

titolo del progetto

ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CASALGRANDE ADOTTATA CON D.C. N.46 DEL 25-07-2013 E APPROVATA CON D. C. N. 12 DEL 17.03-2014 DEL PIANO DI ATTUAZIONE IN ZONA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (SOTTOZONA D1.2 ART.84 N.A.) APROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 22/04/2002, RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO "EX ARENA" IN LOCALITA' DINAZZANO, COMUNE DI CASALGRANDE, DI PROPRIETA' DELLA CASALGRANDE-PADANA S.p.A.

committente

CASALGRANDE PADANA Spa Via Statale 467 n.73 Casalgrande (RE) P.I. 01270230350

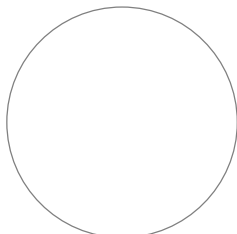
titolo dell'elaborato

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3924	Marzo 2013	SSA	DEFINITIVO	3324D—RTI-01

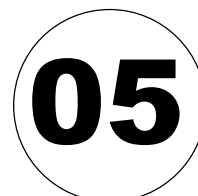
rev.	data revisione	descrizione	redatto da
A	Int 12-09-2014	Variazione DAL 279/2010	

Il responsabile della  
progettazione



Ing. Enrico Rombi

N. elaborato



collaboratori:

-arch. Prodi Tomaso  
-arch. Slingardi Seligardi  
Riccardo  
-ing. Simone Caiti  
-geom. Giulio Davoli

## **COMUNE DI CASALGRANDE (PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)**

ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CASALGRANDE ADOTTATA CON D.C. N.46 DEL 25-07-2013 E APPROVATA CON D. C. N. 12 DEL 17.03-2014 DEL PIANO DI ATTUAZIONE IN ZONA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (SOTTOZONA D1.2 ART.84 N.A.) APROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 22/04/2002, RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO "EX ARENA" IN LOCALITA' DINAZZANO, COMUNE DI CASALGRANDE, DI PROPRIETA' DELLA CASALGRANDE-PADANA S.p.A.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## S o m m a r i o

<b>ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE .....</b>	
<b>ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....</b>	
<b>ART. 3 - ZONIZZAZIONE .....</b>	
<b>ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....</b>	
<b>ART. 5 - MODALITÀ DI INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE</b>	
<b>ART. 6 - ZONE EDIFICABILI .....</b>	
<b>ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....</b>	
<b>ART. 8 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI .....</b>	
<b>ART. 9 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI PUBBLICI .....</b>	
<b>ART. 10 - ZONE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....</b>	
<b>ART. 11 - ZONA D1.2 PRODUTTIVA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE</b>	
<b>ART. 12 - ZONA D1.3 DEPOSITI A CIELO APERTO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA.</b>	
<b>ART.13 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO.....</b>	

## **ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CASALGRANDE ADOTTATA CON D.C. N.46 DEL 25-07-2013 E APPROVATA CON D. C. N. 12 DEL 17.03-2014 DEL PIANO DI ATTUAZIONE IN ZONA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (SOTTOZONA D1.2 ART.84 N.A.) APROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 22/04/2002, RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO "EX ARENA" IN LOCALITA' DINAZZANO, COMUNE DI CASALGRANDE, DI PROPRIETA' DELLA CASALGRANDE-PADANA S.p.A..

## **ART. 2 - ELABORATI DEL L'ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente adeguamento del Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati::

### ***ELABORAI TECNICI***

#### ***N. TAV. TITOLO DELL' ELABORATO***

#### ***SCALA***

**Tav. 1** STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE - STRALCIO DI P.R.G. VIGENTE  
ED ELENCO DELLE PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO -

RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA D'INTERVENTO 1: 2000

**Tav. 2** RILIEVO FOTOGRAFICO 1: 1000

**Tav. 3** ZONIZZAZIONE CON TABELLE DATI TECNICI - PLANIMETRIA QUOTATA –  
SISTEMAZIONE AREE VERDI E PAVIMENTAZIONI 1: 500

**Tav. 4** REGIME DI PROPRIETA' E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE 1: 500

**Tav. 5** PROFILI E SEZIONI 1: 500

**Tav. 6** SCHEMA RETI DI FOGNATURA (ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE)

1° e 2° STRALCIO 1: 500

**Tav. 7** SCHEMA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE 1° e 2° STRALCIO 1: 500

**Tav. 8** SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA 1° e 2° STRALCIO 1 :500

**Tav. 9** SCHEMA RETE TELEFONICA 1° e 2° STRALCIO 1: 500

**Tav. 10** SCHEMA RETI GAS-ACQUA 1° e 2° STRALCIO 1: 500

**Tav. 11** PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SEZIONI STRADALI 1° e 2° STRALCIO 1:500

**Tav. 12** RAFFRONTO PUA APPROVATO E PUA IN ADEGAUAMENTO 1:1000

**ELABORATI DESCRITTIVI:**

**TITOLO DELL' ELABORATO**

**01** RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

**02** RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA 1° e 2° STRALCIO

**02a** COMPURO METRICO ESTIMATIVO 1° e 2° STRALCIO

**03** RELAZIONE GEOLOGICA

**04** RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (AI SENSI DELL' ART.12 DEL D.LGS N.152/2006 S.M.I E LR. N.9/2008)

**04a** STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

**05** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

**ART. 3 - ZONIZZAZIONE**

L'area d'intervento, oggetto della previsione planivolumetrica, è articolata nelle seguenti zone:

- Zone edificabili (Art.6);
- Zone a verde pubblico di urbanizzazione primaria (Art. 7);
- Zone destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati, dei ciclabili e dei pedonali pubblici o di uso pubblico (Art. 8);
- Zone destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici (Art. 9);
- Zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (Art. 10);
- Zona D1..2 produttive esistenti da riqualificare (Art. 11);
- Zona D1.3 Depositi a cielo aperto connessi all'attività produttiva (Art. 1.2);

**ART. 4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1) L'area d'intervento assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati industriali oltre che alla ristrutturazione e ampliamento di quelli esistenti, secondo le previsioni grafiche e normative del planivolumetrico.

2) Gli usi consentiti sono quelli richiamati all'Art. 84 commi 3 e 4 del P.R.G.

vigente e cioè usi principali U37; U40; U41; U42; U3; usi associati U5; U10; U36; U38; U39; U39; U48; U49; U50, usi compatibili U7; U8; U16; U18; U19; U22; U23; U47; U52 ed essendo già insediata nel lotto 1 del P.U.A uno stabilimento produttivo ceramico (Ceramica Casalgrande Padana stabilimento n.4) è consentito anche l'insediamento di nuove attività di produzione ceramica.

3) Conformemente a quanto previsto dall'art.80 comma 2 del P.R.G. vigente è altresì ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un alloggio per il personale di sorveglianza e/o per il titolare purché direttamente ed esclusivamente connesso all'azienda. L'alloggio può essere della dimensione massima di 130 mq. di S.C.p. per aziende aventi insediamento di dimensione non inferiore a 300 mq. di S.C.p. In ogni caso la S.C. dell'alloggio non può superare il 30% della S.C.p. destinata all'azienda insediabile e l'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva. La quota di S.C.p residenziale va compresa nella S.C.p complessiva realizzabile su ogni lotto.

5) Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, ed in particolare all'articolo 22 della Legge Rg. 47/78 modificata con Legge Rg. 23/80 ed integrata con Legge Rg. 6/95 nonché dall'art.23 delle N.T.A del P.R.G. vigente, per l'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo, dopo la sua approvazione, verrà stipulata una specifica convenzione attuativa sulla scorta dello schema riportato nell'elaborato descrittivo n. 05 del progetto che prevede tra l'altro:

- a) la realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria del P.U.A, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
- b) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
- e) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Urbanistico Attuativo e nei progetti esecutivi d'intervento.

## **ART. 5 - MODALITÀ DI INTERVENTO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE**

1) Il progetto planivolumetrico suddivide l'area del Piano Attuativo in un due in 2 lotti d'intervento edificatori, definendo per ciascuno dei lotti edificabili, la numerazione d'ordine, la superficie fondiaria, la tipologia edilizia, la superficie utile costruibile, la superficie coperta, le aree di massimo ingombro realizzabili, l'altezza massima e le distanze da osservare nell'edificazione.

2) Gli interventi urbanizzativi dovranno procedere sulla base di un unico progetto di opere di urbanizzazione, da sottoporre a convenzione attuativa in conformità allo schema allegato al Piano Urbanistico Attuativo e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del Planivolumetrico, e realizzabile anche in due stralci funzionali. che potranno essere definiti in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Il primo stralcio funzionale, già realizzato, comprende la parte di parcheggio ad est della immissione sulla strada provinciale di accesso allo scalo insieme al ciclopedonale sulla statale 467, il secondo tutte le rimanenti opere.

3) Nella medesima convenzione attuativa saranno altresì stabiliti in via definitiva gli oneri di allacciamento e di razionalizzazione delle opere esterne al comparto da porre a carico del soggetto attuatore.

## **ART. 6 - ZONE EDIFICABILI**

1) Le aree edificabili del P.P. coincidono con le superfici fondiarie dei lotti 1 e 2; sui quali potranno essere realizzati capannoni ed impianti produttivi nel rispetto delle destinazioni d'uso richiamate al precedente Articolo 4.

2) Il lotto 1 potrà essere configurato in futuro in modo da contemplare anche un suo possibile frazionamento, ferma restando comunque la superficie utile complessivamente costruibile, gli indici e parametri previsti dal P.P..

3) L'edificazione sui singoli lotti dovrà avvenire rispettando le aree di massimo ingombro ed i profili riportati nelle Tavole del planivolumetrico, essendo sempre possibile realizzare quantità di superfici utili inferiori ai massimi consentiti in base agli elaborati grafici e alle tabelle dei dati tecnici del planivolumetrico, nonché utilizzare da parte del lotto 1 la potenzialità edificatoria del lotto 2 nel rispetto complessivo degli indici previsti dal P.P..

4) Per tutti i lotti edificabili del P.P. dovranno essere uniformati i tipi di recinzione che dovranno essere costituiti da muretto di c.l.s. e cancellate di ferro di semplice disegno, per i fronti che prospettano sulle pubbliche e da muretto in c.l.s., eventualmente integrato

da rete metallica e siepe, per i confini interni.

5) Per quanto riguarda gli indici di edificabilità sui singoli lotti, dovranno essere rispettati i limiti quantitativi riportati nelle tabelle dei dati tecnici allegate alla Tavola n°3 del planivolumetrico,

6) L'edificazione sui singoli lotti dovrà essere improntata all'obiettivo della massima individuazione di spazi permeabili e della mitigazione degli impatti ambientali con l'obbligo di mettere a dimora, sulle aree a verde privato dei lotti e preferibilmente lungo il loro perimetro, cortine alberate di piante d'alto fusto di specie autoctona.

7) Gli indici di edificabilità da osservare nell'elaborazione dei progetti edilizi dei singoli lotti sono i seguenti:

### **TABELLA DATI RELATIVI AI LOTTI EDIFICABILI**

#### **Pua approvato e in adeguamento**

N. Lotti	SF Mq.	SCp Mq.	Uf Mq/Mq	Q %	H Max Mt.	VI.	Distanza minima dai confini di proprietà ml.	
1*	90.191,72 (90.729)	51.746,02	0,5737	55%	14	$\geq 0,5$	5	
2**	3.999,85 (3462)	629,97	0,1575	55%	14	$\geq 0,5$	5	
<b>TOT.</b>	<b>94.190,46</b>	<b>52.579,80</b>	<b>0,5582</b>	<b>55%</b>	<b>14</b>	<b><math>\geq 0,5</math></b>	<b>5</b>	

(90.729) (3462) valori catastali

\*Al lotto 1 vanno aggiunti Mq 10.529 classificati come zona D1.3 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 per i quali valgono gli standard e di cui all'art 85 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente.

\*\* Al lotto 2 vanno aggiunti Mq 367 classificati come zona D1.2 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 per i quali valgono gli standard e di cui all'art 83 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente.

**\*\*\*Per quanto riguarda le modalità di calcolo dei parametri edilizi nel comparto si specifica che si deve fare riferimento alla Delibera legislativa Emilia Romagna n. 279/2010.**

8) Parcheggi di tipo P3 di pertinenza delle costruzioni: da ricavare internamente ai lotti edificabili in sede di richiesta delle singole concessioni edilizie ad edificare in rapporto agli usi previsti e nel rispetto dei minimi previsti, per ciascuna delle destinazioni d'uso ammesse all'art.45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.



## **ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1) Tali zone comprese all'interno del perimetro di P.U. A. sono riservate alla piantumazione e all'attrezzatura del verde di urbanizzazione primaria del Piano (P.6).

2) Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie ed i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del planivolumetrico, con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.

3) Nelle zone a verde di urbanizzazione primaria è vietato qualsiasi tipo di edificazione non prevista dal planivolumetrico e dal progetto esecutivo delle opere di U1 anche se a carattere precario e sono imposti la cura delle alberature, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.

4) Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di integrare le alberature d'alto fusto, evidenziate nel progetto, con cespugli ed essenze a contenuto sviluppo verticale avendo l'avvertenza di utilizzare essenze locali limitando a pochi esemplari la scelta di essenze sempreverdi e di piante non autoctone o climatizzate.

## **ART. 8 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PAVIMENTATI, DEI CICLABILI E DEI PEDONALI PUBBLICI**

1) Tali zone sono riservate al completamento, alla razionalizzazione e alla nuova realizzazione del sistema della mobilità pedonale di urbanizzazione primaria previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

2) L'esecuzione delle opere, che dovranno essere progettate in un'unica soluzione in conformità alle caratteristiche tecniche di massima indicate nel P.P. ovvero rispondenti a quelle approvate dal Comune in sede di convenzionamento dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi, potrà anche avvenire per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

3) Per i percorsi pedonali sono ammessi i tipi di pavimentazione ad asfalto o in autobloccanti di cemento evidenziati negli elaborati grafici del P.P. ed in caso di materiali alternativi gli stessi andranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## **ART. 9 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

1) Tali zone vengono destinate al completamento e/o alla nuova realizzazione della viabilità di servizio ai lotti edificabili e alla predisposizione dei necessari parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P.1), che dovranno essere alberati in conformità alle indicazioni evidenziate nella Tav. 3 del P.U.A.

2) La progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovrà essere fatta in un unico stralcio funzionale d'intervento secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate nel planivolumetrico; la loro realizzazione potrà invece avvenire secondo i due stralci funzionali indicati nelle tavole di progetto.

3) L'eventuale spostamento degli accessi carrabili evidenziati negli elaborati di P.P., in forza delle flessibilità d'intervento ammesse al precedente Art. 5, non potrà in ogni caso comportare la riduzione dei posti macchina nei parcheggi pubblici laterali alla viabilità di progetto.

4) Nel caso di usi commerciali-direzionali e/o per servizi pubblici e di interesse collettivo che, in base alle vigenti N.T.A del P.R.G., richiedano dotazioni di standard superiori a quelli reperiti nel P.U.A., le carenze dovranno essere recuperate con l'individuazione di parcheggi di tipo P1 privati di uso pubblico sulle superfici fondiarie dei richiedenti le concessioni edilizie.

## **ART. 10 - ZONE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1) Coincidono con le aree di urbanizzazione secondaria "S4" riservate a spazi pubblici a parco e per lo sport di U2 reperite in unica soluzione unitamente al verde attrezzato di urbanizzazione primaria (P.6)

2) La progettazione delle opere di U2 del comparto dovrà essere fatta in un'unica soluzione, mentre la loro eventuale esecuzione potrà invece avvenire per stralci funzionali d'intervento da concordare con il Comune.

## **ART. 11 - ZONA D.12 PRODUTTIVA ESSITENTE DA RIQUALIFICARE**

Coincide con la superficie del mapp. n. 326 fg 29 di mq 367 aggregata al lotto 2. Per quest'area vale quanto stabilito all'art. 84 delle NTA del PRG vigente, ovvero

*“1). Sono sottozone urbanizzate, a prevalente destinazione produttiva ma talvolta inserite nel contesto urbanizzato, che per la loro scadente situazione urbanistica in termini di accessibilità, di possibilità di sviluppo, di carenza di organizzazione funzionale, richiedono un intervento integrato (eventualmente coordinato tra i diversi proprietari) per la riorganizzazione funzionale e spaziale del comparto.*

*2 Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e la demolizione tramite intervento diretto, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo.*

*3 Gli usi e i limiti d'incidenza ammessi sono tutti quelli indicati all'art.81 delle presenti Norme.*

*4 E' espressamente escluso l'insediamento nelle sottozone D1.2 di nuove attività di produzione ceramica, se non precedentemente insediate. I*

*5 In caso di intervento diretto sul singolo lotto, non coincidente con l'intera sottozona, gli indici urbanistici sono i seguenti:*

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f.;*
- Rapporto massimo di copertura R.C. S 0,50;*
- Superficie permeabile minima 2 35% della superficie esterna non coperta da fabbricati;*
- Altezza e le distanze del nuovo edificio devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.83 delle presenti Norme, indipendentemente dall'altezza dell'edificio preesistente.*

*E' consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della SCp fino ad un massimo del 10% della SCp totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250 mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volte alla “rappresentanza “ dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 delle NTA di PRG vigente.*

*6 Negli interventi di riqualificazione i piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:*

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45$  mq/mq di ST;*
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq di S.f.;*

- *Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,55;*
- *Superficie permeabile 2 35% della superficie esterna non coperta da fabbricati;*
- *Altezza massima di ciascun fronte: m. 14,00;*
- *Altezza massima di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24,00, autorizzata dal Consiglio Comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale;*
- *Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;*
- *Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;*
- *Visuale Libera: non inferiore a 0,5;*

*7 Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale Ut deve essere conteggiata la S.T. complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del piano attuativo.*

*8 Nel caso in cui entro il perimetro del piano attuativo la S.C.p degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo alla S.C.p preesistente.*

*9 Entro gli ambiti individuati dalla cartografia di P.R.G. come soggetti a bonifiche in corso, ogni nuovo intervento è subordinato al preventivo completamento delle opere di bonifica programmate.*

*10 Gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica devono prevedere una verifica preliminare dello stato di inquinamento dei suoli attraverso prove di laboratorio eseguite presso laboratori autorizzati oppure dall'ARPA, secondo le modalità descritte all'art.15 delle presenti Norme. In base all'esito di tali verifiche, sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale e dall'ARPA l'esecuzione di interventi di bonifica sulla base di un progetto, da presentare in sede di richiesta o di presentazione di titolo abilitativo."*

Per queste aree valgono anche gli altri articoli delle NTA del PRG vigente da questo articolo richiamati e collegati. L'indice di verde permeabile di questa zona potrà andare a compensare l'omologo indice della superficie fondiaria del lotto 1.

**ART. 12 – ZONA D1.3 DEPOSITI A CIELO APERTO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA.**

Coincide con le superfici del mapp. n 325 fg 29 di mq 10.501 e mapp. n 471 fg 29 di mq 28 , per un totale di mq 10.529, aggregati al lotto 1 .Per quest'area vale quanto stabilito all'art. 85 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente , ovvero

*“1) La Variante Generale al P.R.G. individua porzioni di territorio specificatamente destinate all'attività di deposito a cielo aperto di prodotti ceramici o funzionali ad altre attività produttive e commerciali. Tali aree sono funzionalmente connesse con l'attività industriale principale, ma non sono edificabili.*

*2) Le sottozone D1.3 sono soggette alle seguenti prescrizioni:*

- *sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente: la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione Comunale in attuazione delle precedenti disposizioni:*
- *dovranno essere schermate con opportuna barriera vegetale anche i lati dei comparti che prospettano su zone urbanistiche diverse da quelle produttive (agricole, residenziali, ecc.)*
- *previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera sottozona da destinare a verde ( all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente):*
- *separazione delle zone destinate a parcheggio ( da attrezzare con specifiche opere di arredo urbano) e impermeabilizzazione delle zone destinate a deposito e movimentazione delle merci.”*

Per queste aree valgono anche gli altri articoli delle NTA del PRG vigente da questo articolo richiamati e collegati. L'indice di verde permeabile di questa zona potrà andare a compensare l'omologo indice della superficie fondiaria del lotto 1:

**ART.13 - INDICI E DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO**

1) Gli indici e i dati quantitativi più significativi del progetto sono quelli riportati nelle tabelle riassuntive allegate in calce al presente articolo.

2) Detti indici e quantità, fatti salvi i gradi di libertà specificati nei precedenti articoli, dovranno essere rispettati per ciascun lotto per quanto attiene le superfici utili e gli indici urbanistico-edilizi di Piano Urbanistico Attuativo, mentre, per quanto attiene le aree da reperire per il soddisfacimento degli standard minimi, le quantità riportate nel tabulato

dovranno essere osservate in misura complessiva a soddisfacimento dei minimi imposti per gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva industriale – artigianale dall'art. 46 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

3) Nel caso in cui vengano autorizzati, nell'ambito delle destinazioni consentite dalle norme di P.R.G. e di P.U.A., usi a prevalente carattere commerciale - direzionale, andranno integrate, in sede di intervento edificatorio, le quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico di urbanizzazione primaria sulle aree di pertinenza dei singoli lotti.

**TAB. 1 – DATI DI PROGETTO DEL P.U.A. APPROVATO , DEL PUA ADEGUATO E RAFFRONTO CON IL P.R.G.**

	DATI DI P.R.G. VIGENTE	DATI DI P.U.A APPROVATO	DATI DI P.U.A adeguato alla variante al PRG
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 116.844,00-	mq 116.844,00-	mq 116.844,00-
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	mq Non definita	94.190 ,00 ( 80,81%ST)+ mq 10.529 -D1.3 + 367-D1.2 = 105.086,00	94.190 ,00 ( 80,81%ST)+ mq 10.529 -D1.3 + 367-D1.2 = 105.086,00
<b>S.U. (116.844,00x0,45)</b>	mq 52.579,80 (45%st)	mq 52.579,80 (45%S.T.)	mq 52.579,80 (45%S.T.)
<b>PARCHEGGI PUBBLICI P.1</b> (di urbanizzazione primaria U1)	mq 5.842,20 (5mq/10 0mq.S.T.)	mq 5.848* (5%S.T.)	mq 5.848* (5%S.T.)
<b>VERDE ATTREZZATO P.6</b> (di urbaniz. primaria U1) <b>SPAZI PUBBLICI A PARCO E</b> <b>PER LO SPORT S.4</b> (di urbanizzazione secondaria U2)	mq 11.684,40 (4mq./10 0mq.S.T.) (6mq./10 0mq.S.T.)	11.684* (10%S.T.)- - (10.529+367)= mq 789,40	11.684* (10%S.T.)- mq - (10.529+367)= 789,40
<b>TOTALE U1 + U2</b>	mq 17.526,60 (15% S.T.)	17.532 (15%S.T.) mq - (10.529+367)= 6.636.	17.532 (15%S.T.) mq - (10.529+367)= 6.636.
<b>STRADE E PEDONALI</b>	mq (non definita misurata graficamente)	MQ 5.121* (4.38%S.T.) -	mq 5.121* (4.38%S.T.)
<b>* TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	MQ .	22.653 (19.39%S.T.) MQ -(10.529+367)= 11.757	22.653 (19.39%S.T.) mq -(10.529+367)= 11.757

A commento delle sopraesposte tabelle si può dire che il reperimento delle aree di standard è stato fatto secondo il disposto dell'art.27 Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione delle N.T.A. del P.R.G. che al comma 7 recita testualmente:

*"Zone D destinate alle attività produttive, alle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi .E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti dotazioni minime per i punti P. 1 e P.6:*

*opere di cui al punto P.1: mq 5 di aree per la sosta e parcheggio per 100 mq. di St.; opere di cui al punto P.6: mq 4 per 100 mq. di S.T.*

*E' prevista la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle seguenti quote minime: opere di cui al punto S4: mq. 6 per 100 mq di S.T."*

Nel PUA approvato come precedente detto le aree di verde di urbanizzazione primaria e secondaria sono state reperite accorpate in unica soluzione in misura superiore alla somma dei due standard richiesti dalla norma e tutte ubicate oltre la fascia dei 40 metri di rispetto dalla nuova pedemontana.

Ai singoli standard interessati di SUPERFICIE TERRITORIAL, FONDIARIA ,VERDE ATTREZZATO P.6 (di urbaniz. primaria U1) SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT S.4 di urbanizzazione secondaria U2) nella tabella vengono aggiunti o detratti le quantità di mq 10.529 classificati D1.3 e Mq 367 classificati D 1.2 della variante al PRG con DCC n. 43 del 09-05-2006.

**TAB. 2 – DATI TECNICI RELATIVI AI LOTTI EDIFICABILI**

LOTTO 1		PUA APPROVATO		PUA adeguato alla variante al PRG	
		STANDARD	QUANTITA'	STANDARD	QUANTITA'
<b>S.F.</b>	mq		90.191,72+ *10.529 D1.3		90.728 + *10.529 D1.3
<b>Area verde permeabile</b>	mq	(35% sup. scoperta lotto)	14.205,41	(35% sup. scoperta lotto)	14.205,41
<b>S.C.p.</b>	mq		51.746,02		51.746,02
<b>U.F.</b>	mq/mq	0.5737		0.5703	
<b>RC</b>	&- mq	55% SF	49.604,83	55% SF	49.900,40
<b>P3</b>	n/pm -mq	1 p.m./100mq di S.C.p 517,46p.m.X25 mq= mq 12.936,50	518 Posti macchina mq 12.950,00	1 p.m./100mq di S.C.p 517,46p.m.X25 mq= mq 12.936,50	
<b>H. max</b>	ml	***24/ VL esistente.		***24/ VL esistente.	

LOTTO 2		PUA APPROVATO		PUA adeguato alla variante al PRG	
		STANDARD	QUANTITA'	STANDARD	QUANTITA'
<b>S.F.</b>	mq		3999,85 + **367 D1.2		3.462 + ** .367 D1.2
<b>Area verde permeabile</b>	mq	(35% sup. scoperta lotto)	629,97	(35% sup. scoperta lotto)	666,43
<b>S.C.p.</b>	mq		833.78		833.78
<b>U.F.</b>	mq/mq	0.2084		0,2408	
<b>RC</b>	%-mq	55% SF	2.199,91	55%	1904,10
<b>P3</b>	n. p.m. / mq	1 p.m./100mq di S.C.p 21,99 p.m X 25 mq.= mq 549,75	22 Posti macchina mq 550	1 p.m./100mq di S.C.p 21,99 p.m X 25 mq.= mq 549,75	22 Posti macchina mq 550
<b>H. max</b>	ml	***24/ VL esistente.		*** 24,00/ VL esistente	



\* Per i Mq 10.529 classificati come zona D1.3 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 vale la norma di cui all'art 85 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .

\*\* Per i Mq 367 classificati come zona D1.2 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 vale la norma di cui all'art 83 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .

\*\*\*H “per i nuovi fabbricati edificati successivamente alla data di approvazione del PUA:

per tutti gli interventi realizzati successivamente alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24: autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale:

per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA :

per tutti i tipi d'intervento, ristrutturazioni e ampliamenti compresi, relativi ai fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali pari a quella dei fabbricati esistenti; distanza dai confini e dalle strade non inferiore alla visuale libera”

Nella Sf relativa ai due lotti edificabili si può notare che l'indice di fabbricabilità fondiaria non supera mai 0,6mq/mq conformemente a quanto previsto dall'art. 84 sulla destinazione di zona, mentre per le aree permeabili all'interno dei singoli lotti vengono indicate le quote minime di rispetto dello standard del 35% della superficie esterna non coperta da fabbricati. Questa area di verde permeabile per il lotto n. 1 potrà essere compensata con parte delle aree classificate D1.3 aggregate alla superficie fondiaria dello stesso lotto.