



C O M U N E D I N O N A N T O L A
P R O V I N C I A D I M O D E N A

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE _N° 1_2019

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000
in attuazione al regime transitorio della LR 24/2017 Articolo 4 comma4 lettera a

5. STRALCIO NTA

testo comparato (solo articoli modificati)

ADOTTATA CON DCC N 24 DEL 04/04/2019

CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON DCC N _____ DEL __/__/__

Progettista

ing. Francesco Bursi

Il Responsabile del Procedimento

Gianluigi Masetti

Il Sindaco

Federica Nannetti

COMUNE DI NONANTOLA

VARIANTE SPECIFICA N. 1 2019 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett.b della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.
(rif. art. 15 della L.R. n. 47/1978)
In conformità ai disposti dell'articolo 4 comma 1 della LR 24 /2017

STRALCIO ARTICOLI MODIFICATI CON TESTO COMPARATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO ADOTTATO

Testo inserito: **in rosso**

Testo eliminato: ~~in rosso barrato~~

TESTO CONTRODEDOTTO

Testo inserito: *in blu corsivo*

Testo eliminato: ~~in blu corsivo barrato~~

TESTO DA OSSERVAZIONI UTC

Testo inserito: **in verde**

Testo eliminato: ~~in verde barrato~~

Elenco articoli modificati o di nuovo inserimento

| | |
|---|----|
| Art. 8bis - Dotazioni minime e massime di Sa..... | 3 |
| Art. 8ter - Installazione di elementi di arredo o di servizio negli edifici nelle aree a verde privato..... | 4 |
| Art. 8quater - Installazione di Dehors su aree private e pubbliche..... | 5 |
| Art.11 - Spazi di sosta e parcheggi. | 6 |
| Art.13 - Modalità di attuazione del P.R.G. | 11 |
| Art.19 - Suddivisione in zone del territorio comunale. | 13 |
| Art.20 - Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee. | 15 |
| Art.22 - Zone omogenee di tipo "B" | 17 |
| Art.23 - Zone omogenee di tipo "C" | 40 |
| Art.24 - Zone omogenee di tipo "D" | 49 |
| Art.26 - Insediamenti ammessi nelle zone agricole..... | 67 |
| Art. 26 bis - Interventi in zona agricola..... | 84 |

Art. 8bis - Dotazioni minime e massime di Sa

1 Dotazione massima di Sa - In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, la Superficie accessoria Sa (come definita dalla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n.279 del 4.02.2100) deve essere negli edifici residenziali plurifamiliari:

- non superiore al 65% della Su per la residenza;
- negli edifici uni - e bifamiliari (compresi edifici a schiera): non superiore all'80% della Su;
- negli edifici in zone produttive e negli edifici per le funzioni produttive agricole: non superiore al 30% della Su.

Per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere inferiori a 20 mq di autorimessa ed eventuale cantina con un minimo di mq 15 per l'autorimessa.

2 Dotazione minima di Sa – Negli interventi di cui al comma 1 la quantità minima di Sa è pari a 20 mq per alloggio, e alle seguenti quantità:

- 20% della Su residenziale realizzata complessiva dell'edificio per edifici residenziali plurifamiliari,
- 30% della Su residenziale realizzata in edifici uni-e bifamiliari con due piani abitabili fuori terra.

Negli interventi residenziali è richiesto comunque il rispetto del requisito di cui all'art.11 comma 6.2 (*) (dotazione di parcheggi pertinenziali negli interventi in zona agricola di nuova costruzione o di recupero abitativo di fabbricati o di nuclei ex agricoli per uso residenziale.

~~3. Le superfici accessorie in quantità eccedenti i limiti sopra indicati sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.~~ In caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato, la quantità edificatoria disponibile è pari alla **percentuale di Su realizzabile nel lotto, secondo quanto previsto al precedente comma 1.** Negli interventi di ampliamento, la Sa **in progetto** deve essere riferita alla nuova Su realizzata.

4 Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da sei o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, deve prevedere almeno un vano destinato a servizi condominiali di almeno 25 mq. Tale prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.

Art. 8ter - Installazione di elementi di arredo o di servizio negli edifici nelle aree **pertinenziali e a verde privato**

1 Possono essere installati pergolati o 'gazebo', pensiline leggere e tende (poste anche ai piani superiori al primo fuori terra) esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = ml 3.00;
- superficie occupata max = mq ~~15~~ **20** per unità immobiliare, **fermo restando che l'area di pertinenza non potrà essere occupata per una quota superiore al 50%**;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- **relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti occorre che almeno rispettino le norme dettate dagli artt.873 e segg. del Codice Civile. In alternativa potrà essere sottoscritto un atto formale di assenso dal confinante, nelle forme stabilite dalla Legge, per la deroga dalle sole distanze dai confini**;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non **plastificati impermeabili**, grigliati, e simili.

2 Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali costruiti, possono essere installate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza massima non superiore a m. 2,40 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
- superficie coperta non superiore a mq. 8;
- non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
- struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
- inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
- i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di autoveicoli;
- rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti, fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

3 Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo rientrano tra quelli classificati come "edilizia libera" ai sensi della L.R.n.15/2013, per i quali non è richiesto titolo abilitativo. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

4 Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:

- è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico
- è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in posizione opportunamente mitigata da alberature o elementi naturali

5 Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici, soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente PRG riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, ecc.).

Art. 8quater - Installazione di Dehors su aree private e pubbliche

Per Dehors si intende uno spazio privato, pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico o una struttura ricettiva, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglienza dei clienti *e/o alla somministrazione di cibi e bevande*, eventualmente attrezzato con una struttura le cui caratteristiche saranno stabilite con apposito regolamento comunale.

1 installazione su aree pubbliche

L'installazione di dehors su area pubblica è subordinata all'ottenimento dell'apposita concessione di occupazione di suolo pubblico da parte dell'interessato della durata che verrà indicata nell'atto stesso. Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alle esigenze delle attività a cui esse risultano collegate e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante. Dette strutture non dovranno in alcun caso:

- causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale.
- danneggiare le aree pubbliche. A tal fine occorrerà produrre adeguata fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia oltre che dei danni anche relativa ai costi per lo smontaggio ripristino dello stato dei luoghi.
- compromettere il decoro urbano.

2 installazione su area privata

L'installazione dei dehors su area privata è subordinata alla presentazione di una comunicazione per installazione di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera f) e dovrà essere rimosso entro il termine massimo di 6 mesi dalla Comunicazione.

Se installati su area condominiale occorrerà allegare alla comunicazione temporanea la delibera dell'assemblea condominiale con cui viene autorizzato il manufatto;

Relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti occorre che almeno rispettino le norme dettate dagli artt.873 e segg. del Codice Civile. In alternativa potrà essere sottoscritto un atto formale di assenso dal confinante, nelle forme stabilite dalla Legge, per la deroga dalle sole distanze dai confini;

I dehors non dovranno:

- causare alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- diminuire i coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali abitabili dei fabbricati esistenti, ai sensi del regolamento edilizio e delle norme vigenti in materia;
- chiudere luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- essere in contrasto ad eventuali norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- recare pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- alterare il decoro degli spazi pubblici e privati.

Le superfici dei dehors dovranno essere proporzionate alla superficie del pubblico esercizio di cui costituiscono una pertinenza e se le strutture saranno coperte e chiuse lateralmente si procederà all'acquisizione del parere dell'Ausl competente.

Dette installazioni temporanee non dovranno comunque entrare in contrasto con le NTA del vigente PRG e con gli altri regolamenti comunali, oltre al Codice Civile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Art.11 - Spazi di sosta e parcheggi.

1 Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle, fatto comunque salvo quanto specificato in materia dal Piano dei Servizi:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

| ZONA DI PRG | PARCH. DI U.1 | PARCH. DI U.2 |
|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| A | Vedi Disciplina Particolareggiata | |
| B.1/B.4/B5 /B6/B7 | 10 mq/30 mq SU (1) | == |
| B.2 | 15 mq/30 mq SU | == |
| B.3 | 10 mq/30 mq SU (1) | == |
| C.1 | COME P.P. APPROVATO | |
| C.2/C.3 | 10 mq/30 mq SU | 7,5% ST (*) |
| D.1 | 10 mq/30 mq SU | == |
| D.2 /D.7 | 10 mq/50 mq SU | 10 % ST |
| D.3 | 10 mq/50 mq SU | 5 % ST |
| D.4 | 5 mq/50 mq SU | 5 % ST |
| D.5 | 10 mq/50 mq SU | 10 % ST |
| D.6 | 10 mq/100mq SU | 10 % ST |
| E | == | == |
| F | == | == |
| G | 5 % ST | 10 % ST |

NOTE: (1) La SU é quella di nuova realizzazione e/o quella recuperata.

2 I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria vanno di norma localizzati sul fronte strada o secondo le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G. e comunque in idonee aree in modo da garantirne la pubblica fruizione. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.; potranno essere ricavati anche in strutture interrato o in elevazione (massimo due piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale). Nei comparti di espansione (C.2) dovranno essere ubicati secondo le indicazioni contenute nei P.O.U. ove predisposti e nel caso siano considerate negli stessi vincolanti.

3 In presenza del Piano dei Servizi di cui all'art.13 della L.R. 47/78 si potrà prevedere la monetizzazione di una quota dei parcheggi di U.1 nelle zone B, nel caso il reperimento degli stessi risultati difficoltoso per situazioni locali, ed al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento alla qualificazione e al

consolidamento della rete commerciale preesistente, precisamente per i casi previsti della d.c.r. n°1253 del 23/09/1999 al punto 5 “Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali”, in particolare agli articoli 5.1 e 5.2.

A tal fine si precisa che le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono riservate al miglioramento dell’accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili di cui all’art. 32 ter e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell’ambito del contesto urbano coinvolto dall’intervento.

4 Inoltre si specifica che solo agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relativi agli insediamenti residenziali.

5 Eventuali indicazioni grafiche di parcheggi riportate dal P.R.G. all’interno dei comparti soggetti a P.P. potranno essere diversamente proposte in sede di intervento attuativo, ferme restando le quantità prescritte e quanto detto al punto precedente.

6 Le quantità prescritte al comma 1 tabella A saranno tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S / 22$ dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del posto macchina non deve essere inferiore a ml 5,00 di lunghezza e ml 2,50 di larghezza, con stalli disposti a pettine ovvero perpendicolari all’asse della corsia; e non deve essere inferiore a ml ~~5,00~~ **5,50** di lunghezza e ml ~~2,00~~ **2,20** di larghezza, se con stalli disposti longitudinalmente ovvero paralleli all’asse della corsia. Nel caso di sosta inclinata a 45° la profondità della fascia laterale occupata dagli stalli non deve essere inferiore a ml 4,80 e larghezza ml 2,30.

Le corsie di manovra e distribuzione a servizio delle fasce di sosta devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 6,00 m per la sosta perpendicolare all’asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata.

Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

6.1 Per il comparto in località Casette ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C, il comparto in località Casette ad est della Strada Provinciale n. 14 nell’area Bibbiana Nuova e il comparto Sottozona D6 Fondo Consolata lo standard previsto per i parcheggi di urbanizzazione secondaria è ridotto al 5% della S.T. Per il comparto Piano Insediamenti Produttivi Gazzate, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A, lo standard complessivo previsto per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 5% della S.T.

6.2 (*) Salvo altre disposizioni previste esplicitamente dagli elaborati 7 – Piani di Organizzazione Urbana

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:

| TIPO DI FUNZIONE (Vedi art. 16) | DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI (per le funzioni commerciali le dotazioni minime e le caratteristiche sono quelle previste dall’art. 5.2 della D.C.R. n° 1253 del 23/09/1999, modificata dalla DCR n.653/2005) |
|------------------------------------|---|
|------------------------------------|---|

| | |
|---------------|---------------------------------|
| a.1, a.2, d.1 | 1,5 posti auto per alloggio (*) |
|---------------|---------------------------------|

| | |
|-----|--------------------|
| b.1 | 60 mq/100 mq di SU |
|-----|--------------------|

| | |
|--------------|--|
| b.2 (C1, C3) | 60mq/100 mq di SU, salvo norme più restrittive |
|--------------|--|

| | |
|------|-------------------|
| (C2) | 20mq/100 mq di SU |
|------|-------------------|

| | |
|------------------|--------------------|
| (C.1.1a, C.1.1b) | 50mq/100mq di SU ⊗ |
|------------------|--------------------|

| | |
|----------|---|
| (C.1.2a) | 25mq/30 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq 400 di superficie di vendita |
|----------|---|

| | |
|----------|---|
| | 25mq/18 mq di SU ⊗per servizi da mq. 401 fino a mq 800 di superficie di vendita |
| | 25mq/13 mq di SU ⊗per servizi da mq. 801 fino a mq 1500 di superficie di vendita |
| | 25mq/8 mq di SU ⊗per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita |
| (C.1.2b) | 25mq/40 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq 400 di superficie di vendita |
| | 25mq/25 mq di SU ⊗per servizi da mq 401 fino a mq 800 di superficie di vendita |
| | 25mq/20 mq di SU ⊗per servizi da mq. 801 fino a mq 1500 di superficie di vendita |
| | 25mq/16 mq di SU ⊗per servizi da mq 1501 fino a mq 2500 di superficie di vendita |
| (C.1.3) | somma delle dotazioni relative alla attività commerciali e quelle della funzioni presenti (pubblici servizi, attività terziarie, ricreative, ecc. |

b.3 60 mq/100 mq di SU

c.1 c.2 c.3 20 mq/100 mq di SU

e.1 66 mq/100 mq di SU

(*) La dotazione minima di parcheggi e/o di posti auto di pertinenza non deve comunque risultare inferiore a 1mq ogni 10mc di nuova costruzione. Le autorimesse e/o i posti auto coperti o scoperti sono ricavabili internamente ai lotti e/o nei corpi edilizi esistenti.

In ogni caso i posti auto coperti:

- non possono essere realizzati in prossimità di aperture che garantiscano luce e/o aria a locali di categoria A1 o A2;
- devono essere realizzati con copertura fissa.

Nello specifico, per l'edilizia residenziale:

- 1 In caso di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e fedele ricostruzione per ciascun alloggio deve essere previsto almeno un posto auto come autorimessa;
- 2 In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti che determini la formazione di nuovi alloggi:
 - per ciascun nuovo alloggio ricavato deve comunque essere previsto almeno un posto auto;
 - deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.
- 3 In caso di:
 - 3.a. ristrutturazione edilizia, con aumento di carico urbanistico;
 - 3.b. ristrutturazione edilizia con aumento del numero degli alloggi;
 - 3.c. nuova costruzione senza aumento del numero degli alloggi;
 esclusi casi sopra e sotto riportati (1., 2. e 4.), per ogni nuova unità ricavata e/o ampliata:
 - o è obbligatorio realizzare un posto auto esclusivo, coperto o scoperto, individuato nella corte di pertinenza;
 - o deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.
- 4 **In caso di interventi di recupero edilizio ai fini abitativi di fabbricati uni-bifamiliari preesistenti alla data di adozione del PRG vigente (Delibera CC n.84 del 26/07/1994), finalizzati ad un adeguamento abitativo o nel caso di creazione di un ulteriore alloggio si consente anche il recupero delle autorimesse esistenti e l'individuazione del posto auto anche in aree pertinenziali scoperte.**
- 5 (4) In zona agricola in caso di nuova costruzione o di recupero abitativo di fabbricati o di nuclei ex agricoli per uso residenziale, dovranno essere previsti 2,5 posti auto di pertinenza di cui 1 posto auto come autorimessa, posto auto coperto per alloggio.

E' possibile realizzare un posto auto coperto come pertinenza urbanistica¹ di dimensioni pari a circa 16 mq per posto auto e altezza utile massima di metri 2,40 con installazione di pannelli fotovoltaici e/o solare termico in copertura, previo parere favorevole della CQAP.

⊗ riferiti alla superficie di vendita definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della s.u. o nella snr come da definizione di regolamento edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella di locali destinati magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci. In caso di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti la definizione della superficie di vendita è definita ai sensi della Delib. Cons. Reg. 344/02.

Nel caso di esercizi che vendano prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite al settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare sia inferiore al 3% di quella complessiva.

7 Nel caso di variazione di attività, i relativi titoli abilitativi potrà essere rilasciata solo a fronte di corrispondenza delle quote di parcheggio richieste per la nuova destinazione.

Per le funzioni commerciali possono essere ridotte le dotazioni nei soli casi previsti dall'art.5.2.5 della d.c.r. n° 1253 del 23/09/1999.

8 Le quantità prescritte alla tabella B del comma 6 potranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S / 22$ dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del parcheggio o posto auto sia scoperti che coperti, è quella indicata per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le corsie di manovra e distribuzione devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 5,50 m per la sosta perpendicolare all'asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.

Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

¹ Pertinenze urbanistiche: la pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale, siano prive di valore venale e autonomo. La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo. Un manufatto ha le caratteristiche di pertinenza urbanistica, quando: a) abbia un volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale (L.R. n° 31/2002 – lettera g.6 dell'Allegato); b) sia collocato in adiacenza e/o nelle immediate vicinanze di un edificio legittimo e agibile; c) svolga funzione non autonoma rispetto all'edificio cui risulta legato pertinenzialmente; d) sia insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e che per la sua strutturale connessione con l'opera principale, risulta privo di valore venale autonomo; e) non sia utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito e magazzino e simili (L.R. n°31/2002 – lettera g.5 dell'Allegato);

- Tutte le suddette condizioni, a seconda della fattispecie, devono essere verificate contemporaneamente.

Per posto auto coperto con caratteristica di pertinenza urbanistica si intendono tettoie/pergolati aventi le seguenti caratteristiche:

- Strutture leggere, aperte su tutti i lati, costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di eventuale copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od a falde inclinate, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in tegole di cemento. Nel territorio rurale si prescrive la realizzazione strutture realizzate esclusivamente in legno, con coperture a falde inclinate e l'utilizzo di manto costituito da guaina od ondulina color "rosso mattone", in alternativa al coppo di laterizio.
- Tali strutture devono essere fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata di un fabbricato (purché non sottoposto a tutela), con funzione generica di riparo.
- Questi manufatti devono essere costruiti con tipologie appropriate al decoro urbano ed alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono, nonché all'ambiente caratterizzante il Territorio rurale.

9 Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire comunque valida soluzione d'insieme. E' categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di box prefabbricati in lamiera.

10 I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Art.13 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di intervento urbanistico preventivo (ove indicato), per concessione o autorizzazione dirette.

2. Gli strumenti urbanistici preventivi sono quelli definiti dalla L.R. 47/1978 e successive modificazioni e precisamente:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- Piani di zona per insediamenti produttivi;
- Piani particolareggiati di iniziativa privata;
- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale.

3 Le modalità di formazione e approvazione degli strumenti suddetti sono quelle contenute nella citata L.R. 47/1978 e successive modificazioni e nelle Circolari Regionali in materia.

4 Sono altresì previsti altri strumenti preliminari agli interventi attuativi, che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per una migliore definizione preventiva dei progetti esecutivi in particolari ambiti territoriali. Tali strumenti vengono così definiti:

- Piani di organizzazione urbana (P.O.U.), tesi a predeterminare la composizione urbanistica degli interventi di valorizzazione di ambiti urbani individuandone criteri e modalità di organizzazione ed assetto generale.

I P.O.U. saranno predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale o potranno essere richiesti dalla stessa ai privati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e costituiranno base di supporto per la progettazione esecutiva degli interventi. Qualora il POU sia approvato dal Consiglio Comunale, si può prevedere l'attuazione per stralci.

La documentazione necessaria è quella prevista dal R.E. per i pareri preventivi e comunque comprendente gli elaborati necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente.

Per i principali comparti di espansione residenziale il P.R.G. ha già preordinato i P.O.U. in appositi elaborati grafici, che serviranno di supporto per la progettazione dei P.P. attuativi.

- Piani di riassetto del paesaggio (P.R.P.), tesi a predeterminare l'assetto paesaggistico-ambientale di determinati ambiti territoriali di elevato valore, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

I P.R.P. dovranno definire contenuti, metodi ed azioni necessarie a riqualificare il paesaggio, riorganizzare il sistema di funzioni e coordinare gli obiettivi di sviluppo.

Tali Piani, che potranno essere predisposti dall'A.C. o proposti dai privati, dovranno perseguire obiettivi di tutela, conservazione, integrazione e valorizzazione dei caratteri tipici locali e di pregio ambientale, favorendo nel contempo la pubblica fruizione e godibilità.

Per la formazione e approvazione dei P.R.P. vale quanto detto al capoverso precedente.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo il P.P. potrà essere formato anche per subcomparti funzionali, previa predisposizione di un P.O.U. preventivo sull'intero comparto che coordini l'intervento nelle sue linee generali. Il P.O.U. dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

5. E' parte integrante della Variante Generale il Piano dei Servizi di cui all'art. 13 della L.R. n° 47/78 e s.m. Detto Piano, in relazione alle previsioni e indicazioni del P.R.G., specifica e dettaglia le aree destinate ai pubblici servizi ed in particolare le aree di U2 (verde e servizi) e le quote dei parcheggi pubblici di U.1 e U.2 connesse agli interventi attuativi da assoggettare a Piano Particolareggiato. In conformità a quanto consentito dall'art. 46 della citata L.R., le aree di U.2 possono essere individuate in tutto o in parte anche al di fuori dei comparti di intervento, nel qual caso il Piano dei Servizi ne indica la quantità e l'ubicazione.

6. Unità di Intervento Convenzionato - UIC

6.1 Gli elaborati di PRG in scala 1.5.000 individuano all'art. 32 quinquies. Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche, l'attuazione è subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione di zona ed alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- l'indicazione della Su massima realizzabile;
- le caratteristiche principali dell'intervento;
- la quantità di superficie permeabile minima richiesta;
- eventuale disciplina tempi e spazi per usi pubblici.

In assenza di convenzione all'interno dell'Art.32 quinquies. Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche, valgono le norme della zona agricola sottostante.

6.2 Negli interventi diretti di tipo residenziale (zone omogenee di tipo B di cui all'art.22) sono soggetti a ~~intervento~~ **Permesso di costruire** convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF maggiore o uguale a 2.000 mq.

6.3 Negli interventi diretti in zone omogenee di tipo D (art.24) sono soggetti a ~~intervento~~ **Permesso di costruire** convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF maggiore o uguale a 3.000 mq.

Art.19 - Suddivisione in zone del territorio comunale.

1. Il P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, tipologico o ambientale e relativi dintorni significativi per una corretta integrazione territoriale;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

Si suddividono in:

- * zone omogenee tipo B.1, parti già edificate normali;
- * zone omogenee tipo B.2, parti di nuova edificazione;
- * zone omogenee tipo B.3, parti già edificate speciali agglomerati e nuclei di vecchio impianto non inclusi nelle zone omogenee A);
- * zone omogenee tipo B.4, parti edificate destinate ad interventi di sostituzione edilizia o riordino urbanistico;
- * zone omogenee tipo B5, parti edificate costituenti nuclei o addensamenti edilizi in territorio extraurbano;
- * zone omogenee tipo B6, parti di territorio già edificate attraverso strumenti attuativi preventivi.
- * zone omogenee tipo B7, parti di territorio finalizzate alla rilocalizzazione di potenzialità edificatoria.
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono in:
 - * zone omogenee tipo C.1, in corso di edificazione in base a strumento attuativo già convenzionato;
 - * zone omogenee tipo C.2, destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo.
 - * zone omogenee tipo C.3, destinate a nuova edificazione ed alla riqualificazione urbana a mezzo di intervento urbanistico preventivo, a destinazione residenziale e per funzioni commerciali e di servizi.
- Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale-industriale, commerciale, direzionale e turistica.

Si suddividono in:

- * zone omogenee tipo D.1, artigianali/industriali di completamento;
- * zone omogenee tipo D.2, artigianali/industriali di espansione;
- * zone omogenee tipo D.3, destinate ad attrezzature di servizio di interesse generale;
- * zone omogenee tipo D.4, destinate alla realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico o privato;
- * zone omogenee tipo D.5, destinate a funzioni ricettive;
- * zone omogenee tipo D.6, insediamenti commerciali/direzionali;
- * zone omogenee tipo D.7, insediamenti produttivi e di servizio per le zone agricole.
- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli. Si suddividono in sottozone come risulta nell'apposito CAPO IV° delle presenti norme;
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature di tipo pubblico di interesse generale;
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

2. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo cui é classificato il territorio comunale sono indicate all'articolo seguente.

3. Le distanze dai confini di zona previste nei successivi articoli del TITOLO IV, nelle Schede delle sottozone possono essere derogate, nel rispetto del Codice Civile, nel caso di terreni della stessa

proprietà o qualora siano sottoscritti Accordi tra privati, che dovranno essere allegati alle istanze dei titoli abilitativi. Fanno eccezione le distanze di rispetto dalle zone F o G per le quali l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi attraverso l'organo competente.

Art.20 - Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee.

1. Con riferimento alle definizioni e raggruppamenti delle destinazioni d'uso riportate all'art. 16, nelle diverse zone omogenee sono insediabili le funzioni secondo la seguente matrice di compatibilità e nella quantità fissata dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi):

2. La seguente tabella ha lo scopo di riassumere le destinazioni insediabili nelle diverse zone omogenee, evidenziate chiaramente nelle specifiche tabelle relative a ciascuna zona.

| RAGGRUP PAMENTO | SOTTO CATEG | FUNZIONE | ZONA OMOGENEA | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------|----------------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|---|------------------|---|
| | | | A | B | C | D1 | D2 | D3 | D4 | D5 | D6 | D7 | E | F | G |
| a) | a.1 | A1/A9 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | a.2 | C.6 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| b) | b.1 | D.5 | X | X | X | X | X | X | | X | X | | | X | |
| | b.2 | C.1 | X | X | X | X | X | X | | X | X | X | X | X | X |
| | | C.1.1a | X | X | X | X | X | X | | X | X | | | | |
| | | C.1.1b | X | X | X | X | X | X | | X | X | X | | | |
| | | C.1.2a | | | X* | | | | | | X | | | | |
| | | C.1.2b | | | X* | | | | | | X | | | | |
| | | C.1.3 | | | | | | | | | X | | | | |
| | | C.2 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | | C.3 | X | X | X | X | X | X | | X | | X | X | | |
| | b.3 | A10 | X | X | X | X | X | X | | X | | X | X | X ^{ooo} | |
| | | B.1 | X | X | X | | | X | | X | X | X | X | X ^o | |
| | | B.2 | X | | | | | X | | | | | | | |
| | | B.3 | | | | | | X | | | | | | | |
| | | B.4 | X | X | X | X | X | X | X | | X | | X | X | |
| | | B.5 | X | X | X | X | X | X | X | | X | | X | | |
| | | B.6 | X | X | X | | | X | | | X | | X | X | |
| | | C.4 | X | X | X | X | X | X | | X | X | | X | | |
| | | D.3 | X ^o | | | | | X | | X | X | | | X | |
| | | D.4 | X | | | | | X | | | | | | | |
| | | D.6 | X | X | X | | | X | | X | X | | X | X | |
| | | E.1 | | | | | | X | X | | X | | | | |
| | | E.3 | | | | | | X | X | | X | | | X | |
| | | E.4 | | | | | | X | X | | X | | | X | |
| | | E.7 | X | X | | | | X | | | X | | X | | |
| | | E.8 | | | | | | | | | | | | | |
| | | G.1 | | | | | | X | | X | X | | X | X | |

X^o con esclusione della sale concerti e spettacoli

X^{oo} La funzione B1 in zona G è ammessa esclusivamente quando riveste interesse pubblico qualificandosi come attrezzatura di servizio. Si intendono ricompresi anche gli alloggi di tipo sociale.

X* L'ammissibilità di tali funzioni deve essere esplicitamente indicata nelle specifiche norme di sottozona.

X^{ooo} La funzione A10 in zona G è ammessa esclusivamente per le aree limitrofe l'area limitrofa a Villa Emma e specificatamente identificata nella Tavola di PRG con il simbolo ①.

Per tale area di intervento si richiede esclusivamente il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89, pari a 1 mq per ogni 10 mc.

| RAGGRUP PAMENTO | SOTTO CATEG | FUNZIONE | ZONA OMOGENEA | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------|---------------|---|---|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|
| | | | A | B | C | D1 | D2 | D3 | D4 | D5 | D6 | D7 | E | F | G | |
| | | G.2 | | | | | | | X | | X | X | | X | | X |
| | | G.4 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | | X | | X |
| | | G.7a | | | | | | | X | | | | | X | | X |
| | | G.11 | | | | | | | | X | | | | | | |
| c) | c.1 | D.1 | | | | X | X | X | | | | | | X | | |
| | | D.7 | | | | X | X | X | | | | | | | | |
| | | G.8 | | | | X | X | | | X | | | | | | |
| | | G.9 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | G.10a | | | | X | X | | | X | | | | | | |
| | c.2 | F.7 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.8 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.9 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | G.10b | | | | | | | | | | | | | X | |
| | c.3 | F.10 | | | | X | X | | | | | | X | X | | |
| d) | d.1 | F.1 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | d.2 | F.2 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | d.3 | F.3 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.4 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.5 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.6 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.12 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | G.7b | | | | | | | | | | | | | X | |
| | d.4 | F.14 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | | F.16 | | | | | | | | | | | | | X | |
| | d.5 | F.11 | | | | | | | | | | | X | X | | |
| | | F.15 | | | | | | | | | | | X | X | | |
| e) | e.1 | D.2 | X | X | X | | | | X | | X | X | | X | | |
| | e.2 | G.3 | | | | | | | | | | | | | | |

Art.22 - Zone omogenee di tipo "B".

1 Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

2 In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

3 Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene indicata anche la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni.

4 Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

5 Il numero massimo di alloggi realizzabili va calcolato utilizzando come parametro di riferimento 65 mq di Su per alloggio con arrotondamento all'intero più vicino.

6 Negli interventi su edifici esistenti le norme del PRG si applicano con riferimento alla Su ed alla Sa esistenti misurate in base alle definizioni della DAL n.279 del 2010.

7 In tutti gli interventi di: MO, MS, RRC, RE senza variazione di sagoma e volume, è ammessa la realizzazione di una superficie pari alla somma (Su + Sa) di progetto, uguale alla somma delle (Su + Sa) esistenti, senza incremento di volume totale rispetto all'esistente. Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrata e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.

L'eventuale incremento di Su che si può determinare nei casi di trasformazione di un edificio esistente è ammesso, a condizione che non determini creazione di nuovi spazi chiusi attraverso la chiusura di terrazzi scoperti-

In caso di incremento del numero di alloggi o di altre unità immobiliari, oltre alle autorimesse vanno garantite le dotazioni dei posti auto pertinenziali e sono dovute le dotazioni pubbliche (monetizzabili nei casi previsti), nonché gli oneri di urbanizzazione in base alla tipologia di intervento, per la parte che costituisce incremento del carico urbanistico.

8 La quota di permeabilità richiesta dal PRG deve essere rispettata per gli interventi di NC, per gli interventi di RE, esclusi i casi di RE senza variazione di sagoma e volume.

9 Nei lotti liberi o parzialmente edificati alla data di adozione della presente Variante 2014 si attuano gli interventi ammessi in base all'indice del PRG, sottraendo quella asservita alla Su già realizzata, ed applicando le definizioni della DAL n.279 del 2010 ed i limiti di Sa definiti dalla Variante al PRG.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti, la Sa non può essere inferiore per la residenza a 20 mq per alloggio (da destinare ad autorimessa e cantina), a questi si devono aggiungere, solo per gli edifici con 6 o più unità immobiliari residenziali, un locale di almeno 25 mq da destinare ad usi condominiali (vedi art. 8 bis comma 4).

10 Gli interventi ~~di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici sovrastanti~~ **diretti su** lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 2.000, sono preventivamente assoggettati ~~ad Intervento Unitario~~ **Permesso di costruire** Convenzionato (vedi art. 13 comma 6.2).

11 Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentita, ai sensi dei commi 3bis e 3ter dell'art. 7-ter della lr 20/2000 e smi, la ricostruzione nella stessa area di sedime ovvero uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza, aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga rispetto al limite minimo di distanza rispetto agli edifici antistanti, fissato dal DM 1444/68 in 10 m.

Seguono schede sottozone:

| | | |
|----|--|--|
| 1) | ZONA OMOGENEA B DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE | SOTTOZONA B.1 RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (*) vedi nota pag. seguente. b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1 |
| | TIPO DI INTERVENTO: POU | DIRETTO; fatti salvi i casi assoggettati a preliminare, indicati in cartografia |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICABILITA': | Uf= 0,50 MQ/MQ di SF |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO | PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE |
| | ALTEZZA MASSIMA: | PREESISTENTE MAGGIORABILE DI UN PIANO; nel caso di interventi sull'esistente fino ad un massimo di m 10,50, diminuiti a m 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionali; m 10,50 in caso di nuova costruzione diminuiti a m 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionari; |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| | DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': DALLE STRADE: DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G: FRA PARETI FINESTRATE : | ML 5,00 ML 5,00 O ALLINEAMENTO ML 5,00 ML 10,00 |
| | PRESCRIZIONI PARTICOLARI: | |

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

~~Per l'area contrassegnata con il numero 0 (Caserma) ubicata nel Capoluogo, angolo via Salvo D'Aequisto, via Curiel, ed individuata catastalmente al foglio 44 mappale 123, avente una superficie fondiaria di 660 mq, è consentito un ampliamento, aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria già riconosciuta, di 300 mq totali a destinazione residenziale, nello specifico 100 mq di superficie accessoria ad uso autorimesse al piano terra e 200 mq di superficie utile ad uso abitativo ai piani superiori. L'obbligo di reperimento dei parcheggi di pertinenza per le destinazioni ammissibili nel lotto, è da considerarsi assolto, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ex art. 11 L.R. 241/1990, approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 57 del 23/03/2019 E CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N.64 DEL 16/05/2018. SOSPESO~~

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1 devono essere adottate idonee misure di mitigazione degli impatti connessi alla contiguità dell'area con zone produttive artigianali industriali, attraverso la realizzazione di cortine arboreo arbustive a confine con dette zone, secondo i criteri estetici e compositivi indicati in Allegato alle presenti norme "Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo". Nello specifico ai fini della mitigazione degli impatti acustici si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica III.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 3, in località Casette, la sua attuazione dovrà avvenire attraverso intervento preventivo (Piano Particolareggiato di iniziativa privata) di dettaglio, vincolando il fabbricato esistente, catastalmente distinto al foglio n. 32, mappale n. 95, con caratteristiche meritevoli di essere salvaguardate, a restauro e risanamento conservativo, con possibilità di recupero della S.U. di mq. 300 circa relativa sui terreni adiacenti. Al fine di potenziare e migliorare i servizi della località di Casette, all'interno del nuovo corpo di fabbrica dovranno essere vincolati circa mq. 500 di S.U. alla destinazione negozi e uffici, da individuare preferibilmente sul fronte della Via di Mezzo; nel calcolo della superficie permeabile potranno essere considerati anche le superfici destinate a giardino pensile.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4, posta fra via Fossa Signora ed il Biopep, l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è pari a $0,25MQ/MQ$ di S_f , realizzabile per intervento diretto. Per tale area, in sede attuativa, dovrà essere redatta una valutazione di clima acustico.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 5, in via Fossa Signora, la superficie utile è pari a [(S.U. ammissibile lotto B1 – S.U. esistente) + 30 mq.], realizzabile per intervento diretto.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 6, a nord di Villa Emma, in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione il limite di zona edificabile sarà quello previsto dalla Zona Omogenea B1 riportato nelle tavole di PRG con S.U. massima = 500 mq; h. max=9,5 m; n° alloggi massimo = 8. A sud del limite di intervento ed adiacente a via G. di Vittorio (strada di accesso a Villa Emma) si procede all'apposizione di vincolo espropriativo per la Zona omogenea G - attrezzature e spazi collettivi che sarà ceduta gratuitamente a compensazione della monetizzazione dei Parcheggi di U1.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 7, a Redù, a nord-est del comparto C2V2, identificata catastalmente al foglio 72 mappali 10, 130, 178, è prevista la rinuncia alla capacità edificatoria ancora inespressa pari a 200 mq di SU. Tale superficie utile, sottratta ai suddetti terreni, viene invece traslata al comparto C2V2, approvato con Del. CC n. 86 del 23.07.2009.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 8, a Rubbiara, via Chiesa, identificata catastalmente al foglio 74 mappale 17 parte e 110 parte, avente una SF di mq 1450, è attribuita una SU massima di mq 220 a destinazione residenziale con hmax di m 7.50, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. CC 7 del 28.02.2013, Allegato 5 delle NTA.

- l'intervento è subordinato all'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui, in particolare, dovrà essere previsto il collegamento con l'impianto frazionale di Rubbiara in corso di realizzazione. Qualora l'intervento edificatorio privato fosse realizzato prima dell'impianto, in attesa del collegamento allo stesso, l'area oggetto di trasformazione dovrà essere dotata di adeguato sistema di depurazione privato per il trattamento delle acque reflue domestiche dimensionato in relazione al numero massimo di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nell'area e secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 9, a Redù, in via Chiesa di Redù, che coinvolge i mappali del Fg 73 mapp. 23 parte, 201 parte, 202 parte, 203 parte, si prevede un ampliamento della SF a parità di SU già assegnata dal PRG previgente l'adozione della Variante 2014, per consentire una migliore sistemazione dei lotti insediati.

| | | |
|----|---|---|
| 2) | ZONA OMOGENEA B | SOTTOZONA B.2 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE | RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX.30%) b.1,b.2(*) escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1 |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO fatti salvi i casi specificamente indicati |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE: SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | Uf = 0,50 MQ/MQ DI SF MQ 500 SALVO LOTTI DI MISURA INFERIORE PREVISTI DAL P.R.G. |
| | ALTEZZA MASSIMA: | ML 10.50, diminuiti a ml 9,50 nel caso di lotti ricadenti in abitati e nuclei frazionali; |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| | DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': DALLE STRADE: | ML 5,00 ML 5,00 O ALLINEAMENTO |
| | DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G: FRA PARETI FINESTRATE: | ML 5,00 ML 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Nei comparti B.2 individuati da apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., l'intervento é soggetto alla presentazione di un Piano di organizzazione urbana preventivo (POU-vedi art.13).

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Per l'area ubicata in via di Mezzo, prospiciente al comparto di espansione residenziale denominato C2A, si dovrà fare riferimento nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.) ai sensi del comma 10 art. 5, ai limiti della classe acustica III per la parte prospiciente via di Mezzo ed ai limiti della classe acustica II per la restante porzione.

Per la Zona B2 localizzata sulla via Limpido al margine nord dell'agglomerato denominato "Case Limpido", qualora l'intervento interessi la fascia di rispetto dell'elettrodotto, l'intervento edificatorio è subordinato all'interramento della linea elettrica adiacente per il tratto nella stessa Zona B2.

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, ex La Piarda, l'intervento è subordinato alla realizzazione di un progetto che prevede edifici caratterizzati dai criteri costruttivi di cui al precedente art. 12.15 - Norme di tutela per l'edificazione fuori dai centri abitati, accostati ad opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dell'impatto ambientale. Inoltre, è prevista per tutta l'area compromessa dalla precedente attività legata alle barbabietole, la rinaturalizzazione del sito mediante un intervento di riqualificazione ambientale, inserito nel contesto di pregio in cui ci troviamo, che dovrà essere vagliato dal Servizio Ambiente e realizzato prima del rilascio delle abitabilità finali dei fabbricati. I parametri per tale area sono:

| | |
|--|---|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1 |
| FUNZIONI AMMESSE | |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq 500 RESIDENZIALE(**), |
| SUPERFICIE FONDIARIA | mq 2500 |
| ALTEZZA MASSIMA: | mt 7,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ML 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ML 5.00 O ALLINEAMENTO |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ML 5.00 |
| DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: | ML 10.00 |

Come previsto dall'accordo ex art.18, L.R. 20/2000 e s.m., Del. C.C. n.28 del 5/3/2009, Allegato G.

(**) Numero massimo di edifici = 3

Numero massimo di unità abitative = 7

Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 2, via di Mezzo, si prevede un ampliamento della zona B2 del PRG vigente con estensione della SF a parità di SU (SU = 1.233 mq), includendo nella zona B2.2 una SF aggiuntiva di circa 1.400 mq a nord, oltre alla strada privata (via S. Francesco), per consentire di realizzare, con intervento diretto convenzionato, un accesso in condizioni di sicurezza da via di Mezzo. I parametri per tale area sono:

| | |
|--|---|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 |
| FUNZIONI AMMESSE | (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1 |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO CONVENZIONATO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq 1.233 RESIDENZIALE |
| SUPERFICIE FONDIARIA | mq 3.966 al netto della viabilità da adeguare |
| ALTEZZA MASSIMA: | mt 7,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ML 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ML 5.00 O ALLINEAMENTO |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ML 5.00 |
| DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: | ML 10.00 |

| | | |
|----|---|--|
| 3) | <p>ZONA OMOGENEA B DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE</p> | <p>SOTTOZONA B.3 RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (*) vedi pag. seguente b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1</p> |
| | <p>TIPO DI INTERVENTO:</p> | <p>DIRETTO</p> |
| | <p>INTERVENTI AMMESSI:</p> | <p>TUTTI</p> |
| | <p>INDICE EDIFICABILITA':</p> | <p>S.U.ESISTENTE alla data 27/06/1994 di adozione della V.G. maggiorabile del 20% ovvero 0,30 MQ/MQ calcolato sull'area di pertinenza comune non superiore a 1000mq di SF (**)</p> |
| | <p>SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:</p> | <p>PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE</p> |
| | <p>ALTEZZA MASSIMA:</p> | <p>PREESISTENTE MAGGIORABILE PER RECUPERO SOTTOTETTO O PER ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE DEI LOCALI ABITABILI sino ad un massimo di complessivi ml 9,50 per gli edifici siti in abitati e nuclei frazionali nonché in zona agricola per gli interventi in edifici già destinati a residenza civile.</p> |
| | <p>INDICE DI VISUALE LIBERA:</p> | <p>0,5</p> |
| | <p>PARCHEGGI:</p> | <p>COME ART. 11</p> |
| | <p>SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA':</p> | <p>== ML 5,00 DALLE STRADE: ML 5,00 O ALLINEAMENTO DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G: ML 5,00 RIDUCIBILE A ML 3,00 NEI CONFRONTI DELLA ZONA "E" SE DELLA MEDESIMA PROPRIETA'</p> |
| | <p>FRA PARETI FINESTRATE:</p> | <p>ML 10,00 SALVO PREESISTENZE</p> |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

(**) Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, in località Casette, l'indice di edificabilità è uguale alla Su esistente maggiorabile del 20% ed una ulteriore SU assegnata di 250 mq, come previsto dall'accordo ex art.18 L.R. 20/2000, Del. C.C. n.50 del 8/4/2009, Allegato F.

Vista la vicinanza con la nuova tangenziale, il progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio di clima acustico previsionale che valuti il possibile rispetto dei limiti di rumore propri delle aree residenziali individuando le eventuali mitigazioni necessarie. Nella redazione della documentazione previsionale di clima acustico si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Vista la presenza di una linea elettrica al confine del lotto, sarà riportata la fascia di rispetto graficamente ed in scala sulle tavole di progetto.

ALTRE PRESCRIZIONI:

- a) L'intervento dovrà essere dettato da criteri conservativi e di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e caratteri tipologici tradizionali ed ambientali ancora presenti, quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaco, faccia a vista, strutture lignee a vista, coperture;
- b) Particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto opportunamente integrata da documentazione fotografica, che dovrà mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;
- c) E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con manto in coppi a canale;
- d) Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati ai criteri del ripristino tipologico;
- e) Nel caso di edifici fatiscenti o parzialmente crollati e per i quali sia accertata l'impossibilità di un razionale ed economico recupero, si potrà intervenire mediante demolizione e ricostruzione coi criteri del "Ripristino tipologico", come definito dalla L.R. n° 47/1978 e successive modificazioni;
- f) L'intervento potrà comprendere l'accorpamento all'edificio principale, nel rispetto dei criteri sopra richiamati e dei parametri della precedente scheda, del volume degli eventuali piccoli fabbricati accessori asserviti all'edificio principale, qualora gli stessi non siano funzionalmente recuperabili.

| | | |
|----|----------------------------------|--|
| 4) | ZONA OMOGENEA B | SOTTOZONA B.4 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3) (* vedi pag. seguente b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,D6,G4) e.1 |
| | TIPO DI INTERVENTO: previsti | DIRETTO fatti salvi i casi specificamente |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICABILITA': | S.U. ESISTENTE , salvo i casi specificamente previsti |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | UNITA' EDILIZIA |
| | ALTEZZA MASSIMA: | ML 7,50 NEL CASO DI INTERVENTO DI TIPO CONSERVATIVO: ALTEZZA PREESISTENTE |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% ST |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ML 5,00 |
| | DALLE STRADE : | ML 5,00 O ALLINEAMENTO |
| | DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G | ML 5,00 RIDUCIBILE A ML 3,00 NEI CONFRONTI DELLA ZONA "E" SE DELLA MEDESIMA PROPRIETA' |
| | FRA PARETI FINESTRATE : | ML 10,00 SALVO PREESISTENZE |
| | PRESCRIZIONI PARTICOLARI: | |

(* magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio. Nell'ambito appositamente perimetrato nella tav. 6D, con la lett. C sono consentite le funzioni C.1, C.1.1a, C.1.1b, C.1.2a, C.1.2b, C.1.3, C.3, A.10.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

ALTRE PRESCRIZIONI:

Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati edifici classificati di valore tipologico, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo secondo la classificazione tipologica risultante dalle tavole di P.R.G. e la realizzazione di eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti prescrizioni, dovrà essere armonizzata con le parti conservate.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 2 (via Provinciale Ovest) è ammessa un'edificabilità massima di 1000 mq di Su comprensivi del recupero del fabbricato esistente avente interesse tipologico. La nuova edificazione dovrà essere realizzata in modo da salvaguardare dal punto di vista percettivo il rapporto esistente fra l'edificio di interesse tipologico (ex deposito della stazione) e la stazione medesima. Dovrà essere prevista, contestualmente alla realizzazione dell'intervento di trasformazione, la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale pubblico, come individuato nell'elaborato "Classificazione delle infrastrutture per la viabilità e sistema delle piste ciclabili" e secondo i criteri progettuali di cui all'art. 32 tris.

L'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 (località via Larga, via Golfiera) è esclusivamente destinata alla realizzazione di opere viarie e di parcheggi di pertinenza al diretto servizio dell'insediamento. Parte di tale area B4, sul lato nord ovest della stessa, e parte dell'area contermina sul lato est con destinazione a zona per attrezzature pubbliche di servizio, avente un'estensione totale di 2340 mq, è oggetto di cessione bonaria al Comune come dotazione territoriale extra comparto (parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria) del piano attuativo per la sottozona D7 "Antica Foma", come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC 150 del 11.10.2016.

Il comparto posto in Via V.Tabacchi sarà attuato mediante piano di recupero di cui alla L.457/78 di iniziativa pubblica. Il piano dovrà essere redatto assumendo quale finalità principale la salvaguardia del patrimonio esistente riconosciuto di particolare interesse ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 490/99 e dovrà armonizzarsi con le motivazioni che hanno sotteso l'apposizione del vincolo di tutela. A tal fine la progettazione dovrà fare riferimento ai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Superficie utile massima ammessa: mq. 4.200

Altezza massima ammessa: ml. 8,50

Numero massimo di alloggi: nr. 60

In considerazione dei vincoli attuativi derivanti dalla dichiarazione di interesse storico architettonico si potrà prevedere la parziale monetizzazione degli spazi di cui all'art.11 delle presenti norme qualora oggettivamente non completamente ricavabili nel comparto e nel sottosuolo.

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4 (via S. Lorenzo), l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri come previsto dall'art. 18 - Accordo con i Privati, L.R. 20/2000 Del. di C.C. n.75 del 02.08.2007:

| | |
|--------------------------|--|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) ^(*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1 |
| FUNZIONI AMMESSE: | |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq.800 |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | mq.2100 |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml.10,00 |

| | |
|--|--|
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml. 5.00 e ml.6,00 CONFINE SUD (AREA SCUOLA) |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 o ALLINEAMENTO |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10,00 |

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 5 (tra via S. Lorenzo e via Fossa Signora), l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri come previsto dall'art. 18 - Accordo con i Privati , L.R. 20/2000 Del. di C.C. n.130 del 27.12.2007:

| | |
|--|---|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a, C.1.2b, C.1.3) ^(*) b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4) e.1 |
| FUNZIONI AMMESSE: | |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq 142 |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | mq 855 circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7,5 con la facoltà di raggiungere l'altezza massima dei fabbricati limitrofi interni al comparto S. Francesco |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | come P.R.G./R.E. |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | come P.R.G./R.E. |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml. 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml. 5.00 o ALLINEAMENTO |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml. 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml. 10,00 salvo preesistenze |

5) ZONA OMOGENEA B

SOTTOZONA B.5

Le zone omogenee B5 individuano gli edifici formanti nuclei o addensamenti edilizi in territorio extraurbano a destinazione prevalentemente residenziale.

Nelle suddette zone si interviene applicando le prescrizioni di cui alle successive lettere:

- a) Pur non trattandosi di patrimonio edilizio di particolare pregio, gli interventi sull'esistente dovranno essere dettati da criteri di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e caratteri tipologici tradizionali ed ambientali ancora presenti, come specificato nei commi seguenti.
- b) La destinazione prevalente è quella residenziale; per le funzioni ammesse si fa riferimento alle disposizioni relative alle zone B3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione edilizia; in caso di ristrutturazione si dovrà tendere a migliorare l'inserimento paesistico delle costruzioni; l'intervento dovrà rispettare inoltre i criteri indicati all'art.12.15. Non è ammessa la nuova costruzione. Per i fabbricati aventi tipologia abitativa è consentito l'ampliamento un tantum massimo del 20% della Su esistente per la realizzazione di servizi alla residenza e di adeguamenti igienico-sanitari. In caso di modifica d'uso il numero massimo di alloggi ricavabile è quello indicato nelle note alla tabella C. 2 di cui all'art.26. Per gli edifici aventi destinazione abitativa alla data di adozione delle presenti norme è consentita la possibilità di realizzare autorimesse nei limiti indicati nelle citate note alla tabella C.2 dell'art.26.
- c) La modifica d'uso a residenza non è ammessa per gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici realizzati con tecnologie ad elementi prefabbricati ed aventi altezze non idonee all'uso abitativo.
- d) Per i fabbricati aventi destinazioni d'uso di tipo agricolo d.1 d.2, d.4,d.5 è ammesso l'ampliamento un tantum nella misura del 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- e) Nel caso di recupero con modifica della destinazione, le quote di parcheggi pubblici possono essere monetizzate con riferimento al Piano dei Servizi; deve comunque essere rispettata la dotazione minima di parcheggi per tipo di funzione, di cui all'art.11 tab. B.
- f) Quando le trasformazioni edilizie o dell'uso riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, devono essere progettate unitariamente attraverso la redazione di P.U.O. per unità minime di intervento corrispondenti all'intero nucleo o addensamento edilizio, limitatamente a:
 - sistemazione delle aree cortilive, le quali devono mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni;
 - sistema degli accessi, che va conservato nella sua unitarietà;
 - recinzioni, che devono osservare le modalità di cui alla lettera i);
 - eventuali nuovi locali di servizio, da realizzare prioritariamente con il recupero di fabbricati esistenti, o in un unico corpo aggiuntivo.
- g) In tutti gli interventi è prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con manto di copertura originario; è altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino degli elementi decorativi esistenti quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaco, faccia a vista, strutture lignee a vista;
- h) Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati alla tradizione costruttiva locale;
- i) Sono ammesse recinzioni per delimitare i confini di zona territoriale omogenea, o di proprietà, se in siepe viva e rete metallica nelle parti fisse, ad eccezione degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale.
- j) E' fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al DLGS 11 maggio 1999, n.152, fatta salva la facoltà di prescrivere l'allacciamento alla pubblica fognatura, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento.

- k) Per l'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, la trasformazione edilizia è consentita previa formazione di Piano Particolareggiato all'interno del quale è ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo di 1.275 mq di SU.

Il Piano Particolareggiato (individuato catastalmente al Fig. 15, Mapp.li 49p, 66, 67, 68, 69, 70 e 115) dovrà riordinare l'area anche attraverso demolizioni e nuove costruzioni con $H_{max} = 7,50$ m e Superficie Permeabile minima del 35% della SF, individuando un assetto urbanistico che consenta un accesso agevole a tutti i lotti dagli spazi di uso comune, nei limiti di Superficie sopra indicati, e per quanto non espressamente indicato dal presente punto nel rispetto dei parametri previsti per le zone omogenee B3.

Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà chiarire, assieme all'ente gestore del Servizio idrico integrato, il progetto e le modalità attuative del collettore fognario:

- che collegherà il nuovo intervento con recapito finale nel collettore fognario della via Selvatica attraverso la strada di accesso ad est ricompresa nel PP;
- che dovrà essere opportunamente dimensionato e dovrà prevedere gli allacci degli insediamenti della zona omogenea B5 adiacente;
- i cui costi di realizzazione ed eventuali scomputi saranno opportunamente valutati in sede di convenzione urbanistica attuativa di comparto.

La viabilità di accesso al nuovo intervento (Fig. 15, Mapp. 115) dovrà essere privata gravata da servitù di passaggio in relazione alla rete fognaria di progetto che sarà a servizio anche degli insediamenti presenti sulla adiacente zona B5.

- le acque meteoriche di comparto dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica, chiedendo preliminarmente parere all'Ente gestore del corpo idrico superficiale ricettore dello scarico;
- prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici rurali o di parti di questi dovranno essere rimossi tutti i materiali, eventualmente presenti, contenenti amianto nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M.06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente il piano di lavoro per la loro rimozione, in base all'art.256 del D.Lgs. 81/2008;
- le eventuali strutture di stoccaggio dei reflui zootecnici derivanti dalle attività di allevamento ancora esistenti dovranno essere bonificate ed adeguatamente chiuse.

| | |
|---------------------------------|---|
| 6) ZONA OMOGENEA B | SOTTOZONA B.6 |
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| FUNZIONI AMMESSE: | ESISTENTE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| INDICE EDIFICABILITA': | SU esistente maggiorabile del 10% |
| | |
| SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO | PARTICELLA CATASTALE O UNITA' IMMOBILIARE |
| | |
| ALTEZZA MASSIMA: | ESISTENTE o 7,50 m. |
| | |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | ESISTENTE o 0,5 |
| | |
| PARCHEGGI: | ESISTENTE o ART. 11 |
| | |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | ESISTENTE o 35% Sf |
| | |
| DISTANZE: | |
| DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ESISTENTE o ML 5,00 |
| DALLE STRADE: | ESISTENTE o ML 5,00 o |
| ALLINEAMENTO | |
| DAI LIMITI DI ZONA D, E, | |
| F, G: | ESISTENTE o ML 5,00 |
| FRA PARETI FINESTRATE : | ESISTENTE o ML 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

7) ZONA OMOGENEA B

SOTTOZONA B.7

Le zone omogenee B7 individuano parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale, finalizzate alla rilocalizzazione di potenzialità edificatoria in conseguenza di:

- misure compensative concordate attraverso strumenti negoziali, quali accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e/o dell'art. 23 della L.R. 37/2002;
- provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/1998.

Numero 1

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 1, in località Rubbiara, via Risaia, l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. CC 117 del 27.11.2008.

| | |
|--|----------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq 360 |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | PARTICELLA CATASTALE |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7.50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | come ART. 11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% SF |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml. 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml. 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml. 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml. 10,00 |

Numero 2

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°58 del 14.04.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4); si consente la possibilità di non procedere alla demolizione dell'edificio esistente di cui al fg. 32 mapp. 202, unitamente alla perdita della vocazione residenziale dello stesso e al mantenimento unicamente dell'attuale uso a magazzini e locali di deposito (C2), come pertinenza dell'immobile ex stalla (fg. 32 map. 200).

Nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 2, attraverso un intervento urbanistico preventivo che si inserisca correttamente nel contesto ambientale esistente è possibile un intervento secondo i seguenti parametri.

In relazione alle quantità di SU ed Sa si applicano le condizioni di cui all'art.23 comma 6.

| | |
|--|--|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | PREVENTIVO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA | mq 490 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE: | mq 4000 circa = 77.50 ml x 52.00 ml come da indicazione grafica |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad una distanza minima di circa 12 m dalla via S. Lorenzo; distanze inferiori saranno consentite se supportate da uno studio di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di legge.

Numero 3

A fronte degli impegni previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°59 del 14.04.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art.1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4), in adiacenza all'area identificata con il numero 3 si prevede il vincolo di destinazione urbanistica dell'immobile impattato, fg. 32 map. 649, affinché, sino alla demolizione dello stesso, sia mantenuta la destinazione d'uso in essere e non siano ammessi interventi edilizi volti alla trasformazione del fabbricato esistente ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne scongiurino eventuali crolli.

Prima demolizione dello stesso edificio impattato fg. 32 map. 649 da verificarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire da realizzare nell'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 si potrà realizzare un fabbricato costituito da massimo due alloggi e relativi servizi, e/o dal n° di alloggi individuati dall'Art. 26 delle NTA del PRG, nel rispetto dei seguenti parametri:

| | |
|--|--|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| VOLUME MAX AMMESSO | 1565 mc circa |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | 1750 mq circa = 42.50 ml x 41.00 ml come da indicazione grafica |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7,50 o esistente se superiore |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Numero 4

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°86 del 30.05.2011 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4); all'interno dell'area contrassegnata in cartografia con il numero 4 è consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso servizi, destinazione catastale C6 ad autorimesse con i seguenti parametri:

| | |
|--|-----------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE 100% a.2 |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA | mq 272 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE: | mq 610 circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

In fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere valutata, attraverso un rapporto geologico-geotecnico e sismico, la pericolosità sismica locale e gli adempimenti conseguenti da attuare.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Numero 5

A fronte degli impegni della proprietà previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 2.08.2007 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e art. 1 della L.R. 38/1998 (Allegato 4), si prevede la possibilità di non procedere alla demolizione dell'edificio esistente distinto in catasto fg. 31 mapp. 7, con vincolo di mantenimento dell'attuale uso a servizi senza attuare trasformazioni, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria e relativamente all'area contrassegnata in cartografia con il numero 5 la realizzazione di un unico fabbricato:

| | |
|--|------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| VOLUME MASSIMO AMMESSO | Metri cubi 2253 |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | vedi cartografia |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 9,00 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

Le acque reflue domestiche dovranno essere depurate con idonei sistemi di trattamento, secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03, dimensionati in relazione al numero di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nella corte rurale. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale, secondo il principio di invarianza idraulica. Al fine di ridurre il carico delle acque meteoriche scaricate nel corso d'acqua superficiale si prescrive la raccolta di quelle incontaminabili, quali quelle delle coperture, per il loro riutilizzo ad es. per l'irrigazione, o lavaggio di pavimentazioni.

Per non deprimere la falda freatica, in caso di realizzazione di interrati si prescrive che vengano utilizzate modalità e tecniche costruttive tali da non necessitare dell'ausilio di impianti di pompaggio delle acque sotterranee drenate.

Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad una distanza minima di circa 15 m dalla via S. Lorenzo; distanze inferiori saranno consentite se supportate da uno studio di clima acustico che garantisca il rispetto dei limiti di legge.

Numero 6

A fronte degli impegni della proprietà previsti dallo schema di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 approvato con Del.G.C. n.164 del 4/10/2013, si prevede la possibilità di realizzazione di una Su residenziale di 760 mq, su una Sf di circa 3.600 mq.

Gli impegni assunti dalla proprietà consistono nella cessione di un'area di complessivi 7.600 mq, che la variante al PRG destina per 4.600 mq circa ad attrezzature pubbliche (nuovo plesso scolastico per l'infanzia), per 3.000 mq circa a parcheggio pubblico e viabilità:

| | |
|---|-----------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO CONVENZIONATO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA AMMESSA | 760 mq |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | 3.600 mq circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 9,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

Numero 7

A seguito dell'accordo con i privati il cui schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 è stato approvato con Del.G.C. n. 60 del 04/04/2014, si prevede la possibilità di realizzazione di una Su residenziale di 230 mq su una Sf di circa 4.225 mq.

Tale potenzialità è assegnata dalla variante al PRG a titolo compensativo per la cessione del terreno necessario alla realizzazione di opere complementari alla tangenziale in via Valluzza, con demolizione di fabbricati impattati a spese della proprietà, e delocalizzazione del 60% circa di tale volume, corrispondente a 230 mq di Sc, con destinazione residenziale, nel terreno residuo individuato in cartografia.

| | |
|---|-----------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA AMMESSA | 230 mq |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | 4.225 mq circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | ml 7,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ml 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | ml 5.00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | ml 5.00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | ml 10.00 |

Numero 8

A seguito dell'accordo con i privati il cui schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 è stato approvato con Del.G.C. n. 57 del 23/03/2019, si prevede la possibilità di realizzazione di una Su residenziale di 500 mq, su una Sf di circa 1.450 mq.

Tale potenzialità è assegnata dalla variante al PRG a titolo compensativo per la realizzazione e la cessione ~~e la realizzazione~~ delle opere necessarie alla creazione del Parco pubblico (superficie 2.295 mq*) e relativi parcheggi (Aree di U2), ~~oltre alla realizzazione e cessione delle aree~~ (Superficie 530 mq*) ~~e delle~~ necessarie per le opere di urbanizzazione al servizio della nuova area edificabile, corrispondenti a: una strada di collegamento con la viabilità principale (via Maestra di Bagazzano), i parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) dovuti a fronte della capacità edificatoria riconosciuta (mq 500 di SU) ~~ed i parcheggi extra-standard al servizio del Parco pubblico esistente~~, i collegamenti alle reti di sottoservizio e la pubblica illuminazione stradale e relativa al Parco Pubblico. È previsto inoltre l'impegno a presentare e realizzare un progetto di qualificazione del Parco pubblico, i cui contenuti saranno definiti in Accordo con la PA, con i tempi definiti dell'accordo.

(*) Tali consistenze potranno avere piccoli scostamenti, fermo restando la somma complessiva di cessione.

| | |
|---|--------------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| TIPO DI INTERVENTO: | PDC CONVENZIONATO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA UTILE MASSIMA AMMESSA | 500 mq |
| SUPERFICIE FONDIARIA: | 1.450 mq circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | m 9,50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART.11 NTA |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% Sf |
| DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA': | m 5,00 |
| DISTANZE DALLE STRADE: | m 5,00 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G: | m 5,00 |
| FRA PARETI FINESTRATE: | m 10,00 |

In tali interventi si dovrà applicare il principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.

L'approvazione del PDC convenzionato è subordinata alla preventiva richiesta del parere dell'Ente gestore della linea MT al fine di recepire le definitive DPA, all'interno delle quali non devono essere collocati usi che prevedano la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

In relazione agli indirizzi di cui all'articolo 23 A comma 4 del PTCP 2009, la pianificazione comunale deve avere particolare attenzione ad orientare l'eventuale nuova edificazione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;

- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

Sono ammissibili, fermo restando gli interventi consentiti nelle zone agricole, nuove previsioni urbanistiche relative ad ambiti urbani consolidati e ad ambiti di nuovo insediamento. [...]. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche, a rete o puntuali, comprende l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Considerato che le verifiche eseguite evidenziano un IPL pari a $1,7 \div 2$ e cedimenti nell'ordine di diversi centimetri, si prescrive di riverificare, nella successiva fase esecutiva, i risultati presentati alla luce dei valori di amplificazione ricavati dall'analisi RSL.

Art.23 - Zone omogenee di tipo "C".

1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
2. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.
3. Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16. Viene anche indicata la quantità massima o minima di SU attribuibile alle diverse funzioni.
4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.
5. Nella formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici preventivi (P.P.), devono essere recepite le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 6 Per i Piani attuativi approvati alla data di adozione della Variante 2014, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici nonché le definizioni della DAL n.279 del 2010 e della L.R. 15/2013, restano confermate le quantità di Su ed Sa approvate.
Se la Sa non è definita dal piano, la sua quantificazione è effettuata in sede di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo (utilizzando la definizione unificata introdotta dalla DAL 279/2010), e per tale quantificazione non si applica l'Art. 8 bis introdotto con la Variante 2014.
Se nel piano attuativo vigente sono definiti, attraverso elaborati grafici e tabelle numeriche, quantità e caratteristiche degli spazi accessori (anche se essi non hanno le caratteristiche definite dalla DAL 279/2010), tali caratteristiche ed entità sono confermate in quanto parte integrante delle convenzioni sottoscritte.
Nel caso di varianti al piano attuativo, che modifichino le volumetrie e il progetto edilizio, devono essere utilizzate le definizioni unificate introdotte dalla DAL 279/2010.
- 7 In caso di variante ai Piani approvati che costituiscano anche variante al PRG, dovranno essere applicate integralmente le norme del PRG vigente al momento della variante richieste, e le quantità minime e massime della Sa definite dalle presenti Norme, all'Art. 8bis.
- 8 Per i Piani attuativi non approvati, dopo l'adozione della presente Variante 2014, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici nonché le definizioni della DAL n.279 del 2010 e della L.R. 15/2013 e le quantità minime e massime della Sa definite dalle presenti Norme all'Art.8 bis.

Seguono schede sottozone:

| | | |
|----|----------------------------------|---|
| 1) | ZONA OMOGENEA C | SOTTOZONA C.1 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX.30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 (*) b.3(A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1 salvo diverse prescrizioni contenute nei P.P. approvati |
| | TIPO DI INTERVENTO: | PREVENTIVO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | INDICE EDIFICAZIONE | COME DA P.P.APPROVATO |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | ALTEZZA MASSIMA: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | COME DA P.P. APPROVATO |
| | DALLE STRADE: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | DAI LIMITI DI ZONA D,E,F,G: | COME DA P.P.APPROVATO |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | COME DA P.P.APPROVATO |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (*) magazzini e depositi (C.2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C.3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

| | | |
|----|-------------------------------------|--|
| 2) | ZONA OMOGENEA C | SOTTOZONA C.2 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZIALE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1 |
| | TIPO DI INTERVENTO: | PREVENTIVO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | A 14 |
| | INDICE EDIFICAZIONE: | COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO INDICATO DAL PRG (**) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35% SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ML 5,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE : | ML 5,00 |
| | DALLE STRADE ESTERNE: | Come codice della strada |
| | DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G: | ML 5,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | ML 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:(*) magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno rispettate anche le indicazioni richiamate nella tabella della pagina seguente e le indicazioni riportate negli elaborati dei P.O.U. ove esistenti.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi

(**) Vedi anche art.13 ultimo comma

ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 2 - COMPARTI SOTTOZONE C.2

| LOCALITA' COMPARTO | SU MQ | AREE U.2 MIN MQ (2) | S.T MQ | Hmax ML |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|
| ----- | | | | |
| Capoluogo: | | | | |
| 1 - C.2A1 S.Anselmo 1 (3) | 1.832 | 1.870 | 7.376 | 9,50 |
| 1 - C.2A2 S.Anselmo 1 bis (3) | 1.273 | 3.182 | 6.269 | 9,50 |
| 2 - C.2B S.Anselmo 2 | 2.750 | 4.440 | 11.000 14.500 | 9,50 |
| 3 - C.2C S.Francesco | 32302 | 40214 | 155446 | 12,50 |
| 4 - C.2D1/2 Biopep | 1115 | 0 | 1404 | 12,50 |
| 6 - C.2E Le Larghe | 7.350 | 11.400 | 29.400 | 12,50 |
| 7 - C.2IG Via Rebecchi | 9.301 9.451 | 7.265 | 40.735 | 9,50 |
| 10 - C.2L Mavora 2 (3) | 5.875 | 4.640 | 23.500 | 9,50 |
| 11 - C.2M Masetto (°°) | 4.410 | 13.810 | 17.650 | 9,50 |
| 12 - C.2N Cabianca | 4.180 | 8.240 | 16.720 | 9,50 |
| 12.1 - C.2N1 Via Prati Nord (3) | 1.275 | 2.640 | 7.100 | 7,50 |
| 12.2 - C.2N3 Villa Emma bis | 2.979 | 22.390 | 34.080 | 9,50 |
| 12.4 - C.2 N4 Via Prati Sud (3) | 2.600 | 3.520 | 9.725 | 7,50 |
| 12.5 - C.2 Z Zona sportiva (3) | 3.197 | 4.250 | 21.176 | 9,50 |
| ----- | | | | |
| Casette: e | | | | |
| 13- C.2O Prati (4) | 11.315 | 22.200 | 45.260 | 9,50 |
| 13.1- C.2O1 Casette | 7.770 9.595 | 7.690 | 38.935 | 9,50 |
| 14- C.2P Bibiana (5) | 13.850 | 27.200 | 55.000 | 10,50 |
| ----- | | | | |
| La Grande: | | | | |
| 15- C.2Q | 2.450 | 3.000 | 9.800 | 9,50 |
| ----- | | | | |
| Via Larga: | | | | |
| 16- C.2R | 1.400 | 2.650 | 6.600 | 9,50 |
| 16.1-C.2R1 (3) | 1.650 | 3.000 | 6.600 | 9,50 |
| 16.2-C.2R2 (3) | 2047 | 2.850 | 8189 | 9,50 |
| ----- | | | | |
| Campazzo: | | | | |
| 17- C.2S | 1.060 | 2.600 | 4.230 | 9,50 |
| ----- | | | | |
| Rubbiara: | | | | |
| 18- C.2U | 2.025 | 1.360 | 8.100 | 7,50 |
| ----- | | | | |
| Redù: | | | | |
| 19- C.2V1 (3) (6) | 845 | 1.600 | 5.290 | 7,50 |
| 19- C.2V2 (3) (6) | 1430 | 2.190 | 8.315 | 7,50 |
| ----- | | | | |
| ===== | | | | |

(2) Le aree di U.2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell'art.18, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive, salvo i casi di seguito indicati, dei parcheggi di U.2.

che andranno reperiti secondo le prescrizioni per i singoli P.O.U. di cui all'elaborato n.7. Quelle che nei P.O.U. sono indicate come "verde a parco" vanno anche attrezzate; le aree indicate come verde di arredo fanno parte delle U.1 e vanno attrezzate e cedute. Per le altre è prevista la sola cessione. Nei comparti C.2.N1, C.2.N3 C.2.N4, C.2.R1, C.2.R2 le quote di aree di U.2 sono già comprensive dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, rappresentati graficamente. Per il comparto C2N1, lo standard previsto per i parcheggi di U2 è ridotto al 5% della ST.

(3) Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.), da presentarsi a corredo dei relativi P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Per i comparti denominati Via Prati Nord (C2N1) e via Prati Sud (C2N4) non è ammessa la tipologia edilizia condominiale.

(4) Il 50% della SU edificabile è destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

(5) Per il comparto C2P Bibiana è richiesta, in sede di elaborazione del piano particolareggiato, una Relazione previsionale sul clima acustico ai sensi della L. 447/95 con individuazione delle opere di mitigazione da realizzare contestualmente all'intervento di trasformazione, tenendo conto delle previsioni infrastrutturali prossime al comparto, in particolare della variante urbana alla S.P. 14 che lo delimita ad Ovest. La relazione sul clima acustico, per la definizione dei valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997, dovrà fare riferimento alla classe II (zone residenziali). L'assetto urbanistico del comparto dovrà garantire ai nuovi insediamenti residenziali adeguata protezione acustica prioritariamente attraverso la realizzazione, nelle zone prospicienti le opere infrastrutturali in previsione, di arginature in terra da inerbire e piantumare.

(6) In sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati dei comparti C2V1 e C2V2, dovrà essere previsto l'adeguamento di via Padelle fino a collegarla con l'innesto sulla via Chiesa di Redù. L'onere dell'adeguamento di via Padelle sarà ripartito in quote proporzionali alla edificabilità dei singoli comparti. In caso di attuazione non contestuale dei due comparti, la convenzione del comparto che andrà in attuazione per primo dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario dell'altro comparto limitatamente all'impegno di assunzione dell'onere di adeguamento della strada.

(7) I Comparti C2IG, C2N3 e C2O1 sono assoggettati a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica così come previsto dall'elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana. In tali elaborati sono indicati i sub-comparti di intervento e relativa assegnazione dei diritti edificatori per destinazione d'uso, così come previsto dai rispettivi accordi con i Privati art.18, L.R. 20/2000 e s.m. (Allegato 3).

Relativamente all'area C.2O1 Casette e al area C.2IG - Via Rebecchi: In tali interventi si dovrà applicare il principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.

Prescrizioni attuative da rispettare per l'approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C.2O1 Località Casette:

- *Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nel PARERE ARPAE Prot.4342 del 30/03/2011.*
- *I nuovi interventi dovranno prevedere il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro riutilizzo.*

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite eventuali nuove specifiche indagini e analisi e siano verificati ed approfonditi i fattori di rischio liquefazione e di cedimenti differenziali in seguito a un'analisi di risposta sismica locale (RSL).

Prescrizioni attuative da rispettare per l'approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C2. IG:

- *Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nei PARERI ARPAE prot. n°0014162/2016 del 05/07/2016, prot. n°0018506/2016 del 08/09/2016 e prot. n°0018744/2019 del 02/09/2019.*

(8) Per il comparto C2R si precisa che le aree U2, con destinazione a verde, pari a 2650 mq, dovranno essere reperite in area extra comparto, a sud di via Golfiera, destinata a zone per attrezzature pubbliche di servizio, come già previsto dallo schema di POU, in adiacenza all'area già oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".

(9) Per il Comparto C.2Z si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con un superficie territoriale pari a 21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, il collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard, di 1.600 mq circa.

~~In sede di elaborazione del PUA è necessario un approfondimento al fine di verificare il rispetto dei valori limite in corrispondenza dei nuovi edifici sia rispetto al traffico sulla SP255 che rispetto le emissioni degli impianti sportivi.~~

Prescrizioni attuative per l'approvazione del Piano particolareggiato:

- *Effettuare in sede attuativa approfondimenti finalizzati a individuare eventuali estendimenti locali alla pubblica rete esistente;*
- *Garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;*
- *L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno studio acustico integrativo che valuti in dettaglio l'emissione sonora degli impianti sportivi presenti ad ovest in corrispondenza dei nuovi edifici residenziali, anche rispetto al valore differenziale di immissione. La relazione acustica integrativa dovrà verificare anche i livelli sonori nella fascia stradale di 50 m verificando la compatibilità a fini residenziali; senza la preventiva verifica della compatibilità acustica, le nuove residenze dovranno essere realizzate ad almeno 50 m dal bordo stradale.*
- *Saranno da effettuare approfondimenti in merito alla presenza degli impianti sportivi finalizzati a ridurre l'impatto acustico sui nuovi edifici che saranno valutati da ARPAE in fase di approvazione del PUA;*
- *Richiedere il parere preventivo dell'Ente gestore della linea MT per riportare le definitive DPA e l'eventuale collocazione della cabina di trasformazione MT/BT;*
- *I nuovi interventi dovranno prevedere il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro riutilizzo"*

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - *Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite specifiche indagini in corrispondenza dei singoli fabbricati e siano verificati e approfonditi i fattori di rischio di liquefazione e di cedimenti post-sismici.*

L'eventuale modifica alla previsione di viabilità contenuta nella scheda di POU N.12.5 per prevedere l'immissione diretta dalla strada provinciale dovrà essere corredata da opportuno studio sulla mobilità che ne verifichi la sostenibilità.

In tali interventi si dovrà applicare il principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.

L'approvazione del PDC convenzionato è subordinata alla preventiva richiesta del parere dell'Ente gestore della linea MT al fine di recepire le definitive DPA, all'interno delle quali non devono essere collocati usi che prevedano la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

(10) A seguito dell'accordo con i privati il cui schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 è stato approvato con Del.G.C. n. 57 del 23/03/2019, per il comparto C2.G1 a seguito dell'inserimento di 150 mq di SU sul lotto di proprietà pubblica "è previsto il versamento del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento di nuova edificazione e la monetizzazione, secondo le modalità previste dal Comune di Nonantola, della la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria (PU1) dovuta a fronte della capacità edificatoria riconosciuta (mq 150 di SU), derivando essa da zona di completamento residenziale e tenuto comunque conto che l'area di proprietà comunale identificata per l'attuazione di quanto previsto dall'art 23 della L.R. 23/2002, risulta già adeguatamente dotata del necessario standard. L'agibilità

del nuovo immobile è subordinata alla agibilità delle Opere di Urbanizzazione funzionali allo stralcio del comparto”.

Si tratta di un'area con:

SUPERFICIE FONDIARIA = 450 mq

SUPERFICIE UTILE = 150 mq

SUPERFICIE ACCESSORIA = 100 mq

localizzata la quota di residenza ad alla classe IV per l'area destinata alle attività commerciali - direzionali.

- Avendo a riferimento quanto previsto per i limitrofi comparti residenziali C2D1, C2D2 E C2C, la progettazione planivolumetrica dovrà essere sviluppata secondo criteri di sostenibilità; nella definizione dei lotti edificabili dovranno essere utilizzati parametri di architettura bioecologica e bioclimatica; l'impianto di vegetazione sarà definito in modo da contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.
- Il P.P. dovrà prevedere fasce a verde fra gli insediamenti residenziali e quelli di tipo artigianale, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive da impiegare negli spazi interposti fra le aree residenziali e le zone produttive artigianali industriali.
- Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Valgono infine le seguenti ulteriori prescrizioni:

- deroga al parametro di superficie permeabile del comparto per la parte destinata alle attività a funzione terziaria;
- inserimento di modeste quote di destinazione b.1, (categoria catastale D.5), tra le destinazioni urbanistiche ammesse all'interno del comparto per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti);
- deroga alle distanze per i fabbricati soggetti a recupero (compresi gli ampliamenti), in conformità alla normativa nazionale vigente in materia (Decreto Ministeriale 1444/1968), in riferimento a:
 - distanza degli edifici dal confine di proprietà (ml. 5), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade esterne (come da codice della strada), limitatamente all'edificio E (ex palazzina uffici) soggetto a vincolo indiretto;
 - distanza degli edifici dalle strade interne di comparto (ml. 6), sia pubbliche che private;
 - rispetto del parametro della visuale libera (pari a 0,5).

Art.24 - Zone omogenee di tipo "D".

1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.
2. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.
3. Le funzioni insediabili vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16 e con le quantità massime o minime ammesse espresse in SU.
4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

5. In applicazione della direttiva sulla tipizzazione delle attività produttive di cui all'art. 51, comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con del. di G.R. n.1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999, sono identificate zone produttive ad "impatto moderato" (tipo1) le sottozone di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, ovunque localizzate nel territorio comunale. Non sono identificate nel territorio comunale zone produttive ad "impatto elevato" (tipo 2).

All'interno delle zone produttive ad impatto moderato è pertanto vietato, anche se non espressamente previsto nelle specifiche schede e qualora in contrasto con esse, l'insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico ed attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n. 5 alla parte terza del Dlgs 152-/2006.
- attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR n. 175 del 1988 e del Dlgs 17.8.1999 n. 334;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici ai sensi del RD n. 147 del 1927 e s.m.;
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del DPCM 14.11.1997;
- attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri appartenenti alla classe I di cui al DM 5.9.1994.

6. Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme, le quali, qualora appartenenti alle suesposte categorie, devono garantire idonee misure di mitigazione anche attraverso la realizzazione di fasce di protezione e di filtro, con riferimento ai criteri indicati in allegato alle presenti norme. In caso di attività già insediate per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento della parte produttiva e per gli interventi connessi a modificazioni dei processi produttivi è prescritta la presentazione di un programma di qualificazione ambientale, riferito ad una dimensione temporale di medio termine, finalizzato a rendere l'attività più compatibile rispetto alle caratteristiche richieste nelle zone D ad impatto moderato.

Tali programmi dovranno contenere un'analisi dello stato attuale dell'ambiente esterno circostante lo stabilimento, l'analisi dei fattori di pressione sull'ambiente generati dalla specifica attività insediata e dagli interventi di trasformazione in previsione, gli obiettivi di qualità ambientale da perseguire e le relative modalità od azioni di qualificazione e mitigazione, nonché le indicazioni per il monitoraggio degli stessi.

6bis) Le attività produttive che si insediano nelle zone D devono attestare il rispetto dei limiti acustici di immissione ed emissione della classe IV.

7. In caso di incremento della Su in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme è ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria relativi alla quota di Su aggiuntiva qualora si dimostri l'impossibilità del loro reperimento all'interno del lotto.

7bis Gli interventi ~~di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici a destinazione produttiva sovrastanti~~ **diretti su** lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 3.000, sono preventivamente assoggettati ad ~~Intervento Unitario~~ **Permesso di costruire** Convenzionato (vedi art. 13 comma 6.3).

8 La quota di permeabilità richiesta dal PRG deve essere rispettata per gli interventi di NC, RE, esclusi i casi di RE senza variazione di sagoma e volume.

Seguono schede sottozone:

| | | |
|----|----------------------------------|---|
| 1) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.1 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO |
| | FUNZIONI AMMESSE | c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3) b.3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b) ⁴ b.3 (A10,B4,B5 ⁵ ,C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | 0,65 MQ/MQ DI SF DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESID. |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | 1000 MQ SALVO LOTTO GIA' COSTITUITO O DI PRG |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | ALTEZZA MASSIMA: 12,50 ML ⁶ 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 20 % SF (*) |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 5,00 |
| | DALLE STRADE : | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G : | 5,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE : | 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "regolamento comunale del verde".

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D1 ubicata all'interno dell'area industriale artigianale di Via Gazzate interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino

(*) Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

⁴ Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

⁵ Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.

⁶ Limitatamente all'area industriale artigianale compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.

| | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 2) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.2 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE |
| | FUNZIONI AMMESSE | c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3); b3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b) ⁷ b.3 (A10,B4,B5 ⁸ ,C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme |
| | TIPO DI INTERVENTO: | PREVENTIVO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Ut = 6000 MQ/Ha, DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE; per i comparti individuati in cartografia con le lettere A, B, C l'Ut è pari a 4500/mq/ha. |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO DI P.R.G. (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 12,50 ML ⁹ |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: VERDE DI U.2 | COME ART. 11 10 % ST |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN: | 20 % SF (**) |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 5,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE: | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 ¹⁰ |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | 10,00 (residenza e uffici) |

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**)Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

⁷ Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

⁸ Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.

⁹ Limitatamente ai comparti "Ortigaro 1" e "Ortigaro2" sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00, e limitatamente all'area industriale artigianale compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.

¹⁰ Limitatamente al comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera B la distanza minima dell'edificazione dai confini di zona agricola E.3.4 è fissata in ml 20.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

Sono fatti salvi gli strumenti attuativi del P.R.G. vigente approvati o adottati dal C.C. e le successive varianti non sostanziali.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Il comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A, approvato con Del. C.C. n°56 del 20/04/2009, è soggetto al Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. E' prescritta la realizzazione di una vasca di laminazione a cielo aperto per la raccolta delle acque meteoriche a servizio dell'intero comparto, da prevedersi in ubicazione idonea dal punto di vista idraulico, quale opera di dotazione ecologica e condizione per l'urbanizzazione delle aree. E' prevista inoltre la realizzazione di una seconda vasca di laminazione a servizio del comparto e di quello produttivo a monte, da localizzare in un'area agricola extra comparto, in via Zuccola, a confine della sponda sinistra del Cavo Ortigaro, individuata in cartografia come Zona per attrezzature pubbliche di servizio. Il P.P. dovrà prevedere fasce a verde di spessore non inferiore a 10 ml a confine con le zone agricole E3.4, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive utilizzabili negli spazi interposti fra le aree produttive ed il paesaggio agrario. Nella relazione di Documentazione di Impatto Acustico da allegare al P.P., dovrà essere garantito il rispetto dei limiti della classe acustica III per gli edifici con funzioni tipo a e d1 ubicati nelle zone agricole e zone di tipo B1 confinanti con il comparto.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- adozione di un unico indice territoriale per il comparto unitario, pari a 0,45 mq/mq;
- adozione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, adeguato allo standard fissato dalla L.R. 47/78 pari a 5% della Superficie Territoriale (ST).
- deroga al reperimento dei parcheggi di pertinenza per quanto riguarda il solo lotto 21, destinato alle attrezzature comuni di comparto, considerata la funzione di servizio e la scelta d'ambito effettuata, che prevede una consistente dotazione di parcheggi sui lati est e ovest;
- decadimento del vincolo di in edificabilità, previsto dalle disposizioni di cui all'art.12.20 delle n.t.a. del PRG in relazione alla dismissione dell'impianto di depurazione, subordinando il rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti nella fascia di rispetto pari a ml. 100), alla contestuale realizzazione della nuova rete delle fognature nere;
- possibilità di realizzare strutture tecnologiche particolari, ad una altezza pari a mt. 21,00, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- verifica dello standard di superficie permeabile prevista dal P.R.G., pari al 20% della superficie fondiaria, effettuata rispetto all'intero comparto unitario di intervento, considerando una superficie esclusivamente a verde composta dalla sommatoria del 13% della superficie fondiaria, della superficie destinata al verde di urbanizzazione primaria e della quantità extrastandard di superficie a verde di urbanizzazione secondaria;
- esclusione della previsione di superfici grigliate o realizzate con materiali a secco, al fine di evitare fenomeni di percolamento nocivo nel terreno dovuti ad impieghi contestuali di destinazione a verde ed a parcheggio autoveicoli.
- è possibile il trasferimento di potenzialità edificatoria assegnata al comparto nei lotti appartenenti alle zone di completamento produttivo confinanti con il comparto stesso, al fine di consentire l'ampliamento delle attività già insediate."

Per il comparto in località Casette ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il P.P. di attuazione dovrà prevedere la realizzazione lungo tutto il confine con il Canale Fossa Signora di fasce di verde pubblico di larghezza pari a 20 mt sul confine Ovest e 40 metri sul confine Nord, come da prescrizioni grafiche sulla tavola di zonizzazione, con funzioni di protezione del corso

d'acqua, di incremento delle funzioni ecologiche e di tutela della biodiversità, da piantumare sulla base dei criteri di cui all'Allegato alle presenti norme; lungo il confine ovest dovrà essere inoltre mantenuta una distanza minima dell'edificazione di ml 40 dal ciglio del Canale Fossa Signora;

- dovrà essere altresì prevista la realizzazione di fasce verdi di ambientazione come da prescrizioni grafiche lungo la variante urbana alla S.P. 14 ed il raccordo con la S.P. 14;
- il piano particolareggiato dovrà prevedere il raccordo della viabilità di distribuzione del comparto con la rotatoria di progetto come da prescrizioni grafiche;
- dovrà essere attuata preventivamente, o in forma temporalmente coordinata con la dismissione dell'allevamento ed entro il corso di validità dell'autorizzazione allo spandimento dei liquami ovvero prima dell'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, la bonifica dei lagoni di stoccaggio dei liquami, che dovranno essere svuotati e bonificati; gli edifici che contengono materiali con amianto dovranno essere bonificati prima della loro demolizione nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 06/09/94;
- dovrà essere verificata la capacità dei ricettori naturali o artificiali delle acque meteoriche in relazione alle aree pavimentabili;
- Sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica un limite massimo di altezza pari a ml. 16.50.
- La strada di accesso al comparto, anziché dalla rotatoria, potrà essere prevista dalla strada prov. N. 14 (Via di Mezzo); tale soluzione dovrà essere concordata con il competente servizio provinciale viabilità relativamente agli aspetti progettuali di dettaglio.
- nell'ambito della sottozona D.2 di Casette (ex porcilaia), interna al comparto, prospiciente la strada provinciale 14, è ammesso l'insediamento di un impianto di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme di cui all'art.32 quater. La SU così utilizzata rientra nel calcolo complessivo della potenzialità del comparto. Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D2 interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino alla dismissione dell'impianto. A dismissione avvenuta tale vincolo decade automaticamente e trovano applicazione le norme di cui alla presente scheda.

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata dal perimetro di comparto di intervento indicato in cartografia, la superficie utile massima edificabile è quella prevista dallo specifico piano particolareggiato approvato con del. C.C. n. 75 del 30.09.1999. Le zone di verde pubblico come da prescrizioni grafiche dovranno essere appositamente sistemate al fine di svolgere la funzione di vasca di laminazione oltre che di schermo visivo e di mitigazione ambientale.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5% della superficie territoriale, secondo quanto prevede lo standard minimo indicato dall'art. 46 della L.R. 47/1978;
- deroga all'altezza massima di ml.12.50 per la realizzazione di strutture tecnologiche particolari, per le quali si applica il limite di altezza di ml. 16.50, concordemente con quanto ammesso nel comparto produttivo contermini, ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C.

Nell'area ubicata ad ovest del polo industriale, in via Gazzate, comparto produttivo "Gazzate Ovest", l'edificazione è subordinata all'applicazione dei seguenti parametri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e art. 23 L.R. 37/2002, Del. CC 59 del 20.04.2009.

| | |
|---|--|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE |
| FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) c.1 (D1, D7, G8) ¹¹ , c.3, b.2 (C2, C3) (MAX.30%) b.1, b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b), b.3 (A10, B4, B5, C4, G4), a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme |
| TIPO DI INTERVENTO: | ASSOGGETTATO A PIANO PARTICOLAREGGIATO |
| INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| SUP. UTILE MAX AMMESSA: | mq 7200 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE: | mq 26150 circa |
| SUPERFICIE TERRITORIALE D2: | mq 19615 circa |
| ALTEZZA MASSIMA: | m 12.50 |
| INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| VERDE DI U2 | 10 % ST |
| SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 20 % SF |
| DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA': | ML 5.00 |
| DISTANZE DALLE STRADE INTERNE: | ML 6.50 |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA A,B,C, E, F, G: | ML 5.00 |
| DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: | ML 10.00 |

¹¹ In relazione alla funzione G8 (depositi a cielo aperto), non sono ammessi depositi all'aperto di materiali sfusi e pulverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possono comportare la contaminazione delle acque meteoriche, fatto salvo quanto espressamente previsto al punto 8 della DGR 286/05 – "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", né depositi all'aperto di materiale infiammabile o esplosivo.

| | | |
|----|---|---|
| 3) | ZONA OMOGENEA D DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE | SOTTOZONA D.3 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (MIN. 65%) b.1,b.3 (escluso B4,E1,E3,E4,E7,E8,G11) vedi anche nota a pié pagina (MAX. 35%) b.2 escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3 b.3 (B4,E1,E3,E4,E7) c.1 (D1,D7) e.1 a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme |
| | TIPO DI INTERVENTO: | Preventivo se espansione Diretto se completamento |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Ut= 6000 MQ/Ha IN ESPANS. Uf= 0,6 MQ/MQ IN COMPLET. DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO NEL CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO LOTTO DI P.R.G NEL CASO DI INTERVENTO DIRETTO |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 12,50 ML |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | VERDE DI U.2 | 10 % di ST e/o di SF |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 5,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE: | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | 10,00 (residenza e uffici) |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: La messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE".

N.B.: Nelle tavole di P.R.G. può essere indicata una destinazione specifica vincolante. In tal caso la SU verrà destinata esclusivamente alla funzione indicata e relativi servizi.

Nel caso di funzione G.7a è consentito solo il recupero dei fabbricati esistenti.

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

La sottozona D.3 ubicata in località Navicello (area Messori) deve essere destinata esclusivamente alle attrezzature accessorie di tipo "amovibili" ed a servizi infrastrutturali per le attività sportive; nell'area si interviene altresì nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- tipo di intervento = Piano Particolareggiato.
- indice di edificazione = superficie utile massima pari a 2000 mq;
- altezza massima = 7,5 mt salvo volumi tecnici;
- indice di visuale libera, parcheggi, verde di U2, superficie permeabile e distanze come per le restanti zone D3;
- misure di inserimento paesaggistico: deve essere prevista la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva lungo i confini con la zona agricola e la viabilità secondo i criteri estetici e compositivi di cui all'Allegato alle presenti norme; i nuovi edifici dovranno seguire i criteri costruttivi e le norme per la tutela dell'edificazione fuori dai centri abitati di cui all'art. 12.15.

L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso alla ex SS255 ed alla sistemazione del relativo svincolo previsto in PRG come opera funzionale all'accessibilità del comparto.

Per la sottozona D3 indicata in cartografia di piano con il simbolo "pesca sportiva" non si applicano i limiti del 35 % max per le funzioni commerciali b.2. e 65% minimo per le funzioni b.1, b.3, fatte comunque salve le limitazioni ai tipi di funzioni ammesse dalla presente scheda.

| | | |
|----|----------------------------------|--|
| 4) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.4 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 80%) b.3 (E1,E3,E4,G11) (VEDI ANCHE NOTE A PIE' PAGINA) (MAX. 20%) b.2 (C2) b.3 (B4, B5, G4) c.1 (G8, G10a) a.1, a.2 LIMITATAMENTE AD |
| | ALLOGGIO DI CUSTODIA | |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO SE PUBBLICO PREVENTIVO SE PRIVATO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Uf=Ut= 5000 MQ/Ha DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO DI P.R.G. (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 12,50 ML |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | VERDE DI U.2 | 10 % di ST e/o di SF |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 6,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE: | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 (**) |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | 10,00 (residenza e uffici) |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

N.B.: NELLE TAVOLE DI P.R.G. PUO' ESSERE INDICATA UNA DESTINAZIONE SPECIFICA ESCLUSIVA VINCOLANTE. In tal caso la SU verrà destinata esclusivamente alla funzione indicata e relativi servizi.

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**) salvo distanze maggiori prescritte da norme vigenti in relazione alle specifiche destinazioni

La zona D4 di Via Prov. Est n.147 sul "Fondo Valle", indicata come discarica – deposito è destinata al trattamento e allo stoccaggio provvisorio di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi.

I parametri edilizi ed urbanistici previsti per detta zona, nonché gli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e di inserimento paesaggistico dell'opera sono quelli corrispondenti allo specifico progetto esecutivo approvato ed autorizzato dalla Provincia ai sensi dell'art. 131 della L.R. 3/99.

Nella zona D4 ad ovest del polo industriale, in via Gazzate, compresa all'interno del comparto produttivo "Gazzate Ovest", come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e art. 23 L.R. 37/2002, Del. CC 59 del 20.04.2009, l'edificazione è subordinata all'approvazione di piano particolareggiato, la superficie utile massima ammessa è di mq. 2200, la superficie territoriale della zona è di mq. 6530 circa, l'altezza massima è di ml. 12.50 derogabile a ml.21,00 in caso di strutture per impianti tecnologici speciali.

ZONA D4.1 – area per distributore carburante localizzata a nord del corridoio infrastrutturale della tangenziale di Nonantola nel tratto compreso tra via Erbedole e via Mislè.

| | | |
|----|--|--|
| 4) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.4.1 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: FUNZIONI AMMESSE | AREA PER DISTRIBUTORE CARBURANTI (MIN. 80%) b.3 (E1 E3 E4) (MAX. 20%) b.2 (C1,C1.1b, C2) a.1, a.2 LIMITATAMENTE AD ALLOGGIO DI CUSTODIA |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Uf=Ut= 5000 MQ/Ha DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER AZIENDA |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO DI P.R.G. (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 7,50 ML |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | VERDE DI U.2 | 10 % di ST e/o di SF |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 6,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE: | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 (**) |

| | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 5) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.5 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ATTREZZATURE RICETTIVE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) e.1, b.3 (B1), b.2 (C1 solo pubblici esercizi) (MAX.30%) b.1, b.2(C1 escluso C.1.2a,C.1.2b,C.1.3; C2; C3) b.3 (C4,D3,D6,G1,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specifica- zioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme In caso di aziende che producono aceto balsamico la quota di funzioni non prevalenti di tipo C3 può essere elevata fino al 45%. |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO (***) |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Uf= 0,6 MQ/MQ DI CUI MAX 200 MQ DI SU RESIDENZIALE |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | LOTTO ESISTENTE O COMPARTO DI P.R.G. (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 13,50 ML (salvo quanto indicato in nota) |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | VERDE DI U.2 | 60MQ/100MQ di SU |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 6,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE : | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE : | 10,00 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: INTERVENTI SU INSEDIAMENTI ESISTENTI IN QUALSIASI ZONA (ESCLUSA ZONA A) CHE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME HANNO GIA' SUPERATO I PARAMETRI DI ZONA: sono consentite solo le opere di riordino e di riqualificazione funzionale tese al miglioramento delle condizioni ricettive e dei servizi.

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**) Nella sottozona D.5, area per attrezzature ricettive "Messori" in località Navicello, ubicata in via Bagazzano, l'altezza massima ammissibile è ridotta da ml 13,50 a ml 8,50

(***) Nella sottozona D.5, area per attrezzature ricettive "Messori" in località Navicello l'intervento deve avvenire mediante Piano Particolareggiato ed è condizionato alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso alla ex SS255 ed alla sistemazione del relativo svincolo previsto in PRG come opera funzionale all'accessibilità del comparto.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

L'attuazione del comparto D5 ubicato lungo Strada Fossa Signora a nord del corridoio infrastrutturale della variante alla ex S.S. 255, deve avvenire mediante Piano particolareggiato ed è subordinata alla riorganizzazione e razionalizzazione dell'accessibilità veicolare dell'area attraverso la realizzazione della variante urbana alla S.P.14 e del raccordo con la variante alla ex S.S. 255. l'altezza massima è ridotta a ml.8,50.

1 Nell'area D5 in Località Rubbiara viene individuata la "Bottega Storica" OSTERIA DI RUBBIARA, per cui valgono le seguenti disposizioni:

"Interventi di restauro conservativo e valorizzazione delle Botteghe Storiche (LR 5/2008)

- I proprietari e i gestori delle botteghe storiche presentano al Comune proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione della struttura edilizia o degli arredi, della conformazione degli spazi interni, delle vetrine e ogni altro elemento di decoro.

- L'Amministrazione comunale valuta se gli interventi di cui al comma 1 possano alterare l'immagine storica e tradizionale dell'esercizio. Nel caso detti interventi siano considerati tali da pregiudicare i requisiti originari, l'Amministrazione ne dà comunicazione all'interessato entro novanta giorni dal ricevimento della proposta di cui al comma 1, indicando, ove ciò sia possibile, le modifiche che si rendano necessarie per evitare l'alterazione dei requisiti originari."

| | | |
|----|----------------------------------|--|
| 6) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.6 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ATTREZZATURE COMMERCIALI/ DIREZIONALI |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 70%) b.1, b.2 (β), b.3 (A10,B4,B5, B6,C4,D3,D6,G4) e.1 (MAX. 30%) b.3(B1,E1,E3,E4,E7,G1,G2) (MAX. 10%) a1/a2 |
| | TIPO DI INTERVENTO: | DIRETTO SALVO DIVERSA INDICAZIONE CONTENUTA NELLE TAVOLE DI P.R.G. |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | 0,65 MQ/MQ DI SF SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | LOTTO NEL CASO DI INTERVENTO DIRETTO COMPARTO DI P.R.G. NEL CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 13,50 ML |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: VERDE DI U.2 | COME ART. 11 60MQ/100MQ di SU |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 35 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 6,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE : | 5,00 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 5,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE : | 10,00 |

(β) Per quanto riguarda l'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore alimentare e' ammessa solo nelle aree cartografate in planimetria tavola 6D con i codici D6.1 e D6.5, solo per trasferimento nel comparto "ex Cantina sociale". L'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare è ammessa nelle zone cartografate con i codici D6.1, D.6.4, D6.6, e nel comparto "ex Cantina sociale". Devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla DCR 1253/99 come modificata dalla DCR 653/2005.

Nelle aree classificate come ambiti per medio piccole strutture di vendita settore alimentare esistenti e non confermate di cui alla tavola 6D è consentito l'ampliamento della superficie di vendita senza variazione della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme fino al limite della tipologia medio piccola.

Per le strutture di vendita già esistenti alla data di adozione degli adeguamenti, una maggiore superficie di vendita è autorizzabile solo previo reperimento delle dotazioni di parcheggi in funzione della complessiva superficie di vendita.

Le gallerie di commerciali di vicinato sono insediabili nelle aree D.6.2, D.6.3, D.6.8.

Alle medie strutture di vendita, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano le norme specifiche sugli standard relativi agli insediamenti commerciali.

Nel caso di collocazione al di fuori o ai margini del centro abitato (D6.1 Via Gazzate- S.P 255) in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona circostante, è possibile stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE" e le indicazioni riportate nell'Allegato alle presenti norme.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Per la sottozona D.6 ubicata in angolo SS 255 - Via Gazzate, il tipo di intervento è preventivo con P.P. attuabili per subcomparti, coordinati preventivamente da POU. L'accessibilità veicolare alla sottozona dovrà avvenire con soluzioni progettuali compatibili con la prevista intersezione tra la variante alla ex SS 255 e la ex SS stessa. Il piano particolareggiato dovrà prevedere idonee misure di mitigazione degli impatti connessi alla contiguità dell'area con zone agricole ed opere di inserimento paesaggistico, attraverso la realizzazione di cortine arboreo arbustive a confine con dette zone, secondo i criteri estetici e compositivi indicati in allegato alle presenti norme "Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo".

Nell'ambito della sottozona potrà essere realizzato un impianto per la distribuzione di carburanti rispondente alle norme e prescrizioni di cui all'art. 32 quater.

L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni contenute nel POIC con particolare riferimento alla Tabella "C" ed alle condizioni e limiti di attuazione di cui al prospetto "A". In particolare, in relazione alle attività a destinazione commerciale, si prevede la realizzazione di strutture medio grandi non alimentari (da 1500 a 2500 mq di SV) e medio piccole alimentari e non alimentari (da 250 a 1500 mq di SV) sino a 10000 mq di superficie di vendita complessiva, attraverso blocchi separati di superficie non superiore a 2500 mq. Si prevede inoltre l'assoggettamento dei parcheggi di progetto alla procedura di verifica (screening), ai sensi dell'art.9 della L.R. 9/1999.

Valgono infine le seguenti prescrizioni:

- riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale del comparto da 0.45 mq/mq di superficie territoriale a 0.43 mq/mq, con una ST pari a 94500 mq;
- stralcio della quota a destinazione residenziale (funzioni a1, a2). Tale stralcio è oggetto di accordo tra le parti per garantire il trasferimento su area dell'Amministrazione comunale o di terzi di un equivalente valore tradotto in superficie utile, (come da schema di convenzione urbanistica);
- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5% della superficie territoriale, secondo quanto prevede lo standard minimo indicato dall'art. 46 della L.R. 47/1978;
- deroga all'altezza massima di ml.13.50 per la realizzazione di strutture a destinazione ricettiva, per le quali si applica il limite di altezza massimo di ml. 21.00.
- deroga al parametro di superficie permeabile di comparto che risulta rispettato solo parzialmente attraverso il contributo delle superfici destinate a parcheggio, da realizzarsi con materiali ad alto grado di permeabilità.

Per l'area contrassegnata in cartografia tav. 6D con la codifica D6.9 l'indice di edificabilità è ridotto a 0,6 mq/mq. A confine con le zone produttive dovranno essere allestite idonee opere di mitigazione attraverso la realizzazione di cortine arboreo-arbustive secondo i criteri estetici e compositivi di cui all'Allegato alle presenti norme.

Nell'area contrassegnata in cartografia tav. 6B/6D con il numero 1 è localizzato un impianto di distribuzione di carburante confermato. Lo stesso potrà essere assoggettato a interventi di manutenzione e riqualificazione secondo le disposizioni di cui all'art. 32 quater. Dovranno essere adottate tutte le precauzioni ambientali e di sicurezza necessarie alla tutela degli edifici circostanti. Nel caso di dismissione dell'impianto l'area di sedime, prima di essere riutilizzata a scopi edificatori, dovrà essere sottoposta a intervento di bonifica.

Nell'area contrassegnata in cartografia tav. 6B/6D con il numero 2 si interviene attraverso Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- è consentita la localizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare, con Superficie di vendita massima di 800 mq;
- dovranno essere realizzate le opere relative alla pista ciclabile nei tratti di confine a Est e OVEST dell'area di intervento e sulla viabilità (via Provinciale EST lato SUD) da via repubblica di Montefiorino a via Garibaldi;
- È necessario in fase di attuazione dell'intervento lo studio acustico per ~~di~~ verificare il rispetto dei valori assoluto e differenziale di immissione indotti dal nuovo punto vendita alimentare individuando eventuali interventi di mitigazione acustica che evitino che possa generarsi una condizione di disturbo presso gli edifici esistenti.
- L'intervento è disciplinato dai seguenti parametri urbanistici:
 - PU1 40% della SU
 - Verde Pubblico 60% della SU (con possibilità di attrezzare un'area esterna al lotto di proprietà del Comune)
 - P3 parcheggi pertinenziali vedasi DCR n. 1253/99 e s.m.

In tali interventi si dovrà applicare il del principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.

Prescrizioni attuative per l'approvazione del PDC Convenzionato:

- *Dimostrare le specifiche tecniche di realizzazione delle aree computate con una quota percentuale di permeabilità;*
- *Garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;*
- *L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno studio acustico integrativo che valuti in dettaglio l'emissione sonora delle attività previste nelle aree di carico e scarico merci, per cui si dovrà richiedere specifica valutazione ad ARPAE in fase di approvazione del PDC Convenzionato.*

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite eventuali nuove specifiche indagini ed analisi e siano verificati ed approfonditi i fattori di rischio di cedimenti post-sismici.

| | | |
|----|----------------------------------|---|
| 7) | ZONA OMOGENEA D | SOTTOZONA D.7 |
| | DESTINAZIONE PREVALENTE: | ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI E DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE |
| | FUNZIONI AMMESSE | (MIN. 80%): c.3 d.5 (MAX.20%): b.2 (escluso C.1.1aC.1.2a,C.1.2b, C.1.3; C1/C2 solo se connesse alle attività insediate) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme |
| | TIPO DI INTERVENTO: | PREVENTIVO |
| | INTERVENTI AMMESSI: | TUTTI |
| | INDICE EDIFICAZIONE | Ut= 6000 MQ/Ha SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE |
| | SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: | COMPARTO DI P.R.G. (*) |
| | ALTEZZA MASSIMA: | 10,00 ML SALVO STRUTTURE TECNOLOGICHE PARTICOLARI PER LE QUALI SI APPLICA IL LIMITE DI ALTEZZA DI 21ML |
| | INDICE DI VISUALE LIBERA: | 0,5 |
| | PARCHEGGI: | COME ART. 11 |
| | VERDE DI U.2 | 10 % ST |
| | SUPERFICIE PERMEABILE MIN.: | 30 % SF |
| | DISTANZE: | |
| | DAI CONFINI DI PROPRIETA': | 6,00 |
| | DALLE STRADE INTERNE : | 6,50 |
| | DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G: | 10,00 |
| | FRA PARETI FINESTRATE: | 10,00 (residenza e uffici) |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata a nord dal Canale Fossa Signora è prescritta una distanza minima dell'edificazione di ml 20 dal ciglio del canale.

Per la zona produttiva agricola speciale D7 sulla via Limpido sede della ditta Antica Foma, dove è attribuita una SU max=3.205 mq, i nuovi edifici dovranno essere posizionati ad una distanza di rispetto dalla via Limpido di almeno 30 m, dovrà essere realizzato uno studio compositivo delle nuove strutture, anche in relazione all'esistente, opportunamente mitigato e sottoposto alla verifica della CQAP al fine di migliorare l'inserimento nel contesto ambientale. In relazione al trattamento delle acque si richiamano le indicazioni fornite dalla DGR 286/05 che privilegia l'adozione di soluzioni tecniche finalizzate a ridurre "a monte" le portate immesse nelle reti fognarie/reticolo idrico superficiale, attraverso il recupero e lo smaltimento in loco, per quanto possibile, delle acque meteoriche incontaminabili, o il loro recupero per usi non pregiati (es. vasche per irrigazione, ecc.)." In sede attuativa dovrà essere redatto idoneo rapporto geologico geotecnico e sismico nel rispetto del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

- l'intervento è subordinato all'adeguamento del sistema di depurazione delle acque reflue ai nuovi carichi inquinanti sia di origine domestica, che industriale, ovvero dovranno essere adeguate le modalità e le aree di stoccaggio dei rifiuti liquidi prodotti dall'attività di lavorazione;
- dovrà essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico per la verifica del possibile rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali, sia diurni che notturni, presso i ricettori sensibili prossimi all'area di intervento;
- gli edifici e le aree con permanenza di persone per più di quattro ore al giorno dovranno essere realizzate al di fuori della fascia di rispetto della linea elettrica a MT e della cabina di trasformazione posta in prossimità dell'area oggetto di ampliamento.

Le aree relative alle dotazioni territoriali del piano, parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria, aventi una estensione totale di 2340 mq, sono individuate in area extra comparto, in frazione Via Larga, via Golfiera, in adiacenza alla zona urbanizzata B4, in prossimità dell'Oratorio di San Vincenzo Ferreri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC 150 del 11/10/2016. E' fatto salvo lo standard di verde extra comparto per l'area di espansione residenziale denominata C2R, individuato a sud della via Golfiera, che, all'attuazione del piano C2R, dovrà essere reperito in adiacenza al verde oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".

Art.26 - Insediamenti ammessi nelle zone agricole

1. Con riferimento ai precedenti artt. 16, 20 e 25, gli insediamenti compatibili con le diverse zone agricole sono ricavabili dalle TABELLE "A", "B", "C.1" e "C.2" riportate alle pagine seguenti.

2. Negli interventi si dovrà inoltre tener conto di quanto previsto al TITOLO II° delle presenti Norme, in relazione alle azioni di tutela ambientale da adottarsi in presenza di elementi e ambiti ivi contemplati e interessanti la zona di intervento. In tal caso si dovrà intervenire adottando il criterio della norma più restrittiva.

3. All'interno della scheda 41, Elaborato n. 8" Il progetto. Beni culturali", Casino Riva è consentito insediare nelle modalità previste dal relativo allegato alla suddetta Scheda n°41, una struttura leggera di SU max=400 mq ed un edificio da realizzare a sud del complesso architettonico con SU max=300 mq da adibire parte a casa del custode per massimo 150 mq di SU e per la restante parte a spogliatoi per attività sportive e servizi. Per la nuova struttura leggera ed il nuovo edificio la Hmax=7,50 m.

Si specifica inoltre che:

- l'intervento è subordinato all'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui, in particolare dovrà essere valutata la possibilità di prevedere il collegamento dell'area in questione con l'impianto frazionale di Bagazzano, verificando preliminarmente con l'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato la potenzialità depurativa residua dell'impianto stesso. Qualora tale intervento non risultasse fattibile, l'area oggetto di trasformazione dovrà essere necessariamente dotata di adeguato sistema di depurazione privato per il trattamento delle acque reflue domestiche e di quelle provenienti dall'attività ricettiva e sportiva in via di trasformazione, dimensionato in relazione al numero massimo di abitanti/equivalenti previsti complessivamente nell'area e secondo quanto indicato dalla DGR n.1053/03;
- le acque meteoriche dovranno essere raccolte separatamente ed avviate allo scarico in corso d'acqua superficiale secondo il principio di invarianza idraulica, chiedendo preliminare parere all'Ente gestore del corpo idrico superficiale che sarà ricettore dello scarico;
- in sede attuativa dovrà essere redatta una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art.8 L.447/95, che verifichi per le attività ricettive e sportive che verranno svolte, il possibile rispetto dei limiti assoluti di zona e differenziali presso i ricettori sensibili presenti nell'intorno della villa, sia in periodo diurno, che notturno. Se necessarie dovranno essere previste opere di mitigazione del rumore.

TABELLA "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

| ZONA AGRICOLA | FUNZIONI INSEDIABILI | | | | | | | | | |
|---|----------------------|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| | d1 | | d2 | | d3 | | | | d4 | |
| | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F12 | G7b | F14 | F16 |
| E.1 NORMALE | O | O | O | O | O | X° | O | O | O | O |
| E.2 TUTELA GENERALIZZATA | O | O | O | O | O | X° | X | O | O | O |
| E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA: | | | | | | | | | | |
| TUT.E3.1a | X° | X° | | | | | | | | |
| TUT.E3.1b | X | X | X | X | X | X° | | X | X | X |
| E.3.2 RISPETTO AREE URBANE: | | | | | | | | | | |
| CEN.ABIT. E3.2a | O | O | X° | O | O | X° | | O | O | O |
| CAM.PARCO E3.2b | X | X | X° | X | X | X° | | O | X | X |
| E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE STORICO TESTIM. | | | | | | | | | | |
| | X | X | O | X° | O | X° | | O | X° | X° |
| E.3.4 RISPETTO BENI CULTURALI | | | | | | | | | | |
| | X | X | X | X | X | | X | X | X | |
| E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA' | | | | | | | | | | |
| | X | X | X | X | X | X° | | X | X | X |

NOTE:

- O - Funzione insediabile, ampliabile e potenziabile se già esistente, in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
- X - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi ammessi sugli edifici esistenti possono prevederne il potenziamento e l'ampliamento nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
- X° - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla ristrutturazione che non determinino ampliamento e/o potenziamento della funzione stessa. Per le funzioni F6 si ha aumento di C.U. anche quando si aumenta il numero dei capi suini rispetto all'esistente.

Nelle zone E3.1b i nuovi interventi per le funzioni F2 non sono ammessi per l'insediamento di nuovi allevamenti aziendali.

Nelle zone E 3.3 i nuovi interventi sono ammessi esclusivamente in caso di allevamenti aziendali bovini già esistenti.

segue TAB "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

| ZONA AGRICOLA | FUNZIONI INSEDIABILI | | | | | | ALTRI INTERVENTI | | (1) | (2) |
|--|----------------------|-----|----|----|----|------|------------------|----|-----|-----|
| | d5 | | c2 | | | c3 | | | | |
| | F11 | F15 | F7 | F8 | F9 | G10b | F10 | | | |
| E.1 NORMALE | O | X | O | X° | O | O | X | O | X | |
| E.2 TUTELA GENERALIZZATA | X | X | X | X° | X° | X | X | O | X | |
| E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA: | | | | | | | | | | |
| TUT.E3.1a | X° | X° | X° | X° | X° | X° | X° | O* | X | |
| TUT.E3.1b | X° | X° | X° | X° | X° | X° | X° | O* | X | |
| E.3.2 RISPETTO AREE URBANE: | | | | | | | | | | |
| CEN.ABIT. E3.2a | O | X | X° | X° | X° | X° | X | O | X | |
| CAM.PARCO E3.2b | X | X | X° | X° | X° | | | X | X | |
| E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGI- STICO-AMBIENTALE STORICO TESTIM. | | | | | | | | | | |
| | X | X° | X° | X° | X° | X° | X° | O* | X | |
| E.3.4 RISPETTO BENI CULTURALI | | | | | | | | | | |
| | X | X | X | X° | X | X | X | O | X | |
| E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA' | | | | | | | | | | |
| | X | X | X | X° | X | X | X | O | X | |

NOTE:

- O - Funzione insediabile, ampliabile e potenziabile se già esistente, in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
- X - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi ammessi sugli edifici esistenti possono prevederne il potenziamento e l'ampliamento nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.28 delle presenti norme.
Per le zone E.3.1 e E.3.2 sono consentiti solo interventi relativi a funzioni di questo tipo già insediate.
- X° - Funzione non insediabile. Nel caso la funzione sia già insediata gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla ristrutturazione che non determinino ampliamento e/o potenziamento della funzione stessa.
Per le funzioni F8 si ha aumento di C.U. anche quando si aumenta il numero dei capi suini rispetto all'esistente.
Per le funzioni F8 è ammessa la nuova costruzione limitatamente alla realizzazione dell'edificio per la quarantena.
- (1)- MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI: infrastrutture tecniche e di difesa dei suoli, strade poderali, canali, argini, bacini, opere di difesa idraulica, movimenti di terra e similari.

Segue TAB. "A" - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ZOOTECNICHE CONSENTITE IN BASE ALLE PRECEDENTI INDICAZIONI:

(2)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONI DI TIPO URBANO (VEDI SEGUENTE TABELLA B)

O* - NUOVE STRADE PODERALI NON POTRANNO AVERE SEZIONE TRASVERSALE MAGGIORE DI ML 4,00

a)- Qualunque richiesta di concessione o autorizzazione edilizia relativa a interventi di tipo F.3, F.4, F.6, F.7, F.8, F.9 e G.7b dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri il rispetto dei seguenti requisiti:

- accorgimenti adottati al fine di favorire la salubrità, la sicurezza e l'igienicità degli ambienti di lavoro;
- accorgimenti adottati al fine di garantire adeguate condizioni di benessere animale;
- provvedimenti adottati per mitigare l'impatto ambientale e riqualificare gli insediamenti;
- tecniche ed accorgimenti adottati per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami;
- realizzazione di una piazzola per la disinfezione degli automezzi e il lavaggio delle ruote;
- separazione delle acque bianche dalle nere;
- idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana da corsi d'acqua.

Per gli allevamenti di tipo suinicolo potrà essere allestito un apposito edificio per quarantena di mq. 30 di superficie libera calpestabile, per allevamenti fino ad una superficie utile pari a mq. 4500, e di mq. 60 per allevamenti oltre i mq. 4500 di superficie utile. L'edificio dovrà essere distinto dai normali locali di ricovero e dotato di scarichi e deposito liquami separati.

Per tutte le opere che comportano aumento della S.U.A. nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto l'autorizzazione allo scarico in attuazione delle leggi vigenti.

b)- Modalità di costruzione delle strutture di accumulo dei liquami e dei contenitori per i letami e materiali palabili assimilati:

La costruzione di strutture e dei contenitori sopraccitati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, é regolamentata dalla L.R. N° 50/1995 nonché dalla Delibera del G.R. n.3003 del 1/08/95.

Il rispetto dei requisiti di legge sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica, relazione geologica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- limiti di distanza;
- dai confini di zona agricola ml 300,00; 1000ml per gli interventi di tipo F9;
 - dai confini di proprietà ml 20,00
 - da edifici residenziali ml 80,00
- salvo deroga concessa dall'Autorità di controllo.
- dalle strade rispetto di PRG o Cod. Str.
 - da pozzi di uso potabile ml 200,00

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

- creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con specie autoctone e composta sia di alberi che di arbusti, posta a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale é peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. N.50/1995, Del. G.R. N. 3003 dell'1/8/1995 e Del. C.R. N. 2409 dell'8/3/1995.

Segue TAB. "A" - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE ATTIVITA' ZOOTECNICHE CONSENTITE IN BASE ALLE PRECEDENTI INDICAZIONI:

B- Contenitori per letami e materiali palabili assimilati:

- adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare il buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- pavimento (platea) impermeabile e tale da impedire la percolazione per almeno 10 anni, strutturalmente e staticamente idoneo;
- uno o più pozzettoni di raccolta dei liquami di sgrondo e acque piovane adeguatamente dimensionati o immissione in un contenitore per liquami idoneo;
- platea al di sopra del p.d.c. o comunque con accorgimenti atti ad evitare allagamenti e dilavamenti, pendenze di convogliamento verso i pozzettoni non inferiore all'1,5%;
- cordolo perimetrale di altezza fra 10 e 25 cm con apposita rampa di accesso; il cordolo potrà essere sostituito su non più di tre lati da muro di contenimento di altezza massima ml 2,00;
- nel caso di concimaie drenanti il cordolo potrà essere sostituito da muro perimetrale fessurato con convogliamento del percolato a mezzo di adeguate canalette di sgrondo ai pozzetti di raccolta.

Il rispetto dei requisiti sopra descritti sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

- creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con specie autoctone e composta sia di alberi che di arbusti, posta a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale è peraltro vietata la piantumazione.

Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. N. 50/1995, Del. G.R. N. 3003 dell'1/8/1995 e Del. C.R. N. 2409 dell'8/3/1995.

- c)- La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.5 (per autoconsumo) è stabilita in N° 6 capi.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.6 (aziendale o interaz. non per autoconsumo) è fissata in 1500 mq di S.U.A., oltre la quale l'allevamento è da considerarsi intensivo (F.8); dovrà comunque essere verificata la condizione che il 25% del prodotto di alimentazione animale sia di autoproduzione aziendale.

Nel caso in cui un allevamento suinicolo di tipo F.8 cessi definitivamente l'attività, la stessa non potrà più essere ripresa.

- d)- Perché l'allevamento sia classificato Aziendale o Interaziendale dovrà essere verificato comunque che il 25% del prodotto di alimentazione, sia di autoproduzione aziendale.

Gli allevamenti di specie di bestiame non direttamente connessi alla normale prassi agricola (animali da pelliccia, cani, lumache, lombrichi, ecc..) sono da considerarsi sempre di tipo produttivo-intensivo, indipendentemente dalle dimensioni e dal carico zootecnico.

Gli allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali di bovini (F.3) e zootecnia minore (F.4) sono da considerarsi di tipo intensivo e quindi come appartenenti alle funzioni produttive corrispondenti rispettivamente alle categorie F.7 e F.9, anche qualora risultino superati i parametri previsti per detti allevamenti specificati nella Tabella: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.

- e)- La costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e i movimenti di terra eccedenti le normali operazioni colturali, dovranno essere motivati e saranno realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.

In particolare i movimenti di terra dovranno essere supportati da dettagliata indagine di tipo geologico-geotecnico e da un progetto di miglioramento fondiario che giustifichi quanto richiesto.

f)- Lungo tutto il perimetro dei depositi delle deiezioni animali dovranno essere realizzate cortine verdi di protezione ambientale utilizzando sia alberi che arbusti, appartenenti a specie autoctone.

TABELLA "B" - FUNZIONI DI TIPO URBANO INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE (SOLO INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

| ZONA AGRICOLA | FUNZIONI INSEDIABILI | | | | | | | | | | | | E8 |
|---|----------------------|----|----|----|-----|----|----|----|----------------|----|----|---|----|
| | a | | | b2 | | | | b3 | | | | | |
| | A1-9/C6 | C1 | C2 | C3 | A10 | B1 | B6 | C4 | D2 | D6 | E7 | | |
| E.1 NORMALE | X | X | X | X | X | X | X | | X [^] | | | X | |
| E.2 TUTELA GENERALIZZATA | X | X | X | X | X | X | X | | X [^] | | | X | |
| E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA: | | | | | | | | | | | | | |
| TUT.E3.1a | X | X | X | | X | | X | | | | | X | |
| TUT.E3.1b | X | X | X | X | X | | X | | | | | X | |
| E.3.2 RISPETTO AREE URBANE: | | | | | | | | | | | | | |
| CEN.ABIT.E3.2a | X | X | X | X | X | X | X | X | X [^] | X | X | X | |
| CAM.PARC.E3.2b | X | X | X | X | X | X | X | X | X [^] | X | X | X | |
| E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE STORICO TESTIM. | X | X | X | X | X | | X | | X [^] | | | X | |
| E.3.4 RISPETTO AI BENI CULTURALI | X | | X | X | X | X | X | | X [^] | | | | |
| E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA' | X | X | X | X | X | | X | | X [^] | | | X | |

NOTE : X[^] - LIMITATAMENTE A PENSIONI E LOCANDE

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalla sovrastante Tabella nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e sue s.m.

Gli interventi di recupero di edifici in zona agricola ai fini abitativi potranno essere ammessi solo a seguito di verifiche preliminari di carattere ambientale:

- valutazione di clima acustico redatta ai sensi della DGR 673/04, qualora l'intervento sia in prossimità di importanti infrastrutture stradali (art. 8 della L.447/95) per verificare la loro idoneità ad ospitare residenze;
- verifica che l'edificio/l'area d'intervento risponda ai requisiti previsti dall'art.4 del DPCM 8/7/2003 e sia al di fuori della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) o della fascia di rispetto di elettrodotti di media o alta tensione, qualora presenti nelle vicinanze;
- Verifica che l'edificio che ospiterà residenze o persone per più di 4 ore al giorno e sue pertinenze esterne fruibili (balconi, terrazzi, cortili) o l'area configurabile come intensamente frequentata (artt. 3 e 4 DPCM 8/7/03) siano esterne al volume di rispetto in cui è previsto il superamento del valore di

attenzione o dell'obiettivo di qualità (6V/m), qualora collocati nelle vicinanze di stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile o impianti radiotelevisivi;

- verifica della presenza in prossimità dell'intervento di idonea pubblica fognatura collegata ad impianto di depurazione o in alternativa previsione di adeguata depurazione dei reflui domestici secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03;
- verifica della presenza di materiali contenenti amianto che dovranno essere rimossi prima della demolizione/ristrutturazione degli edifici o di parti di essi, nel rispetto delle modalità tecniche contenute nel D.M. 06/09/94, presentando all'ASL territorialmente competente relativo piano di lavoro ai sensi dell'art.256 del D.Lgs. 81/2008.

segue TAB. "B"- FUNZIONI DI TIPO INEDIFICATO INSEDIABILI
NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

| ZONA AGRICOLA | FUNZIONI INEDIFICATE INSEDIABILI | | | |
|--|----------------------------------|-----------|-----------|------------|
| | <i>G1</i> | <i>G2</i> | <i>G4</i> | <i>G7a</i> |
| <i>E.1 NORMALE</i> | <i>O</i> | <i>O</i> | <i>O</i> | <i>O</i> |
| E.2 TUTELA GENERALIZZATA | O | O | O | O |
| E.3.1 TUTELA BACINI E CORSI D'ACQUA: FASCE DI ESPAN. INONDABILI ZONE DI TUTELA ORDINARIA | O | X | O | X |
| E.3.2 RISPETTO AREE URBANE | O | O | | |
| E.3.3 PARTICOLARE VALORE PAESAGGI- STICO-AMBIENTALE STORICO TESTIMON. | O | O | | O |
| E.3.4 RISPETTO AI BENI CULTURALI | O | O | | |
| E.3.6 RISPETTO ALLA VIABILITA' | O | X | | |

NOTE: O - IMPIANTI DI NUOVA REALIZZAZIONE
X - INTERVENTI SU IMPIANTI ESISTENTI
N.B.: LE ATTREZZATURE DI TIPO G.1 SONO AMMESSE SOLO SE COLLEGATE A INTERVENTI DI TIPO AGRITURISTICO O SE GESTITE DA SOCIETÀ SPORTIVE SENZA FINI DI LUCRO REGOLARMENTE REGistrate: IN QUEST'ULTIMO CASO È CONSENTITO INSEDIARE STRUTTURE LEGGERE TEMPORANEE STRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ SPORTIVA CON UN INDICE MASSIMO DI UT = 0,05 MQ/MQ, COSÌ COME PREVISTO ALL'ART. 81 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

TABELLA "C.1" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (MATRICE DELLE COMPATIBILITA').(&)

La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. "B" per il controllo della compatibilità di zona.

| | | A1/9 | A10 | B1 | B4 | B6 | C1 | C2 | C3 | C4 | D1 | D2 | D6 | E7 | |
|-----|---|-------------------------------------|-------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | | DESTINAZIONI AMMESSE DI TIPO URBANO | | | | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| | | A1/9 | A10 | B1 | B4 | B6 | C1 | C2 | C3 | C4 | D1 | D2 | D6 | E7 | |
| | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| D | I | A1/9 C6 | X | X | | X | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| E | I | A10 | X | X | | X | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| T | I | B1 | X | X | X | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| N | I | B4 | | | X | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| Z | I | B6 | | | X | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| O | I | C1 | X | | X | X | X | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | C2 | X (°) | | | X | X | X | X | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| E | I | C3 | X (°) | | | X | X | X | X | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | C4 | | | X | | X | X | X | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| T | I | D1 | | | X | X | X | X | X | X | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| N | I | D2 | X | X | | | | | | | X | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | D6 | | | X | | X | X | X | | | X | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| (°) | I | | | | | | | | | | | | | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | E7 | | | | | | | | | | | X | | |
| I | | ----- | | | | | | | | | | | | | |
| | | ===== | | | | | | | | | | | | | |
| | | ===== | | | | | | | | | | | | | |

(&) Si intende per patrimonio edilizio esistente (ovvero per edificio esistente), una struttura edilizia che, anche se fatiscente o parzialmente crollata, risulti chiaramente leggibile e ricostruibile nella sua complessità e compiutezza, in base alle parti ancora esistenti e alla documentazione reperibile (grafica, fotografica, storica, catastale, ecc.). La parte esistente non dovrà in ogni caso risultare inferiore ad un terzo della consistenza volumetrica complessiva documentabile come sopra specificato.

(°) alla data di adozione delle presenti norme (vedi art. 16 penultimo comma)

e' sempre consentita la riconversione alle funzioni agricole compatibili con le varie zone e la destinazione ad autorimesse.

(°°) E' ammesso tale recupero solo nel caso si tratti di edifici esistenti aventi caratteristiche costruttive e tipologiche di tipo tradizionale, realizzati originariamente con funzione rurale.

(°°°) In tutti i casi, le destinazioni e gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente sono quelli conformi all'Art. A-21 della L.R. 20/2000 e sue s.m.

TABELLA "C.2" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE GIA' DESTINATO A FUNZIONE AGRICOLA O A FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO F DEL QUALE SI SIA DIMOSTRATA LA PERDITA DI TALI FUNZIONI. MATRICE DELLE COMPATIBILITA'. (&)

La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. "B" per il controllo della compatibilità di zona.

| | A1 | A10 | B1 | B4 | B6 | C1 | C2 | C3 | C4 | C6 | D2 | D6 | E7 |
|--------------------|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| D° F1 | X° | X | X | | X | X | X | X | | X | X^ | | |
| S° F2 | X° | X | X | | X | X | X | X | X | X | X^ | X | X |
| I° F3 | X° | X | | | X | | X | X | X | X | | X | |
| A° F4 | X° | X | | | X | | X | X | X | X | | X | |
| I° F5 | X° | X | | X | | X | X | | X | | X | | |
| N° F6/F7/F8/F9/F10 | | | | X | | X | X | | X | | X | | |
| ° F11 | | | | X | X | X | X | X | X | | X | | |
| S° F14 | X° | X | | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| S° F15 | | | | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| E° F16 | | | | | X | X | X | X | X | X | X^ | X | |
| T° | | | | | | | | | | | | | |
| I° | | | | | | | | | | | | | |
| (°) | | | | | | | | | | | | | |

NOTE: (°) La perdita di funzione agricola o produttiva di tipo F deve essere documentata attraverso specifica relazione tecnica in ambito agrario che attesti che gli edifici interessati non siano piu' funzionali allo svolgimento dell'attivita' agricola ~~da almeno 3 anni~~. Tale requisito deve essere attestato dal titolare dell'azienda agricola dalla quale il fabbricato viene stralciato e l'attestazione deve essere allegata alla richiesta di intervento. **Tale prescrizione si applica Le norme sul recupero edilizio a fini non agricoli si applicano** esclusivamente agli edifici esistenti ~~alla data di adozione delle presenti norme alla data del 10/04/2003~~.

~~In tutti i casi il recupero a funzioni di tipo urbano è possibile solo se sono trascorsi almeno 10 anni dalla fine lavori.~~

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà avvenire secondo quanto previsto all'art. A21 della L.R. 20/2000 e sue s.m.

(&) Si intende per patrimonio edilizio esistente (ovvero per edificio esistente), una struttura edilizia che, anche se fatiscente o parzialmente crollata, risulti chiaramente leggibile e ricostruibile nella sua complessità e compiutezza, in base alle parti ancora esistenti e alla documentazione reperibile (grafica, fotografica, storica, catastale, ecc.). La parte esistente non dovrà in ogni caso risultare inferiore ad un terzo della consistenza volumetrica complessiva documentabile come sopra specificato.

X^ - LIMITATAMENTE A LOCANDE E PENSIONI

Per le destinazioni F3,4, 5, 6, 7, 8,9 si veda quanto previsto specificamente di seguito.

Le funzioni insediabili sono quelle previste dalla sovrastante Tabella nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e sue s.m.

SEGUE TABELLA "C.2" - PRESCRIZIONI

X° In caso di recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia originaria di tipo abitativo (F1), il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione, comprensivi di quelli esistenti, è il seguente:

| |
|---|
| da mc. 0 a mc. 600 = n.1 alloggio |
| da mc. 601 a mc. 1.200 = n.2 alloggi |
| oltre mc. 1.200 = n.3 alloggi |

Nel caso di edifici aventi tipologia originaria di tipo abitativo (F1) viene fatto salvo il numero di alloggi esistenti alla data del 6/5/1997, dimostrabile attraverso prove documentali quali l'accatastamento storico, la preesistenza di utenze, la situazione anagrafica, ecc., anche in deroga a quanto indicato all'art. 15 delle presenti norme.

In caso di recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia originaria di tipo "non abitativo", a servizio rustico (F2, F3, F4, F5, F.14), con esclusione degli edifici aventi cubatura inferiore a 350 mc complessivi, il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione è il seguente:

| |
|---|
| da mc. 350 a mc. 750 = n.1 alloggio |
| da mc. 751 a mc. 1.500 = n.2 alloggi |
| da mc. 1.501 a mc. 2.250 = n.3 alloggi |
| oltre mc. 2.250 = n.4 alloggi |

Il recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, aventi tipologia tradizionale, originariamente di tipo "non abitativo", a servizio rustico (F6), con esclusione degli edifici aventi cubatura inferiore a 350 mc complessivi, il numero di alloggi ricavabili ad uso civile abitazione è il seguente:

| |
|-------------------------------------|
| da mc. 350 a mc. 750 = n.1 alloggio |
| oltre mc. 750 = n.2 alloggi |

Al fine di stabilire il numero massimo degli alloggi realizzabili in caso di edifici con tipologia edilizia di tipo misto (abitativa e non abitativa), si opera in modo distinto per le due singole parti a differente tipologia, fermo restando che la loro nuova distribuzione, può avvenire liberamente all'interno del volume esistente e che non è possibile realizzare più di 7 alloggi.

Il numero degli alloggi ricavabili, con le limitazioni di cui sopra, è da riferirsi ad ogni singolo edificio e non all'insieme degli edifici costituenti il nucleo.

Per il calcolo della cubatura esistente si fa riferimento al volume vuoto per pieno.

Ad ogni alloggio va destinata una quota di servizi alla residenza non inferiore al 30% della Su dell'alloggio. Tali servizi possono essere realizzati anche all'interno dei volumi esistenti nel nucleo insediativo rurale.

Dovrà in ogni caso essere prevista una autorimessa di superficie minima mq. 12,5 per ogni alloggio ricavato; possono essere autorizzate deroghe con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.

- oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, è sempre consentita la riconversione a funzioni agricole compatibili con le varie zone, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi più oltre definiti.

- è pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse, nel limite massimo di due garage per ogni alloggio.
- gli interventi di categoria c.1, c.2, c.3 sono consentiti per un massimo complessivo di 60 mq di su.
- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare le prescrizioni particolari elencate all'art. 27 delle presenti norme.
- la conversione ad altra funzione compatibile secondo la matrice di cui alla tab."C.2" di strutture già destinate a funzione agricola potrà avvenire alle seguenti condizioni:
 - * dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola
 - * La possibilità di intervenire sui fabbricati non più legati all'attività agricola è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, che in caso non siano esistenti ed idonee devono essere realizzate a cura e spese del richiedente l'intervento.
 - * Ai sensi dell'art.40 della L.R.47/78 e succ. modif. l'intervento di recupero dei fabbricati può essere subordinato alla stipula di una convenzione nella quale il titolare si impegna, a scomputo totale o parziale del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art.3 della L.10/77, alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:
 - opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
 - manutenzione dei drenaggi;
 - opere di consolidamento idrogeologico;
 - demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
 - opere di igienizzazione degli scarichi.
 - * Nei casi in cui la modifica d'uso comporti aumento del carico urbanistico (in riferimento alla tabella degli standards dei parcheggi di cui all'art.11) l'intervento è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici richiesti.
 - * E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di idonea documentazione, a firma di tecnico abilitato, atta ad esplicitare la compatibilità ambientale dell'intervento, in presenza di interventi ritenuti apportatori di rilevanti interazioni e modificazioni all'ambiente.
 - * dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, che restano comunque a carico di chi interviene;
 - * rigoroso rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 27 delle presenti norme e degli "indirizzi ambientali" allegati allo studio della MATRICE AMBIENTALE;
 - * eventuali frazionamenti di aree di pertinenza di fabbricati non più legati all'attività agricola dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della SU potenzialmente recuperabile ad altro uso non agricolo, salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti.

La quantità di su recuperata ad altro uso (non agricolo) verrà conteggiata come appartenente al fondo di origine al fine del calcolo della potenzialità edificatoria dello stesso

Sono escluse dalle possibilità di recupero a funzioni di tipo urbano le strutture non in muratura, anche se condonate ai sensi della l. N° 47/1985, nonché di tettoie baracche ed ogni manufatto precari e dei pro servizi di altezza inferiore a m 2,50; questi ultimi potranno essere destinati a servizi.

In particolare nell'unità poderale agricola interessata dal recupero di strutture esistenti a funzioni di tipo urbano non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi rurali

Rientrano nella tipologia F.2, F3, F4, F5 i fabbricati adibiti a servizi aziendali di tipo tradizionale, con esclusione quindi delle costruzioni di più recente realizzazione a tipologia prefabbricata che vengono assimilati, agli effetti dell'applicazione della presente norma, ai fabbricati tipo F.15.

Rientrano altresì nella tipologia F.2, i fabbricati aventi caratteristiche costruttive e tipologiche di tipo tradizionale, realizzati originariamente come servizi rurali e successivamente, per particolari esigenze aziendali, adibiti parzialmente ad allevamento zootecnico.

Gli interventi quali: piscine, impianti sportivi a raso, fontane ornamentali, piccoli specchi d'acqua-lagheti d'acqua a scopo irriguo/ornamentale sono da considerarsi pertinenze dell'abitazione se riconducibili al concetto di pertinenza urbanistica introdotto al precedente art. 11.

Art. 26 bis - Interventi in zona agricola

1 Gli edifici in territorio rurale classificati come beni culturali minori se soggetti a ristrutturazione edilizia non possono essere demoliti integralmente e devono mantenere la stessa sagoma, fatte salve le possibilità di cui ai successivi punti.

2 Nel territorio rurale:

- sono ammesse anche su edifici classificati come Beni Culturali minori assoggettati a RE, nel rispetto sostanziale della sagoma complessiva preesistente, modeste modifiche della sagoma delle coperture, finalizzate ad un miglioramento funzionale ed estetico;

- per gli edifici non classificati come Beni Culturali minori gli interventi di Ristrutturazione Edilizia possono comprendere anche la Demolizione e Ricostruzione, ~~anche con lieve spostamento del sedime rispetto a quello attuale, con almeno un punto di contatto con il sedime originario o~~ all'interno della stessa particella o corte, **come identificata alla data di adozione del PRG vigente (DCC n. 84 del 2607/1994)**. L'intervento deve avvenire nel rispetto degli usi ammessi nella zona territoriale omogenea. Nel caso di Demolizione e Ricostruzione deve essere redatto un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti, e All'intervento deve rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo

- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati con spostamento del sedime originario, è possibile lo spostamento all'esterno della fascia di rispetto stradale, cimiteriale e dei depuratori, a non più di 10 metri dal limite della stessa, previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante edificazione. L'intervento deve rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

3 Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno (75 mq di Su). Tale ampliamento è fissato, ai fini della presente norma, in un massimo di 60 mq di Su, alla quale possono aggiungersi 15 mq per autorimessa e/o cantina. Successivamente a tale ampliamento l'alloggio non potrà essere oggetto di frazionamento. I posti auto pertinenziali possono essere realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

Art.34) Zone per attrezzature pubbliche di servizio.

1. Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi pubblici secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.

2. Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 20, nella misura massima del 15 % della SU edificabile.

3. L'intervento è diretto e di iniziativa pubblica.

4. Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree per servizi operata dalla V.G. al P.R.G. è da ritenersi vincolante, mentre per eventuali indicazioni all'interno dei comparti edificatori di espansione le stesse, fatte salve le quantità, potranno essere diversamente organizzate in sede di P.P. di attuazione, salvo quanto prescritto da eventuali P.O.U. esistenti.

5. Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici:

| | | | |
|---|-----------|---|---|
| - | UF | = | 0,6 mq/mq |
| - | Parcheggi | = | come art 11 |
| - | H massima | = | tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze per strutture particolari |
| - | VL | = | 0,5 |

6. Nelle aree contrassegnate in cartografia con apposita simbologia che definisce le “Aree di cessione extra-standard” la Pubblica Amministrazione potrà prevedere nuovi e/o trasferimenti di Diritti edificatori anche residenziali, per promuovere azioni a forte interesse pubblico, attraverso opportuna Variante al PRG. I diritti edificatori verranno definiti nell’elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana (POU).

7. Nell’area individuata con il numero 1 nel comparto VILLA EMMA è ammessa la funzione A10 oltre alle funzioni B4 e B6. Per tale area di intervento si richiede esclusivamente il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89, pari a 1mq per ogni 10 mc.

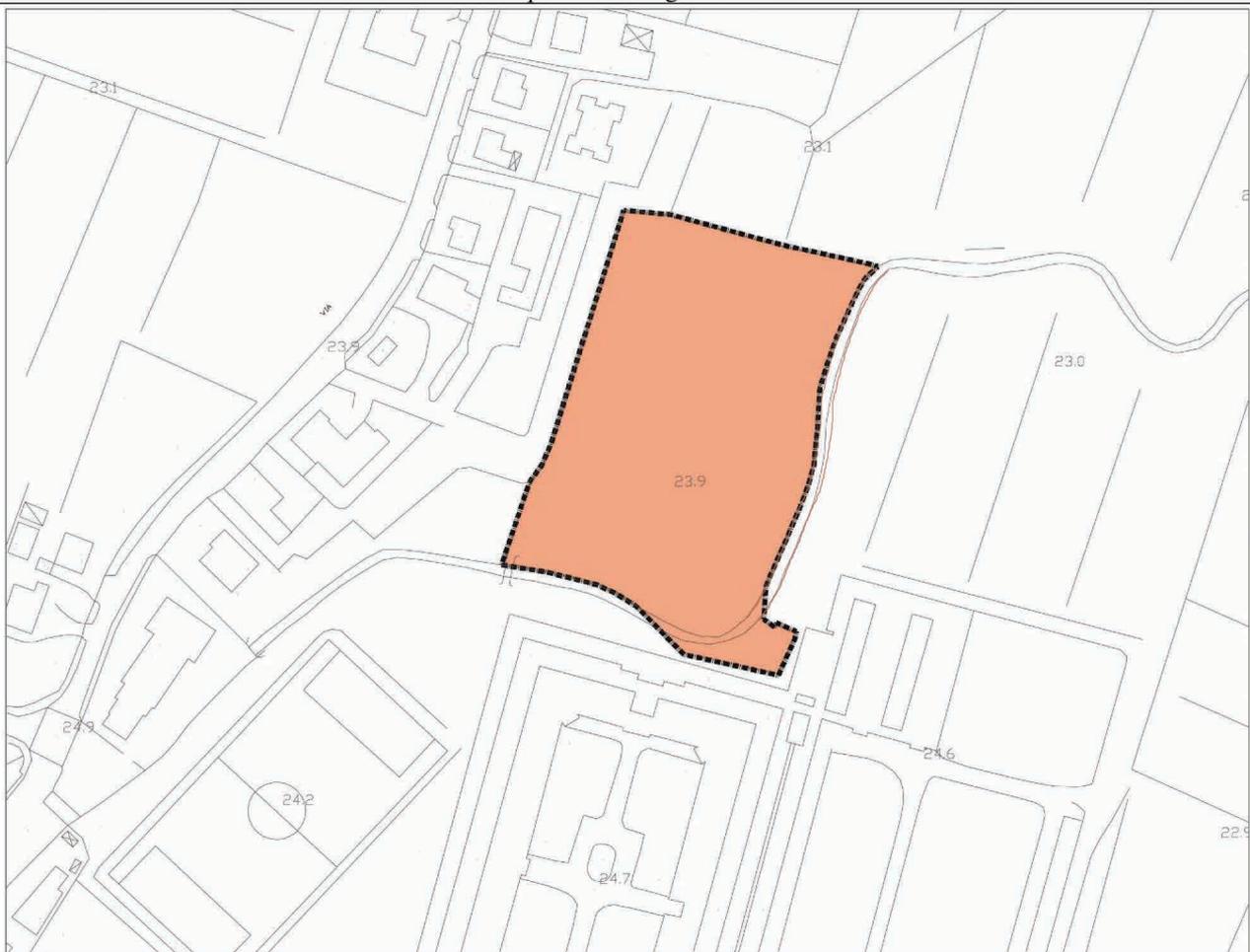
ALLGATO 2) Siti per la telefonia mobile STATO VIGENTE

AREA n° 3 - Zona cimitero -

AREA INDIVIDUATA PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI SITI DI TELEFONIA MOBILE



Inquadramento generale



Planimetria scala 1:2000

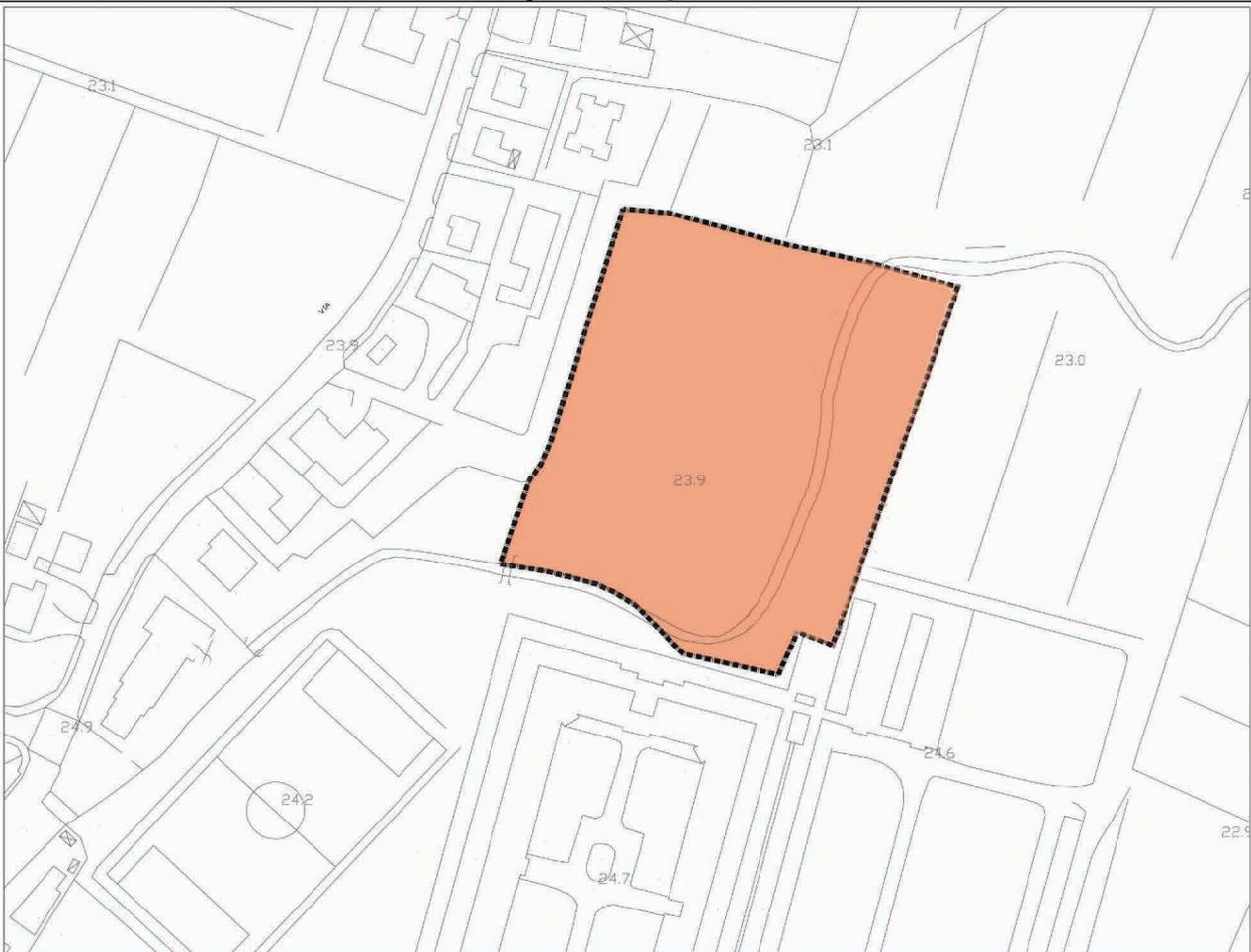
ALLGATO 2) Siti per la telefonia mobile STATO VARIATO

AREA n° 3 - Zona cimitero -

AREA INDIVIDUATA PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI SITI DI TELEFONIA MOBILE



Inquadramento generale



Planimetria scala 1:2000