

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE</b>	
	<b>* * *</b>	<b>N. 142/2013</b>
	<b>PREMESSA</b>	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	<b>LOTTO 11</b>
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	
	comparazione o di confronto di mercato.	

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

\* \* \*

## **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

### **LOTTO n. 11**

Piena Proprietà relativa ad un terreno ubicato in Comune di Monghidoro (Bo), compreso tra via Savena e via Giuseppe Monti. La superficie fondiaria complessiva dei terreni è di circa 00 ha – 87 are e 12 centiare, ovvero 8.712 mq così come dedotti dalle consistenze espresse in visura catastale.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO) beni intestati a:

1. ...; **proprietà per 1/1**

Foglio 27

- Mapp. 429, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 8.712 mq,

R.D. 8,55 € e R.A. 27,00 €;

### **CONFINI**

Il lotto confina con terreni in proprietà terzi e strade di viabilità comunale.

### **PROPRIETÀ**

1. ...; **proprietà per 1/1**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere così come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza.

### **PERTINENZA**

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la quota di proprietà inerente al Fallimento in oggetto risulta essere di 1/1 (piena proprietà).

### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Atto di scissione della Società ..., stipulato a ministero del Notaio Dott.

... di Loiano (BO) in data 27/06/2007 Rep. N. 23206 e Raccolta N. 4918,

trascritto a Bologna il 09/07/2007 all'Art. N. 23428, e successiva rettifica

in data 17/03/2008 all'Art. N. 9228.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

#### TRASCRIZIONI:

- nessuna.

#### ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 5 agosto 2004 all'art. 10335, a favore di ... contro ... per la somma di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) derivante da atto per Notaio ... di Loiano in data 4 agosto 2004, repertorio n. 14377/2238, successivamente frazionata in due quote con atto per Notaio ... di Loiano in data 30 settembre 2008, repertorio n. 24851/6090, annotato presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 5 febbraio 2009 all'art. 3604, di cui la quota n. 2 (due) grava, tra l'altro:

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 4, 5 e 6;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 17 febbraio 2011 all'art. 1336 a favore di ... contro, tra l'altro, ... per la somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16 febbraio 2011,

	Repertorio n. 258, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,	
	mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41	
	subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale	
	428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	
	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni	
	7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	
	foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,	
	140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- <b>ipoteca giudiziale</b> iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data	
	5 giugno 2012 all'art. 3077 a favore di ... contro ... per la somma di Euro	
	430.000,00 (quattrocentotrentamila virgola zero zero) a garanzia della	
	somma di Euro 257.689,17 (duecentocinquantasettemila seicentoottantanove	
	virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del	
	31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,	
	mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	

	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- <b>ipoteca giudiziale</b> iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 17 febbraio 2011 all'art. 1336 a favore di ... contro, tra l'altro, ... per la somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16 febbraio 2011, Repertorio n. 258, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47, mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47, mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	

	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni	
	7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	
	foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	
	- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,	
	140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;	
	- <b>ipoteca giudiziale</b> iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data	
	5 giugno 2012 all'art. 3077 a favore di ... contro ... per la somma di Euro	
	430.000,00 (quattrocentotrentamila virgola zero zero) a garanzia della	
	somma di Euro 257.689,17 (duecentocinquantasettemila seicentoottantanove	
	virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del	
	31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012, gravante, tra l'altro:	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47,	
	mappale 996;	
	- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,	
	mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;	
	- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41	
	subalterno 3;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale	
	428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27,	
	mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244	
	subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11,	
	12, 13, 14;	
	- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429;	
	foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;	

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;

### REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Trattasi di terreni in Comune di Monghidoro (BO) e da un'indagine esperita presso la documentazione cartografica messa a disposizione dal Comune di riferimento, risulta che il terreno è inserito all'interno dell'Ambito urbano consolidato di tipo CON3, art. 18 del R.U.E. *“si tratta di porzioni di territorio realizzate attraverso piani attuativi. In queste aree le norme di intervento sono quelle previste dai piani attuativi. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal piano attuativo e quelle compatibili”* e art. 13 del P.S.C. *“Parti del territorio comunale a destinazione prevalentemente residenziale che si sono realizzate sulla base di un piano attuativo. Sono caratterizzate inoltre da una adeguata presenza di standard urbanistici”*. Il terreno era inserito all'interno del Piano Urbanistico Attuativo *“Croce dei Barchi”*, insieme ai mappali attigui, ad oggi scaduto. **Pertanto, al fine di edificare sull'area in oggetto, sarà necessario presentare un nuovo PUA coinvolgendo l'intera area “Croce dei Barchi”.**

Il Comune di Monghidoro è in attesa di approvazione del nuovo piano Urbanistico Generale Intercomunale: PUG dei Comuni di Pianoro, Loiano, Monghidoro e Monterenzio, attualmente in fase di redazione. Non essendo ad oggi disponibile il testo del nuovo strumento urbanistico, non è possibile



dare informazioni sulla destinazione urbanistica che i terreni avranno all'adozione definitiva del suddetto Piano. Sarà pertanto cura ed onere dell'aggiudicatario sincerarsi della situazione normativa vigente al momento dell'acquisto.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

APE non necessaria, trattandosi di terreni.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il terreno è da considerarsi libero da persone e nella piena disponibilità del Commissario Liquidatore.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Come precedentemente specificato, trattasi di un lotto complessivamente costituito da un terreno ubicato in prossimità della via Savena e via Giuseppe Monti, in Comune di Monghidoro (BO).

Il Lotto è costituito dalla piena proprietà di un immobile, identificato al catasto terreni e qualificato a seminativo, l'area presenta un andamento in leggero dislivello, con vegetazione spontanea a medio e basso fusto, da considerarsi incolti.

Da quanto emerso dalle indagini esperite presso gli Uffici Comunali e tramite piattaforma SIT, il terreno potenzialmente edificabile, rientrava all'interno del Piano Urbanistico Attuativo "Croce dei Barchi", ad oggi scaduto. **Pertanto, al fine di edificare l'area sarà necessario presentare un nuovo Piano Attuativo, coinvolgendo tutta l'area "Croce dei Barchi".**

#### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro

	quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli	
	immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al	
	lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle	
	percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a	
	titolo di esempio:	
	Attività Principale - <i>coeff. 100%</i>	
	Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - <i>coeff. 50%</i>	
	Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - <i>coeff. 25%</i>	
	Terrazze e Balconi - <i>coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza</i>	
	Corti esterne - <i>coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza</i>	
	<i>dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.</i>	
	Autorimesse – <i>A corpo</i>	
	<b>Trattandosi di terreno, lo scrivente procede ad una identificazione delle</b>	
	<b>Superfici Fondiarie dei cespiti oggetto di stima, ovvero:</b>	
	Sf complessiva = 8.712,00 mq.	
	<b>STIMA DEL BENE</b>	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto	
	costituito da terreni edificabili in Comune di Monghidoro (BO) in prossimità	
	della via G. Monti e Quenast. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto,	
	tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle	
	caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di	
	mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter	
	indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, <b><u>stimato</u></b>	
	<b><u>a corpo e non a misura</u></b> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si	
	trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.	

Essendo il Piano Urbanistico Attuativo “*Croce dei Barchi*” ad oggi scaduto e non avendo a disposizione gli indici fondiari e le obbligazioni del nuovo Piano da proporre al Comune, **il presente terreno non può che essere stimato come terreno agricolo seminativo.**

Il Comune di Monghidoro rientra nella regione Agraria 2 – Alto Reno, come da *Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37*

Regione Agraria n.2 – Alto Reno	Camugnano, Castel di Casio, Castiglione dei Pepoli, Granaglione, Lizzano in Belvedere, Monghidoro, Porretta Terme, San Benedetto Val di Sambro
---------------------------------	--

Per la regione agraria n. 2, il Valore Agricolo Medio a ettaro, per i terreni seminativi di collina, è pari a € 9.000,00.

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n. 1 valori medi a Ha	Regione agraria n. 2 valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 valori medi a Ha	Regione agraria n. 4 valori medi a Ha
<b>SEMINATIVI</b>				
di pianura			€ 36.000,00	€ 27.000,00
di collina	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 22.000,00	€ 17.000,00
di montagna	€ 6.000,00	€ 6.000,00		€ 9.000,00

Sf complessiva = 8.712,00 mq.

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: € 7.800,00**

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato immobiliare della zona, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

**EVENTUALE VALORE BASE D’ASTA: € 6.000,00 (Euro seimila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 29/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Monghidoro
- Raccolta fotografie

E=1684300

I Particella - 429



**ART 20**  
**AREE DA SOTTOPORRE A PIANIFICAZIONE OPERATIVA (POC) IN**  
**TERRITORIO RURALE**

**Ambito POC1 Attività estrattive**

Il perimetro individua un'area destinata ad attività estrattive per la produzione di materiali destinati al recupero di edifici storici, pavimentazioni e murature siti nel territorio comunale.

La quantità di materiali estraibili, le modalità di estrazione e le prescrizioni per il ripristino del sito sono definite dalle norme del Piano per le Attività Estrattive (PAE) comunale, la cui definizione è condizione per l'attuazione della attività estrattiva.

**Ambito POC2 Le Macchie**

La finalità di questo ambito è consentire la realizzazione di strutture per l'agriturismo. Tale iniziativa potrà avvenire anche attraverso la realizzazione di nuove strutture che dovrà avvenire ponendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ambientale e alla qualità architettonica dei manufatti .

L'area è da sottoporre a verifica ai sensi dello PSAI. In fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.12 c.6 delle Norme del PSAI.

**Ambito POC3 La Martina**

L'ambito è costituito da due delle 4 aree attualmente occupate dalle infrastrutture provvisorie per la realizzazione della Ferrovia ad Alta Velocità (cantieri). Per il complesso delle 4 aree si prescrive il rispetto delle norme del Piano per il parco della Martina.

Due di queste aree sono destinate al ripristino dei luoghi, altre due, indicate in cartografia con le sigle POC3.a e POC3.b, costituiscono comparti destinati alla riqualificazione.

Per i comparti a) e b) si prevede il ripristino degli usi agricoli, con esercizio della agricoltura biologica e l'inserimento di colture particolari e tipiche. In tali aree, previa autorizzazione delle autorità competenti, è previsto l'insediamento di una fattoria didattica, tale attività potrà insediarsi anche attraverso il parziale recupero delle strutture esistenti.

L'area è da sottoporre a verifica ai sensi dello PSAI. Per realizzare nuova edificazione in fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.14.c.5 delle Norme del PSAI.

**ART. 21**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**SISTEMA DELLE TUTELE**

Le tutele alle quali è soggetto il territorio comunale sono indicate nelle tavole delle Tutele e nelle tavole del PSC Assetto del Territorio .

Il sistema delle tutele complessivo del PSC riprende gli approfondimenti realizzati in occasione del PRG98 e li integra con le prescrizioni del PTCP

**Comune di Monghidoro**  
**PSC**

31/08/2009 - Norme PSC 2009 APPROVATO

---

della Provincia di Bologna. Al fine di valorizzare il dettaglio degli studi realizzati alla dimensione comunale e attuare le prescrizioni del PTCP sono state elaborate tre tavole in scala 1:10.000

**Tutele di individuazione comunale** (Tavole 2.1 e 2.2 in scala 1:10.000), la tavola individua:

- Tutela da dissesto idrogeologico – individuata dal PSC
- Tutela generale – individuata dal PSC
- Aree boscate – definite dal PTCP
- Fasce di tutela fluviale – individuate dal PSC ai sensi del Codice dei Beni Culturali Dlgs 42/04
- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici – definiti dal PTCP
- Fasce di pertinenza fluviale - – definiti dal PTCP
- Centri e Insediamenti storici – definiti dal PSC ai sensi del PTCP
- Crinali principali – definiti dal PSC ai sensi del PTCP
- Viabilità panoramica – allegato H del PTCP
- Fasce di rispetto cimiteriali, stradali e dai depuratori, dagli elettrodotti

**Sistemi ambientali del PTCP** (Tavole 3.1 e 3.2 in scala 1:10.000)

**Tutela idrogeologica del PTCP** (Tavole 4.1 e 4.2 in scala 1:10.000)

Per le tavole 3.1, 3.2, 4.1 e 4.2 e per alvei attivi e fasce di pertinenza fluviale, contenuti anche nelle tavole 2.1 e 2.2 valgono le prescrizioni contenute nel PTCP per i relativi tematismi.

**ART. 22**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**TUTELA GENERALE**

Le zone di **Tutela generale** sono caratterizzate da presenza di boschi e da condizioni di propensione al dissesto.

Nelle zone di tutela generale sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale.

**ART. 23**  
**AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**  
**AREE BOSCATE**

Tali zone individuano le aree boscate ai sensi dell'art. 142, comma g) del Dls 42/04. Nelle zone boscate sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, di promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale.



COMUNE DI MONGHIDORO  
PROVINCIA DI BOLOGNA

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**POC**  
**Norme approvate**  
**Marzo 2013**

Il Sindaco  
ALESSANDRO FERRETTI

Il Progettista  
Ing. GIOVANNI SALIZZONI

Il Segretario Comunale

Adottata il 1/06/2012  
Con delibera di C.C. n. 17

Approvata il  
Con delibera n.



TAVOLE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME

Quadro di unione delle tavole catastali aggiornato con le tavole introdotte in POC dalle due varianti

Catastali in scala 1:2.000 contenenti individuazione delle aree oggetto di POC:

aree POC1- POC 3a – POC 3b – RIQ 2.2 – RIQ 2.1 e 2.3 – RIQ 2.5 e NIR4  
– RIQ 2.6a e RIQ 2.6b – NIR1 – NIR3 – NIP – RIQ 2.7 – NIR6 – NIR5

Quadro di unione delle tavole CTR aggiornato con le tavole introdotte in POC dalle due varianti

Tavole su base CTR (15 tavole) in scala 1:5.000 con indicazione delle aree pubbliche e delle aree attivate dal POC, con tavole 10 – 11 e 13 come variate dal POC approvato nel 2010

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

### **Art. 1. VALIDITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL POC**

Il presente strumento individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni ed è predisposto in conformità alla previsioni del PSC.

I limiti degli ambiti corrispondono di norma con i limiti delle particelle catastali delle proprietà interessate ovvero con elementi di suddivisione reale rilevabili, quali recinzioni, cigli stradali, fossati, edifici, ecc. con i quali i limiti di cui sopra possono essere portati a coincidere. In tali casi l'attuazione del PSC – POC - RUE potrà avvenire previa approvazione del tipo di frazionamento individuativo della linea catastale corrispondente con il limite di zona.

Per tutti i valori urbanistici ed edilizi prescritti nelle presenti norme, si può accettare una tolleranza, in eccesso o in difetto rispetto al valore limite prescritto non superiore al 2% di detto valore.

### **ART. 2. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA**

Le presenti norme e gli elaborati grafici del POC definiscono e individuano le parti in cui esso viene attuato attraverso i piani urbanistici attuativi.

I criteri e i contenuti urbanistici e programmatici previsti dal POC per la progettazione dei piani urbanistici attuativi sono vincolanti, salvo diversa esplicita indicazione.

Il perimetro delle aree sottoposte a piano urbanistico attuativo è individuato negli elaborati grafici e/o descritto nelle norme.

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità minima di intervento urbanistico del piano urbanistico attuativo. Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

Nel caso di attuazione mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro della superficie minima di intervento, salvo i casi di cui all'art. 30 della legge n. 457/1978 (piano di recupero) e quanto previsto al precedente art.1 comma 2.

## **TITOLO II – NORME SPECIFICHE**

### **ART. 3. AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE - PARCO DELLA MARTINA**

Nelle aree appositamente delimitate in cartografia dal PSC e dal POC è prevista la realizzazione di un Parco pubblico da attuare attraverso la redazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica per il "**Piano del Parco della Martina**" che stabilirà:

- a. le aree da sottoporre a tutela particolare ai sensi della legge regionale n. 2 del 24 gennaio 1977, nonché le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione della specie floristiche spontanee;
- b. le diverse sottozone che rivestono significato diverso ai fini della protezione dei valori storico-culturali, ambientali e paesaggistici;
- c. le aree da riservare ad attività ricreative, sportive e turistiche, e le relative attrezzature ed impianti di servizio a carattere permanente e temporaneo (culturali, ricreative, posti di ristoro, rifugi e campeggi);
- d. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva di percorsi e spazi di sosta, individuando quelli pedonali e quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, rifugi e posti di ristoro, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione;
- e. le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- f. le aree da destinare allo sviluppo delle attività produttive forestali e silvicolture, alle attività agricole e pastorali secondo la diversa attitudine dei terreni;
- g. le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, secondo quanto previsto dalla L.R. 15.02.1994, n.8.;
- h. una normativa di attuazione per ciascuna delle aree individuate;
- i. il programma poliennale degli interventi con l'indicazione delle relative forme di finanziamento.

All'interno dell'area già delimitata come **Parco della Martina** ai sensi del PRG previgente è presente un'area destinata a **campeggio** (zona omogenea F) con superficie pari a circa 4,1 ettari in cui sono ammesse attrezzature per la frequentazione didattico-naturalistica del parco (casa del parco) e per le funzioni ricettive (servizi, bungalow) per una superficie utile complessiva massima, compresi gli edifici esistenti, pari a 2.000 mq.

Valgono comunque le disposizioni relative alle zone di Tutela Generale e le prescrizioni di cui agli articoli rispettivamente 19 e 25 del PTPR ("zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" e "zone di tutela naturalistica") come riprese dal PTCP.

#### **ART. 4. AMBITI DA RIQUALIFICARE – RIQ1 - ZONE DI RECUPERO DESTINATE RIQUALIFICAZIONE URBANA**

##### **DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi).

Non sono inoltre ammessi depositi e magazzini di materiale non ad uso delle attività commerciali presenti nell'area.

##### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Il POC si attua attraverso piano urbanistico attuativo di iniziativa privata - Piano di Recupero nelle zone indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano in scala 1:5.000.

A titolo sperimentale si individuano i borghi di **CÀ DE MARCHI, LE VOLANDE, CÀ BRISCANDOLI**, ove sarà possibile procedere alla redazione dei Piani di Recupero.

Le zone di recupero, indicate in cartografia come ambiti da riqualificare RIQ1, e la cui perimetrazione è da verificare in sede di planivolumetrico, vengono delimitate per una distanza di 80 m a partire dagli spigoli esterni degli edifici del borgo con una approssimazione fino a 2m per i valori estremi.

A partire da questo ambito di intervento verranno scartate le aree meno idonee alla edificazione secondo i seguenti criteri:

- impatto sul paesaggio
- stabilità del suolo
- presenza di alberature e zone boscate

Il Piano di Recupero dovrà contenere:

- le linee di progetto dei nuovi edifici
- le indicazioni per il risanamento degli edifici esistenti (secondo le modalità di intervento indicate all'art. 9 del PSC e agli articoli 14 e 15 del RUE)
- il progetto del risanamento complessivo degli spazi pubblici

Il perimetro dei singoli Piani di Recupero verrà definito al momento dell'attuazione, su proposta dei privati richiedenti.

I primi ad intervenire dovranno produrre un **progetto planivolumetrico** esteso all'intera area (anche con utilizzo di simulazioni informatizzate delle viste per valutare l'inserimento nel contesto ambientale) indicata nella cartografia che una volta approvato dall'Amministrazione Comunale costituirà la base di riferimento per i successivi interventi.

La quantità massima di edificazione consentita per l'intera zona perimetrata nelle tavole di piano è pari ad un terzo della superficie esistente nel borgo.

Gli aventi titolo ad intervenire nell'area identificata sono, unicamente in forma associata, i proprietari di edifici esistenti nel borgo e i proprietari di aree inserite in zona di recupero, a ciascuno spetta una edificabilità da calcolare in millesimi in

rapporto rispettivamente alla superficie già edificata e alla superficie dell'area da edificare di cui sono in possesso. Nel calcolo dei millesimi le superfici territoriali vengono computate con un "valore" pari al solo 30% dell'area di proprietà in zona di recupero, le superfici edificate sono invece computate al 100%.

L'Amministrazione Comunale definisce le tipologie e le tecnologie da utilizzare per l'edificazione attraverso un abaco delle tipologie e un manuale guida.

L'Amministrazione Comunale definisce, con apposita delibera, una tabella contenente i criteri per il risanamento (eliminazione di superfetazioni, tapparelle, infissi di alluminio...).

Su richiesta dei cittadini interessati all'intervento l'Amministrazione Comunale definisce una lista di necessità della zona, legata al Piano dei Servizi, (reti di sottoservizi, percorsi, pavimentazioni....).

Gli oneri di urbanizzazione derivanti dalla nuova edificazione possono non venire riscossi dal Comune ed essere convertiti in opere di urbanizzazione stabilite in accordo con l'Amministrazione Comunale e venire direttamente realizzati sul posto dai proprietari che intervengono.

## **ART. 5. AMBITI DA RIQUALIFICARE – RIQ2 - ZONE GIA' DESTINATE A PIANI DI RECUPERO**

### **AMBITO DA RIQUALIFICARE RIQ2.1 - CAPOLUOGO**

Nell'ambito del Piano di Recupero sono individuati in cartografia due subcomparti:

#### **COMPARTO 1 DESTINATO AD USI PUBBLICI**

Usi previsti: servizi pubblici amministrativi e servizi tecnologici di livello comunale e sovracomunale, edilizia sociale, servizio culturale

Uf = 0,50 mq/mq

H = 9 m

#### **COMPARTO 2 DESTINATO AD USI MISTI PRIVATI**

Usi previsti: uffici di piccole dimensioni, residenza, attività commerciali, pubblici esercizi

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 20% della Su esistente nell'intero subcomparto

### **AMBITO DA RIQUALIFICARE RIQ2.2 - MADONNA DEI BOSCHI**

#### **USI PREVISTI**

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi). Sono inoltre consentiti gli usi pubblici di livello frazionale (verde pubblico, parcheggi, scuola...).

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 15% della Su esistente nel comparto

H = 7,5 m

**AMBITO DA RIQUALIFICARE RIQ2.3 - CAPOLUOGO**

COMPARTO AD USI RESIDENZIALI

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi). Sono inoltre consentiti gli usi pubblici di livello frazionale (verde pubblico, parcheggi, scuola...).

Su = Su esistente + incremento "una tantum" pari al 30% della Su esistente nel comparto

H = 7,5 m

COMPARTO DESTINATO A VERDE PUBBLICO

Nel comparto è prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato

**Ambito da riqualificare RIQ2.5 - Piana del Monte**

COMPARTO AD USI RESIDENZIALI

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza; sono escluse le destinazioni d'uso ove sono previste attività che provocano emissioni di sostanze nocive e attività insalubri di prima classe (DPR 24/05/1988, n. 203 e art.216 del TULLSS RD 24.4.34 n.1265) ed emissione di livelli di rumore nocivi (DPCM 01/03/1991 e L. 447/95 e successivi Decreti applicativi). Sono inoltre consentiti gli usi pubblici di livello frazionale (verde pubblico, parcheggi, scuola...).

Su = 1600 mq

H = 7,5 m

COMPARTO AD USI PUBBLICI

E' prevista la realizzazione di una caserma dei volontari dei Vigili del Fuoco. Sono inoltre consentiti gli usi pubblici di livello frazionale (verde pubblico, parcheggi, scuola...).

Su = Sue

**AMBITO DA RIQUALIFICARE RIQ2.6 - PIAMAGGIO**

Nell'ambito da riqualificare RIQ6 della frazione di Piamaggio ai fini dell'attuazione di aree destinate a usi pubblici all'interno del territorio urbanizzato di Piamaggio sono individuati de comparti da destinare a Piani di recupero per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

Le due unità minime di intervento sono rispettivamente i due comparti **RIQ2.6a** e **RIQ2.6b** (a sua volta costituito dalle due parti 2.6b.1 e 2.6b.2) individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000del POC.

I proprietari che intendono intervenire in uno dei due comparti dovranno presentare un piano complessivo esteso all'intero comparto (rispettivamente per il **RIQ2.6a** o per il **RIQ2.6b**) che preveda l'attuazione degli spazi pubblici la cui

destinazione, di norma a verde pubblico, sarà concordata con l'amministrazione comunale.

Il comparto **RIQ2.6a** sarà destinato parzialmente alla edificazione residenziale e parzialmente ad usi pubblici.

Le due aree che costituiscono il comparto **RIQ2.6b** vengono destinate: area **2.6b.1** a residenza e **2.6b.2** a usi pubblici.

I parametri di intervento comuni ai due comparti sono i seguenti:

Uf = 0,10 mq/mq

H = 6 m

dc = 7m

ds = 10m

## **ART. 6. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso previste sono:

residenza; funzioni complementari: (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; attività commerciali al dettaglio e di pubblico esercizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solo se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le attività pubbliche e private amministrative, culturali, ricreative, socio-sanitarie, uffici privati e studi professionali; funzioni alberghiere e, comunque, di soggiorno temporaneo (categ. a/b/e, L. R. 46/1988).

E' escluso l'inserimento di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute nel RUE all'art. 31:

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli ambiti per i nuovi insediamenti si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi d'iniziativa pubblica e privata. Il permesso di costruire sui singoli lotti o comparti è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici preventivi.

Il perimetro dell'unità minima d'intervento, riportato nelle tavole di PSC e POC, corrisponde all'area da attuare attraverso il piano urbanistico attuativo.

### **AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE NIR1 IN LOCALITÀ CASTELLETTI**

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Gli usi previsti sono quelli consentiti dalle presenti norme per gli ambiti di nuovo insediamento.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata da attuare secondo le seguenti prescrizioni:

Ut = 0,20 mq/mq

H massima a valle = 7,50 m

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

Date le condizioni di idoneità all'edificazione dell'area gli edifici saranno da realizzare con un massimo di due piani fuori terra, nella porzione sud dell'area e secondo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica

Si raccomanda di mantenere in efficienza i monitoraggi esistenti e effettuare manutenzione periodica e costante degli interventi di drenaggio

**AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE NIR3 IN LOCALITÀ FRASSINETA**

DESTINAZIONI d'uso

Gli usi previsti sono quelli consentiti dalle presenti norme per gli ambiti di nuovo insediamento.

Ut = 0,30 mq/mq

H = 6 m

Si prescrive di mantenere il monitoraggio fino all'ottobre 2008 e effettuare letture periodiche della strumentazione inclinometrica installata.

**AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ PIANA DEL MONTE NIR4**

Destinazioni d'uso

Gli usi previsti sono quelli consentiti dalle presenti norme per gli ambiti di nuovo insediamento.

Sc = 250 mq

H = 6 m

In fase di elaborazione del PUA sarà necessario operare le verifiche di cui all'art.12 c.6 delle Norme del PSAI.

**ART. 7. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NIP**

DESTINAZIONE D'USO

L'ambito per nuovi insediamenti produttivi NIP1 è destinato ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale. E' consentita la realizzazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla zona artigianale, attrezzature commerciali, uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

E' consentito inoltre l'uso specialistico di Caserma per le Forze dell'Ordine.

In tali ambiti sono vietati gli insediamenti di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS e non sono consentiti gli impianti per lo scarico, in fognature o pozzi, di acque o rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute nel RUE all'art. 31.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Ut = 0,35 mq/mq



H = 6 m (escluse particolari attrezzature tecniche) All'interno dei Piani urbanistici attuativi devono essere individuate e cedute gratuitamente le aree di uso pubblico relative a:

- sedi di percorsi veicolari e pedonali;
- parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste dal RUE;
- aree destinate a verde pubblico, a spazi aperti di uso collettivo nelle quantità e secondo le indicazioni previste dal RUE;
- è comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia, quali rumore, esalazioni, propagazioni di insetti, ecc;
- la realizzazione di insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso potrà essere concessa nel quadro delle previsioni contenute nel RUE all'art. 31.

## **ART. 8. AREE DA SOTTOPORRE A PIANIFICAZIONE OPERATIVA (POC) IN TERRITORIO RURALE**

### **AMBITO POC1 ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

L'ambito è destinato ad attività estrattive per la produzione di materiali destinati al recupero di edifici storici, pavimentazioni e murature siti nel territorio comunale.

La quantità di materiali estraibili, le modalità di estrazione e le prescrizioni per il ripristino del sito sono definite dalle norme del Piano per le Attività Estrattive (PAE) comunale, la cui definizione è condizione per l'attuazione della attività estrattiva.

### **AMBITO POC3 LA MARTINA**

Destinazione d'uso

Attività didattica e museale e strutture per agriturismo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

Il PSC si attua attraverso piano urbanistico attuativo di iniziativa privata e si propone la riqualificazione dei luoghi e l'inserimento di una struttura didattica e agrituristica in relazione con le attività agricole già in essere da parte dell'Azienda che attuerà il progetto.

Nel piano urbanistico attuativo particolare attenzione dovrà essere posta al ripristino delle caratteristiche ambientali dei luoghi ed all'inserimento delle strutture nel paesaggio anche attraverso la piantumazione di alberature. A tal fine si richiede di corredare il piano urbanistico attuativo di uno **studio planivolumetrico di inserimento ambientale** da estendere all'intera zona.

Il piano attuativo potrà prevedere il mantenimento della sistemazione a terrazzi e di alcune delle strutture esistenti (mensa, da riutilizzare come spazio museale e didattico e tre edifici attualmente destinati a dormitorio da mantenere come strutture ricettive)

Per quanto riguarda tecnologie costruttive e materiali valgono le prescrizioni per i centri e gli insediamenti storici.

**ART. 9. AREE DESTINATE A ATTREZZATURE COLLETTIVE E AD USI PUBBLICI**

Nella cartografia del POC sono individuate le aree destinate ad usi pubblici attuate e quelle di cui si prevede l'attuazione. In tali aree, anche se inserite nel PSC negli ambiti consolidati, non è consentita l'edificazione residenziale, in tali aree inoltre non sono applicabili gli indici edificatori indicati nelle norme del RUE per gli ambiti consolidati mentre sono vigenti le indicazioni di cui all'art. 20 del RUE, riguardante le Dotazioni Territoriali.

**ART. 10. TOLLERANZE**

E' consentito in sede di Piani attuativi l'adeguamento del perimetro individuato nella cartografia del POC ai limiti effettivamente esistenti sul territorio (fossi, siepi...) e alle partizioni catastali e di proprietà in essere.

**NORME SPECIFICHE DERIVATE DALLA VARIANTE AL POC approvata nel  
2010**

**ART. 1 bis. VARIANTE AL POC VIGENTE ADOTTATO IL 4 APRILE 2006**

Le tavole allegate, contrassegnate con le sigle 2a e 8, costituiscono al tempo stesso variante alle corrispondenti tavole del POC adottato il 4 aprile 2006 e individuazione di nuove aree di intervento ai sensi del presente POC – Aprile 2009.

Le tavole 10, 11 e 13 costituiscono aggiornamento del POC dell'aprile 2006 per quanto riguarda la delimitazione degli ambiti consolidati a Campeggio modificati dalla Variante al POC adottata nell'aprile 2009.

**ART. 2 bis. APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 14BIS DELLE NORME DEL  
PSC: RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX FARO" IN LOCALITA'  
CAPOLUOGO**

Nell'area delimitata in cartografia dalle tavole del POC 2a in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000 su base catastale, si applica l'articolo 14 bis che prevede la riqualificazione di aree con incremento della edificabilità esistente a fronte della realizzazione di benefici pubblici.

L'area oggetto di trasformazione potrà essere realizzata anche in due fasi ma con un progetto urbanistico unitario esteso all'intero perimetro indicato in cartografia e comprendente una porzione di ambito consolidato e all'ambito da riqualificare RIQ2.7.

**EDIFICABILITÀ**

Si prevede la realizzazione di edificabilità aggiuntiva rispetto a quella esistente (calcolata nella misura di circa 600 mq) di una quantità pari a circa 3.900 mq di Sc, fino a raggiungere una Sc massima realizzabile nell'area denominata "Ex Faro" pari a 4.500 mq.

Nell'ambito RIQ2.7 si prevede la realizzazione di una Sc totale pari a 500 mq (a fronte di 340 mq di superficie esistente).

L'edificabilità totale aggiuntiva ai fini della applicazione dell'art.14 bis delle norme del PSC è stabilita quindi in 4.060 mq.

L'area già destinata a verde pubblico non è edificabile.

**Comune di Monghidoro**  
**POC marzo 2013**  
26/03/2013 - POC 2012 APPROVATO.doc

<b>TABELLA 1</b>		
	<b>Superfici - Sc</b>	<b>USI</b>
<b>Ambito consolidato</b>		Usi: – commercio di vicinato – struttura commerciale alimentari di medie dimensioni, fino 800 mq – sala pubblica polivalente minimo 360 mq
Superficie che deriva da edificazione esistente	600 mq	
Superficie da nuova edificazione (art.14 bis PSC)	3.900 mq	
<b>Ambito RIQ2.7</b>		Usi: – residenza – socio assistenziale – culturali/ricreativi
Superficie edificata esistente da riqualificare	340 mq	
Nuova edificazione (art.14 bis PSC)	160 mq	
<b>Ambito NIR6</b>		Usi: – residenza – altri usi complementari
Nuova edificazione	2.900 mq	

#### DESTINAZIONE D'USO

Nell'area già individuata come ambito consolidato sarà possibile realizzare una struttura commerciale di dimensioni medio piccole con destinazione alimentare (superficie fino a 800 mq di Sv), ed altri esercizi commerciali nella modalità dei "Complessi commerciali di vicinato come definiti dal vigente RUE all'art. 31. Nell'area saranno da realizzare anche almeno 1000 mq di parcheggi e uno spazio di uso pubblico di almeno 360 mq (sala polivalente). Sono comunque consentiti anche gli altri usi compatibili con il contesto urbano.

Nell'area indicata come RIQ2.7 gli usi previsti sono tutti quelli compatibili con il contesto urbano, residenza e funzioni complementari: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; attività commerciali al dettaglio e di pubblico esercizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solo se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le attività pubbliche e private amministrative, culturali, ricreative, socio-sanitarie, uffici privati e studi professionali; funzioni alberghiere e, comunque, di soggiorno temporaneo (categ. a/b/e, L. R. 46/1988)

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

L'analisi dello stato attuale del territorio e della proposta di POC per l'area in esame non evidenzia fattori di criticità ostativi alla trasformazione programmata. Conformemente a quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS del POC, in sede di PUA si dovranno effettuare i seguenti approfondimenti:

## Comune di Monghidoro

POC marzo 2013

26/03/2013 - POC 2012 APPROVATO.doc

- come premessa ad ogni attività edilizia si realizzi una indagine accurata, con strumentazioni adeguate e non necessariamente distruttive, al fine di individuare eventuali corpi tecnologici interrati tra cui cisterne al fine di adottare i provvedimenti previsti dalle norme di legge;;
- elaborazione della Valutazione Previsionale del Clima Acustico per la destinazione residenziale e della Documentazione di Impatto Acustico per la destinazione terziaria;
- analisi dell'accessibilità;
- per quanto riguarda le prestazioni energetiche, gli edifici dovranno in generale essere progettati in riferimento a quanto previsto dalla Delibera di Assemblea Legislativa E.R. n. 156/2008 che dispone, fra l'altro, i requisiti minimi di rendimento energetico e le procedure di certificazione degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con superficie superiore a 1.000 mq.

In tema di risparmio idrico alla scala edilizia occorrerà riferirsi alla Delibera di Giunta Regionale n. 21/2001 del 16 gennaio 2001 "Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente regolamento edilizio tipo", con particolare riferimento ai requisiti della Famiglia 8 "Uso razionale delle risorse idriche".

Il progetto di PUA dovrà seguire inoltre le indicazioni contenute della documentazione geologica allegata al presente POC e nel Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS del POC - aprile 2009

### MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento si attua attraverso PUA dopo la stipula di un Accordo pubblico-privati ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 contenente l'indicazione della quota di benefici pubblici cui è subordinato l'intervento di riqualificazione.

Si individuano già in questa sede, tra i benefici pubblici attesi, la riqualificazione degli spazi verdi ricompresi all'interno del perimetro della riqualificazione e la realizzazione all'interno dell'edificio di uno spazio pubblico per riunioni, incontri, spettacoli...

Successivamente all'accordo pubblico-privati verrà elaborato un PUA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area contenuta nel perimetro individuato nelle tavole di POC.

### **ART. 3 bis. AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NIR6 IN LOCALITÀ CA' DI MARCONE**

Nell'area delimitata nella cartografia del POC come NIR6 a Cà di Marcone si prevede l'attuazione delle previsioni del PSC attraverso la elaborazione di un PUA secondo i seguenti parametri

#### EDIFICABILITÀ

Si prevede la realizzazione di 2900 mq di Sc.

#### DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso previste sono residenza e funzioni complementari: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; attività commerciali al dettaglio e di pubblico esercizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solo se

laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le attività pubbliche e private amministrative, culturali, ricreative, socio-sanitarie, uffici privati e studi professionali; funzioni alberghiere e, comunque, di soggiorno temporaneo (categ. a/b/e, L. R. 46/1988).

E' escluso l'inserimento di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute nel RUE all'art. 31.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

L'analisi dello stato attuale del territorio e della proposta di POC per l'area in esame non evidenzia fattori di criticità ostativi alla trasformazione programmata. Si evidenzia comunque che per quanto riguarda la porzione di area ricadente nelle aree forestali individuate dal PTCP valgono le prescrizioni dell'art. 7.2 del PTCP che prevede tra l'altro l'esclusione di nuova edificazione.

Conformemente a quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS del POC, in sede di PUA si dovranno effettuare i seguenti approfondimenti:

- individuazione delle misure per il risparmio idrico ed energetico;
- individuazione delle misure di mitigazione per l'aumento delle superfici impermeabilizzate nell'area di trasformazione.

La attuazione delle previsioni urbanistiche sarà subordinata alla realizzazione di specifiche indagini idrogeologiche che verifichino la totale assenza di interferenze con le caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee; inoltre dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 50% della St ricadente nell'area di alimentazione delle sorgenti.

Per la zona di rispetto della sorgente si prescrive inoltre che la raccolta delle acque bianche e nere avvenga per mezzo di reti separate, mentre sarà vietata la dispersione delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

In fase attuativa saranno inoltre da eseguire verifiche geologiche volte a definire le tecniche costruttive opportune per mantenere lo stato di equilibrio geostatico dei terreni nei due ambiti nell'ambito della Relazione Geotecnica a corredo del progetto delle opere.

Il progetto di PUA dovrà seguire inoltre le indicazioni contenute della documentazione geologica allegata al presente POC e nel Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS del POC - aprile 2009

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento si attua attraverso strumento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica e privata (PUA). Il permesso di costruire sui singoli lotti o comparti è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici preventivi.

Il perimetro dell'unità minima d'intervento, riportato nelle tavole di PSC e POC, corrisponde all'area da attuare attraverso il piano urbanistico attuativo.

Piano urbanistico attuativo è da attuare secondo le seguenti prescrizioni:

H massima a valle = 7,50 m

**NORME SPECIFICHE DERIVATE DALLA VARIANTE AL POC APPROVATA  
NEL 2013**

**ART. 1 TER. VARIANTE INTEGRATIVA AL POC APPROVATO IL 28  
SETTEMBRE 2010**

Le due tavole allegate, contrassegnate con la sigla NIR5 costituiscono variante al POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 28 Settembre 2010 attraverso l'individuazione di nuove aree di intervento ai sensi del presente POC – Marzo 2012.

**ART. 2 TER. AMBITO PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NIR5  
IN LOCALITÀ SAN PIETRO**

Nell'area delimitata nella cartografia del POC come **NIR5 a San Pietro** si prevede l'attuazione delle previsioni del PSC attraverso la elaborazione di un PUA secondo i seguenti parametri

**EDIFICABILITÀ**

1.560 mq Sc

**DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso previste sono:

residenza; funzioni complementari: (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solo se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le attività pubbliche e private amministrative, culturali, ricreative, socio-sanitarie, uffici privati e studi professionali; funzioni alberghiere e, comunque, di soggiorno temporaneo (categ. a/b/e, L. R. 46/1988).

E' escluso l'inserimento di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS.

Per quanto riguarda gli eventuali usi commerciali le norme sono contenute nel RUE all'art. 30.

**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Cautele di progettazione degli interventi edilizi:

- realizzazione di opere di sostegno adeguatamente dimensionate per sbancamento di altezza superiore a 3 metri, meglio se realizzate preliminarmente all'inizio del cantiere edile. Tali opere dovranno essere sempre drenate a tergo e le acque raccolte dovranno essere adeguatamente smaltite nella rete idrografica superficiale esistente
- eventuale riprofilatura della scarpata senza che questa determini importanti abbancamenti di materiale non adeguatamente contenuti da opere di sostegno della spinta delle terre
- regimazione delle acque sia in fase di cantiere sia in fase di ultimazione dei lotti residenziali, anche in questo caso le acque dovranno essere raccolte e collegate ad una rete adeguatamente progettata, sia per il lotto sia per il comparto intero
- Per il corretto dimensionamento delle opere di sostegno, ma anche delle fondazioni degli edifici, si consiglia di redigere appositi studi strutturali dell'ammasso roccioso, il cui rilievo venga effettuato in trincea da

realizzarsi preventivamente alla progettazione preliminare o definitiva di ogni lotto.

In sede di PUA sarà necessario:

- realizzare le verifiche necessarie ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle Norme del PSAI
- attenersi al parere espresso dalla Provincia in data 5 novembre 2012 prot. 163351/2012
- procedere all'elaborazione della "Documentazione di Impatto Acustico (DO.IM.A.)" o della "Documentazione Previsionale del Clima Acustico (D.P.C.A.)", che dovrà attestare la conformità alle prescrizioni contenute nel Capo I delle Norme Tecniche di Attuazione della Zonizzazione Acustica, considerando gli effetti indotti sul clima acustico esistente all'atto del suo rilevamento, dello stato di fatto e degli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.
- la predisposizione di un adeguato progetto di regimazione delle acque superficiali, sia per la fase di cantiere che di fine lavori, che tenga conto del principio dell'invarianza idraulica e dello smaltimento in sicurezza delle acque di origine meteorica verso idonei ricettori; in sede di PUA, dovrà essere quindi elaborata una relazione idraulica di dettaglio al fine di valutare gli impatti sul ciclo idrico conseguenti l'impermeabilizzazione del suolo, comprensiva della predisposizione delle opere necessarie per la loro mitigazione, secondo le modalità concordate con gli enti gestori della rete idrografica;
- Per quanto riguarda quindi il ciclo idrico integrato occorreranno misure di mitigazione e corretta gestione della risorsa idrica:

la separazione delle reti fognarie; secondo quanto indicato dalla Società Hera Bologna s.r.l. in sede di Conferenza di Pianificazione della variante al PSC, gli scarichi di acque bianche dovranno confluire, previo parere delle autorità competenti, direttamente in corpo idrico superficiale ovvero, previa installazione di dispositivi di laminazione, nella rete fognaria acque bianche esistenti; inoltre, l'attuazione di sistemi per il trattamento e/o accumulo di acque di prima pioggia dovrà essere sottoposta a specifico parere dell'autorità competente;

la realizzazione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque di origine meteorica ai fini dell'irrigazione delle aree verdi o per usi diversi dal consumo umano; sono da escludersi dal bacino di drenaggio le strade ed i parcheggi a raso, in quanto potenzialmente cariche di sostanze inquinanti;

la predisposizione di un progetto del verde urbano che tenga conto delle necessità irrigue e che sia quindi poco idroesigente;

la riqualificazione della rete acquedottistica al fine di ridurre le perdite di rete;

la predisposizione di interventi a scala edilizia per il risparmio idrico: aereodiffusori per i rubinetti, temporizzatori per le utenze terziarie, cassetta doppio scarico del WC.

- In sede di PUA si dovrà verificare la potenzialità residua del sistema fognario per verificare la fattibilità di allacciamento della nuova area residenziale, sono da escludersi scarichi singoli di reflui urbani al suolo.



## **Comune di Monghidoro**

POC marzo 2013

26/03/2013 - POC 2012 APPROVATO.doc

- Le misure per il risparmio energetico devono puntare all'efficienza energetica con la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale, da certificare attraverso una valutazione d'efficienza degli elementi-materiali tecnologici utilizzati, come suggerito dalla Direttiva Europea 2002/91/CE e dalla Legge nazionale n. 10/1991.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli ambiti per i nuovi insediamenti si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi d'iniziativa pubblica e privata. Il permesso di costruire sui singoli lotti o comparti è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici preventivi.

Il perimetro dell'unità minima d'intervento, riportato nelle tavole di PSC e POC, corrisponde all'area da attuare attraverso il piano urbanistico attuativo.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

H massima a valle 9 m

**ALLEGATO ESEMPLIFICATIVO DELLA PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEGLI  
AMBITI RIQ1**

(già allegato e al Regolamento Edilizio)

**CRITERI FONDAMENTALI ALLA BASE DELLE INIZIATIVE DI  
RIQUALIFICAZIONE DI TIPO RIQ1**

- a) La **FINALITÀ PRIMARIA** di tutti gli interventi è il **RIORDINO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE**, pertanto anche gli interventi di nuova edificazione dovranno apparire come parte integrante del contesto esistente ed a questo dovranno essere **CONNESSI** nelle tipologie, nei materiali e con soluzioni di arredo (pavimentazioni)
- b) **RECUPERO DELL'EDILIZIA STORICA** esistente nel borgo con eliminazione di superfetazioni, parti incongrue...
- c) **RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**
- d) **ASSOCIAZIONE TRA CITTADINI PROPRIETARI** nel ridisegno degli spazi pubblici e nella progettazione dei nuovi interventi.  
L'intervento è aperto, e possibilmente simultaneo, per tutti i proprietari che desiderano aderire; un proprietario di edificio che possiede anche terreno all'interno del raggio di intervento (terreno non sottoposto a "scarto" secondo i criteri individuati dalle norme PSC – POC - RUE) può intervenire anche da solo, qualora però altri proprietari manifestassero l'intenzione di intervenire il PdR sarà esteso anche a loro.  
I diversi proprietari si convenzioneranno con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- e) L'intervento è finalizzato al recupero del borgo storico quindi **L'EDIFICABILITÀ CONSENTITA È SOLO UN INCENTIVO ALL'INTERVENTO**, pertanto sono solo i proprietari di edifici facenti parte del borgo storico a portare "in dote" edificabilità
- f) **L'EDIFICABILITÀ COLLEGATA AD UN EDIFICIO PUÒ ESSERE CEDUTA** ad altri proprietari qualora il proprietario non fosse interessato ad intervenire o la sua quota di edificabilità fosse troppo esigua per realizzare le opere
- g) Nell'ambito del progetto di PdR la planimetria complessiva riporterà indicazione **DELL'AREA MAGGIORMENTE ADATTA ALL'EDIFICAZIONE**, IN QUELL'AREA VERRANNO REALIZZATI GLI EDIFICI PREVISTI DAL PdR secondo le indicazioni dei sedimi contenute nel progetto-base (planivolumetrico e planimetria in scala 1:500, secondo le indicazioni delle norme PSC - POC - RUE), tale progetto potrà essere motivatamente modificato in sede di presentazione di successivi stralci attuativi..  
Non sono di norma consentiti interventi sparsi nell'intorno del borgo secondo il modello "lotto privato e villetta", andrà al contrario realizzata una aggregazione di edifici sul modello dell'edilizia storica (si vedano anche gli allegati F e G al Regolamento Edilizio)

## **SINTESI DELLA PROCEDURA**

**1. PER LA REDAZIONE DEI PdR SI DOVRÀ TENERE CONTO DELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO ELABORATA DALL'AMMINISTRAZIONE :**

- TIPOLOGIE, TECNOLOGIE E ACCORGIMENTI per la nuova edificazione nel caso di PdR in zona RU validi per tutti gli interventi di recupero urbano nel territorio comunale (allegati F e G al RE)
- schema di CONVENZIONE tipo per la realizzazione delle opere
- criteri di riferimento per la Commissione edilizia per la valutazione delle proposte (tali criteri sono inseriti nella Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia, ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio comunale)

**2. I PRIVATI PROPRIETARI SI ASSOCIANO**

e informano il comune della loro intenzione di procedere a PdR con una **DOMANDA** (per consentire la pubblicizzazione dell'iniziativa), alla domanda sono allegati:

- **planimetria** (in scala 1:1.000) con identificazione del **perimetro della Zona di Recupero**, per la quale verrà redatto il progetto planivolumetrico complessivo, **e di quella da destinare Piano di Recupero** per la quale verrà elaborata tutta la documentazione prevista dagli articoli 34 e 36 del RE, il Piano di Recupero può infatti interessare solo parte della Zona di Recupero, ma è necessario che all'intera Zona di Recupero venga estesa la progettazione complessiva
- **localizzazione delle proprietà interessate** dall'intervento,

tale informazione costituisce elemento **INDISPENSABILE** per avviare la procedura

**3. IL COMUNE PROVVEDE ALLA PUBBLICIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA** PRESSO LA CITTADINANZA CON LE MODALITÀ PIÙ OPPORTUNE

**4. NELL'AMBITO DELLA CONCERTAZIONE TRA AMMINISTRAZIONE E CITTADINI PROPONENTI VIENE DEFINITA UNA LISTA DELLE NECESSITÀ DELLA ZONA** IN TERMINI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI E SERVIZI PUBBLICI.

Tali opere di riqualificazione, di norma proposte dai cittadini che partecipano al PdR, andranno concordate con l'Amministrazione comunale

Si avvia in questa fase la procedura di concertazione tra Amministrazione e cittadini.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria hanno la finalità di coprire le esigenze del borgo pregresse e non soddisfatte, tali opere e vengono individuate come **ONERI AGGIUNTIVI** agli oneri comunque dovuti

Tali opere verranno eventualmente suddivise in sub-comparti attuativi da realizzare per fasi e verranno precisate nella convenzione che conterrà anche gli impegni alla realizzazione degli elementi necessari alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale dell'insediamento preesistente e nuovo.

Tali opere verranno realizzate dai **PRIVATI SECONDO LE CONVENZIONI DEFINITE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

I privati che dovessero aderire al PdR in un secondo tempo dovranno convenzionarsi con il Comune e assumere l'onere della loro quota parte della realizzazione di tali opere.

**5. VIENE ELABORATO IL PdR** A CUI POSSONO PARTECIPARE TUTTI I PROPRIETARI INTERESSATI

il PdR è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 34 e 36 del Regolamento Edilizio comunale.

In tali elaborati dovrà essere illustrato chiaramente l'inserimento dell'intervento nel paesaggio, ed in particolare dovranno essere indicati con chiarezza:

- a) calcolo della SUPERFICIE LORDA EDIFICATA NEL BORGO, una quantità pari a 1/3 di questa sarà edificabile come nuova Sc
- b) planimetria dell'intera area in cui sono definiti e localizzati:
  - i) Perimetro della Zona di Recupero (ai sensi dell'art. 10 del PSC) e perimetro dell'area soggetta a PdR
  - ii) Identificazione delle aree in cui è consentita l'edificazione in base ai criteri espressi nelle norme PSC - POC - RUE e IDENTIFICAZIONE MOTIVATA DELLE "AREE DI SCARTO" perché boscate, in zona di dissesto o in zona inadatta dal punto di vista paesaggistico
  - iii) tutti gli INTERVENTI CONCORDATI CON IL COMUNE (di cui al precedente punto 4) con evidenziazione di quelli che verranno realizzati contestualmente alla prima fase nuova edificazione (scala 1:500)
  - iv) gli INTERVENTI DI RECUPERO E RISANAMENTO DEI FABBRICATI ESISTENTI che partecipano alla prima fase dell'intervento
  - v) identificazione dei sedimi per gli interventi di NUOVA EDIFICAZIONE
- c) calcolo dei millesimi
- d) SIMULAZIONI E VISTE che consentano la valutazione dell'inserimento nel paesaggio
- e) profili, sezioni e prospetti che consentano la valutazione dell'inserimento nel paesaggio

**6. IL PdR SEGUE NEL SUO ITER** LE PROCEDURE PREVISTE PER I PUA.

7. **PER I PRIMI TRE BORGHİ LE AREE COINVOLTE DAL PdR** (E QUINDI DA NON CONSIDERARE SCARTI) sono quelle comprese all'interno del perimetro individuato nelle tavole del PRG98 in scala 1:5.000 e non ricadenti in aree di frana (come indicate nelle tavole delle Tutele) o in aree di tutela generale (come individuate nelle tavole del PSC in scala 1:5.000);
- per i borghi successivamente coinvolti, in sede di elaborazione del POC verranno prodotti gli studi necessari a delimitare gli "scarti" (indagini geologiche, verifica della perimetrazione dell'area di tutela generale riferiti alla tutela ed eventuali "scarti" riferiti all'inserimento nel paesaggio) ed a definire il perimetro dell'area di recupero con riferimento al comma 4 dell'art. 4 del POC (80 metri dagli spigoli esterni degli edifici).

## **ESEMPIO DI PROCEDURA**

### RIFERIMENTI

(art. 10 PSC – art. 4 POC – art. 16 RUE):

- ❖ la **superficie edificabile** è pari a **un terzo** del totale della superficie lorda già edificata nel borgo (e cioè il 33%)
- ❖ il totale dei millesimi è pari alla somma le superfici edificate nel borgo e del 30% delle superfici dei terreni all'interno del perimetro del PdR (depurato dagli "scarti")
- ❖ l'attribuzione dei millesimi è proporzionale alle superfici possedute (edificate o di terreno)

*Nel borgo interessato da PdR esistono **edifici** per una superficie lorda pari a **4.500 mq***

### **La superficie edificabile Sc è pari a $4.500/3 = 1.500$ mq**

*La **superficie di terreno** interessata dal PdR (all'interno del perimetro e depurata dagli scarti) è pari a **9.000 mq***

*E' utile ricavare un **FATTORE** che moltiplicato per la superficie di proprietà possa dare la superficie Sc edificabile con il criterio dei millesimi di proprietà ("VALORE" DI OGNI MILLESIMO POSSEDUTO IN TERMINI DI EDIFICABILITÀ)*

*Il **totale dei millesimi** presenti nel borgo è pari a 4.500 (corrispondenti ai mq di superficie edificata) + 30% di 9.000 (la superficie di terreno vale al 30%) = **4.500 + 2.700 = 7.200***

*Il rapporto tra totale della edificabilità consentita (1.500 mq) e totale dei millesimi esistenti (7.200) fornisce il "valore" di ogni millesimo in termini di edificabilità:  $1.500/7.200 = 0,21$  (arrotondando);  
in altri termini ogni millesimo posseduto porta con sé **0,21 mq** edificabili.*

*Ipotizzando di volere attuare la procedura:*

*Il proprietario A è proprietario di un **edificio di 300 mq** di superficie lorda*

*Il proprietario B è proprietario di un **terreno che rientra per 7.500 mq** all'interno del perimetro del PdR e non è in zona di scarto*

*Il proprietario A potrà edificare  $300 \times 0,21 = 63$  mq di Sc*

*Il proprietario B potrà edificare  $7.500 \times 30\% \times 0,21 = 2.250 \times 0,21 = 472,5$  mq di Sc*

*Lo dovranno fare in forma associata e secondo il disegno del PdR che dovranno elaborare congiuntamente*

*In totale in questa fase si potranno edificare  $63 + 472,5 = 535,5$  mq di Sc*

*Restano a disposizione degli altri proprietari, che potranno intervenire successivamente, assumendosi quota parte di oneri,  $1.500 - 535,5 = 964,5$  mq di Sc*

*Inoltre con l'amministrazione comunale si sono concordate per il borgo opere di riqualificazione, l'onere di tali opere andrà attribuito in modo proporzionale ai diversi soggetti coinvolti*

*Per stabilire la attribuzione proporzionale degli oneri ai diversi proprietari si farà ancora riferimento al totale dei millesimi ed alla rispettiva quota di proprietà*

*Tutti i conteggi verranno elaborati nell'ambito della associazione tra proprietari*

L'ampliamento dovrà essere realizzato di norma in aderenza all'edificio esistente, non per sopraelevazione, e fatti salvi i diritti di terzi.

Negli ambiti consolidati di tipo CON2 nei lotti che non raggiungono la superficie minima prevista è comunque consentita l'edificazione con esclusione dei lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale detta PRG98.

### **ART. 18**

#### **AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI TIPO CON3**

Si tratta di porzioni di territorio realizzate attraverso piani attuativi. In queste aree le norme di intervento sono quelle previste dai piani attuativi.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal piano attuativo e quelle compatibili.

### **ART. 19**

#### **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PRO )**

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale. E' consentita inoltre la realizzazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla zona artigianale, attrezzature commerciali, uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale, usi specialistici vari, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

#### **DESTINAZIONE D'USO**

In tali ambiti sono vietati gli insediamenti di attività insalubri di prima classe di cui al TULLSS e non sono consentiti gli impianti per lo scarico, in fognature o pozzi, di acque o rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

Per quanto riguarda gli usi commerciali le norme sono contenute al successivo art. 30.

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

- gli interventi di nuova costruzione in aree non inserite in Piani Particolareggiati devono prevedere aree di uso pubblico destinate a parcheggi e verde nelle quantità e secondo le indicazioni specificate all'art. 9 delle presenti norme per le diverse zone;
- è comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia, quali rumore, esalazioni, propagazioni di insetti, ecc;

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**





Immagine dall'alto del terreno (localizzazione indicativa)



Vista del terreno





Vista del terreno



Vista del terreno