



Comune di Fanano
Provincia di Modena
Piano Regolatore Generale

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 55 DEL 30.09.2000
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 317 DEL 01.08.2003

VARIANTE SPECIFICA

ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 47/78 e s.m.i. - art. 4 comma 4 L.R. 24/2017

ADOTTATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° ____ del ____

APPROVATA con deliberazione del Consiglio Comunale n° ____ del ____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI - TAVOLA SINOTTICA



DATA: Dicembre 2020

SINDACO
Stefano Muzzarelli

DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'AREA
Ing. Massimo Florini

PROGETTO:
Ing. Massimo Florini

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE - GIS: STUDIOUNDICI - Dott. Fabrizio Colacino

TITOLO QUINTO

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE DESTINAZIONE D'USO E MODI D'INTERVENTO

ART. 30 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

ART. 31 MODI E TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE TIPO A

ART. 32 MODI E TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE TIPO B e C

ART. 33 MODI E TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE TIPO D

**ART. 34 MODI E TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE TIPO E**

ART. 35 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO F e TIPO G - Modi e tipi
d'intervento

ART. 36 ZONE PER ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE D'INTERVENTO
PRIVATO – TF

ART. 37 VILLE, PARCHI E GIARDINI DI NOTEVOLE INTERESSE

ART. 38 RECUPERO E RIUSO RESIDENZIALE DEGLI EDIFICI E NUCLEI IN
TERRITORIO EXTRAURBANO (ZONA OMOGENEA TIPO E)

ART. 39 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

**ART. 40 TITOLI ABILITATIVI, PIANI PARTICOLAREGGIATI,
REGOLAMENTI APPROVATI E PIANI PARTICOLAREGGIATI
RICONFERMATI ALL'ATTO DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME**

ART. 41 PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 34

MODI E TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO E

1) Localizzazione delle zone E

I modi e tipi d'intervento nelle zone territoriali omogenee Tipo E seguono la zonizzazione del P.T.P.C. e delle unità di paesaggio in scala regionale e provinciale.

2) Modi di attuazione e soggetti attuatori

Il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto o tramite il Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.).

Il P.S.A. è specificatamente richiesto per il seguente caso:

- nel caso di superamento degli indici stabiliti nelle presenti norme, a perseguimento degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano Aziendale o Interaziendale.

Il P.S.A. è costituito dai seguenti elementi:

- qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, dichiarazione sulla data di formazione dell'azienda e dei fabbricati esistenti con la loro destinazione d'uso;
-

planimetrie, in scala adeguata, dello stato di fatto e di progetto con specificati i vari indirizzi produttivi (reparto colture, infrastrutture di servizio ecc.);

- consistenza degli occupati dall'azienda;
- relazione sull'attività dell'azienda con indicazione delle produzioni sia per autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a forme associative e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo delle opere per cui si chiede la concessione;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione.

Il P.S.A. ha validità quinquennale dalla data di approvazione ed è vincolante per l'azienda.

Nell'arco di validità del Piano l'azienda agricola potrà chiedere solo concessioni edilizie in conformità al Piano approvato. Trascorso il termine di validità il Piano perde efficacia per le parti ancora da realizzare. Ogni nuova richiesta sarà subordinata ad un nuovo P.S.A. che seguirà la procedura del primo Piano. Sono ammesse varianti che seguiranno la stessa procedura del Piano Originario.

Sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole, le industrie insalubri di 1° e 2° classe come da D.M. 12/2/1971, ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, purché a carattere aziendale; le industrie insalubri e le altre attività non a carattere aziendale si potranno insediare esclusivamente nelle aree appositamente individuate nelle tavole di P.R.G.

Sono pure escluse dalle zone agricole nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e della loro famiglia.

Nuove costruzioni residenziali devono intendersi come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- dei coltivatori diretti proprietari od affittuari che dedicano all'attività agricola almeno il 30% del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività il 30% del proprio reddito di lavoro;
- degli aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 5/5/1977 n. 18;
- dei proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze della azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati, dei loro familiari e dei lavoratori part-time;
- dei proprietari e conduttori in economia e loro familiari, affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/2/1971 n. 11 e alla L. 15/9/1964 n. 756;
- delle cooperative agricole in conduzione, di braccianti e forme associate assimilabili.

Per costruzioni non residenziali le domande di concessione potranno essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli sopraelencati, purché ne abbiano diritto a tutti gli effetti di Legge.

Per valutare gli interventi nelle zone agricole, l'Amministrazione Comunale procederà secondo quanto previsto dagli ultimi tre commi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e s.m.i..

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati ma la cui superficie è stata comunque computata all'interno di aziende agricole alla data del 30/1/95 ai fini dell'utilizzazione degli indici urbanistici in zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamenti successivi. Tale vincolo è trascritto a cura e spese del richiedente la concessione, alla conservatoria dei registri immobiliari. Per le forme associative invece è garantito con atto di impegno da stipularsi verso l'Amministrazione Comunale.

Ai fini del calcolo delle superfici minime di intervento richieste possono concorrere anche le superfici di fondi eventualmente vincolati ai sensi del precedente art. 11.

3) Zone omogenee tipo E1 comprese nell'unità dell'alta collina e prima fascia montana

a) Uso agricolo del suolo

L'utilizzazione del suolo è assoggettata ai vincoli e alle prescrizioni delle zone di tutela di cui all'art. 19 delle presenti norme, che definiscono la totalità dell'unità di paesaggio.

Possono intervenire in tali zone gli operatori di cui al precedente paragrafo 2.

b) Modi di attuazione

Il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto o tramite Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente punto 2.

- c) In tali zone sono ammessi gli insediamenti finalizzati all'esercizio dell'attività agricola di tipo intensivo ed estensivo e di quelle attività strettamente connesse e le attività agrituristiche.

Nel rispetto del precedente paragrafo 2, è consentito:

- la costruzione e/o l'accrescimento di nuovi edifici con funzione residenziale agricola e relative superfici accessorie residenziali per gli operatori agricoli e loro familiari (secondo gli indici riportati nella tabella 8 delle p.n.;
 - la costruzione e/o l'accrescimento di fabbricati rustici (stalle, fienili, ricoveri attrezzi e ricoveri delle derrate, ecc.) secondo gli indici riportati nella tabella 8 delle p.n.;
 - la costruzione e/o l'accrescimento di allevamenti aziendali⁴ - secondo gli indici riportati nella Tabella 8;
 - il recupero ed il riuso degli immobili esistenti nei modi e nei termini dell'Art. 38 delle p.n.
 - la ricostruzione degli edifici è prevista nei modi e nei termini dell'Art. 38 .
 - La distanza minima tra i fabbricati residenziali dev'essere di ml 10,00;
 - Le distanze per i nuovi interventi relativi a locali di stabulazione e concimaie dovranno essere di:
 - **Locali di stabulazione** per peso vivo allevato < 400 qli
30 ml. da abitazione rurale,
30 ml. dal confine di proprietà
50 ml dal confine di zona,
200 ml. da centri abitati/zone residenziali/zone turistico-ricettive.
Nel caso di peso vivo allevato > 400 q.li le distanze sopra riportate vanno aumentate del 50%.
 - **Concimaie.** Per un peso vivo allevato fino a 400 q.li
25 ml. da abitazione rurale,
20 ml. dai confini di proprietà
30 ml dai confini di zona,
100 ml. da centri abitati/zone residenziali/zone turistico ricettive.
Nel caso di peso vivo allevato > 400 q.li le distanze sopra riportate vanno aumentate del 50%.
- Nell'**esistente** è ammesso il mantenimento delle distanze presenti all'atto di adozione delle presenti norme.

4) Zona agricola E2 comprese nell'unità di paesaggio della montagna centrale e della dorsale di crinale appenninico

a) Uso agricolo del suolo

L'utilizzazione agricola del suolo è assoggettata ai vincoli ed alle prescrizioni delle zone di Tutela di cui all'art. 20 delle p.n. che definiscono la totalità dell'unità di paesaggio.

b) Modi di attuazione

Il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto o tramite Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente punto 2 del presente articolo.

c) In questa zona è ammesso:

- la costruzione e l'accrescimento degli edifici con funzione residenziale agricola e relativa superficie accessoria residenziale per gli operatori agricoli e loro familiari secondo gli indici riportati nella tabella 8 delle p.n.;
 - la costruzione e l'accrescimento di fabbricati rustici (stalle, fienili, ricoveri attrezzi, ricovero delle derrate, ecc.) secondo gli indici riportati nella tabella 8 delle p.n.;
 - l'accrescimento di allevamenti aziendali - secondo gli indici riportati nella tabella 8 delle p.n.;
 - il recupero ed il riuso degli immobili esistenti nei modi e nei termini dell'art. 38 delle p.n.;
- La distanza minima, in caso di accrescimento, di fabbricati residenziali dev'essere non superiore a ml 10,00
- Le distanze per i nuovi interventi relativi a locali di stabulazione e concimaie dovranno essere di:
- **Locali di stabulazione** per peso vivo allevato < 400 qli
30 ml. da abitazione rurale,

30 ml. dal confine di proprietà
50 ml dal confine di zona,
200 ml. da centri abitati/zone residenziali/zone turistico-ricettive.
Nel caso di peso vivo allevato > 400 q.li le distanze sopra riportate vanno aumentate del 50%.

- **Concimaie.** Per un peso vivo allevato fino a 400 q.li
25 ml. da abitazione rurale,
20 ml. dai confini di proprietà
30 ml dai confini di zona,
100 ml. da centri abitati/zone residenziali/zone turistico ricettive.
Nel caso di peso vivo allevato > 400 q.li le distanze sopra riportate vanno aumentate del 50%.

d) nelle aree ricomprese all'interno della Zona di interesse paesaggistico-ambientale (definita dall'art. 39 PTCP) prevalgono le disposizioni previste dall'art. 23 delle p.n.

5) Edifici esistenti

Gli interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini di cui all'art. 38 delle p.n..

6) Zona agricola di protezione al centro abitato

Queste zone, individuate nelle tavole di P.R.G., sono assoggettate a politiche di conservazione ambientale ed edilizia e comprendono le parti di territorio a ridosso dei centri edificati.

In queste zone è vietato ogni tipo di nuova costruzione.

In queste zone sono ammessi:

- a) gli interventi sugli edifici esistenti nei seguenti modi:
 - Edifici e manufatti di valore storico ambientale.
Per questi immobili e relative aree di pertinenza, individuati nelle tavole di P.R.G., sono ammessi gli interventi in conformità all'art.38 paragrafo 1 delle p.n.
 - Edifici e manufatti privi di valore storico
Per questi immobili e relative aree di pertinenza, sono ammessi gli interventi in conformità dell'art. 38 paragrafo 2 delle p.n..
- b) Servizi alla residenza (autorimesse)
La costruzione delle autorimesse dovrà avvenire all'interno dell'immobile.
Dimostrata la reale impossibilità architettonico-tipologica per l'inserimento delle autorimesse all'interno dell'immobile potrà essere concessa la costruzione di nuovi garages solo nel caso che questa non crei pregiudizio alcuno all'ambiente ed alla viabilità sia in termini tipologici che di uso dei materiali e non ricada nei termini dell'art. 39 delle p.n..
- c) Tutela e salvaguardia delle alberature di alto fusto e/o pregio.
Ogni intervento di taglio e della loro manutenzione dovrà essere autorizzato dalle autorità competenti.
- d) Elementi e salvaguardia degli elementi antropici.
Dovranno essere tutelati nei modi e nei termini dell'art. 38 delle p.n., gli elementi quali: maestà, strade poderali e sentieri.
- e) funzioni ammesse secondo art. 38 punto 3 delle p.n..

7) In tutte le zone agricole di cui al presente articolo, fatta eccezione per gli ambiti già interessati da aziende agricole e fortemente antropizzati, sono vietate nuove costruzioni in strutture metalliche prefabbricate o in opera, hangar telonati o simili, eventuali nuove costruzioni agricole dovranno essere di dimensioni proporzionate con le reali esigenze dell'attività agricola, realizzate con strutture in legno o in muratura e dotate di finiture consone al contesto paesaggistico. Lo sportello unico per l'edilizia qualora lo ritenga necessario può assoggettare gli interventi al parere della CQAP;

- 8) In tutte le zone agricole** di cui al presente articolo sono sempre ammesse opere pubbliche o di interesse pubblico relative a:
- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano, ed idroviaria;
 - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c. invasi ad usi plurimi;
 - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.

ART. 40
TITOLI ABILITATIVI, PIANI PARTICOLAREGGIATI,
REGOLAMENTI APPROVATI E PIANI PARTICOLAREGGIATI
RICONFERMATI
ALL'ATTO DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME.

- ~~a) Sono fatte salvi tutti i titoli abilitativi, regolarmente rilasciate, sino al termine della loro validità previste nei modi e nei termini di legge.
— Allo scadere della loro validità si applicheranno i vincoli, gli usi e gli indici, i modi e i tipi d'intervento previsti dal P.R.G. vigente.~~
- ~~b) Sono fatti salvi tutti i Piani Particolareggiati, pubblici o privati, regolarmente approvati e convenzionati nei modi e nei termini e nelle condizioni previsti per legge. Allo scadere della validità temporale, assegnata dalla convenzione, saranno applicate le procedure di esproprio previste per legge per i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.~~
- ~~c) Per i Piani Particolareggiati di iniziativa privata è previsto il loro declassamento da area edificabile a zona agricola di protezione dei centri abitati di cui all'art. 34 delle p.n. se non attuati nei termini di validità della convenzione.~~
- 1) Negli ambiti sottoposti ad intervento preventivo (zone C1, C2, D2, D4, D6, D8, D9 e D10, TF) di cui ai relativi articoli, a prescindere da indici edilizi massimi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PRG e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:**
 - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione;
 - Cambio d'Uso limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili.
 - 2) Negli ambiti sottoposti ad intervento preventivo (zone C1, C2, D2, D4, D6, D8, D9 e D10, TF) di cui ai relativi articoli, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione 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.**
 - 3) Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.**
 - 4) Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.**