



CITTÀ DI CARPI

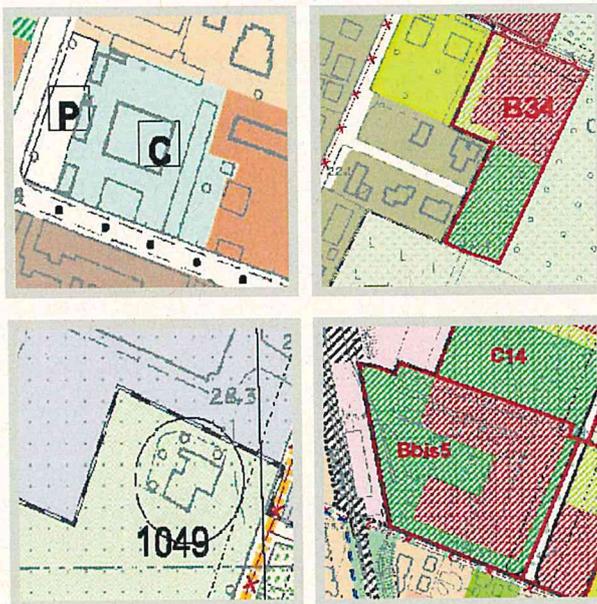
# PRG 2000

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 247 DEL 21/7/2000  
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 174 DEL 30/4/2002  
ELABORATO AGGIORNATO E COORDINATO 02/15

## VARIANTE SPECIFICA N. 43

*Ai sensi dell'art. 15, commi 4° e 7° della L. R. 47/78 e s. m.  
e art. 41, comma 2°, lett. b) della L. R. 20/2000 e ss. mm.*

ADOZIONE CON DELIBERA CONSILIARE N. DEL  
APPROVAZIONE CON DELIBERA CONSILIARE N. DEL



## RELAZIONE TECNICA

ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE  
Norberto Carboni

RESPONSABILI DI PROCEDIMENTO  
Attilio Palladino

COLLABORATRICE  
Antonella Magnani

**Comune di Carpi**

**Variante Urbanistica N. 43**

***RELAZIONE TECNICA (illustrativa)***

*Variante specifica minore al P.R.G. Vigente redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4° e 7° della L. R. 47/78 e s. m. e art. 41, comma 2°, lett. b) della L. R. 20/2000 e ss. mm.*

Responsabile del procedimento:  
Attilio Palladino

Dirigente del Settore A/9  
Norberto Carboni

Collaboratrici:  
Antonella Magnani

## **SOMMARIO**

---

- **Premessa**
  - **Descrizione delle varianti**
    - **Allegato A – ELABORATI CARTOGRAFICI.**
-

---

**PREMESSA**

---

Il presente provvedimento di variante propone una distinta tipologia di modifica al P.R.G. vigente, rientrante nelle procedure di adozione ed approvazione secondo i limiti e le prescrizioni dettate dall'art. 15 della L. r. 47/78 e s. m. ed integrazioni e come tale di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Tale procedimento di "revisione minima" del Piano Regolatore Generale Vigente non comporterà delle modifiche strutturali, ma adeguamenti "limitati e contenuti" al fine di consentire non solo una corretta rappresentazione dello stato di fatto con la relativa programmazione territoriale, ma in particolare concederà delle ulteriori possibilità di attuazione delle politiche di programmazione già stabilite dallo strumento urbanistico generale.

Il provvedimento in esame comporterà delle modifiche di tipo cartografico e normativo, nello specifico sono di seguito sintetizzati:

**varianti cartografiche:**

- 1) Correzione cartografica per errore materiale nella redazione degli elaborati grafici del PRG relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a "Servizi di quartiere - art. 74" a "Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione - art. 40";
- 2) Riperimetrazione di un'area, a parità di Superficie Territoriale d'intervento, destinata a "Tessuto produttivo - art. 48" a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo di proprietà della soc. "IMMOBILIARE MARRI" S.a.s.;
- 3) Riperimetrazione di un'area d'intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all'ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a Tessuti Polifunzionali - art. 47 a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis - art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;
- 4) Riperimetrazione con riduzione della Superficie Territoriale d'intervento pari a 5.775 mq circa dell'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato in località Cortile;

**varianti normative:**

- 1) Riformulazione dell'art. 50 delle N.T.A. vigenti senza stravolgere il contenuto originario ma con lo scopo di rendere più chiare le modalità attuative delle disposizioni in esso richiamate e indirizzate alla rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente e come meglio riportato nella relazione tecnica allegata;
- 2) inserimento di un ulteriore comma all'interno dell'art. 46bis, al fine di esplicitare le modalità di utilizzo del 20% di ampliamento ammesso dalle disposizioni dell'articolo stesso e come meglio riportato nella relazione tecnica allegata;

- 3) inserimento dell'articolo 6.08 che disciplina il trasferimento di volumetrie di cui all'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile;

***Accordi art. 18 L. R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni***

La Giunta Comunale ha approvato due accordi redatti ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000 e presentati dai seguenti richiedenti :

- a. Azienda Agricola La Querceta, con sede legale in Carpi (MO), accordo approvato con atto di Giunta Comunale n. 70 del 11 aprile 2017;
- b. Soc. DMR con sede legale in Via San Donato 82 a Bologna, approvato con atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017

I contenuti principali dei due accordi procedurali approvati ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000 e s. m. e adottati nel provvedimento di adozione della variante prevedono in particolare:

1. Riqualificazione di aree ed edifici attualmente dismessi con ripristino di suolo agricolo;
2. Partecipazione alla realizzazione di opere di interesse pubblico (cavalcavia e ciclopeditonale);
3. Cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e partecipazione alle spese per la realizzazione delle stesse opere.

---

**DESCRIZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE**


---

**1 - Correzione cartografica per errore materiale nella redazione degli elaborati grafici del PRG relativamente ad aree private, con contestuale modifica delle destinazioni urbanistiche da zone a "Servizi di quartiere – art. 74" a "Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40";**

In data 17 febbraio 2017 prot. 9055 e 20 Febbraio 2017 prot. 9400 sono pervenute due distinte richieste a firma dei Sigg. Fini Alberto/ Meschiari Paola e Pederzoli Giuseppina di modifica della destinazione urbanistica dei terreni accatastati all'urbano al Fg. 119 mapp. 100, 547 e 548 e Fg. 119 mapp. 102.

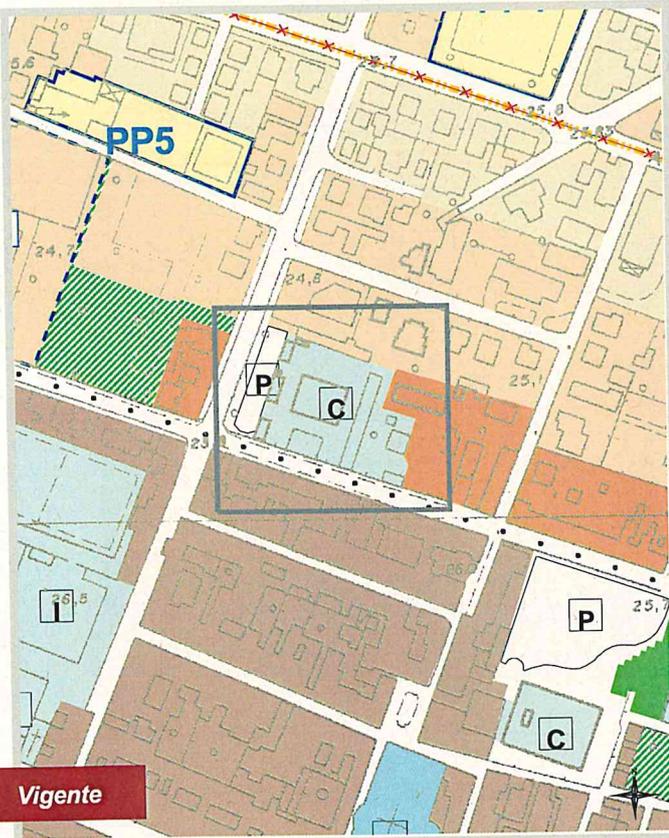
La richiesta è stata presentata a seguito di verifica della strumentazione urbanistica vigente il quale presenta una evidente discrasia tra le destinazioni urbanistiche previste e rappresentate sulla Carta Tecnica Regionale e la delimitazione delle aree stesse rappresentate sulla planimetria catastale.

Come riportato negli elaborati grafici si ritiene opportuno ridelimitare le aree destinate a servizi di quartiere seguendo i limiti di proprietà come meglio rappresentata su planimetria catastale.

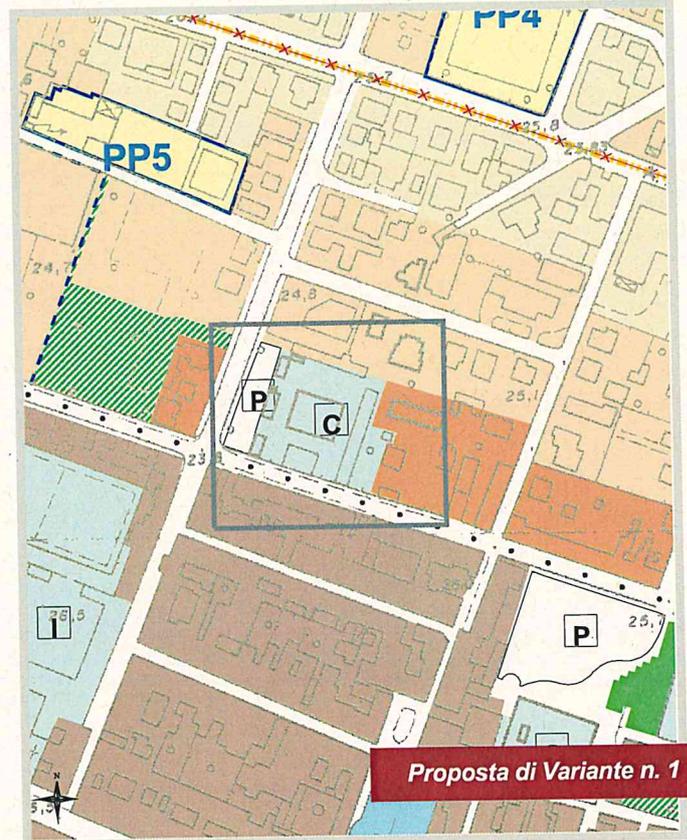
Si tratta pertanto di approntare una rettifica di errore materiale delle tavole di progetto del Piano, a loro volta dovute ad una erronea rappresentazione dello stato di fatto ovvero a errore materiale della cartografia di base utilizzata.

Si propone pertanto di procedere alla rettifica delle tavole di Piano e che interessa le seguenti aree:

Foglio	Mappale	Prg Vigente	Variante
119	100-547-548	Servizi di quartiere art. 74	<i>Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40</i>
119	102	Servizi di quartiere art. 74	<i>Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione – art. 40</i>



Vigente



Proposta di Variante n. 1



---

**2 - Riperimetrazione di un'area, a parità di Superficie Territoriale d'intervento, destinata a "Tessuto produttivo – art. 48" a seguito di ampliamento del fabbricato produttivo di proprietà della soc. "IMMOBILIARE MARRI" S.a.s.;**

In data 13 marzo 2017 prot. 13546 è pervenuta una richiesta a firma del Sig. Alessandro Marri Legale Rappresentante della soc. Immobiliare Marri di accogliere la proposta di modifica della cartografia di prg vigente limitatamente all'area di proprietà della richiedente accatastata al NCEU al fg. 163 mapp. 137 della superficie complessiva di mq. 8.133.

Su tale aree insiste un fabbricato produttivo attualmente in uso della soc. "LUC & Bell" che opera nel campo biomedicale che per esigenze produttive ha bisogno di ampliare il fabbricato.

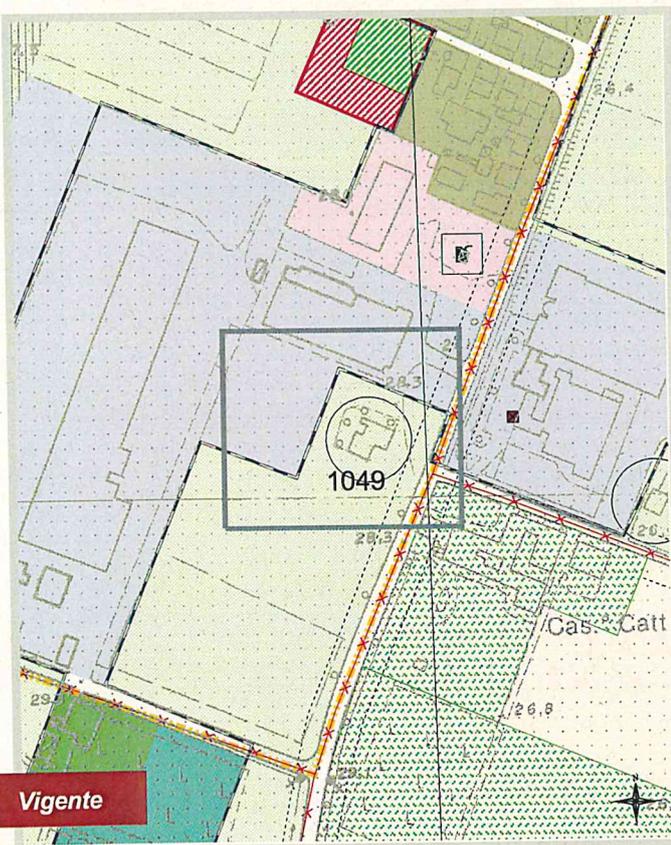
Tale esigenza però è fortemente limitata dall'attuale perimetrazione dell'area produttiva che non consentirebbe l'ampliamento in quanto verrebbe meno il rispetto della distanza dal confine del comparto produttivo.

Pertanto affinché si possa dare la possibilità di effettuare l'ampliamento del fabbricato esistente si è proceduto ad una semplice ridelimitazione del comparto produttivo nel rispetto della dimensione vigente.

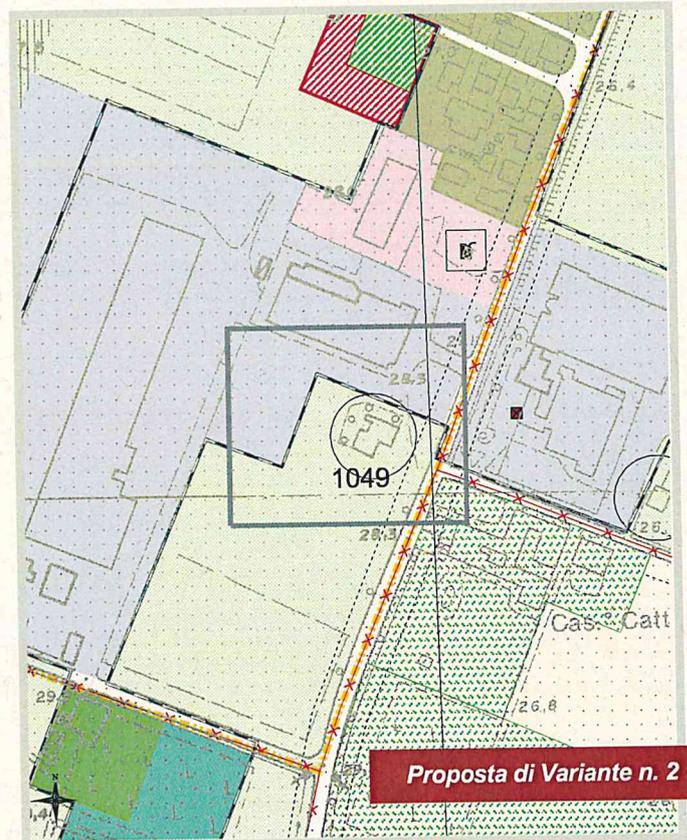
Dagli estratti planimetrici è possibile notare come la ridelimitazione ha interessato un'area in ampliamento pari a circa 765 mq nella parte Nord, ed una riduzione di 765 mq del comparto produttivo nella parte Ovest.

Tale modifica nel rispetto della Superficie fondiaria esistente permetterebbe alla società di effettuare il previsto ampliamento nel pieno rispetto dei parametri edilizi richiesti dallo strumento di pianificazione urbanistica Vigente.

Poiché tale modifica non comporta aumenti della superficie produttiva ma viene effettuata nel rispetto di quella esistente si propone l'adozione del provvedimento secondo quanto riportato nell'estratto cartografico di cui alla proposta grafica n. 2.



Vigente



Proposta di Variante n. 2



CITTÀ DI CARPI

PRG 2000

# PS2

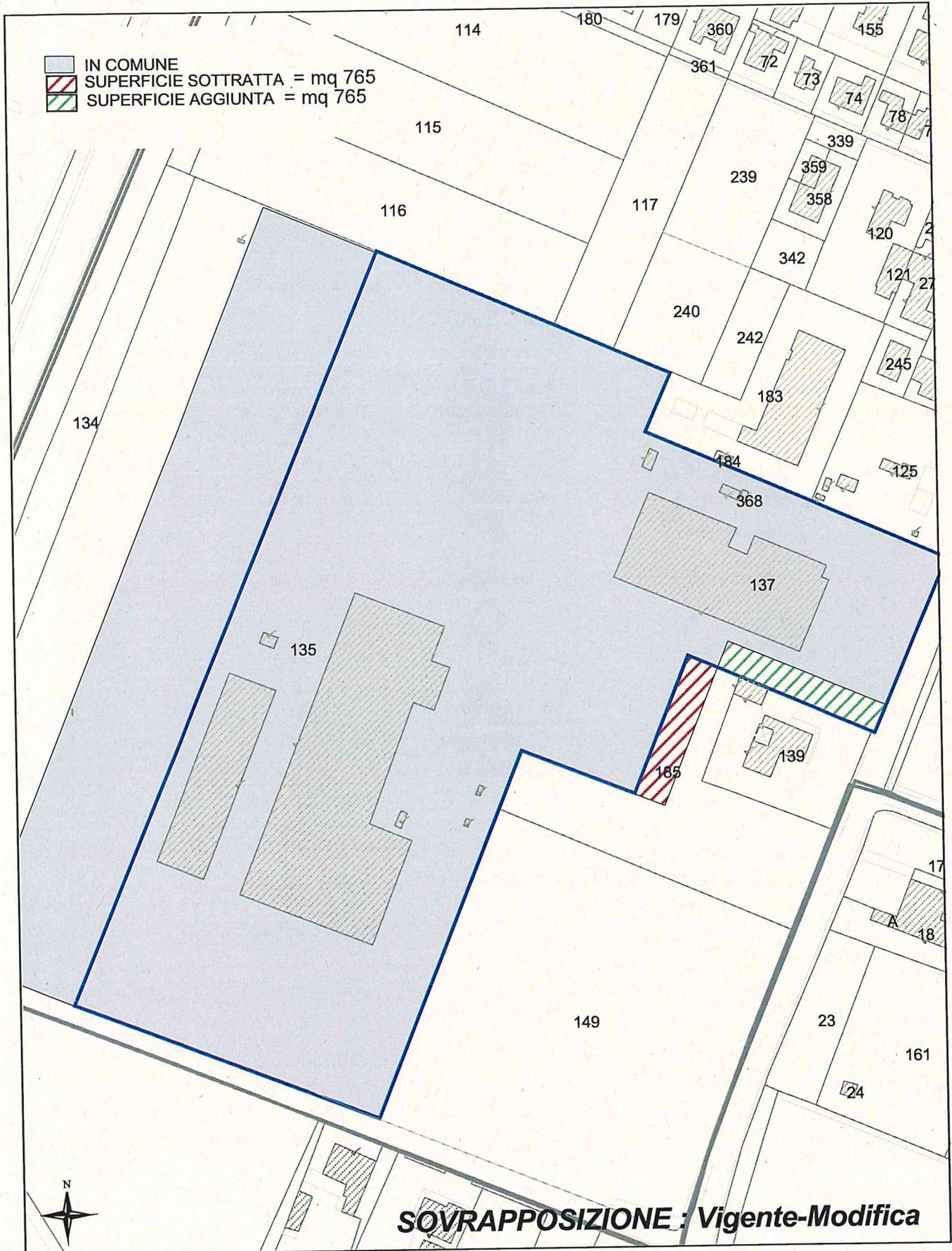
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

estratto in scala 1 : 2.000

Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000

Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

ULTIMO COORDINATO 04/2017 approvato con D.D.le n. 316 del 20/04/2017



**3 - Ripermetroazione di un'area d'intervento già sottoposta alle disposizioni di cui all'ex PRU stazione, con contestuale cambio di destinazione di Zona omogenea, da zona a Tessuti Polifunzionali – art. 47 a zone di trasformazione insediativa di tipo Bbis – art. 57.05 con relativa riduzione della capacità edificatoria realizzabile;**

La proposta di variante pervenuta a firma di diversi proprietari, (vedi richiesta allegata) riguarda un'area edificabile posta in via due ponti e già identificata come ex PRU Ferrovia. Nello specifico la proposta riguarda l'area idenficata catastalmente al Fg. 123 mappali 84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-114-115-116-117-118-97 e Fg 125 mapp. 16-23-27 per una superficie territoriale pari a 35.040 mq e identificabile con il sub Comparto C del piano particolareggiato denominato Ex Ferrovia.

L'area in questione rientra in un ambito sottoposto a piano particolareggiato d'iniziativa privata approvato con deliberazione del c. C. n. 71 del 3 marzo 2005, mai convenzionato e come tale mai attuato.

Pertanto su richiesta degli stessi proprietari e considerato l'esigenza manifestata dalla stessa amministrazione comunale di intervenire su un'area da riqualificare, con proposta del 14.12.2016 prot. 67126 i Richiedenti hanno richiesto di modificare la destinazione dell'area precedentemente richiamata e destinarla ad ambito di trasformazione di Tipo B/bis e sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 57 comma 5 delle NTA vigenti.

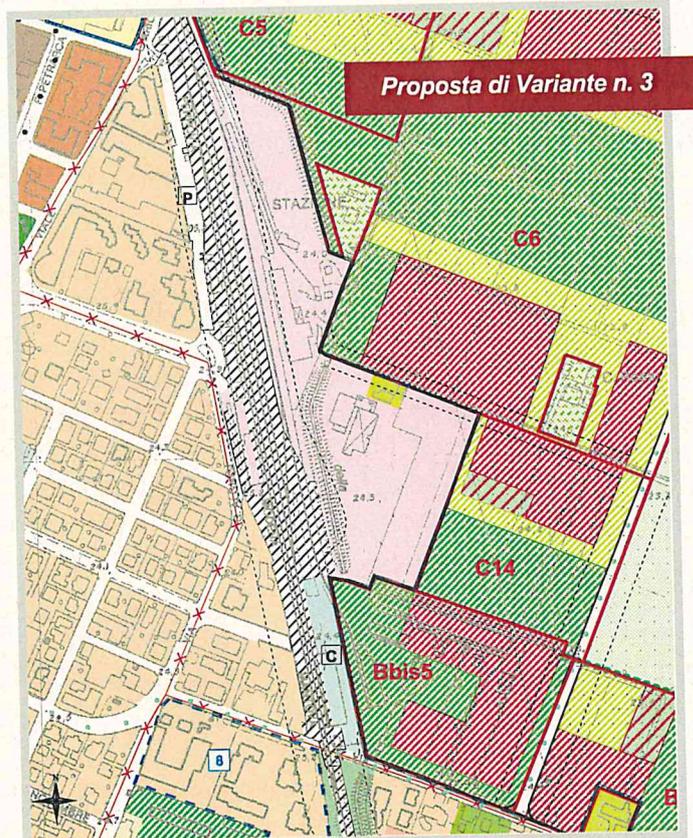
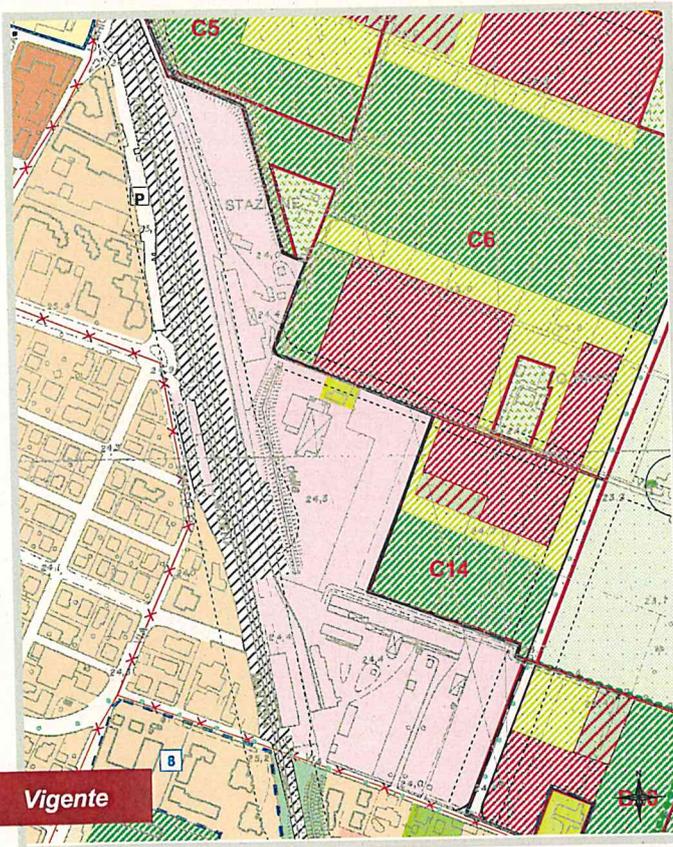
Tale proposta oltre a dare impulso alla possibilità di procedere alla riqualificazione di un'area strategica posta a ridosso della città, sarebbe migliorativa sotto il profilo della trasformazione in quanto la capacità edificatoria sarebbe notevolmente ridimensionata.

Secondo la proposta progettuale dell'ex piano Ferrovia il sub Comparto C avrebbe una capacità edificatoria pari a 19.056 mq, con la proposta presentata dai richiedenti la capacità edificatoria sarebbe pari a 10.500 mq circa, con una riduzione di SC realizzabile pari a 8.500 mq.

Nell'ambito della revisione della destinazione di zona e relativa disciplina da applicare verrebbe modificata anche parte di un'area identificata catastalmente al Fg 123 mapp. 82 e 153 della superficie di 4200 mq circa di proprietà Comunale.

L'area di proprietà comunale sarebbe quindi destinata a servizi nello specifico ad Attrezzature d'interesse comune e sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 74.07 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Pertanto, valutato che la proposta risulta migliorativa considerato l'abbattimento della capacità edificatoria proposta con la nuova previsione, si ritiene di accogliere la richiesta avanzata a firma di più proprietari, come allegata alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale.



**4 - Riperimetrazione con riduzione della Superficie Territoriale d'intervento pari a 5.775 mq circa dell'ambito di trasformazione identificato dalla sigla B34 ubicato in località Cortile;**

La scelta di stralciare parte dell'area dell'ambito di trasformazione a destinazione insediativa di tipo B, identificato dalla sigla B34 e ubicato in località Cortile, nasce conseguentemente alla richiesta presentata dalle Sigg. Ganzerla Anna Maria e Pederzoli Aldina, proprietarie dell'area accatastata al Fg. 130 mappale 28, di cui parzialmente per una superficie pari a 4565 mq destinato a residenziale.

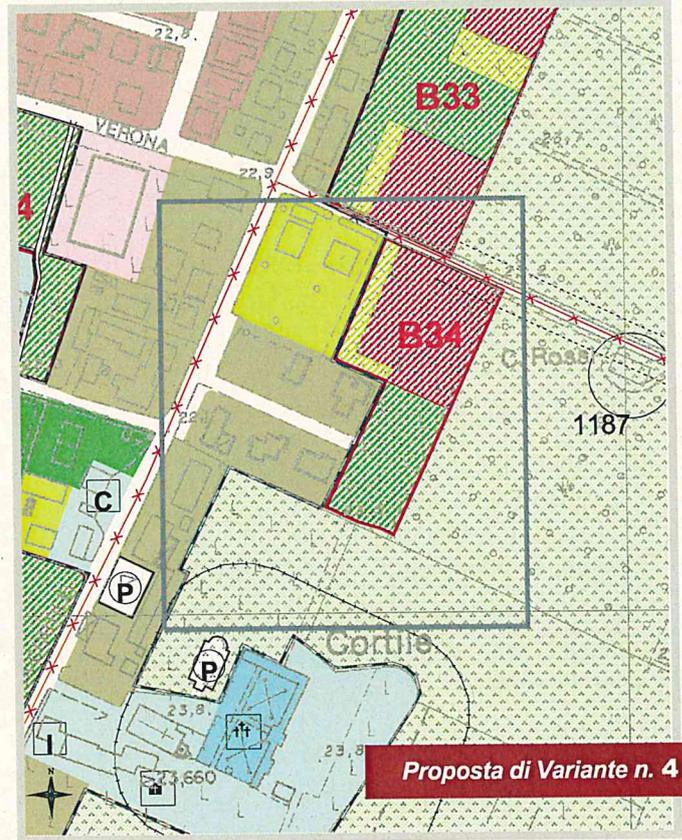
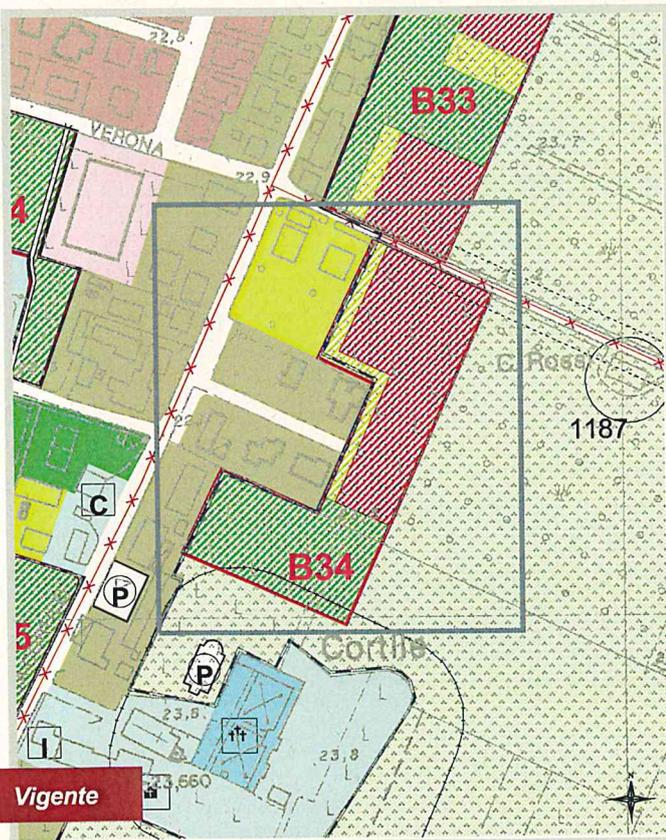
La richiesta sottoscritta dalle proprietarie precedentemente richiamate, allegata al presente atto, è pervenuta in data 22 maggio 2017 prot. 26482 e viene proposta la possibilità di declassare il terreno da residenziale a terreno agricolo.

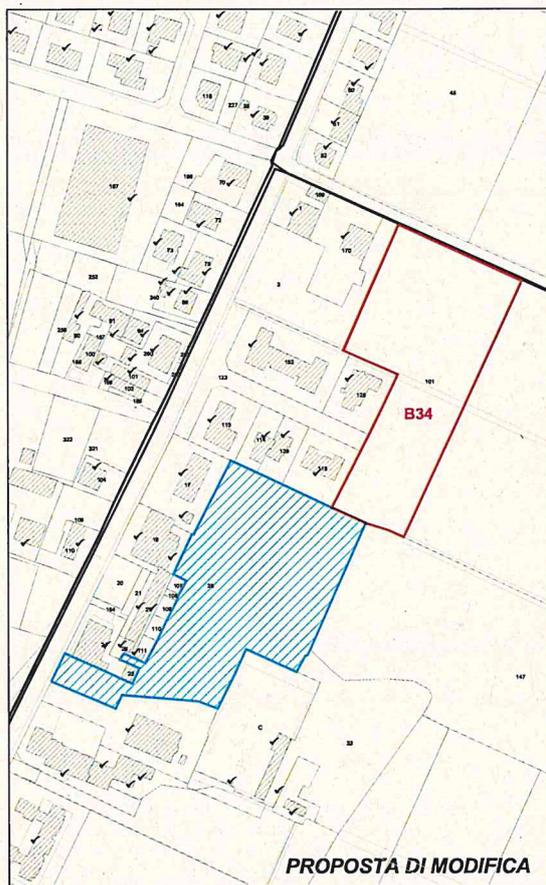
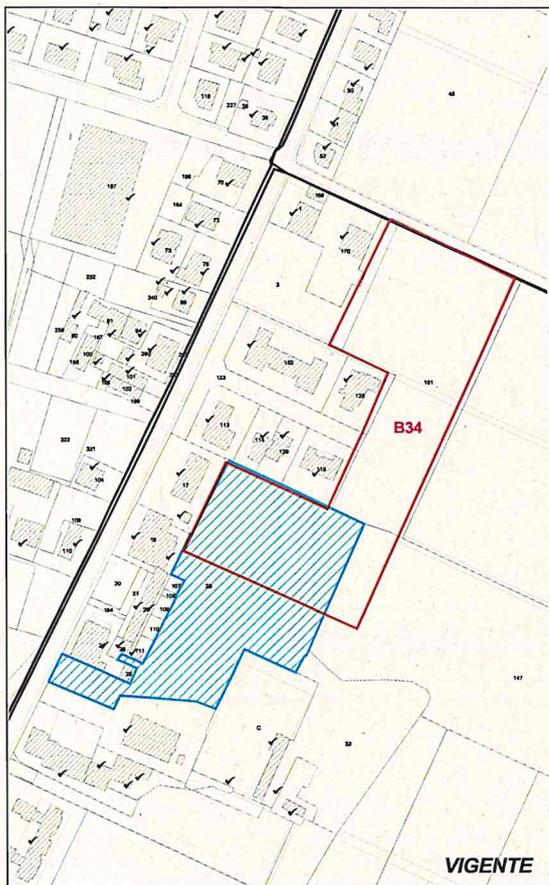
Le motivazioni addotte dalle firmatarie sono da ascrivere prevalentemente a carattere economico, assenza di richieste d'acquisto dell'area e l'impossibilità di procedere alla redazione di una proposta di piano particolareggiato d'iniziativa privata condivisa da tutti i soggetti attuatori/proprietari ricompresi nell'ambito di trasformazione B34.

A seguito dalla richiesta è stata valutata la possibilità di rivedere e mantenere un ambito di trasformazione per la parte residuale, riducendo la superficie territoriale originaria di circa 5775 mq costituita dall'area dei richiedenti e da una quota residua del mappale 147 della superficie di circa 1210 mq, (misurazione grafica speditiva effettuata sulla cartografia catastale)

La scelta di mantenere comunque un ambito di trasformazione è data dalla idonea collocazione dell'area residua che ben si completa con la residenza esistente.

Pertanto, si ritiene, in questa fase, di proporre lo stralcio dall'ambito di trasformazione B34 di un'area pari a 5.775 mq di cui ai mappali 28 parte e 147 parte del Fg 130, come da estratto cartografico allegato.





**VIGENTE**

B34 ST= mq 15.039

SC = mq 3.006

SE = mq 7.520

VC = mq 1.503

VP = mq 6.015

Foglio 130 mapp. 101 = mq 9.264

Foglio 130 mapp. 28 = mq 10.172

Foglio 130 mapp. 28 (parte) = mq 4.565

Foglio 130 mapp. 147 (parte) = mq 1.210

**PROPOSTA DI MODIFICA**

B34 ST= mq 9.264

SC = mq 1.850

SE = mq 4.630

VC = mq 930

VP = mq 3.705

Foglio 130 mapp. 101 = mq 9.264



***Recepimento degli Accordi con i privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni***

La presente proposta di variante prevede di recepire due accordi redatti con i privati ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/2000 e successive modifiche, presentati dalle seguenti società:

- Azienda Agricola La Querceta, con sede legale in Carpi (MO),
- Soc. DMR con sede legale in Via San Donato 82 a Bologna,

La stipula degli accordi è stata preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'Ente, nello specifico gli accordi sono stati approvati dalla Giunta Comunale.

L'accordo presentato dall' Azienda Agricola La Querceta è stato approvato con atto di Giunta Comunale n. 70 del 11 aprile 2017 , avente ad oggetto:

- Demolizione di annessi agricoli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e trasferimento su altro sito di proprietà dell'azienda della relativa superficie complessiva esistente;
- Ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati oggetto di demolizione;
- Realizzazione di strada podereale di servizio all'azienda che permetterà di dirottare all'esterno del centro abitato di S. Croce e verso la SP 468 Correggio-Carpi circa 1500 mezzi agricoli di varie dimensioni all'anno e diretti al centro di lavorazione dell'azienda stessa.

L'accordo presentato dalla Soc. DMR è stato approvato con atto di G. C. n. 104 del 13 giugno 2017, avente ad oggetto la richiesta di SC aggiuntiva pari a 166,85 mq, per la quale si impegna a:

- Riqualificare l'intero complesso edilizio denominato "Casino Castellazzi";
- Cessione di 500 mq di area di proprietà destinata ad essere utilizzata per la realizzazione di ciclopedonale e cavalcavia di attraversamento della Tang.le B. Losi;
- Versare la somma di euro 26.348,00, pari al 50% del valore della SC aggiuntiva richiesta oltre alla progettazione esecutiva delle opere precedentemente citate (cavalcavia e ciclopedonale);
- Garanzie finanziarie per una somma complessiva pari a 100.000,00 euro a garanzia del completo adempimento degli interventi citati.

Tutti gli elaborati a supporto della presente proposta, ai quali si rimanda per un approfondimento dei contenuti, sono allegati al presente atto di adozione a costituirne parte integrante e sostanziale.

Considerato pertanto che tali accordi sono da considerarsi di rilevante interesse per la collettività, in quanto finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, si propone il loro recepimento nella presente proposta di variante urbanistica minore al PRG vigente.

## **VARIANTI NORMATIVE**

### **Articoli modificati**

**Articolo 46bis**    **Edifici residenziali con giardino (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)**

**Art. 50**        **Campo di applicazione della Città da riqualificare**

**Inserimento nuovo comma:**

**6.08 – trasferimento di Superficie Complessiva**

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p><b>Art.46 bis Edifici residenziali con giardino</b> (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)</p> <p><b>46bis.01</b> Si tratta di edifici prevalentemente residenziali caratterizzati dalla presenza di spazi pertinenziali a verde, localizzati sia all'interno dei tessuti urbani che nel territorio extraurbano. Obiettivo del piano è la valorizzazione e il potenziamento del verde esistente.</p> <p><b>46bis.02 Interventi edilizi</b></p> <p>◆ <b>Edifici ricompresi all'interno del territorio urbanizzato</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RRC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme. Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della variante del PRG del 21/07/2000, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p> <p>◆ <b>Edifici interni e/o contigui alle Aree di trasformazione (di cui al successivo art.54), esterni al territorio urbanizzato, ma ricompresi all'interno del territorio urbanizzabile (elaborato PS8)</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme.</p>	<p><b>Art.46 bis Edifici residenziali con giardino</b> (Var. n. 18 approvata con delibera di C.C. n. 120/2008, Deliberazione del C. C. n. 136/2014)</p> <p><b>46bis.01</b> Si tratta di edifici prevalentemente residenziali caratterizzati dalla presenza di spazi pertinenziali a verde, localizzati sia all'interno dei tessuti urbani che nel territorio extraurbano. Obiettivo del piano è la valorizzazione e il potenziamento del verde esistente.</p> <p><b>46bis.02 Interventi edilizi</b></p> <p>◆ <b>Edifici ricompresi all'interno del territorio urbanizzato</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azionamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RRC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme. <u>Dove le condizioni dei lotti di pertinenza al fabbricato permettono il rispetto dei parametri edilizi (distanze, visuale libera ecc.) è consentito l'utilizzo del 20% dell'ampliamento per la realizzazione di costruzioni separate dal corpo di fabbrica principale.</u> Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della variante del PRG del 21/07/2000, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p> <p>◆ <b>Edifici interni e/o contigui alle Aree di trasformazione (di cui al successivo art.54), esterni al territorio urbanizzato, ma ricompresi all'interno del territorio urbanizzabile (elaborato PS8)</b> Sono tutte ammesse le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (di cui all'art. 11), nel</p>

<p>Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della presenta variante normativa, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p>	<p>rispetto in ogni caso delle modalità d'intervento specifiche contenute nelle tavole di azzonamento. Per gli edifici non soggetti a vincolo conservativo (RS e RC) inoltre consentiti interventi di ampliamento pari al 20% della SC esistente alla data di adozione delle presenti norme.</p> <p><u><i>Dove le condizioni dei lotti di pertinenza al fabbricato permettono il rispetto dei parametri edilizi (distanze, visuale libera ecc.) è consentito l'utilizzo del 20% dell'ampliamento per la realizzazione di costruzioni separate dal corpo di fabbrica principale.</i></u></p> <p>Sono consentiti interventi di ampliamento superiori al 20% della Sc esistente se realizzati all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, alla data di adozione della presenta variante normativa, nel rispetto delle norme regolamentari e igienico sanitarie vigenti.</p>
---	---

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p><b>Art.50 Campo di applicazione della Città da riqualificare</b></p> <p><b>50.01</b> La Città da riqualificare comprende i <i>Programmi di riqualificazione urbana</i> (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 19/98), gli <i>Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana</i> (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente) ed i <i>Progetti Unitari di riqualificazione</i> (comparti su cui attivare politiche di rifunzionalizzazione e di ridisegno dei tessuti).</p> <p><b>50.02</b> Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi possibili all'interno degli ambiti della città da riqualificare sono da considerarsi facoltativi. Individuano in sostanza un regime normativo alternativo (all'interno delle aree contornate dal perimetro dei <i>Programmi di riqualificazione urbana</i>, dagli <i>Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana</i> o dai <i>Progetti Unitari di riqualificazione</i>) a quello previsto dal tessuto di appartenenza (in base ai colori riportati nella tavola di azionamento PS2). Dunque, nel caso non si intervenga con il regime normativo della città da riqualificare, vale il regime normativo ordinario della città consolidata indicato coi colori dalla tavola di azionamento.</p> <p><b>50.03</b> Nel caso si applichi il regime normativo alternativo della città da riqualificare vale quanto prescritto dagli articoli seguenti per quella parte di <i>programma, di ambito</i> o di <i>progetto</i> rappresentato dalle unità minime di intervento riportate nella tavola di azionamento PS2. Al di fuori del perimetro delle unità minime di intervento, se non espressamente opzionato, vale il regime normativo ordinario della città consolidata secondo quanto indicato nel comma precedente.</p>	<p><b>Art.50 Campo di applicazione della Città da riqualificare</b></p> <p><b>50.01</b> La Città da riqualificare comprende gli <i>Ambiti di Rigenerazione Urbana</i> (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico sulle quali attivare politiche di rifunzionalizzazione e di ridisegno dei tessuti e ambientale assoggettabili anche alle disposizioni di cui alla L.R. 19/98).</p> <p><b>50.02</b> Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p><b>50.03</b> Al di fuori del perimetro delle unità minime di intervento, se non espressamente opzionato, vale il regime normativo ordinario della città consolidata secondo quanto indicato nel comma precedente.</p>

Inserimento del seguente comma, in merito alle modalità attuative riferite al trasferimento della SC, in coda all'art. 6 – Parametri edilizi – nello specifico:

#### **6.08 – Trasferimento della Superficie Complessiva**

Il trasferimento di Superficie Complessiva (SC), così come disciplinato dall'art. 2643<sup>(1)</sup>, comma 2bis del Codice Civile è consentito solamente tra aree che abbiano la stessa destinazione urbanistica.

Il trasferimento della superficie complessiva è comunque subordinato al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici che potranno essere reperiti sia sull'area cedente che sul lotto che riceve la superficie complessiva.

Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20%.

Per favorire il recupero storico e paesaggistico in zona agricola, si potranno trasferire potenzialità edificatorie pari al 100% con obbligo di ripristino del terreno agricolo permeabile.

Il trasferimento della superficie complessiva determina l'inedificabilità del lotto cedente, per la quantità trasferita, che sarà recepita anche nelle successive modifiche alla strumentazione urbanistica.

Non è ammesso il trasferimento di superficie complessiva nelle seguenti zone:

- TITOLO III
  - CAPO II CITTA' STORICA
  - CAPO III CITTA' CONSOLIDATA
    - Art. 40 Tessuti dell'insediamento novecentesco di prima espansione
    - Art. 46 Ville con parco

#### **(1) 2643. Atti soggetti a trascrizione.**

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili [812, 1197, 1470, 1543 c. 2, 1552, 2247, 2556];

2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto [978 ss.] su beni immobili, il diritto di superficie [952 ss.], i diritti del concedente e dell'enfiteuta [957 ss.];

2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale (2);

3) ...omissis...

(2) La disposizione del n. 2bis) è stata inserita ex art. 5, c. 3, d.l. 13-5-2011, n. 70, conv. in l. 12-7-2011, n. 106 (Disposizioni urgenti per l'economia), per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori nel quadro di un più ampio processo di liberalizzazione e semplificazione della disciplina delle costruzioni private, previsto dallo stesso decreto con la modifica di varie norme urbanistiche