

COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Mirko Ceccarelli
Arch. Luca Lucarelli
Geom. Jury Lucarelli
Geom. Lucia Scarabocchi
Arch. Daniela Dottorini

RICHIEDENTE

Immobiliare Futura s.r.l.

Piano attuativo in variante al P.R.G. Operativo per la realizzazione di
un complesso commerciale - direzionale - terziario servizi ed
un distributore di carburanti
ai sensi della L.R. 11/2005 e s.m.i.

VARIANTE PRG OPERATIVO

TAVOLA

3

Relazione tecnica
Estratto PRG Parte Operativa vigente - Estratto PRG Parte Operativa variante
Tavola Scheda d'ambito 7 vigente - Tavola Scheda d'ambito 7 variante
Scheda d'ambito 7 vigente - Scheda d'ambito 7 variante
Art. 44 NTA vigente - Art. 44 NTA variante

Settembre 2013

LEGENDA PIANO OPERATIVO:

SPAZIO URBANO

Tessuti Storici

- AA Perimetri storici (Storici)
- AB Edifici di valore storico, architettonico o monumentale
- AC Edifici in contesto con i caratteri storici del contesto
- ADS Aree produttive storiche

Tessuti e Ambiti Consolidati

- B1 Prevalentemente Residenziali
- B2 a Mantenimento a densità bassa
- B3 a Mantenimento a Densità Media/Alta
- B4 a Mantenimento Medio/Alto (Residenziali/Attività di servizio)

Produttivi

- DB a Mantenimento Industriale e Artigianale

Ambiti a Disciplina Progressiva

- CA Prevalentemente Residenziali
- DA Produttivi

Ambiti Urbani di Trasformazione

Prevalentemente Residenziali e Integrati

- CR Ristrutturazione Urbanistica
- CD Mista Residenziale e Produttiva

Piano di Recupero a Volumetria definita

- PRVD di primo impianto

CPIC1.1 Area estensiva

CPIC1.5 Area semiestensiva

CPIC2 Area semiriducibile

CPUT1 Integrati

CPUTA di Trasformazione Ambientale

ATUT1 a Programma Urbanistico

Produttivi

di primo impianto Industriale e Artigianale

di primo impianto Artigianale e Commerciale

DFR Centro di Riformazione

Turistico-Produttivi

DTA Aree Consolidate

DTC Aree di primo impianto

DTS Aree Turistico-Produttive Speciali

Sistema del verde Urbano e Territoriale

FVP Verde Pubblico

FVA Parco Altrezzati

VPR Verde Privato

Sistema dei servizi e delle attrezzature

Servizi per insediamenti Residenziali

SP Attività Collettive

P Parcheggio

Servizi e Attrezzature di Interesse generale

APU Servizi e Attrezzature di livello Urbano

FA Attività ricettive e servizi culturali

FC Servizi commerciali

FG Servizi generali e amministrativi

FI Attrezzature sportive e ricreative

FR Attrezzature religiose e di culto

AS Attrezzature Sportive

FS Attrezzature prevalentemente coperte

FVS Attrezzature su spazi prevalentemente aperti

AT Attrezzature Tecniche

FM Attrezzature per la mobilità

FT Attrezzature per i servizi tecnologici

FZ Attrezzature Cimiteriali

FU Attrezzature per l'Istruzione Universitaria

SPAZIO EXTRA URBANO

Ambito delle Aree Agricole

- EPA di particolare interesse agricolo
- E/EV in evoluzione
- E/EC ordinario
- E/VPS di valore paesaggistico
- E/PU perturbatione

Insediamenti Produttivi Agricoli

- ED Insediamenti Produttivi Agricoli
- ER Insediamenti Zootecnici domestici

SISTEMA AMBIENTALE

- Acqua
- EB Ambito delle Aree Boscate
- ATA Ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua
- VRA Ambiti e fasce di rispetto ecologico-ambientale
- Aberature e F.lli esistenti di progetto
- Aree a rischio di esondazione

ARE/A Fascia A

ARE/B Fascia B

Fascia di rispetto (Art.48 comma 1 L.R. 27/2000)

VA/S Captazioni idriche ad uso idropotabile fasce di rispetto

SISTEMA MOBILITA'

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Aree di pertinenza della viabilità
- Disegno di Suolo
- Viabilità ad situazione combinata all'interno degli Ambiti di trasformazione
- Piste Ciclabili
- Ferrovia / Aree di pertinenza
- Attrezzature Ferroviarie

PERIMETRI E FASCE DI RISPETTO

- Perimetro M.E.
- fasce di rispetto cimiteriali

P.R.G. Parte Operativa Area Pontenuovo - Zona Fosso della Rena

VIGENTE - SCALA 1:2000



LEGENDA PIANO OPERATIVO:

SPAZIO URBANO

Tessuti Storici

- AA Edifici di valore storico, architettonico e/o monumentale
- AB Edifici di valore storico, ambientale
- AC Edifici in contrasto con i caratteri storici del contesto
- ADS Aree produttive storiche

Tessuti e Ambiti Consolidati

- B1 Prevalentemente Residenziali
- B2 a Mantenimento a Densità Media
- BD a Mantenimento Medio Residenziale/Integrato servizio
- DB Produttivi a Mantenimento Industriale e Artigianale

Ambiti a Disciplina Progressiva

- CA Prevalentemente Residenziali
- DA Produttivi

Ambiti Urbani di Trasformazione

Prevalentemente Residenziali e Integrati

- CR Riqualificazione Urbana
- CD Mix Residenziali e Produttivi
- PRVO Piano di Recupero a Volumetria definita di primo impianto

- CPVC1 Aree esterne
- CPVC1.5 Aree semiesterne
- CPVC2 Aree interne

- CPVTI Integrati
- CPVTA di Trasformazione Ambientale
- ATUTI a Programma Urbanistico

Produttivi

- DPISA di primo impianto industriale e Artigianale
- DPAC di primo impianto artigianale e Commerciale
- DPAC* di primo impianto produttivo "Fosco della Rena"
- DFR Centro di Riqualificazione

Turistico-Produttivi

- DTA Aree Consolidate
- DTC Aree di primo impianto
- DTS Aree Turistico-Riqualificative Speciali

Sistema del verde Urbano e Territoriale

- FVP Verde Pubblico
- FVA Parco Abitacoli Urbani
- VPR Verde Privato

Sistema dei servizi e delle attrezzature

Servizi per Insediamenti Residenziali

- SP Attività Collettive
- P Parcheggi

Servizi e Attrezzature di Interesse generale

- APU Servizi e Attrezzature di livello Urbano
- FA Attività ricreative e servizi culturali
- FB Servizi socio assistenziali
- FC Servizi commerciali
- FG Servizi generali e amministrativi
- FH Attrezzature sanitarie e ospedaliere
- FI Servizi didattici
- FR Attrezzature religiose e di culto

Attrezzature Sportive

- FS Attrezzature prevalentemente coperte
- FVS Attrezzature su suolo prevalentemente aperto

Attrezzature Tecniche

- FM Attrezzature per la mobilità
- FT Attrezzature per i servizi tecnologici

Attrezzature Civiltà

- FZ Attrezzature Civiltà

Attrezzature per l'Istruzione Universitaria

- FU Attrezzature per l'Istruzione Universitaria

SPAZIO EXTRA URBANO

Ambito delle Aree Agricole

- EPA di particolare interesse agricolo
- EEV in evoluzione
- EEC ordinario
- EVPS di valore paesaggistico
- EPU perurbane

- ED Insediamenti Produttivi Agricoli
- ER Insediamenti Zootecnici di massa

SISTEMA AMBIENTALE

- Acqua
- ER Ambito delle Aree Boscate
- ATA Ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua
- VRA Ambiti e fasce di rispetto ecologico-ambientale
- Alberature e Filari esistenti di progetto

Aree a rischio di esondazione

- AREA Fascia A
- AREA Fascia B

- Fascia di rispetto (Art.48 comma 1 L.R. 27/2000)

- VAS Capacitazioni idriche ad uso idropotabile fasce di rispetto

SISTEMA MOBILITA'

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Aree di pertinenza della viabilità
- Disegno di Suolo
- Viabilità ad attuazione coordinata all'interno degli Ambiti di trasformazione
- Piste Ciclabili
- Ferrovia / Aree di pertinenza
- Attrezzature Ferroviarie

PERIMETRI E FASCE DI RISPETTO

- Perimetro M.E.
- fasce di rispetto civiltà

P.R.G. Parte Operativa Area Pontenuovo - Zona Fosso della Rena

VARIANTE - SCALA 1:2000



SCHEDA D'AMBITO n° 7

Foglio grafico- Simulazione assetto di progetto

Foglio grafico- Elementi prescrittivi del disegno di suolo

Foglio normativo TAVOLA DI P.R.G.

Scala:
1:2000

Legenda:

Perimetro Ambito	Prescrizioni per il rispetto ambientale
USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI	Alterature esistenti
Sedime e pertinenza edifici prevalentemente residenziali	Nuove alterature isolate o a filari
Sedime e pertinenza edifici prevalentemente commerciali/terziari	Nuove piantumazioni arboree a impianto regolare
Sedime e pertinenza per servizi ed attrezzature collettive	fasce di mitigazione inquinamento acustico atmosferico
Funzioni previste nei singoli edifici (art.10 R.T.A.)	impianti arbustivi ed arborei chiusi (boschi)
R Residenziale	Asse di viabilità primario
RCD Residenziale / Commerciale / Direzionale	Asse di viabilità secondario
Sc Servizi Collettivi e attrezzature di interesse generale	Sovrappassi e sottopassi pedonali
Ar Artigianali	Piste ciclabili
C Commerciali	Piste ciclabili e percorsi pedonali
Terziario Direzionale	Parcheggi di superficie
P Servizi	Parcheggi sotterranei
Pe Escenti Pubblici e di Servizio	Accessi veicolari ai parcheggi
Verde privato di compensazione ambientale	Accesso di superficie
Verde pubblico attrezzato	Nodi di scambio/intersezione viabilità veicolare e pedonale
TIPI E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI	Ferrovie
Prescrizioni per l'edificazione:	Sezioni stradali
Perimetro U.M.I.	
Manufatti ed edifici esistenti da riutilizzare	
Allineamenti prevalenti nuovi edifici (quinto edificato)	
Tipologie inedificate nuovi edifici	
Organizzazione discreta per tipi puntuali	
U unifamiliare isolata	
V villetta	
B blocco	
Organizzazione per tipi lineari	
L linea	
S sobborra	
Organizzazione per tipi singoli alo seriali	
Organizzazione continua	
M maglie	
F fassate	
C cortileggiato	
Profondità e classe di altezza corpo di fabbrica	
a) fino a due piani	
b) da tre a quattro piani	
c) da quattro a cinque piani	
Portici, porticati e percorsi coperti (parcheggi)	
Fronti commerciali	
Sovrappassi di edifici - varchi	
Vuoti interni all'edificazione	
Percorsi pedonali -assi strutturali-	
Percorsi pedonali -assi secondari-	
Spazi pedonali pubblici	
Rampe pedonali	
Wooden	



SCHEDA D'AMBITO N°7 VIGENTE

COMUNE DI DERUTA		AMBITO:
SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO		07
AMBITO: URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità		AREA: PONTENUOVO
DESCRIZIONE STATO ATTUALE: L'area, adiacente allo svincolo della E45 di Deruta Nord è classificata dal previgente PRG 2002 parte come FM – Zona per attrezzature per mobilità, parte P – Zona per parcheggi pubblici, limitrofa alla prima, parte FVA – Zona per verde pubblico attrezzato, parte come VRI – Zona di rispetto delle infrastrutture e parte come VRE – Zona di rispetto ecologico (dei corsi d'acqua).		
OBIETTIVI STRATEGICI DI ASSETTO: Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione delle fasce di protezione e di rispetto della viabilità (tracciato E45) e dei corsi d'acqua (fosso della Rena). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a media densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti collocata nel centro urbano, come previsione di funzioni prevalentemente residenziali e con significative quote terziarie, commerciali anche di media dimensione (dim. max. 1500 mq) e di servizi residenziali e di tipo diffusivo, in grado di riorganizzare e rifunzionalizzare il comparto nord del centro urbano, in particolare del settore posto a ridosso dello svincolo Deruta nord della E45 come “ porta turistica nord” al capoluogo. Realizzazione di un'area per la sosta attrezzata di camper e caravan con piazzole delimitate (dim. 10 x 4 ml.) carico e scarico, dotate di connessione rimovibile e a servizi di acqua corrente, elettricità, gas e fognature, area a verde attrezzato con area pic-nic.		
SUPERFICIE TERRITORIALE: St = mq. 19.193		CAPACITA' INSEDIATIVA: Abitanti = n. 141
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA		
Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)		Ut = 0.20
di cui: Residenziale min.		Ut = 0.10
Attività Produttive – Commerciali max.		Ut = 0.10
Attività terziaria di servizio min.		
Suc aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1) max		Ut = 0.07
		Suc mq. 3.824 mq. 1.912 mq. 1.912 mq./mq. = 1.344
ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE		
Superficie edificabile (Se)		76 % St
Di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Residenziale privata e terziaria Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria		mq. 14.587 35 % Se 65 % Se mq. 5.105 mq. 9.482
Superficie per Verde ecologico (Ve)		3 % St
Superficie per Verde Pubblico (Vp)		mq. 576
di cui: Verde pubblico di compensazione		21 % St
		82 %
USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)		mq. 4.030 mq. 3.305
R1 C1- C2-C3 P1-P2-P3		
SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA: AP1 – AP2		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
H max nuovi edifici in linea (fronte E45) nuovi edifici singoli o seriali (fronte su sx. SS75 Tiberina)	ml = 12,00 ml. 9,50
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	27 % Se
Ipt di permeabilità minimo	Mq/mq. 0,50
Iat indice di piantumazione arborea minimo	0,6 alberature/100 mq. St
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	0,9 arbusti/100 mq. St
<ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua. - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole in scala 1:2000 e nelle schede d'ambito grafiche. 	
Note (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per: <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione mediante ricorso a programmi integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano (area di sosta attrezzata per camper e caravan – caravan parking), aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientrati negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei servizi e dal Programma Triennale OO.PP.. 	

SCHEDA D'AMBITO N°7 VARIANTE

COMUNE DI DERUTA		AMBITO:
SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO		07
AMBITO: URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO PRODUTTIVO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità	AREA: PONTENUOVO	
DESCRIZIONE STATO ATTUALE: L'area, adiacente allo svincolo della E45 di Deruta Nord è classificata dal vigente PRG Parte Strutturale come zona a "SERVIZI ED ATTREZZATURE".		
OBIETTIVI STRATEGICI DI ASSETTO: Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione delle fasce di protezione e di rispetto della viabilità (tracciato E45) e dei corsi d'acqua (fosso della Rena). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane.		
OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento commerciale, produttivo e terziario di servizio a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti collocata nel centro urbano, in grado di riorganizzare e rifunzionalizzare il comparto nord del centro urbano, in particolare del settore posto a ridosso dello svincolo Deruta nord della E45 come " porta turistica nord" al capoluogo. Realizzazione di un'area per la sosta attrezzata di camper e caravan con piazzole delimitate (dim. 8 x 4 ml.) carico e scarico, dotate di connessione rimovibile e a servizi di acqua corrente, elettricità, gas e fognature, area a verde attrezzato con area pic-nic.		
SUPERFICIE TERRITORIALE: St = mq. 19.193		CAPACITA' INSEDIATIVA: Abitanti =
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA		
Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)	Ut = 0.20	Suc mq. 3.824
Attività Produttive ai sensi dell'art.6 comma 2-bis L.R. 22 febbraio 2005 e s.m.i. MAX.	Ut = 0.20	Suc.mq. 3.824
Suc aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)	Ut = 0.07	mq./mq. = 1.344
Totale suc max.		mq. 5168
ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE		
Superficie edificabile (Se)	76 % St	mq. 14.587,00
Di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo: Attività Produttive ai sensi dell'art.6 comma 2-bis L.R. 22 febbraio 2005 e s.m.i. Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	51 % Se 49 % Se	mq. 7.439,00 mq. 7.148,00
Superficie per Verde ecologico (Ve)	3 % St	mq. 576,00
Superficie per Verde	21 % St	mq. 4.030,00
di cui: Verde pubblico (Vp) – R.R. 7/2010	34,8 % st	mq. 1.402,80
Verde privato di compensazione	65,2 % st	mq. 2.627,20
USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA) C1- C2-C3 P1-P2-P3		
SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA: AP1 – AP2		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
H max nuovi edifici in linea (fronte E45)	ml = 12,00
nuovi edifici singoli o seriali (fronte su sx. SS75 Tiberina)	ml. 9,50
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	27 % Se
Ipt di permeabilità minimo	Mq/mq. 0,50
Iat indice di piantumazione arborea minimo	0,6 alberature/100 mq. St
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	0,9 arbusti/100 mq. St
<ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua. - Dovrà essere garantita negli interventi la tutela del patrimonio arboreo esistente in specie di quello individuato nelle tavole in scala 1:2000 e nelle schede d'ambito grafiche. 	
Note (1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per: - Realizzazione e/o gestione, mediante accordo di programmi integrati d'intervento o/a convenzionamento degli usi, di attrezzature impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere urbano (area di sosta attrezzata per camper e caravan – caravan parking), che definiscono qualità aggiuntiva degli standard previsti dalla scheda e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei servizi e dal Programma Triennale OO.PP..	

ART. 44 N.T.A. - VIGENTE

Art.44 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivi (DPI) .

1. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Ambiti	Categorie di intervento (art. 9)	Ut mq/mq (9)	Lotto minimo mq. (10)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (8)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi (7)
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D	DPI/IA	RE3, RE4, RE5, DR, NE	0,40	2000	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L. 122/89 (4)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	2000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)(6) 30mq/add (6)

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgv. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.

(2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:

a) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;

b) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;

d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;

e) per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;

f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00

(3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml. 10.

(4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.

(5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq/mq. di Suc destinata a tali attività.

(6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di 0,1 mq/mq. St con esclusione delle sedi viarie per i parcheggi pubblici, e di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra, per i parcheggi di pertinenza dell'attività.

(7) Nei parcheggi, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5x5,0, e la larghezza della corsia di manovra non inferiore a ml. 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

(8). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiera, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).

(9). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.

(10) Negli Ambiti DPI/IA: lotto minimo per insediamenti artigianali mq. 2.000

lotto minimo per insediamenti industriali mq. 5.000

2. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale-artigianale, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

a) il 50% destinato a (Se) Superficie edificabile;

b) il 25% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);

c) il 25% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

3. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo artigianale-commerciale, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

a) il 30% destinato a (Se) Superficie edificabile;

b) il 30% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);

c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

4. Gli strumenti attuativi che disciplinano gli interventi nei suddetti Ambiti ai sensi del comma 4 del precedente art. 42 dovranno assicurare la dotazione di standard relativi a parcheggi di uso pubblico prescritta dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2.

5. Le aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi artigianali e industriali saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate.

6. Una quota non inferiore al 50% delle aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi commerciali e direzionali, saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate. La restante quota, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le eventuali aree a parcheggio di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122.

7. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto ai precedenti commi 4,5 e 6 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento; in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

8. Il Sindaco, avvalendosi di quanto previsto all'art. 17 delle presenti NTA e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

9. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

10. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

11. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

12. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq di superficie fondiaria. Tali alberature sono ricomprese nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di piantumazione arborea minimo (lat) prescritto.

ART. 44 N.T.A. - VARIANTE

Art.44 - Parametri e requisiti urbanistici ed ecologici per gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivi (DPI) .

1. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Zone	Ambiti	Categorie di intervento (art. 9)	Ut mq/mq (9)	Lotto minimo mq. (10)	Distanze minime			Rapporto di copertura max.	H max (8)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi (7)
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D	DPI/IA	RE3, RE4, RE5, DR, NE	0,40	2000	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	2000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)(6)
D	DPI/AC*	NE	**	2000				**	**	**	**	**	**	30mq/add (6)

* Fosso della Rena

** Vedi Scheda d'ambito n° 7

- (1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgv. 30 aprile 1992 n. 258 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 35 comma 3 delle NTA del PRG – Parte strutturale.
- (2). Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:
 - a) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, fatto comunque salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate degli edifici;
 - b) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
 - d) in presenza di superfici coperte interrate per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
 - e) per le scale esterne a sbalzo e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
 - f) per i balconi la cui distanza minima dai confini è stabilita in m. 3,00
- (3). Le distanze minime dovranno comunque essere non inferiori all'altezza dei fabbricati fronteggianti, se superiore a ml.10.
- (4). Per le superfici a destinazione residenziale, si applica il parametro di 0,31 mq/mq. di Suc.
- (5). Per le superfici a destinazione commerciale si applicano i parametri previsti dall'art. 26 della L.R. 31/97, mentre per le superfici a destinazione direzionale e per esercizi di pubblico servizio (PE), si applica il parametro di 0,60 mq./mq. di Suc destinata a tali attività.
- (6). Per le superfici a destinazione artigianale e industriale, si applica il parametro di 0,1 mq/mq. St con esclusione delle sedi viarie per i parcheggi pubblici, e di mq. 30/addetto, comprensivo delle corsie di manovra, per i parcheggi di pertinenza dell'attività.
- (7). Nei parcheggi, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5x5,0, e la larghezza della corsia di manovra non inferiore a ml. 5,00. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
- (8). Non si considerano ai fini della determinazione della massima altezza le strutture e/o i volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, ciminiera, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, impianti e macchinari per la ventilazione e/o climatizzazione, ecc.).
- (9). Ai fini della determinazione dell'indice Uf complessivo la Suc relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Suc del piano terra e 50% Suc di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Suc.
- (10) Negli Ambiti DPI/IA: lotto minimo per insediamenti artigianali mq. 2.000
lotto minimo per insediamenti industriali mq. 5.000

2. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo industriale-artigianale, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 50% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 25% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 25% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

3. Negli Ambiti di trasformazione di primo impianto produttivo artigianale-commerciale, il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- a) il 30% destinato a (Se) Superficie edificabile;
- b) il 30% destinato a (Ve) Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (verde condominiale);
- c) il 40% destinato a (Vp) Verde pubblico di compensazione (di quartiere, parco urbano attrezzato, parco territoriale) e ad attrezzature e servizi.

3.bis Nell'Ambito di trasformazione di primo impianto produttivo "Fosso della Rena", il PRG disciplina gli interventi nel rispetto dei parametri indicati nella Scheda d'ambito n°7

4. Gli strumenti attuativi che disciplinano gli interventi nei suddetti Ambiti ai sensi del comma 4 del precedente art. 42 dovranno assicurare la dotazione di standard relativi a parcheggi di uso pubblico prescritta dall'art. 61 della L.R. 27/2000 comma 1 e comma 2.

5. Le aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi artigianali e industriali saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate.

6. Una quota non inferiore al 50% delle aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di insediamenti produttivi commerciali e direzionali. saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate. La restante quota, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le eventuali aree a parcheggio di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122.

7. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto ai precedenti commi 4,5 e 6 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento; in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico ai sensi dell'art. 17 delle presenti NTA.

8. Il Sindaco, avvalendosi di quanto previsto all'art. 17 delle presenti NTA e dell'art. 61 della LR 27/2000 comma 7 e seguenti, potrà disporre in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

9. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione di custodia, per il suddetto alloggio dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

10. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.

11. Possono essere consentite altezze maggiori rispetto a quelle fissate al comma 1 nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, sempreché non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche. In tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari a ml. 5 maggiorata di una distanza, pari all'altezza eccedente i m 10.

12. All'interno dei lotti, sulle parti fronteggianti le pubbliche vie, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo della profondità di almeno 5 ml. In tale area andranno piantate specie d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nella misura di almeno 1 albero ogni 16 mq di superficie fondiaria. Tali alberature sono ricomprese nella quantità complessiva determinata dall'applicazione dell'indice di piantumazione arborea minimo (Iat) prescritto.