

## COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Mirko Ceccarelli  
Arch. Luca Lucarelli  
Geom. Jury Lucarelli  
Geom. Lucia Scarabichini  
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

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

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

VIGENTE - SCALA 1:2000



#### LEGENDA PIANO OPERATIVO:

SPAZIO URBANO		SPAZIO EXTRA URBANO	
Tessuti Storici		Ambito della Area Agricole	
AA	Premier centri Storici	EPA di particolare interesse agricolo	
AB	Edifici di valore storico, architettonico e monumentale	E/EV in evoluzione	
AC	Edifici di valore storico, ambientale	E/EC ordinarie	
ADS	Edifici in contrasto con i caratteri Storia del contesto	E/VPS di valore paesaggistico	
		E/PU perennate	
Tessuti e Ambiti Consolidati		ED Intendimenti Produttivi Agricoli	
Prevalentemente Residenziali		ER Intendimenti Zootecnici dismessi	
B1	a Mantenimento e tenuta bassa		
B2	a Mantenimento e densità media		
BD	a Mantenimento Max Residenziale/Agrigenere servizi		
Produtivi			
DB	a Mantenimento Industrie e Artigianato		
Ambiti e Discipline Progressa			
Prevalentemente Residenziali			
CA	Prevalentemente Residenziali		
DA	Produtivi		
Ambiti Urbani di Trasformazione			
Prevalentemente Residenziali e Integrati			
CR	Ristrutturazione Urbanistica		
CD	Masi Residentiali e Produtivi		
PRVD	Piano di Recupero a Volumenza definita		
di primo impianto			
CP/C1	Aree estensive		
CP/C1,5	Aree semiestensive		
CP/C2	Aree semintensive		
n°	CIP/ITI - Ispazi		
n°	CIP/ITA - Trasformazione Ambientale		
n°	ATUTI - Programma Urbanistico		
Produtivi			
DPI/SA	di primo impianto Industrie e Artigianato		
DPI/AC	di primo impianto Artigianato e Commerciale		
DPI/AC*	di primo impianto positivo "Fosso della Rena"		
DFR	Centri di Rotazione		
Turistico-Produttivi			
DTA	Aree Consolidate		
DTC	Aree di primo impianto		
DTS	Aree Turistico-Riserve Speciali		
Sistema del verde Urbano e Territoriale			
FVP	Verde Pubblico		
FVA	Parchi Abruzzesi Urbani		
VPR	Verde Privato		
Sistema dei servizi e delle attrezzature			
Servizi per Insiemi 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		
FD	Servizi amministrativi e amministrativi		
FH	Attrezzature sanitarie e essenziali		
FI	Servizi di informazione		
FRI	Attrezzature religiose e di culto		
AS	Attrezzature Sportive		
FS	Attrezzature prevalentemente coperte		
FVS	Attrezzature su aperto prevalentemente aperte		
AT	Attrezzature Tattiche		
TM	Attrezzature per la mobilità		
TF	Attrezzature per i servizi tecnologici		
FZ	Attrezzature Cittadine		
FU	Attrezzature per l'Istruzione Universitaria		

# 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:

Perimetri Ambiti

USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Prescrizioni per il rispetto ambientale

Alberatura esistente

Nuova alberatura isolata e a filo

Nuove piantumazioni isolate e impianto rigido

Isola di vegetazione ispirante acustico ambientale

Impianti antivento ed attrezzi (caselli, banchi)

R Residenziale

Arene

Sc Servizi

Centri Collettivi e attrezzature d'interesse pubblico

Ar Attivit.

Centri di aggregazione

C Commercial

Centri direzionali

P Servizi

Centri Pubblici e di Servizio

Pe

Centri di aggregazione

Vendita privata di componenti ambientali

Vendita pubblica strutturata

## TIPI E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Prescrizioni per edificazione:

Perimetro U.M.I.

Mantenere gli edifici esistenti in funzione

Alberamenti presenti entro soluzioni spazio edificati

Alberamenti esistenti

Tipologie iniziativa nuova edifici

Organizzazione strutturale per gli edifici

U uniformità scatole

V veloce

E estesa

F flessibile

Organizzazione per le vie

L linea

Z reticolari

Z angolari

Organizzazione per gli angoli dei punti

Organizzazione centrale

Organizzazione connessa

A singola P punto

C connesso

C connesso

Punti di accesso e uscita

a due o due punte

a tre o tre punte

a due o quattro punte

a tre o cinque punte

a sei o sei punte

Organizzazione periferica

Punti di accesso e uscita periferici

Fronti commerciali

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Rampi/pedoni

Mincapelli

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

Sassi/pedoni pubblici

Rampi/pedoni

Mincapelli

Indicazioni programmate

Perimetri

Fronti commerciali

Sostanziosi di edifici - vaste

Vaste intere affacciature

Punti/pedoni - assi strutturali

Punti/pedoni - assi secondari

SCHEDA D'AMBITO n.

7

Foglio grafico- Simulazione assetto di progetto

Foglio grafico- Elementi prescrittivi del disegno di suolo

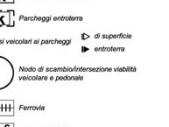
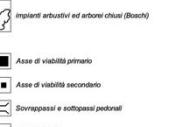
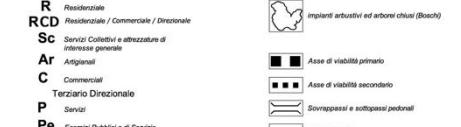
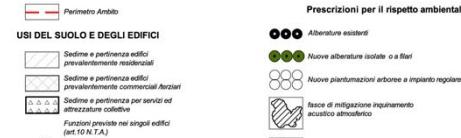
Foglio normativo

TAVOLA DI P.R.G.

Scala:

Foglio normativo TAVOLA DI P.R.G. Scala: 1:2000

## Legenda:



## SCHEDA D'AMBITO N°7 VIGENTE

COMUNE DI DERUTA		AMBITO: 07
SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO		
AMBITO: URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità	AREA: PONTENUOVO	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b>		
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 VR1 – Zona di rispetto delle infrastrutture e parte come VRE – Zona di rispetto ecologico (dei corsi d'acqua).		
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DI ASSETTO:</b>		
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.		
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO:</b>		
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, dotato 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	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.20</b>	<b>Suc mq. 3.824</b>
di cui:		
Residenziale	min.	Ut = 0.10 mq. 1.912
Attività Produttive – Commerciali	max.	Ut = 0.10 mq. 1.912
Attività terziaria di servizio	min.	
<b>Suc aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0.07 mq./mq. = 1.344</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>76 % St</b>	<b>mq. 14.587</b>
Di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	35 % Se	mq. 5.105
Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	65 % Se	mq. 9.482
<b>Superficie per Verde ecologico (Ve)</b>	<b>3 % St</b>	<b>mq. 576</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico (Vp)</b>	<b>21 % St</b>	<b>mq. 4.030</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	82 %	mq. 3.305
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)</b>		
R1		
C1- C2-C3		
P1-P2-P3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA:</b>		
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"> <li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle fascie di tutela dei corsi d'acqua.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Note</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:</li> <li>- 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..</li> </ul>	

## SCHEDA D'AMBITO N°7 VARIANTE

COMUNE DI DERUTA		AMBITO: 07
SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO PRODUTTIVO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità</b>	<b>AREA:</b> <b>PONTENUOVO</b>	
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> L'area, adiacente allo svincolo della E45 di Deruta Nord è classificata dal vigente PRG Parte Strutturale come zona a "SERVIZI ED ATTREZZATURE".		
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DI ASSETTO:</b> 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.		
<b>OBIETTIVI STRATEGICI DELL'INTERVENTO:</b> 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.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> St = mq. 19.193	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> Abitanti =	
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0,20</b>	<b>Suc mq. 3.824</b>
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
<b>Suc aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1)	<b>max</b>	<b>Ut = 0,07</b>
		<b>mq./mq. = 1.344</b>
		<b>Totale suc max.</b>
		<b>mq. 5168</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>76 % St</b>	<b>mq. 14.587,00</b>
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.	51 % Se	mq. 7.439,00
Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	49 % Se	mq. 7.148,00
<b>Superficie per Verde ecologico (Ve)</b>	<b>3 % St</b>	<b>mq. 576,00</b>
<b>Superficie per Verde</b>	<b>21 % St</b>	<b>mq. 4.030,00</b>
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
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)</b>		
C1- C2-C3		
P1-P2-P3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA:</b>		
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	
Ipt di permeabilità minimo	
lat indice di piantumazione arborea minimo	27 % Se
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	Mq/mq. 0,50
	0,6 alberature/100 mq. St
	0,9 arbusti/100 mq. St
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere garantita la tutela ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle fasce di tutela dei corsi d'acqua.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<b>Note</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:</li> <li>- 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..</li> </ul>	

## 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 5000	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4) L.R. 31/97
								40%	10	54%	40/ha	60/ha		L.R. 27/00 (5)(6) 30mq/add (6)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	2000										

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlvg. 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 frontegianti, 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. 30/30/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 fin 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, ciminiere, 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 Ut 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 sistematate 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 sistamate 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 ricompresse 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) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5)(6) 30mq/add (6)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3		0,25				40%	10	54%	40/ha	60/ha		
D	DPI/AC*	NE	**	2000				**	**	**	**	**	**	

\* Fossa della Rena

\*\* Vedi Scheda d'ambito n° 7

(1). Le distanze dalle strade non potranno, comunque, essere inferiori a quanto disposto dal Dlgs. 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. Si con esclusione delle sedi viaarie 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 fin 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, ciminiere, 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 sistematate 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 sistematate 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 minima (lat) prescritto.