

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO “ CA’ BIANCA”
RIADOZIONE A SEGUITO DELL’ACCOGLIMENTO DI ALCUNE OSSERVAZIONI ESSENZIALI

RELAZIONE

Premesse

La presente relazione è relativa e conseguente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Cà Bianca adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 22/10/2003.

Con l'accoglimento delle osservazioni presentate risultanti dall'allegato “A” alla presente relazione, che hanno rilevanza in conseguenza della possibilità di attuare destinazioni sia produttive che terziarie, relativamente ai lotti 7, 8, 21, 22 e 30, vengono integrate la relazione, le norme tecniche di attuazione e le tavole di progetto .

1- Oggetto della variante

La presente variante si rende necessaria per accorpate in un unico strumento urbanistico attuativo tutte le previsioni urbanistiche relative al polo produttivo S.Carlo fino ad oggi attuate, operando alcune varianti di dettaglio all'assetto urbanistico delineato con i precedenti piani particolareggiati approvati che si possono come di seguito riassumere:

- Piano particolareggiato Cà Bianca 1- adottato con del. n 122 del 28-6-94 approvato con del.n202 del 21-10-94
- Piano particolareggiato Cà Bianca 2- adottato con del. N13 del 9-2-95 approvato con del.n102 del 27-7-95.
- Piano particolareggiato Cà Bianca 3- adottato con del n.84 del 17-7-97 approvato con del. N. 20 del 30-9-97
- Piano particolareggiato Ca Bianca 4- adottato con del. N. 51 del 27-4-99 approvato con del. n. 139 del 1-12-99
- Prima variante ai Piani particolareggiati Cà Bianca 1,2,3 e4 adotta con del. n. 84 del 27-7-2000 approvata con del. n.54 del 31-05-01.

Occorre inoltre recepire la variante specifica al PRG relativa all'ampliamento dell'area di servizio Sillaro Ovest a nord della autostrada A14 approvata con delibera del C.C. n.64 del 27-06-02, la quale ha trasformato una consistente area inserita nell'ambito del polo produttivo S.Carlo, in area pertinente il tracciato autostradale come area di servizio al traffico veicolare (zona Ps).

E' indispensabile pertanto, dare un unico corpo, sia cartografico che normativo al polo S. Carlo vigente, che sarà poi integrato, in sede di predisposizione dell'ultimo ampliamento del polo previsto a nord, attualmente interessato dalla progettualità relativa al nuovo tracciato della S.P. S. Carlo, a cura della Provincia di Bologna.

I temi da affrontare e oggetto della presente variante , sono i seguenti:

- 1- Ricognizione e riconfigurazione complessiva dell'ambito dei piani particolareggiati e delle varianti al PRG approvate con individuazione degli standard urbanisti previsti
- 2- valutazione delle soluzioni finali relative realizzazione dei canali destinati al contenimento dei picchi di piena
- 3- ridefinizione dei lotti previsti nei precedenti piani particolareggiati
- 4- unificazione dell'apparato normativo di riferimento
- 5- recepimento dei contenuti dell'accordo territoriale approvato con delibera del Consiglio comunale n. 89 del 24-7-2003.

Il presente documento è conseguente alla approvazione della variante al Piano Particolareggiato così come adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 22/10/2003 ed inoltre contiene tutte le modificazioni (in grassetto) introdotte nei documenti di Piano Particolareggiato Pubblico a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni che richiedono di prevedere la doppia possibilità di destinazione (produttiva e terziaria, per i lotti 6, 7, 8, 21, 22 e 30 (ora 29)

In particolare si adeguano la relazione, le Norme Tecniche di attuazione di Piano Particolareggiato e le tavole di progetto.

2- DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del presente piano particolareggiato, è situata a nord della autostrada A14, ricompresa nell'ambito del Polo Produttivo di valenza sovracomunale denominato S.Carlo e delimitata , a sud dal tracciato autostradale,

a est dalla S.P. S.Carlo, a ovest dalla strada comunale S.Biagio e a nord dal futuro ampliamento del polo, attualmente di proprietà Ruffo.

L'andamento orografico dell'area è totalmente pianeggiante e attestato ad una quota di ml.51 sul livello del mare.

L'area in oggetto, è stata inserita per la prima volta nel PRG del Comune di Castel S. Pietro Terme nel 1982 e, attualmente rappresenta uno dei poli produttivi di valenza sovracomunale previsti dal PTCP.

Attualmente nell'ambito dell'area, esiste un edificio ex colonico in condizioni fatiscenti, ubicato praticamente in confine con la via comunale S.Biagio.

La sua localizzazione praticamente sul ciglio stradale, e le sue condizioni di degrado, ne consigliano una demolizione con la conseguente ridefinizione delle superfici fondiari adiacenti.

Le stesse condizioni di degrado valgono anche per i fabbricati dell'ex podere denominato "Predio San Carlo" situati nell'ambito del lotto n. 30 pertanto anche per questi ultimi risulta ammissibile la demolizione.

Attualmente, tutto l'insediamento oggetto della presente variante ai piani particolareggiati vigenti, è in avanzata fase attuativa e le opere di urbanizzazione primaria si possono sostanzialmente definire completate.

3- MODALITA' DI ATTUAZIONE E VINCOLI DI PRG

Come detto precedentemente la presente variante riunisce in un unico strumento di attuazione i precedenti piani particolareggiati.

In particolare:

- i piani particolareggiati Cà Bianca 1,2 e 3 sono classificati dal vigente PRG come zona Pic,
- il piano particolareggiato Cà Bianca 4 (nell'ambito del quale è localizzata la ditta Cementubi) è classificato come zona Pie.

Le normative di riferimento delle due zone sono simili. La differenza più evidente è relativa alle destinazioni d'uso ammesse.

Nella zona **Pic**, non è ammessa la destinazione commerciale e sono consentite le destinazioni direzionali, ricreative e culturali nonché le aree di servizio.

Nella zona **Pie** sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali (settore merceologico non alimentare) Su di vendita < a 1500 mq, mentre non sono ammesse le destinazioni direzionali, ricreative e culturali e aree di servizio.

Per quest'ultima zona tuttavia, la previsione della possibilità di attività commerciale è subordinata alla predisposizione dello specifico piano particolareggiato dell'ultima area a nord, nell'ambito del quale si prevederanno i comparti specificatamente dedicati al commercio, dotati dei relativi standard urbanistici.

Le normative di PRG di riferimento, oggetto di integrazione nelle norme di piano particolareggiato, sono le seguenti:

zone Pic - zone parzialmente edificate da assoggettare a modifiche con piano particolareggiato

USI AMMESSI

- a) funzioni produttive di tipo manifatturiero (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;
- b) **funzioni commerciali limitatamente** ai lotti interessati da esercizi di vicinato (settore merceologico non alimentare) già insediati in data antecedente al 10.7.2000;
- c) **stoccaggio e immagazzinamento** merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- d) **funzioni commerciali** all'ingrosso (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- e) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda.(Snr nella quantità dell'All.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;
- f) **attrezzature** di servizio alle aziende (mense ecc.);
- g) **pubblici esercizi**; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (**palestre**, ecc) (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);

h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), esclusivamente nelle **zone Pic del capoluogo** e nelle **zone Pic a nord dell'autostrada**;

i) **aree di servizio** (art.61 del Regolamento del nuovo Codice della strada), esclusivamente nelle **zone Pic a nord dell'autostrada**;

INTERVENTI AMMESSI

Pic

1) interventi di conservazione degli edifici esistenti (vedi All. 1);

2) interventi di trasformazione:

2a) interventi previsti dai pp approvati alla data di adozione del presente piano con l'inserimento delle funzioni previste dai suddetti pp e con l'applicazione degli indici e parametri previsti dai pp;

2b) in alternativa agli interventi di cui al precedente punto 2a), interventi di:

- *ristrutturazione edilizia* (art. 31, lett. d), L.457/78) *con ampliamento ; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione, **previa approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata** esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano con l'individuazione dei comparti destinati alle funzioni produttive e dei comparti destinati alle funzioni direzionali (queste ultime ammesse nelle sole zone Pic del capoluogo e della località Ca Bianca a nord dell'autostrada); il piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:*

- per i comparti destinati a: **funzioni produttive** di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:

- aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
- verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;

- $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde, nelle zone Pic del capoluogo e nelle zone Pic a nord dell'autostrada;
- $U_f = S_u / S_f = 0,70$ mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde, nelle zone Pic in località Gallo;
- per i comparti destinati a **funzioni direzionali, ricreative, culturali:**
 - $U_t = S_u / S_t = 3500$ mq/ha;
 - aree da cedere:
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
 - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di S_u ;
 - verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di S_u ;
 - gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Pic

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

1) negli interventi di **nuova costruzione** devono essere previsti **parcheggi privati** nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di S_u (cfr. L. 122/89);

b) distanze:

negli **ampliamenti** e nelle **nuove costruzioni** devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona o di proprietà : 5 m.; sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro del confinante) previo accordo scritto tra i proprietari confinanti;
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m;
- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana :vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3 (cfr. tavole di piano);

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50, eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, ecc.);
- altezza massima degli edifici a destinazione direzionale, ml 25,00 esclusivamente per le zona Pic a Nord ell'autostrada, per le altre zone Pic: altezza massima ml. 10,50

d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

2) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, sono assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 13/91;

Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da A.R.P.A, e U.S.L. in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.

La manutenzione delle aree verdi e degli invasi destinati alla raccolta delle acque di prima pioggia, saranno a carico dei soggetti lottizzanti riuniti in Consorzio.

e) aree di servizio

Le aree di servizio vanno realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art.60 del Regolamento del nuovo Codice della strada e nel rispetto dei parametri e dei criteri previsti all'art. 23.2.2

zone Pie - zone produttive di espansione

USI AMMESSI

a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;

b) **stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);

c) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);

d) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda.(Snr nella quantità dell'All.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;

e) **attrezzature** di servizio alle aziende (mense ecc.);

f) **pubblici esercizi**; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (**palestre**, ecc) (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);

g) **funzioni commerciali al dettaglio** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), esclusivamente nella **zona Pie del capoluogo** e nella **zona Pie adiacente alla sp Colunga**, limitatamente al settore merceologico non alimentare, e a strutture di vendita medio-piccole (superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq);

in entrambe le zone Pie la Su commerciale non può superare il 5% della Su realizzabile e non può costituire *aree commerciali integrate* (art.1.8 della Del.CR 1253/99) che eccedano il livello inferiore (St=2ha; superficie di vendita=5000 mq);

h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), esclusivamente nella **zona Pie del capoluogo**;

INTERVENTI AMMESSI

interventi di nuova costruzione previa approvazione di **piano** INTERVENTI AMMESSI **Pie particolareggiato di iniziativa pubblica o privata** esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano con l'individuazione dei comparti destinati alle funzioni

produttive e dei comparti destinati alle funzioni direzionali e/o commerciali (dove ammesse); il piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:

- per i comparti destinati a: **funzioni produttive** di tipo manifatturiero; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:

- aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
- verde pubblico (o attrezzature indicate nelle tavole di piano, dove individuate graficamente) in misura non inferiore al 10% della St;

- $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;

- per i comparti destinati a **funzioni direzionali e/o commerciali** (come sopra definite):

- $U_t = S_u / S_t = 3500$ mq/ha;

- aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di S_u ;
- verde pubblico (o attrezzature indicate nelle tavole di piano, dove individuate graficamente) in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di S_u ;

- gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

1) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici industriali artigianali e direzionali ricreativi devono essere previsti **parcheggi privati** nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di S_u (cfr. L. 122/89);

2) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici per il commercio al dettaglio, devono essere previsti **parcheggi pertinenziali** in quantità non inferiori a:

- esercizi di vicinato non aliment.: 1 mq ogni 3 mq di Su (L.122/89);

- esercizi con superficie di vendita fra 250 e 400 mq:

25 mq ogni 40 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

- esercizi con superficie di vendita fra 400 e 800 mq:

25 mq ogni 25 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

- esercizi con superficie di vendita fra 800 e 1500 mq:

25 mq ogni 20 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

le quantità di parcheggio risultanti non possono comunque essere inferiori a 1 mq ogni 3 mq di Su (L.122/89);

b) distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5 m.;

- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m.;

- distanza minima degli edifici e di altri manufatti dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana: vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3.(cfr. tavole di piano);

- distanza minima degli edifici e di altri manufatti dalla linea ferroviaria: vedi art.23.2.1.;

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50, eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, ecc.);

d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

2) le opere idrauliche di cui al punto 1) risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori;

3) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, sono assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 13/91;

4) la sostenibilità ambientale dell'intervento, per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, dovrà essere adeguatamente documentata in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio;

e) prescrizioni relative alla viabilità alternativa alla strada provinciale S.Carlo, in località Poggio Piccolo:

Le indicazioni grafiche relative alla viabilità alternativa alla SP S.Carlo ed i raccordi viari contenuti nelle tavole di piano hanno valore indicativo: il tracciato definitivo, da individuarsi in sede di redazione del piano particolareggiato, dovrà garantire una adeguata tutela delle preesistenze edilizie site nel territorio del confinante comune di Castel Guelfo; il piano particolareggiato, qualora ne ravvisasse l'opportunità o la necessità, potrà essere approvato in variante al PRG secondo le procedure di legge.

4- DIMENSIONAMENTO

Le aree in PRG classificate rispettivamente come zone Pic e Pie sono:

- zona Pic	St. mq.	553.777
- zona Pie	St. mq-	120.493
TOTALE	mq.	674.270

Le superfici di cui sopra escludono la porzione destinata a Ps (pertinenze di servizio) destinata a nuova area di servizio della Autostrada.

Nell'ambito del comparto sopra dimensionato è localizzabile una zona destinata esclusivamente ad attività direzionali, ricreative e ristorative, aventi le seguenti superfici territoriali.

Lotto n.6 Superficie Territoriale mq. 5.090 circa,
 Superficie Fondiaria mq. 2.655 circa

Per i lotti 7, 8, 21, 22 e 30 è ammessa sia la destinazione produttiva che la destinazione direzionale, ricreativa e culturali.

Sulla base della soluzione urbanistica individuata nelle tavole di progetto conseguenti alla controdeduzione delle osservazioni presentate alla variante di P.P. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 22/10/2003, le dimensioni di tali lotti sono le seguenti:

Numero del lotto	Superficie fondiaria	Superficie Utile edificabile produttiva	Superficie Utile edificabile terziaria
n.7	Mq. 2543 circa	Mq. 2289 circa	Mq. 1424 circa
n.8	Mq. 24.838 circa	Mq. 22.354 circa	Mq. 8.693 circa
n.21-n. 22	n. 21 Mq. 19.561 circa n.22 Mq. 19.511 circa	n.21 Mq. 17.605 circa n.22 Mq. 17.560 circa	Mq. 13.675 circa
n.30	Mq. 10.608 circa	Mq.9547 circa	Mq. 5.733 circa

5- VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono calcolati in conformità al vigente PRG relativo alle zone Pic ePie e sono individuati nelle allegate tabelle:

**VERIFICA COMPLESSIVA DEGLI STANDARDS URBANISTICI RELATIVI
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO "CA' BIANCA "**

S.T. COMPLESSIVA	mq 674.270	
	S.T.	S.F.
ZONA TERZIARIA LOTTO 30	mq 16.380	mq 10.608
ZONA TERZIARIA LOTTI 6 e 7	mq 9.159	mq 5.198
TOTALE SUPERFICIE TERZIARIA	<u>mq 25.539</u>	<u>mq 15.806</u>
RESIDUO AREA= S.T. PRODUTTIVA	mq 648.731	
<u>CALCOLO STANDARDS</u>	<u>VERDE</u>	<u>PARCHEGGI</u>
1) TERZIARIO		
a) Standards secondo il PRG/VG		
Tot. S.F.= 10.608+5.198=		
S.F.= mq 15.806		
Uf.= Su/Sf = 0,90 mq/mq		
Uf.= 15.806x0,90 = mq 14.225		
b) Standards secondo il PRG/99		
S.T.= mq 25.539		
Uf.:35%St.= 25.539x0,35=		
Uf.= mq 8.938 < 14.225		
VP= 8.938x0,6=	mq 5.363	
PP= 8.938x0,4=		mq 3.575
1) PRODUTTIVO		
S.T.= mq <u>648.731</u>		
VP= 648.731x 10%=	mq 64.873	
PP= 648.731x 5%=		mq 32.437
VERDE PUBBLICO NECESSARIO	<u>mq 70.236</u>	
PARCGHEGGI PUBBLICI NECESSARI		<u>mq 36.012</u>

<u>VERIFICA STANDARDS</u>	<u>VERDE</u>	<u>PARCHEGGI</u>
VERDE PUBBLICO IN PROGETTO	mq 77.685	
PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO		mq 36.897

PER S.T. SI INTENDE SUPERFICIE TERRITORIALE
PER S.F. SI INTENDE SUPERFICIE FONDIARIA

6- TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli Edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo scatolare, con finiture esterne in cemento colorato o granigliato. Nel caso di più edifici situati nell'ambito di lotti della stessa proprietà si dovranno prevedere soluzioni che uniformino l'intervento in modo organico e visualizzino una immagine architettonica unitaria.

Gli edifici con destinazione d'uso ad uffici dovranno avere caratteristiche architettoniche e strutturali da caratterizzarsi ed integrarsi con le architetture dell'insediamento produttivo.

Le superfici dei lotti indicate nel presente piano particolareggiato sono indicative e potranno variare in sede di frazionamento, così come previsto nelle norme di P.P.

Le possibilità edificatorie sono quelle previste dal vigente PRG e dalle più dettagliate e specifiche norme del presente piano particolareggiato.

Tutti i lotti dovranno essere recintati sul fronte strada con muretti in c.a. di altezza massima ml.1,00 (salvo situazioni particolari da approvarsi caso per caso, soprattutto per la eventuale presenza di cabine di consegna o trasformazione dei servizi primari) e barriere metalliche in ferro colore scuro. Per gli altri lati è ammessa la previsione di rete metallica.

Lungo il perimetro dei lotti deve essere prevista obbligatoriamente una consistente quinta alberata a coronamento della proprietà. Tale obbligo è presupposto indispensabile per l'ottenimento del certificato di agibilità.

7- DATI DI PROGETTO

I dati dimensionali del nuovo comparto lottizzativo Ca Bianca (comprendente la zona Pic e Pie) risultano i seguenti:

1- St. mq.674.270

2- Superficie a Verde pubblico mq. 77.685 > (mq70.236)

3- Superficie a Parcheggi pubblici mq 36.897 > (mq 36.012)

4- Superficie fondiaria circa mq. 520.318
indicati.

Articolata nei lotti come di seguito

LOTTO n. 1	superficie fondiaria mq.	7.785	Circa (produttivo)
LOTTO n. 2	superficie fondiaria mq.	8.350	Circa (produttivo)
LOTTO n. 3	superficie fondiaria mq.	5.160	Circa (produttivo)
LOTTO n. 4	superficie fondiaria mq.	5.001	Circa (produttivo)
LOTTO n. 5	superficie fondiaria mq.	6.707	Circa (produttivo)
LOTTO n. 6	superficie fondiaria mq.	2.655	Circa (terziario)
LOTTO n. 7	superficie fondiaria mq.	2.543	Circa (terziario o produttivo)
LOTTO n. 8	superficie fondiaria mq.	24.838	Circa (produttivo o terziario)
LOTTO n. 9	superficie fondiaria mq.	16.865	Circa (produttivo)
LOTTO n. 10	superficie fondiaria mq.	46.160	Circa (produttivo)
LOTTO n. 11	superficie fondiaria mq.	12.230	Circa (produttivo)
LOTTO n. 12	superficie fondiaria mq.	50.276	Circa (produttivo)
LOTTO n. 13	superficie fondiaria mq.	9.000	Circa (produttivo)
LOTTO n. 14	superficie fondiaria mq.	18.168	Circa (produttivo)
LOTTO n. 15	superficie fondiaria mq.	7.276	Circa (produttivo)
LOTTO n. 16	superficie fondiaria mq.	8.697	Circa (produttivo)
LOTTO n. 17	superficie fondiaria mq.	21.485	Circa (produttivo)
LOTTO n. 18	superficie fondiaria mq.	13.267	Circa (produttivo)
LOTTO n. 19	superficie fondiaria mq.	11.410	Circa (produttivo)
LOTTO n. 20	superficie fondiaria mq.	12.394	Circa (produttivo)
LOTTO n. 21	superficie fondiaria mq.	19.561	Circa (produttivo o terziario)
LOTTO n. 22	superficie fondiaria mq.	19.511	Circa (produttivo o terziario)
LOTTO n. 23	superficie fondiaria mq.	11.906	Circa (produttivo)
LOTTO n. 24	superficie fondiaria mq.	11.898	Circa (produttivo)
LOTTO n. 25	superficie fondiaria mq.	13.410	Circa (produttivo)
LOTTO n. 26	superficie fondiaria mq.	13.957	Circa (produttivo)
LOTTO n. 27	superficie fondiaria mq.	6.492	Circa (produttivo)
LOTTO n. 28	superficie fondiaria mq.	6.493	Circa (produttivo)
LOTTO n. 29	superficie fondiaria mq.	7.970	Circa (produttivo)
LOTTO n. 30	superficie fondiaria mq.	10.608	Circa (terziario o produttivo)

LOTTO n. 31 superficie fondiaria mq.	7.356	Circa (produttivo)
LOTTO n. 32 superficie fondiaria mq.	6.473	Circa (produttivo)
LOTTO n. 33 superficie fondiaria mq.	6.506	Circa (produttivo)
LOTTO n. 34 superficie fondiaria mq.	45.917	Circa (produttivo)
LOTTO n. 35 superficie fondiaria mq.	5.371	Circa (produttivo)
LOTTO n. 36 superficie fondiaria mq.	5.410	Circa (produttivo)
LOTTO n. 37 superficie fondiaria mq.	5.454	Circa (produttivo)
LOTTO n. 38 superficie fondiaria mq.	25.758	Circa (produttivo)

TOTALE SUP. FONDIARIA CIRCA MQ 520.318

8- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a cura e spese della proprietà lottizzante nel rispetto di tutte le specifiche convenzioni relative ai piani particolareggiati vigenti e con le integrazioni di cui alla presente variante.

I soggetti sottoscrittori delle convenzioni suddette e loro aventi causa, garantiscono fin da allora la completa e perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto degli specifici progetti approvati.

a) VIABILITA'

La viabilità di progetto dovrà essere realizzata nel rispetto delle tavole di progetto e di tutte le specifiche disposizioni che verranno impartite dalla Amministrazione Comunale.

La viabilità principale avrà una sezione di carreggiata di almeno ml.12,00. Le sezioni stradali dovranno essere realizzate con un adeguato sottofondo avente le seguenti caratteristiche

- sottofondo in sabbia di cava cm.40
- sottofondo in stabilizzato cm.30

-binder	cm. 7
-tappeto di usura	cm. 3

b) RETE FOGNARIA

Le reti fognarie dovranno essere separate fra acque bianche e acque nere il tutto previo presentazione di progetto esecutivo da approvarsi da parte della Amministrazione comunale,previo benestare degli Enti istituzionali preposti.

Le acque bianche dovranno essere convogliate tramite specifica canalizzazione nei canali di accumulo delle acque reflue, finalizzati al contenimento dei picchi di piena , i quali dovranno avere una capacità dimensionale complessiva di 500 mc/ha di superficie territoriale, con esclusione delle superfici permeabili destinate a verde, (tenendo conto che l'ambito della lottizzazione Cà bianca 1 era assoggettato a 150 mc/ha), in conformità alle prescrizioni del PSAI vigente e nel rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.i. delle fognature nere.

In tal senso tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di vasche di accumulo per la raccolta delle acque di prima pioggia,corrispondenti ai primi 5 mm di acqua piovana caduti sulla superficie permeabile del lotto , che dovranno essere convogliate nelle fognature nere.

Sono pertanto d sconsigliarsi i piani interrati.

Le acque nere dovranno essere convogliate nelle canalizzazioni nere che adducono all'impianto di depurazione del comune di Castel Guelfo.

In tal senso tutti i permessi a costruire che verranno rilasciati dalla data di adozione della presente variante si dovranno impegnare al versamento del contributo "D" previsto dalle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione che verranno deliberate dalla Amministrazione Comunale di Castel S.Pietro Terme.

Nelle more della deliberazione di istituzione di tale contributo, il rilascio dei permessi a Costruire saranno subordinati alla presentazione di una fideiussione pari a Euro 1 ogni mq.di Su.

c) RETI ENEL,TELEFONO,ACQUEDOTTO,GAS METANO LUCE PUBBLICA O CABLAGGIO

Le reti di distribuzione di cui sopra saranno realizzate secondo le prescrizioni e i progetti esecutivi che le società e gli Enti gestori dei servizi impartiranno .

9- RAPPORTI CON LE SPECIFICHE CONVENZIONI DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI CA Bianca 1-2-3 e 4.

Sono fatti salvi tutti gli impegni e gli obblighi contenuti nelle specifiche convenzioni urbanistiche stipulate con le integrazioni regolamentari e normative introdotte con la presente variante.

CA' BIANCA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

GENERALITA'

L'edificazione dovrà svilupparsi secondo le indicazioni di Piano Regolatore Generale e/o delle più dettagliate prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Sono ammesse tutte quelle modifiche non sostanziali che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamento allo stato dei luoghi, alle corrispondenze catastali con la realtà di fatto ed alle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alle necessità delle Aziende da Insediare o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto compreso le modificazioni in più o in meno dei lotti.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti non in via esclusiva (spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, della configurazione o del numero dei lotti, della ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi , delle opere di urbanizzazione primaria, della dislocazione delle volumetrie, della localizzazione e del numero dei passi carrai e degli accessi ai lotti, **non costituiscono variante al presente piano particolareggiato, previo benessere della Amministrazione comunale.**

La progettazione degli edifici dovrà avvenire secondo criteri estetico funzionali omogenei, nel rispetto delle normative vigenti .

Si dovranno prevedere edifici produttivi che pur consentendo una autonomia compositiva e tipologica abbiano il paramento esterno completamente scatolare che occulti le strutture portanti di copertura. Non sono ammessi coperti, sia degli opifici che delle palazzine, a falde inclinate a meno che ciò, a giudizio insindacabile della Amministrazione Comunale rappresenti un elemento architettonico di particolare rilievo caratterizzante in modo specifico l'edificio.

Gli edifici con destinazione direzionale, ricreative e culturali, dovranno caratterizzarsi con soluzioni compositive, morfologiche ed architettoniche appropriate,

conformi ai principi espressi dalla dichiarazione di indirizzi della Commissione per la qualità ambientale e architettonica e per il paesaggio approvata dalla Giunta Comunale.

Le tavole di Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma, numero e conformazione di lotti in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle superfici private e di uso pubblico.

Nel caso di più edifici situati nell'ambito di lotti della stessa proprietà, si dovranno prevedere soluzioni che uniformino l'intervento in modo organico e visualizzino una immagine architettonica unitaria ed esteticamente compatibile con le necessità di decoro e di ordine.

Art. 2

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato e discendenti dai precedenti piani particolareggiati denominati Ca' Bianca 1,2,3 e4 e nelle relative convenzioni , dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi realizzati a cura e spese della proprietà ed approvati dalla Amministrazione Comunale, la quale eserciterà l'alta sorveglianza per la verifica della corretta esecuzione delle stesse.

E' ammessa la modificazione della distribuzione e della localizzazione di parcheggi pubblici, del numero e della localizzazione dei passi carrai, in conseguenza ad adattamenti catastali, adeguamento alle necessità derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aziende che si dovranno insediare.

L'edificazione sui lotti è subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria le quali potranno essere anche realizzate per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In particolare si specifica:

a) Viabilità

Tutte le strade dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione bituminosa completa di segnaletica orizzontale e verticale.

Tutte le sedi stradali saranno destinate al pubblico transito in perpetuo senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio e del sottosuolo per la realizzazione di pubblici servizi.

La viabilità dovrà essere completata con parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili e illuminazione pubblica conformemente al presente Piano Particolareggiato.

b) Parcheggi

Tutti i parcheggi indicati nelle tavole di lottizzazione dovranno essere asfaltati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.

I parcheggi lungo la viabilità pubblica, non ancora realizzati alla data della presente variante, dovranno essere delimitati da alberature adeguatamente protette.

E' ammessa la rilocalizzazione parziale di parcheggi a seguito di modifiche derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione o di necessità delle aziende da insediare nel rispetto delle quantità totali previste dal PRG.

c) Fognatura

Le reti fognarie dovranno essere separate fra acque bianche e acque nere il tutto previo presentazione di progetto esecutivo da approvarsi da parte della Amministrazione comunale, previo benestare degli Enti istituzionali preposti.

Le acque bianche dovranno essere convogliate tramite specifica canalizzazione nei canali di accumulo delle acque piovane, finalizzati al contenimento dei picchi di piena, i quali dovranno avere una capacità dimensionale complessiva di 500 mc/ha di superficie territoriale, in conformità alle prescrizioni del PSAI vigente e nel rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale approvato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Si dà atto però che il Comparto Cà Bianca 1 era assoggettato alla previsione di 150 mc/ha di superficie impermeabilizzata.

In tal senso tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di vasche acque di accumulo per la raccolta delle acque di prima pioggia, corrispondenti ai primi 5 mm di pioggia caduti sulla superficie impermeabile che dovranno essere convogliati nelle fognature nere.

Sono pertanto da sconsigliarsi i piani interrati.

Le acque nere dovranno essere convogliate nelle canalizzazioni nere che adducono all'impianto di depurazione del comune di Castel Guelfo.

In tal senso tutti i permessi a costruire che verranno rilasciati dalla data di adozione della presente variante si dovranno impegnare al versamento del contributo "D" previsto dalle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione che verranno deliberate dalla Amministrazione Comunale di Castel S.Pietro Terme.

Nelle more della deliberazione di istituzione di tale contributo, il rilascio dei permessi a Costruire saranno subordinati alla presentazione di una fideiussione pari a Euro 1 ogni mq.di Su.

d)Acquedotto,gas metano,telecom,enel ecc.

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori.

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

Dovranno essere approfondite e specificate in sede di progettazione esecutiva i parametri meccanici dei terreni dei singoli lotti per la scelta del tipo di fondazione più idonea.

e) Spazi verdi

Gli spazi verdi previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato sono classificati:

1) Verde Pubblico

Tali aree dovranno essere arredate ed attrezzate sulla base delle indicazioni delle tavole di Piano Particolareggiato e delle successive indicazioni del progetto esecutivo.

Le aree a verde pubblico dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo i tempi e le modalità di cui alla convenzione.

La manutenzione e la gestione di tali aree sarà comunque in perpetuo a carico di tutti i lottizzanti eventualmente riuniti in Consorzio.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico delle attuali proprietà le quali rimarranno fino alla consegna delle opere al Comune di cui al comma precedente le uniche garanti della perfetta esecuzione delle stesse.

f) Tempi di esecuzione

Al rilascio della usabilità i servizi indispensabili dovranno essere assicurati per gli edifici di cui è richiesta l'usabilità.

Art. 3

PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

La realizzazione dei singoli progetti edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere previsti spazi a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

Gli edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo "scatolare" con finitura esterna in cemento colorato o granigliato.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada, dovranno essere con muretti in c.c. di altezza massima ml. 1,00 (salvo situazioni particolari, da approvarsi caso per caso) con sovrastante barriera in ferro verniciato, color verde scuro.

Lungo il perimetro dei lotti dovrà essere prevista una quinta alberata a coronamento della proprietà sulla strada.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno prevedersi accorgimenti atti alla convogliazione delle acque meteoriche (cisterne, depositi) per la loro utilizzazione a scopo irriguo sia delle aree a verde privato che a verde pubblico prospicienti gli stessi lotti.

Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al regolamento comunale di fognatura.

Art.4

NORMATIVA DI DETTAGLIO

Gli elaborati di Piano Particolareggiato individuano i comparti a destinazione produttiva e terziaria prevedendo gli specifici standard (P e VP) per ogni destinazione, nell'ambito della St complessiva della Cà Bianca .

NORMATIVA RELATIVA ALLE ZONE Pic- LOTTI DAL N.1 AL N. 33

USI AMMESSI

- a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale) comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi all'attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq.) (cat. 3 e 2 dell'art.2, L.R. 46/88);

sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto, ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi,

- b) **funzioni commerciali** limitatamente ai lotti interessati da esercizi di vicinato (settore merceologico non alimentare) già insediati in data antecedente al 10.07.2000;
- c) **stoccaggio e immagazzinamento merci, mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art.2 L.R. 46/88)
- d) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat.3 dell'Art.2 L.R. 46/88)
- e) **funzioni abitative per il proprietario o per il personale di custodia** (cat.1 dell'art.2 L.R. 46/88) in rapporto pertinenziale con al funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore al lotto minimo che comunque non può esser inferiore a 1500 mq.; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq. per lotto di Piano particolareggiato (Snr nella quantità dell'All.2);
- f) **attrezzature di servizio alle aziende** (mense ecc.)
- g) **pubblici esercizi; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi** (palestre ecc.) (cat.2 dell'art.2 L.R. 46/88)
- h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat.2 dell'art.2, L.R. 46/88)solo negli ambiti specificatamente destinati alle funzioni terziarie.
- i) **aree di servizio** (art.61 del Regolamento del nuovo Codice della strada)

INTERVENTI AMMESSI

- 1) interventi di conservazione degli edifici esistenti (Vedi All. 1 delle norme di PRG);
 - 2) interventi di trasformazione
 - 3) interventi di ristrutturazione edilizia (art.31, lett. D) L. n. 457/78) con ampliamento, demolizione e ricostruzione nuova costruzione;
- ◆ $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del P.P. detratta la viabilità, i parcheggi e il verde

Comparto destinato esclusivamente ad attività direzionali, ricreative e ristorative, aventi le seguenti superfici:

Lotto n.6 Superficie Territoriale mq. 5.090 circa,
 Superficie Fondiaria mq. 2.655 circa

Comparto ove è ammessa sia la destinazione produttiva che la destinazione direzionale, ricreativa e culturale subordinatamente al reperimento degli standard urbanistici così come evidenziati nella tavola 2.1. di progetto.

Sulla base della soluzione urbanistica individuata nelle tavole di progetto conseguenti alla controdeduzione delle osservazioni presentate alla variante di P.P. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 22/10/2003, le dimensioni di tali lotti sono le seguenti:

Numero del lotto	Superficie fondiaria	Superficie Utile edificabile produttiva	Superficie Utile edificabile terziaria
n.7	Mq. 2543 circa	Mq. 2289 circa	Mq. 1424 circa
n.8	Mq. 24.838 circa	Mq. 22.354 circa	Mq. 8.693 circa
n.21-n. 22	n. 21 Mq. 19.561 circa n.22 Mq. 19.511 circa	n.21 Mq. 17.605 circa n.22 Mq. 17.560 circa	Mq. 13.675 circa
n.30	Mq. 10.608 circa	Mq.9547 circa	Mq. 5.733 circa

E' ammessa la demolizione del fabbricato esistente lungo la Via San Biagio senza recupero delle relative superfici, nonché degli edifici situati nell'ambito del lotto n. 30 (ex Predio San Carlo)

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

- 1) negli interventi di **nuova costruzione** devono essere previsti parcheggi privati nella misura di 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di Su (cfr. L. 122/89);

b) distanze:

negli **ampliamenti e nelle nuove costruzioni** devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona o di proprietà: **5 m.**; sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro del confinante) pervio accordo scritto tra i proprietari confinanti e a condizione venga previsto progetto edilizio unitario esteticamente compatibile con le necessità di decoro della zona.
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **10 m.**
- distanza minima degli edifici dalle strade e dai parcheggi prospicienti le strade di lottizzazione: **10 m.**

- distanza minima degli edifici dai parcheggi non prospicienti le strade di lottizzazione: **5 m.**

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50 eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, vani extracorsa ascensori, C.T. , insegne ecc.). L'altezza massima per gli edifici produttivi o degli uffici prefabbricati, viene misurata dal marciapiede all'intradosso delle travi di copertura.
- **Altezza massima degli edifici a destinazione direzionale: ml. 25,00**
- **Indice di distacco per gli edifici direzionali, ricreativi, culturali: 0,5**

d) prescrizioni di tutela ambientale:

- 1) Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc. per ogni ha di superficie impermeabilizzata) individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione;
- 2) E' VIETATO l'insediamento di attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n. 175/88.
- 3) Gli interventi direzionali previsti nelle specifiche aree, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di permesso a costruire in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.

e) aree di servizio

Le aree di servizio vanno realizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'art.60 del Regolamento del Nuovo Codice della strada e nel rispetto dei parametri e dei criteri previsti all'art.23.2.2 delle Norme di P.R.G. Variante Generale

f) Lotto minimo di intervento

- Il lotto minimo di intervento per le destinazioni produttive, di norma deve essere superiore a 5000 mq. (salvo dimensioni inferiori di modesta entità connesse alle aziende da insediare, alle opere di urbanizzazione primaria, alle necessità veicolari e ai frazionamenti definitivi.
- Lotti inferiori (comunque superiori a 1500 Mq.) possono attuarsi solo previo nulla osta preventivo dell'Amministrazione Comunale. Per i comparti a

destinazione terziaria la eventuale suddivisione dei lotti rispetto a quanto indicato nel Piano Particolareggiato può essere ammessa previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Resta fermo l'obbligo della comunicazione preventiva all'alienazione da parte di qualsiasi azienda per l'ottenimento del benestare preventivo della Amministrazione Comunale.

NORMATIVA RELATIVA ALLE ZONE Pie- LOTTI DAL N.34 AL N. 38

USI AMMESSI

- a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale) comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi all'attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq.) (cat. 3 e 2 dell'art.2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto, ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi,
- b) **stoccaggio e immagazzinamento merci, mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art.2 L.R. 46/88)
- c) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat.3 dell'Art.2 L.R. 46/88)
- d) **funzioni abitative per il proprietario o per il personale di custodia** (cat.1 dell'art.2 L.R. 46/88) in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore al lotto minimo che comunque non può essere inferiore a 1500 mq.; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq. per lotto di Piano particolareggiato (Snr nella quantità dell'All.2);
- e) **attrezzature di servizio alle aziende** (mense ecc.)
- f) **pubblici esercizi; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi** (palestre ecc.) (cat.2 dell'art.2 L.R. 46/88)
- g) **funzioni commerciali al dettaglio** (cat.2 dell'art.2, L.R. 46/88), **tale possibilità è però ammessa solo successivamente alla approvazione del piano particolareggiato della zona Pie a nord confinante con la S.P. Colunga e pertinente l'intero comparto Pie.**

INTERVENTI AMMESSI

- 1) interventi di nuova costruzione ;
- 2) interventi di trasformazione e mutamento d'uso negli usi ammessi,

3) interventi di ristrutturazione edilizia (art.31, lett. D) L. n. 457/78) con ampliamento, demolizione e ricostruzione nuova costruzione;

- ◆ $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del P.P. detratta la viabilità, i parcheggi e il verde

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

negli interventi di **nuova costruzione e ampliamento** devono essere previsti parcheggi privati nella misura di 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di S_u (cfr. L. 122/89);

b) distanze:

negli **ampliamenti e nelle nuove costruzioni** devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona e di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a **5,00 ml.** . distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **10 ml.**
- distanza minima degli edifici dalle strade e dai parcheggi prospicienti le strade di lottizzazione: **10 m.**
- distanza minima degli edifici dai parcheggi non prospicienti le strade di lottizzazione: **5 ml.**
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **10 ml.**
- distanza minima degli edifici e di altri manufatti dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana: vedi artt. 23.2.2 e 23.2.3 di PRG.

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50 eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, vani extracorsa ascensori, C.T. , insegne ecc.). L'altezza massima per gli edifici produttivi o degli uffici prefabbricati, viene misurata dal marciapiede all'intradosso delle travi di copertura.

d) prescrizioni di tutela ambientale:

- 1) Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc. per ogni ha di superficie impermeabilizzata) individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione;

- 2) **E' VIETATO** l'insediamento di attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n. 175/88.
- 3) Gli interventi direzionali previsti nelle specifiche aree, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di permesso a costruire in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- 4) La manutenzione delle aree verdi e degli invasi destinati alla raccolta delle acque di prima pioggia, saranno a carico dei soggetti lottizzanti riuniti in Consorzio.**

e) Lotto minimo di intervento

- Il lotto minimo di intervento per le destinazioni produttive, di norma deve essere superiore a 5000 mq. (salvo dimensioni inferiori di modesta entità connesse alle aziende da insediare, alle opere di urbanizzazione primaria, alle necessità veicolari e ai frazionamenti definitivi.
- Lotti inferiori (comunque superiori a 1500 Mq.) possono attuarsi solo previo nulla osta preventivo dell'Amministrazione Comunale. Per i comparti a destinazione terziaria la eventuale suddivisione dei lotti rispetto a quanto indicato nel Piano Particolareggiato può essere ammessa previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Resta fermo l'obbligo della comunicazione preventiva all'alienazione da parte di qualsiasi azienda per l'ottenimento del benestare preventivo della Amministrazione Comunale.