanti in questo ambito avranno priorità nella erogazione di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale e cioè:

- presenza di copertura vegetale arborea ed arbustiva a carattere permanente con utilizzo di modelli colturali a basso impatto ambientale ed in particolare le tecniche dell'agricoltura biologica;
- la complementarietà della utilizzazione del suolo e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero;
- la destinazione delle aziende agricole alla fruizione pubblica, anche con finalità didattiche, scientifiche e ricreative.

4. Il bosco della cintura, costituito da zone boscate e radure, potrà essere interessato da attività del tempo libero e dunque è consentita la realizzazione di:

- sentieristica ciclopedonale, realizzata secondo le specifiche tecniche approvate dall'Amministrazione Comunale.
- aree per la sosta ed il riposo delle persone.

- attrezzature ricreative e di servizio per le attività del tempo libero all'aria aperta, ivi comprese le attrezzature sportive scoperte, è consentita a questo scopo la realizzazione dei servizi di supporto attraverso il recupero delle costruzioni esistenti. Dette attrezzature sono ad uso pertinenziale della residenza del comparto perequato. Qualora invece rientrino nell'uso U16, le stesse dovranno essere dotate dei parcheggi di pertinenza calcolati secondo quanto previsto all'art. 67. I parcheggi dovranno essere realizzati esclusivamente con tipologia a prato e dovranno fruire della viabilità esistente nella zona edificabile di tipo C3 o della viabilità esistente di contorno al comparto perequato, rimanendo esclusa la possibilità di realizzare viabilità di supporto alle attrezzature sportive nelle aree del bosco.

La realizzazione del bosco permanente deve essere garantita in misura non inferiore al 50% della superficie territoriale del comparto perequato. Della superficie totale così quantificata, le radure non possono superare $\frac{1}{4}$ della superficie totale del bosco permanente. Il bosco permanente non può essere interessato da "Aree attrezzate per lo sport", ma può essere interessato dall'attività sportiva, a titolo di esempio, nel caso del gioco del golf, le radure del bosco permanente possono essere interessate dal fairway e radura del campo pratica, a condizione che le radure siano realizzate come da allegato I delle NTA.

Le aree attrezzate per lo sport, sono costituite da:

- la superficie scoperta attrezzata per l'attività sportiva, sulla quale nel caso di uso U16, viene quantificata la dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 67 delle presenti NTA. Ad esempio nel caso del gioco del golf, l'area attrezzata per l'attività sportiva è quella destinata al green, al tee della buca e zona battitori del campo pratica;
- l'area destinata a parcheggi pertinenziali di dotazione della stessa nel caso di uso U16.

Tali aree si aggiungono alla percentuale minima del 50% di bosco permanente.

Si precisa che nel caso di uso U16, il contributo di costruzione dovuto, viene quantificato sia sulle aree attrezzate per lo sport (ad esempio sulle aree attrezzate a green, tee, zone battitori, zone attrezzate per spettatori) che sulle aree interessate dall'attività sportiva quali ad esempio fairway, radure campo pratica

I criteri da seguire per la realizzazione delle attrezzature per lo sport, devono essere ecocompatibili, quindi dovranno essere adottate le seguenti modalità di costruzione e manutenzione:

- a) è vietato erigere barriere artificiali ai confini o all'interno della proprietà come pure la realizzazione di movimenti di terreno che alterino in modo significativo l'assetto morfologico originario del terreno, è consentito realizzare laghetti naturali per uso irriguo e movimenti di terra limitatamente alla formazione di barriere acustiche. Le suddette modifiche plano-altimetriche non dovranno interessare le zone dei dossi di pianura come individuate nella cartografia di PRG e PTCP.
- b) Le attrezzature sportive scoperte dovranno essere interamente realizzate mediante tecniche costruttive che garantiscano la totale permeabilità del suolo.
- c) I consumi idrici devono essere ridotti al minimo adottando tecniche di recupero di acqua piovana o altre tecniche analoghe. Qualora l'impianto sportivo preveda consumi energetici gli stessi dovranno essere soddisfatti mediante utilizzo di fonti di energia rinnovabili.
- d) Per la manutenzione delle aree dovranno essere adottati sistemi di difesa alternativi ai prodotti fitosanitari (lotta biologica)
- e) Al fine di valutarne la sostenibilità territoriale e la compatibilità ambientale, gli interventi di trasformazione edilizia per la realizzazione di campi da golf, dovranno essere corredati da idonea documentazione relativa alla individuazione e valutazione degli impatti ambientali dell'opera in progetto, che il progettista dovrà predisporre sulla base dei criteri/elementi informativi riportati nell'allegato D alla L.R. N° 9/99 e ss.mm

Nelle aree del bosco è esclusa la nuova edificazione mentre sono ammessi gli elementi di arredo (quali percorsi vita, cestini, panchine, giochi, ecc) e le strutture temporanee smontabili, realizzate in modo compatibile con il carattere prevalentemente naturale dei luoghi.

In alcuni comparti del bosco il PRG localizza, nella zona del bosco della cintura urbana, la viabilità di servizio alla zona C3. Detta previsione di PRG può essere variata nella fase di elaborazione del progetto di piano particolareggiato, per motivi di sicurezza della circolazione veicolare, sentita la Polizia Municipale e la C.Q.A.P.

5. In assenza del Piano particolareggiato del comparto perequato sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti senza ampliamenti.

6. Gli interventi di modifica dell'uso dei manufatti edilizi esistenti sono ammessi compatibilmente con le condizioni di accessibilità e parcheggio e con la presenza di eventuali altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso, per i seguenti usi:

- U.1 Abitazioni
- U.2 Abitazioni collettive
- U.3 e U.5 limitatamente all'uso uffici
- U.10 Attrezzature culturali e ricreative
- U.15 Attrezzature sociosanitarie
- U.16 Attrezzature per lo sport.

Sono richiesti i seguenti parametri:

Pp(Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 67 e con l'obbligo di creare parcheggi alberati e realizzati con materiali permeabili del tipo "a prato" ;

Vp(Verde privato) = E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 20 unità per ettaro riferito all'area di pertinenza degli edifici.

Per le attività produttive e commerciali già insediate alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento un tantum massimo del 100% della Su esistente. Detto ampliamento è ammesso anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione. In tal caso l'altezza massima del fabbricato non può essere superiore a mt 8,00.

Per gli usi U1 già autorizzati alla data del 30/11/2012, in fabbricati esistenti nelle zone del bosco della cintura urbana, è ammessa la realizzazione di pertinenze, anche in corpo staccato dall'edificio principale, entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale e con S_{nr} (comma 1°, punto a.2 dell'art. 74) non superiore a mq 100.

7. La individuazione specifica delle aree da destinare a bosco, come anche la definizione progettuale degli interventi da effettuare dovrà costituire oggetto del Piano particolareggiato di attuazione nel rispetto delle indicazioni di cui allo specifico allegato, come specificato all'art. 9.bis

8. Per la zona del comparto del bosco n.3 corrispondente all'area di sedimentazione di fanghi industriali dismessa e risistemata, e' richiesta la preventiva analisi dei terreni per valutare le eventuali esigenze di bonifica dei suoli.

La vicinanza con una zona di alta vulnerabilità idrogeologica richiede inoltre che in fase di redazione del Piano particolareggiato siano verificati e definiti i seguenti aspetti :

- valutazione della opportunità di prevedere sistemi di controllo delle interferenze sulle acque sotterranee, quale ad esempio posizionamento di pozzo spia entro una isocrona di 30 - 60 giorni con periodici prelievi ed analisi delle acque per un periodo di almeno 5 anni;
- divieto di realizzare nuovi pozzi per emungimenti di qualsiasi tipo nell'intera zona definita dall'isocrona di 30 - 60 giorni;
- in presenza di scarichi inorganici o di depositi di sostanze inquinanti in forma liquida adozione di adeguate soluzioni tecnologiche.

Inoltre, in sede di definizione del Piano Particolareggiato, dovrà trovare opportuna considerazione il fatto che parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto del depuratore.

9. Nella realizzazione del bosco dovranno essere rispettati i criteri di cui all'allegato n.1 delle presenti norme.

ART. 57. ZONE OMOGENEE E1, E2, E3, E4.

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico-ambientale del territorio.

All'interno di tale zone, in riferimento alle caratteristiche paesaggistiche come definite attraverso la delimitazione delle Unità di Paesaggio, sono riconoscibili ambiti maggiormente vocati alla fruizione dell'ambiente naturale per attività del tempo libero ed alla ricostituzione di ambienti a destinazione naturalistica che contribuiscono al miglioramento della qualità ecologica complessiva.

In tali ambiti, corrispondenti alle zone E2, E3 di cui al successivo terzo comma, vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari, gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in genere del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo.

In cartografia il PRG segnala la presenza di "pioppeti", "noceti" e "rimboschimenti" come elementi di diversificazione del paesaggio, che dovrebbero essere oggetto privilegiato delle politiche di valorizzazione sopra richiamate.

2. Nelle zone agricole E2 ed E3 sono da incentivare i seguenti interventi:

a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente, a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente, da latifoglie, possono comprendere superfici scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;

b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone;

c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate, di collegamento e frangivento, ivi comprese, aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane, nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite, o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;

d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;

e. la ricostruzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

3. La disciplina delle zone omogenee E si articola in:

- zone omogenee E.1; zone agricole normali;
- zone omogenee E.2, destinate al riequilibrio naturalistico;
- zone omogenee E.3, zone agricole delle aree vallive.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) per gli edifici segnalati in cartografia che presentano caratteristiche di bene culturale le schede di catalogazione definiscono la categoria di intervento con riferimento al successivo comma 19; per quanto non in contrasto con il comma 19 sono consentiti gli interventi di manutenzione e le opere interne.
- b) per gli edifici ed i complessi edificati privi di valore storico - architettonico, che risultino funzionalmente non collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente compresi gli ampliamenti nei termini di cui al successivo art.58, c. 4,2, per usi non agricoli.
- c) per gli edifici di cui al precedente punto b) e per gli usi agricoli sono ammessi oltre a tutti gli interventi di cui al precedente punto b) anche agli interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto di quanto indicato dalle specifiche NTA di zona.
- d) gli interventi di demolizione sono comunque ammessi per gli edifici diversi da quelli di cui al punto a) e nel rispetto di quanto indicato dalle specifiche norme delle diverse zone agricole di cui ai successivi articoli.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, come pure gli interventi di nuova costruzione, limitatamente agli usi agricoli diversi da quelli abitativi e nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti a tutti i soggetti in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di concessione edilizia e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti. Gli interventi di nuova costruzione di edifici abitativi sono consentiti solo ai soggetti espressamente indicati all'art.40 della L.R.47/78 e s.m.

6. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento edilizio diretto. E' ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che preveda il superamento degli indici fissati dalle norme di zona per interventi strettamente correlati alle esigenze produttive e alle dimensioni del fondo, nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.

7. Per l'applicazione delle presenti NTA si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento alla data definita, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.

8. Ai fini della definizione della superficie minima di intervento, (Sma), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono. In caso di formazione di aziende inferiori ai 3 ettari successiva alla data di adozione delle presenti NTA (26.4.1999), l'ammissibilità degli interventi edilizi è condizionata alla formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.

9. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1998 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva. L'impossibilità di recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile e non concorra alla definizione di una tipologia insediativa caratteristica del territorio rurale e risulti privo di elementi di interesse storico-testimoniale, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio contestualmente al

completamento delle opere previste nella concessione, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base alle schede di censimento.

10. Le nuove costruzioni, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno di norma essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
- adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Una diversa localizzazione delle nuove costruzioni è ammessa solo per quei fondi agricoli che alla data di adozione della variante al PRG adottata con atto di CC N° 128 del 25 luglio 2003, risultano privi di fabbricati.

11. La realizzazione di nuove costruzioni, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di materiali di finitura tipici o coerenti con la tradizione locale.

12. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee E, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, per quelle destinate a magazzini di ricovero macchine ed attrezzi o a magazzini di primo stoccaggio e stagionatura dei prodotti e per le strutture destinate a cantina aziendale e/o interaziendale, dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante o ricorrendo ad opportune schermature arboree.

13. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo produttivo (A.4.1 e A.4.2), quando ammessa dalle norme di zona, è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml, nel caso di attività di tipo A.4.1; negli altri casi la profondità della cortina sarà stabilita in base alle specifiche caratteristiche del contesto e alla vicinanza con edifici residenziali.

14. Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

15. L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi la cui superficie è stata computata ai fini della richiesta di concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità deve essere trascritto in caso di atti di trasferimento degli immobili.

16. Ai sensi del comma 15 dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole, è esclusa l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Tale esclusione vale anche per le unità poderali agricole ottenute dalle prime a seguito di frazionamenti, fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

17. Relativamente alle destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono i seguenti criteri generali:

- per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico - testimoniale le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone devono essere comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
- per gli altri edifici ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con la tipologia dell'immobile;
- per gli altri edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

18. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive di pertinenza delle abitazioni, come definite all'art.58, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- campi da tennis,
- piscine;
- attrezzature ricreative assimilabili

a condizione che non siano previsti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse, che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e che vengano adottati opportuni accorgimenti di inserimento paesistico delle attrezzature nella zona agricola.

19. Il presente comma è abrogato e sostituito dalle norme del piano della ricostruzione approvato con atto di C.C. N° 39 del 31/3/2014.

ART. 58. ZONE OMOGENEE E.1 AGRICOLE NORMALI

1. Il P.R.G. individua come zone agricole normali le zone che non presentano particolari limitazioni all'uso agricolo.

2. Usi agricoli. Nell'ambito delle zone omogenee E.1 sono ammessi tutti gli usi agricoli come definiti dalle presenti NTA;

3. Per gli usi agricoli valgono i seguenti parametri edilizi urbanistici fermo restando che sugli edifici classificati come beni culturali vale quanto indicato al precedente art. 57.

3bis. Per la realizzazione di silos (orizzontali o verticali), per la lavorazione e conservazione di prodotti e che pertanto sono considerati attrezzature tecnologiche, dovranno essere rispettati i soli parametri relativi alla distanza da strade e confini previsti per gli usi di seguito descritti.

A.1 (Residenza agricola)

Per interventi di nuova costruzione:

- S_{ma} (Superficie minima di intervento in zona agricola) =
- 30.000 mq. per la generalità dei casi;
 - 10.000 mq. per le aziende formate con appoderamento precedente al 31.12.1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S_u (Superficie utile) = 150 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 400 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione;
- H (Altezza massima) = 8,50 mt.;
- VL (Visuale Libera) = 0,5;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
- D.4 (Distanza dalle strade) = art.18 delle norme

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano.

Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.
2. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
 - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
 - la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
 - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. **Destinazioni d'uso.** Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività prevalentemente produttive e/o logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE, anche eventualmente distinguendo fra sub-ambiti distinti, fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

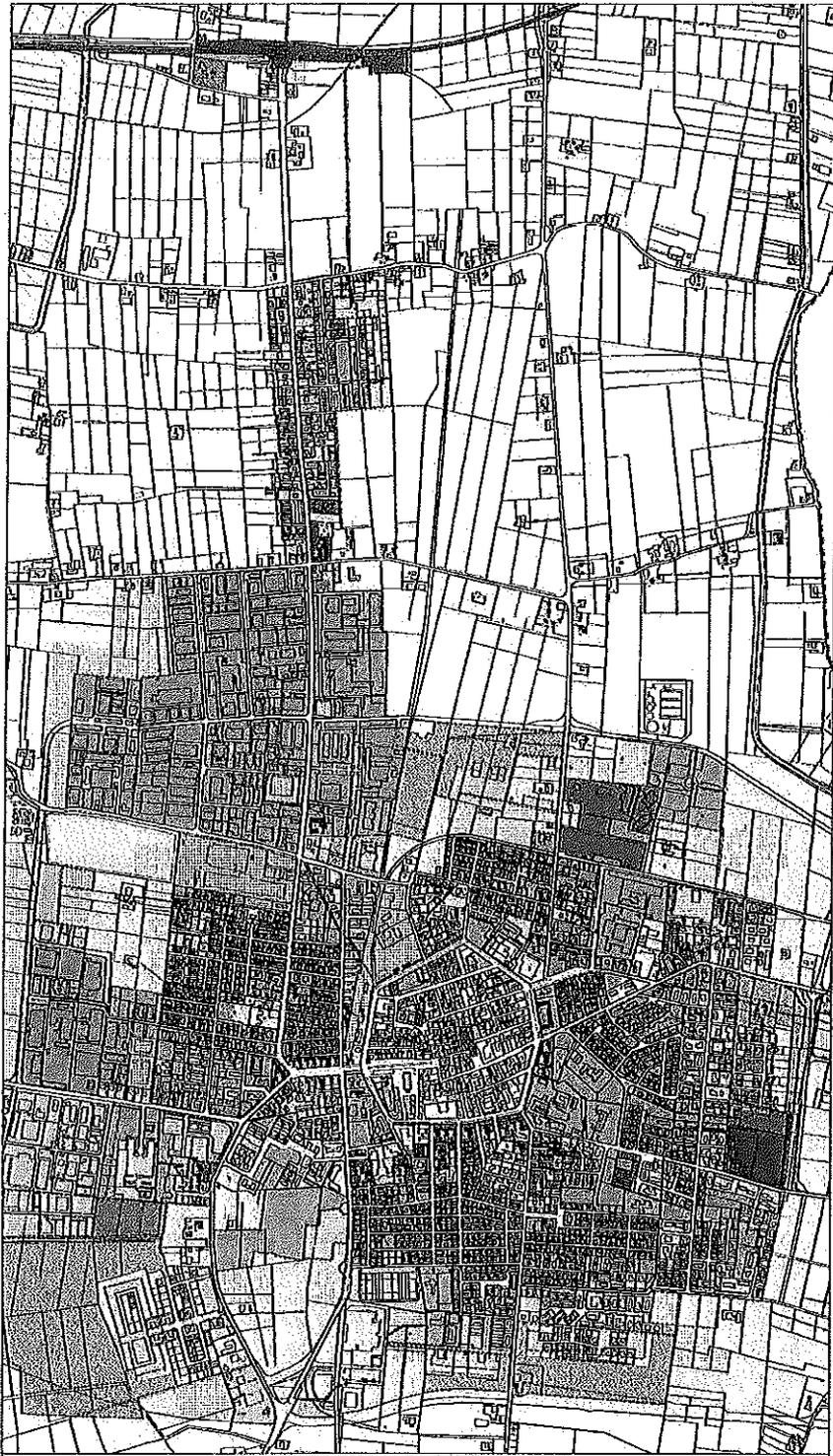
- le medie strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente ove siano già legittimamente in essere;
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile solo entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso salvo eventuali attività preesistenti;
- è ammissibile il commercio all'ingrosso;
- sono in genere ammissibili, salvo disposizioni specifiche, i servizi per le imprese e i loro addetti, le attività ricettive, le attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinente ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinente e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR),
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

4. **Capacità insediativa**. In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.
5. **Direttive al RUE**. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto, salvo casi specifici, in particolare nel caso di sostituzione di grandi insediamenti produttivi dismessi.
6. **Parametri edilizi ed ambientali**. Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:
 - UF max = 0,7 mq./mq.;
 - SP min = 10% della SF.
7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.
8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.
9. **Direttive al POC**. In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.
10. **Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)**. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.
11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC.

Art. 4.4 Ambiti da riqualificare (AR)

1. **Definizione**. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono, ai sensi di legge, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano



	Residential Zone
	Commercial Zone
	Industrial Zone
	Public Use Zone
	Green Space Zone
	Water Zone
	Road Zone
	Utility Zone
	Other Zone

Reglamento Urbanístico
Equilibrio

Comunidad Autónoma de Madrid
Ayuntamiento de Madrid

REGLAMENTO URBANÍSTICO
Módulo D1-D14

REGLAMENTO URBANÍSTICO
Módulo D1-D14

Este Reglamento Urbanístico tiene por objeto regular el uso del suelo urbano en el ámbito del Módulo D1-D14, de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani specializzati per attività produttive identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici;
 - a) **ASP_1.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere.
Obiettivi: consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
 - b) **ASP_2.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza.
Obiettivi: consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
 - c) **ASP_3.1 e ASP_3.2.** *Descrizione:* ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;
Obiettivi: mantenere l' impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.e sono inoltre distintamente identificate:
 - le zone con destinazione a sede stradale (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
 - le zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
 - i singoli lotti che contengono edifici abitativi inglobati in ambiti specializzati produttivi, che sono disciplinati all'art.4.4.4.
2. Nella Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario.
3. Sono obiettivi del Piano per gli ambiti ASP: il consolidamento delle destinazioni in atto ovvero la loro modifica in adeguamento al carattere produttivo dell'ambito in cui ricadono; la riduzione degli impatti ambientali; lo sviluppo delle attività di servizio alle imprese.

Art. 4.4.2 – Sub-ambiti ASP_1

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
 - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
 - b) gli interventi di NC sono ammessi con i seguenti limiti:
 - UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);
 - Sp min = 25% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).

Art. 4.4.3 – Sub-ambiti ASP_2

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* valgono le stesse disposizioni degli ambiti Asp_1
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* sono ammessi in generale i medesimo tipi d'uso che negli ASP_1, salvo che non è ammesso l'uso U17.2, U16;

L'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp_1.

3. Nell'area ASP_2, individuata con apposito perimetro e il n.1, sita a San Martino Spino lungo via delle Valli, valgono le seguenti disposizioni specifiche:
 - sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso: U3, U5, U7, U8.1, U8.2, U10, U17.1, U19, U21; l'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp_1.
4. Nell'area ASP_2, individuata con apposito perimetro e il n.2, sita lungo Via per Concordia all'intersezione con la Variante Statale n°12, l'attuazione per intervento diretto non convenzionato deve rispettare i seguenti limiti:
 - Usi ammessi: U2, U3 max 30% SC, U6 max 50% di SC, U10, U11, U16, U19;
 - UF max = 0,30 mq/mq;
 - Sp minima = 30% della Sf .

Con permesso di costruire convenzionato, fino all'adozione del primo POC sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 4.7 comma 9 del PSC.

5. Nell'area ASP_2, individuata con apposito perimetro e il n.3, sita tra il Polo Funzionale e Variante Statale n°12 sono ammessi i seguenti usi: U3, U4.1, U6, U8.1, U10, U16.
6. Nell'area ASP_2, individuata con apposito perimetro e il n.4, sita lungo via Galvani: in caso di intervento che comporti nuova edificazione o cambio d'uso, dovranno essere previste specifiche indagini ambientali. Nel caso in cui le analisi eseguite rilevassero la presenza di contaminazioni di suolo/sottosuolo/falda ai sensi di quanto previsto dal Titolo V della parte Quarta del D.Lgs. 152/06 dovrà essere prevista la bonifica del sito.

Art. 4.4.4 – Sub-ambiti ASP_3

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* si danno i seguenti casi:
 - a) qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo o un permesso di costruire convenzionato, fino alla data di scadenza del Piano o della convenzione del PdC sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nel PdC.; questi possono essere sottoposti a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
 - b) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
 - c) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:*
 - negli ambiti ASP_3.1 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP_1;
 - negli ambiti ASP_3.2 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP_2;

Trova la rata del mutuo

Scegli fra 410 Mutui a tassi esclusivi!
Anche per Surregra. Prova subito, è gratis!

Valore immobile 265.000	€	Provincia immobile Modena	▼	Importo mutuo 212.000	€
Finalità Acquisto casa	▼	Durata 25 anni	▼	Tipo tasso Fisso	▼

Mutui

Trova il tuo mutuo

In collaborazione con mutuiSupermarket.it, un servizio FaliOne S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Servizi utili:

Mutuo Casa
calcola la rata e confronta le offerte di diverse banche

Devi traslocare?
ricevi nella fino a 5 preventivi senza impegno

Certificazione energetica
richiedi on-line il tuo certificato APE

Ricerche correlate

capannoni in vendita a mirandola

immobili per l'impresa in vendita a mirandola

TORNA AI RISULTATI

< precedente | annuncio 8 di 14 | successivo >

Ricerche suggerite

Nello stesso comune:

Capannoni in vendita Mirandola
Vendita immobili Mirandola
Case a Mirandola
Agenzie immobiliari a Mirandola

In provincia e regione:

Capannoni in vendita in provincia di Modena
Case in vendita in provincia di Modena
Vendita capannoni in Emilia Romagna
Annunci immobiliari in Emilia Romagna

Sezioni
Annunci immobiliari
Agenzie immobiliari
Annunci da Privati

TrovaCasa.net
Chi Siamo
Contatti

Condizioni del servizio
Condizioni generali
Privacy Policy
Cookie Policy
Impostazioni privacy

Guida
Guida "Anti-Truffa"

Feedback
Cosa ne pensi di TrovaCasa.net?

5/1/2020

Capannone industriale in vendita a Mirandola. 265.000 €, 520 mq - Annuncio TC-36133563 - TrovaCasa.net

© 2020 MediaCom Srl - P.IVA 06777180966

< Prec

1 di 7

Succ >



€ 1.199.000

€ 3.225/mese
rata mutuo3.220 m²
superficie

3 Planimetrie

Capannone in Vendita

CAPANNONE A MORANDOLA MO

L'immobile è una porzione cielo/terra di un più ampio edificio industriale, fronte libero su tre lati con spaziosa area cortiliva esclusiva. L'immobile, a pianta rettangolare, è costituito da due campate con ricavati internamente gli spazi magazzino, esposizione/vendita, uffici, servizi ed area break. Sono presenti anche due soppalchi (solaio degli uffici) destinati a magazzino/archivio/ripostiglio accessibili mediante scala interna in acciaio. L'immobile ha struttura portante in acciaio (pilastri, travi, tiranti e catene), tamponamenti in blocchi LECA (controsoffittata internamente), serramenti in alluminio con vetrocamera, portoni a libro coibentati, pareti mobili (alluminio e

▼ leggi tutto

Nota

puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

FRIULI-308547-1 - (1974853) - 23/10/2019

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Immobile - Capannone

SUPERFICIE

3.220 m²

DETTAGLIO CAPANNONE

Senza carroponte

5/1/2020

Immobile in Vendita a Mirandola, rif. 74748074 - Immobiliare.it

DISPONIBILITÀ

Libero

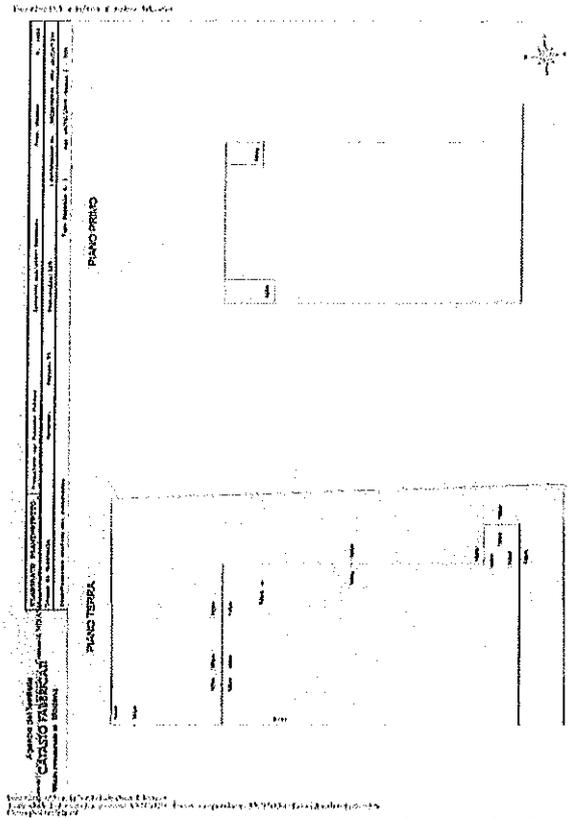
TIPO PROPRIETÀ

Intera proprietà, classe immobile media

Caratteristiche

Cantina

Planimetria



Costi

PREZZO

Vendita € 1.199,000 mutuo da € 3.225/mese

Efficienza energetica

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Centralizzato

CONDIZIONATORE

Assente, solo freddo

CLASSE ENERGETICA

G

Classe energetica G

A+

A

B

C

D

E

F

G

Mutuo

Prezzo dell'immobile

Importo del mutuo

Tasso del mutuo

Durata del mutuo

1.199.000	€	839.300	€	2,29	%	30 anni
-----------	---	---------	---	------	---	---------



ANTICIPO
€ 359.700 (30%)

MUTUO
€ 839.300 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

RICHIEDI CONSULENZA

Indirizzo e mappa

VIA BRUINO SNC, Mirandola



© Immobiliare.it, OpenStreetMap



Aquileia Capital Services Srl

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Sono maggiorenne, ho letto e accetto condizioni e informativa privacy

Il tuo messaggio; scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

INVIÀ EMAIL

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ERRORI

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

TORNA AI RISULTATI | Home > Immobili Commerciali > Emilia Romagna > MO > Mirandola > Vendita > Capannoni > Annuncio TC-41728827

Capannone industriale in vendita a Mirandola

pubblicato da:

228.750 € Trova Mutuo | 454 m² | 5 locali

Aste Re Modena

Tel: visualizza il telefono

foto | mappa

CONTATTA VIA MAIL



Non sono state pubblicate foto per questo immobile

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 11 di 14 (torna ai risultati)



< precedente

successivo >

Descrizione:

Mo214366 - Trattasi di un piccolo capannone a schiera, composto da un piano terra e primo, facente parte di un più ampio complesso di capannoni a destinazione artigianale, il piano terra, composto da locali ufficio e sala mostra; al piano primo si trova un ampio locale esposizione, un ufficio, un disimpegno un wc. E un piccolo deposito. Immobile posto in vendita dal Tribunale. Vieni a scoprire come acquistare prima dell'asta. Annuncio finalizzato alla vendita del servizio di assistenza per un acquisto sicuro e conveniente. Nessun costo nel caso di mancata aggiudicazione del bene.

Condividi su

Dati principali:

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	228.750 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	454 m ²
		Nr. Locali:	5 locali
Comune:	Mirandola (MO)	Nr. Bagni:	2
Indirizzo:	Mirandola		
		Classe energetica:	non disponibile
Codice Annuncio:	TC-41728827		
Riferimento:	MO214366		

Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

Annuncio pubblicato da:

Aste Re Modena
Via Paolo Ferrari, 95
41121 - Modena (MO)

Tel: visualizza il telefono

Annuncio TC-41728827
Riferimento agenzia: MO214366

- Inviarmi una copia del messaggio via mail
- Ricorda i miei dati (non dovrai riscriverli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informativa sul trattamento dei dati personali

[invia](#)

Trova la rata del mutuo

Scegli fra 210 Mutui a tassi esclusivi!
Anche per la rrogia. Prova subito, è gratis!

Valore immobile 228.750	€	Provincia immobile Modena	▼	Importo mutuo 183.000	€
Finalità Acquisto casa	▼	Durata 25 anni	▼	Tipo tasso Fisso	▼

Mutui

Trova il tuo mutuo

In collaborazione con mutuiSupermarket.it, un servizio FairOne S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Servizi utili:

Mutuo Casa
calcola la rata e confronta le
offerte di diverse banche

Dovi traslocare?
ricevi nella tua e 5 preventivi
senza impegno

Certificazione energetica
richiedi on-line il tuo certificato
APE

Ricerche correlate

[capannoni in vendita a mirandola](#)
[immobili per l'impresa in vendita a mirandola](#)
[TORNA AI RISULTATI](#)
[< precedente](#) | [annuncio 11 di 14](#) | [successivo >](#)

Ricerche suggerite

Nello stesso comune:

[Vendita capannoni a Mirandola](#)
[Vendita Mirandola](#)
[Casa Mirandola](#)
[Agenzia Immobiliari Mirandola](#)

In provincia o regione:

[Vendita capannoni in provincia di Modena](#)
[Vendita annunci immobiliari case in di Modena](#)
[Annunci immobiliari in Emilia Romagna](#)

[Sezioni](#)

[Annunci immobiliari](#)
[Agenzie immobiliari](#)
[Annunci da Privati](#)

[TrovaCasa.net](#)

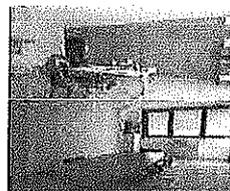
[Chi Siamo](#)
[Contatti](#)

[Condizioni del servizio](#)

[Condizioni generali](#)
[Privacy Policy](#)
[Cookie Policy](#)
[Impostazioni privacy](#)

[Guida](#)
[Guida "Anti-Truffa"](#)
[Feedback](#)
[Cosa ne pensi di TrovaCasa.net?](#)

Capannone industriale in vendita a Mirandola

265.000 € Trova Mutuo | 520 m² | Nr. Locali n.d.

- 4

pubblicato da:

LIVING IMMOBILIARE

Tel: visualizza il telefono

CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 3 di 14 (torna ai risultati)



< precedente



successivo >

Descrizione:

Rif. Camir10 - Bellissimo capannone di testa di circa 450 mq più ufficio/appartamento al primo piano di 70 mq, di recente costruzione, in zona di insediamento industriale prossima al viale Gramsci. Area esclusiva su tre lati; altezza di 6,5 metri.

Condividi su 

Dati principali:

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	265.000 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	520 m ²
		Nr. Locali:	-
Comune:	Mirandola (MO)	Nr. Bagni:	2
Indirizzo:	-		
		Classe energetica:	non disponibile
Codice Annuncio:	TC-36133563	Anno di costruzione:	2002
Riferimento:	CAMIR10		

Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

- Inviarti una copia del messaggio via mail
- Ricorda i miei dati (non dovrai riscriverli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informativa sul trattamento dei dati personali

Annuncio pubblicato da:

LIVING IMMOBILIARE
Viale Convallazione, 129
41037 - Mirandola (MO)

Tel:

Annuncio TC-36133563
Riferimento agenzia: CAMIR10

