

# COMUNE DI DERUTA

PROVINCIA DI PERUGIA

## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

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

---

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:

<b>SPAZIO URBANO</b>		<b>SPAZIO EXTRA URBANO</b>	
<b>Tessuti Storici</b>		<b>Ambito delle Aree Agricole</b>	
AA	Edifici di valore storico, architettonico e monumentale	EPA	di particolare interesse agricolo
AB	Edifici di valore storico, ambientale	E/EV	in evoluzione
AC	Edifici in contrasto con i caratteri storici del contesto	E/EC	ordinarie
ADS	Aree produttive storiche	E/VP	di valore paesaggistico
<b>Tessuti e Ambiti Consolidati</b>		<b>E/PU</b>	
<b>Prevalentemente Residenziali</b>		periferiane	
B1	a Mantenimento e densità bassa	ED	Inseadimenti Produttivi Agricoli
B2	a Mantenimento e Densità Media/Alta	ER	Inseadimenti Zootecnici d'assassi
BD	a Mantenimento Med. Restaurazione/organizzati servizi	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	
<b>Produttivi</b>		Acqua	
DB	a Mantenimento Industriale e Artigianale	EB	Ambito delle Aree Boscate
<b>Ambiti a Disciplina Progressa</b>		ATA	Ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua
CA	Prevalentemente Residenziali	VRA	Ambiti e fasce di rispetto ecologico-ambientale
DA	Produttivi	Aberature e Filari esistenti di progetto	
<b>Ambiti Urbani di Trasformazione</b>		Aree a rischio di esondazione	
<b>Prevalentemente Residenziali e Integrati</b>		AREA	Fascia A
CR	Ristrutturazione Urbistica	AREB	Fascia B
CD	Mixi Residenzi e Produttivi	Fascia di rispetto (Art.48 comma 1 L.R. 27/2000)	
PRVD	Piano di Recupero e Viabilità definita di primo impianto	VARS	Captazioni idriche ad uso idropotabile fasce di rispetto
CPIC1	Aree estensive	<b>SISTEMA MOBILITA'</b>	
CPIC1.5	Aree semiestensive	Viabilità esistente	
CPIC2	Aree semintensive	Viabilità di progetto	
CPUT1	Integrati	Aree di pertinenza della viabilità	
CPUTA	di Trasformazione Ambientale	Disegno di Suolo	
CPUTI	a Programma Urbistico	Viabilità ad situazione coordinata all'interno degli Ambiti di Trasformazione	
<b>Produttivi</b>		Piste Ciclabili	
DPIA	di primo impianto Industriale e Artigianale	Ferrovia / Aree di pertinenza	
DPIAC	di primo impianto Artigianale e Commerciale	Attrezzature Ferroviarie	
DFR	Centri di Riabilitazione	<b>PERIMETRI E FASCE DI RISPETTO</b>	
<b>Turistico-Produttivi</b>		Perimetro M.E.	
DTA	Aree Consolidate	fasce di rispetto cimiteriali	
DTC	Aree di primo impianto		
DTS	Aree Turistico-Ricettive Speciali		
<b>Sistema del verde Urbano e Territoriale</b>			
FVP	Verde Pubblico		
FVA	Parchi Attrezzati Urbani		
VPR	Verde Privato		
<b>Sistema dei servizi e delle attrezzature</b>			
<b>Servizi per insediamenti Residenziali</b>			
SP	Attività Collettive		
P	Parcheggi		
<b>Servizi e Attrezzature di Interesse generale</b>			
APU	Servizi e Attrezzature di livello Urbano		
FA	Attività culturali e servizi culturali		
FB	Servizi socio assistenziali		
FC	Servizi commerciali		
FD	Servizi generali e amministrativi		
FE	Attrezzature sanitarie e assistenziali		
FF	Servizi educativi		
FG	Attrezzature religiose e di culto		
<b>Attrezzature Sportive</b>			
AS	Attrezzature Sportive		
FS	Attrezzature prevalentemente coperte		
FVS	Attrezzature su spazi prevalentemente aperti		
<b>Attrezzature Tecniche</b>			
AT	Attrezzature Tecniche		
FM	Attrezzature per la mobilità		
FT	Attrezzature per i servizi ecologici		
<b>Attrezzature Cimiteriali</b>			
FZ	Attrezzature Cimiteriali		
<b>Attrezzature per l'Istruzione Universitaria</b>			
FU	Attrezzature per l'Istruzione Universitaria		

LEGENDA PIANO OPERATIVO:

<b>SPAZIO URBANO</b>		<b>SPAZIO EXTRA URBANO</b>	
<b>Tessuti Storici</b>		<b>Ambito delle Aree Agricole</b>	
AA	Edifici di valore storico, architettonico o monumentale	EPA	di particolare interesse agricolo
AB	Edifici di valore storico, ambientale	EEV	in evoluzione
AC	Edifici in contrasto con i caratteri storici del contesto	EEC	ordinarie
ADS	Aree produttive storiche	EVPS	di valore paesaggistico
<b>Tessuti e Ambiti Consolidati</b>		EPU	perurbane
B1	Prevalentemente Residenziali e Manutenzione a servizio base	ED	Insedamenti Produttivi Agricoli
B2	Prevalentemente a Manutenzione e Servizi Mensolati	ER	Insedamenti Zootecnici di allevamento
BD	Prevalentemente a Manutenzione Multi Residenziali/Artigianali servizio	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	
DB	Produttivi e Manutenzione Industriale e Artigianale	Acqua	
<b>Ambiti a Disciplina Progressiva</b>		EB	Ambito delle Aree Boscate
CA	Prevalentemente Residenziali	ATA	Ambiti di tutela ambientale dei corsi d'acqua
DA	Produttivi	VRA	Ambiti e fasce di rispetto ecologico-ambientale
<b>Ambiti Urbani di Trasformazione</b>		Aberature e Filari esistenti di progetto	
CR	Ristrutturazione Urbanistica	Aree a rischio di esondazione	
CD	Multi Residenziali e Produttivi	AREA	Fascia A
PRVD	Piano di Recupero e Volumetria definita al primo impianto	AREB	Fascia B
CPIC1	Aree estensive	Fascia di rispetto (Art.48 comma 1 L.R. 27/2000)	
CPIC1.5	Aree semiestensive	VAS	Captazioni idriche ad uso irripetibile fasce di rispetto
CPIC2	Aree semintensive	<b>SISTEMA MOBILITA'</b>	
CPITI	Integrati	Viabilità esistente	
CPITA	di Trasformazione Ambientale	Viabilità di progetto	
ATUTI	Programma Urbanistico	Aree di pertinenza della viabilità	
<b>Produttivi</b>		Disegno di Studio	
DPIA	di primo impianto Industriale e Artigianale	Viabilità ad attuazione contrattata all'interno degli Ambiti di trasformazione	
DPIAC	di primo impianto Artigianali e Commerciali	Piste Ciclabili	
DPIAC*	di primo impianto produttivo "Fosso della Rena"	Ferrovia / Aree di pertinenza	
DFR	Centro di Riabilitazione	Attrezzature Ferroviarie	
<b>Turisticco-Produttivi</b>		<b>PERIMETRI E FASCE DI RISPETTO</b>	
DTA	Aree Consolidate	Perimetro M.E.	
DTC	Aree di primo impianto	fasce di rispetto orientali	
DTS	Aree Turistico-Riattive Speciali		
<b>Sistema del verde Urbano e Territoriale</b>			
FVP	Verde Pubblico		
FVA	Parchi Attrezzati Urbani		
VPR	Verde Privato		
<b>Sistema dei servizi e delle attrezzature</b>			
<b>Servizi per Insediamenti Residenziali</b>			
SP	Attività Collettive		
P	Parcheggi		
<b>Servizi e Attrezzature di Interesse generale</b>			
APU	Servizi e Attrezzature di livello Urbano		
FA	Attività ricreative e servizi culturali		
FB	Servizi socio assistenziali		
FC	Servizi commerciali		
FD	Servizi generali e amministrativi		
FE	Attrezzature sanitarie e essenziali		
FF	Servizi di culto		
FFI	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 Civiltari		
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**

lio grafico- Simulazione assetto di progetto

lio grafico- Elementi prescrittivi del disegno di suolo

lio normativo

**TAVOLA DI P.R.G.**

Scala:  
1:2000

**Legenda:**

- Perimetro Ambito
- EL SUOLO E DEGLI EDIFICI**
- Sedime e pertinenza edifici prevalentemente residenziali
- Sedime e pertinenza edifici prevalentemente commerciali/terziari
- Sedime e pertinenza per servizi ed attrezzature collettive
- Funzioni previste nei singoli edifici (es. SPA)
- Residenziale**
- Residenziale / Commerciale / Direzioneale
- Artigianali**
- Servizi Collettivi e attrezzature di interesse generale
- Commerci**
- Terziario Direzioneale
- Pe**
- Servizi
- Esercizi Pubblici e di Servizio
- Verde privato di compensazione ambientale
- Verde pubblico attrezzato
- CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**
- Prescrizioni per l'edificazione:**
- Perimetro U.M.I.
- Manufatti ed edifici esistenti da riutilizzare
- Allineamenti prevalenti nuovi edifici (quinto edificato)
- Tipologie insediative nuovi edifici**
- Organizzazione discreta per tipi puntuali  
U: unifamiliare isolata  
V: vilino  
B: blocco
- Organizzazione per tipi lineari  
L: linea  
S: schiera
- Organizzazione per tipi singoli edo seriali
- Organizzazione continua  
M: maglia  
P: piastra  
C: corte/piato
- Profondità e classe di altezza coppi di fabbrica  
a: fino a due piani  
b: da tre a quattro piani  
c: da quattro a cinque piani
- Portici, porticali e percorsi coperti (pogonati)
- Fronti commerciali
- Sottopassi di edifici - varchi
- Vuoti interni all'edificazione**
- Percorsi pedonali - assi strutturali-
- Percorsi pedonali -assi secondari-
- Spazi pedonali pubblici
- Rampe pedonali
- Woonerf

**Prescrizioni per il rispetto ambientale**

- Alberature esistenti
- Nuove alberature isolate o a filari
- Nuove piantumazioni arboree a impianto regolare
- fasce di mitigazione inquinamento acustico atmosferico
- impianti arbustivi ed arborei chiari (Boschi)
- Asse di viabilità primario
- Asse di viabilità secondario
- Sovrappassi e sottopassi pedonali
- Piste ciclabili
- Piste ciclabili e percorsi pedonali
- Pk Parcheggi di superficie
- Pk Parcheggi interrati
- Accessi veicolari ai parcheggi  
▶ di superficie  
▶ interrato
- Nido di scambio/intersezione viabilità veicolare e pedonale
- Ferrovie
- S, S Sezioni stradali



# SCHEDA D'AMBITO N°7 VIGENTE

<b>COMUNE DI DERUTA</b>		<b>AMBITO:</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO</b>		<b>07</b>
<b>AMBITO:</b> URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità		<b>AREA:</b> 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 VRI – 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, 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 = n. 141
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>		<b>Ut = 0.20</b>
di cui:	<b>Residenziale</b> min.	Ut = 0.10
	Attività Produttive – Commerciali max.	Ut = 0.10
	Attività terziaria di servizio min.	
<b>Suc aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max		<b>Ut = 0.07</b>
		<b>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
Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria		65 % Se
		mq. 5.105
		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		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici in linea (fronte E45)	<b>ml = 12,00</b>
nuovi edifici singoli o seriali (fronte su sx. SS75 Tiberina)	<b>ml. 9,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>27 % Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>Mq/mq. 0,50</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>
<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>	
(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:	
<ul style="list-style-type: none"> <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

<b>COMUNE DI DERUTA</b>		<b>AMBITO:</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO: FOGLIO NORMATIVO</b>		<b>07</b>
<b>AMBITO:</b> URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO PRODUTTIVO AD ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA URBANISTICO – Nuova centralità		<b>AREA:</b> PONTENUOVO
<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 attrezzata 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) max	<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. Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria	51 % Se 49 % Se	mq. 7.439,00 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> API – AP2		

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	
H max nuovi edifici in linea (fronte E45) nuovi edifici singoli o seriali (fronte su sx. SS75 Tiberina)	<b>ml = 12,00</b> <b>ml. 9,50</b>
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>27 % Se</b>
Ipt di permeabilità minimo	<b>Mq/mq. 0,50</b>
Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>
<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>	
(1) Superficie massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:	
<ul style="list-style-type: none"> <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	5	7,50	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4)
				5000										L.R. 31/97 (5)(6)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	2000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		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 i seguenti casi:

a) nel caso in cui sia percorso 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 (Iat) 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)
				5000										L.R. 31/97 (5)(6)
D	DPI/AC	RE4, RE5, DR, NE, RU1, RU3	0,25	2000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		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 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. 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 (lat) prescritto.