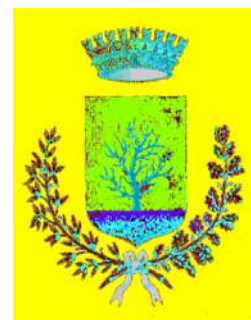


PRG 1998



VARIANTE GENERALE

ADOZIONE: delib.CC n. 75 del 17.12.1998-CONTRODEDUZIONI: delib.CC n. 44 del 11.07.2000-APPROVAZIONE: delib.G.P. n. 5023 del 18.12.2000

VARIANTE SPECIFICA n. 30/2010 VARIANTE NORMATIVA PER ZONE PRODUTTIVE D1 e D7.2

PROGETTISTA:

dott. arch. Piero Vignali
(SVILUPPO COMUNE SRL)

IL SINDACO:

Vladimiro Longhi

L'ASSESSORE:

ALLA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
Ilihc Ghinello

IL SEGRETARIO COMUNALE:

dott. Mario Criso



RELAZIONE e NORMATIVA

Adozione Delib. C.C. n. del

Approvazione Delib. C.C. n. del

ELABORATO

A

Marzo 2010

ADOZIONE DI VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE N. 30/2010, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto della Variante al PRG

Gli oggetti della presente variante al PRG sono tre:

- 1) Variante normativa all'art. 21, sottozona D7.2
- 2) Variante normativa all'art. 21, paragrafo 5) parametri ed oneri
- 3) Integrazione normativa all'art. 12, comma 7, punto 3.7c

Premessa: natura del provvedimento

Variante specifica alla Variante Generale del comune di Bentivoglio, approvata il 18.12.2000 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 502.

La variante in oggetto segue le *procedure previste dalla legislazione previgente*, cioè quelle della LR 47/78, art. 15, comma 4°, lettera c), nonché dell'art. 41 della LR 20/2000.

Motivazioni per l'attivazione di una Variante al PRG

Prima Variante

La prima variante riguarda la sottozona D7.2. Essa comprende un'area edificata collocata lungo la via Asinari e più esattamente prima dello scavalco della medesima via all'autostrada A13 Bologna-Padova.

All'epoca della approvazione della Variante Generale al PRG 1998, il lotto in questione era rappresentato da un'area produttiva abbandonata per il fallimento dell'allora azienda Sintex. Il recupero dell'area, era condizionata dagli usi e dagli indici nel modo seguente:

USI

- nella zona D 7.2 (ex Sintex) attività ricreative, commerciali e di servizio (posteggi roulottes, barche, mostre auto e macchine agricole, ecc.) .

INDICI

- nella zona D 7.2, si interviene con intervento di ristrutturazione edilizia con
 $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente)

Da alcuni anni l'area ed i fabbricati esistenti sono stati recuperati dalla ditta "AM" che ha attivato un deposito/posteggio di auto usate e nuove e nel fabbricato la preparazione delle auto nuove per la messa in strada, lavaggio privato delle medesime auto, ecc.

L'azienda ha richiesto all'Amministrazione Comunale un incremento di superficie per realizzare uffici e altre funzioni amministrative aziendali, sopraelevando una porzione del fabbricato esistente che presenta due livelli a struttura differenziata (vedi ipotesi progettuali allegati).

Il fabbricato di che trattasi e la relativa area privata, si trova in ambito di pertinenza fluviale; si ritiene che alla luce dell'Art. 4.4 del PTCP, comma 3, sia possibile prevedere interventi di riqualificazione e ammodernamento, comprensivi degli ampliamenti sulla stessa area di sedime previo parere dell'Autorità di Bacino, così come si propone in normativa per l'oggetto della presente variante. Tale attività "non agricola in ambito agricolo" è stata già individuata in sede di Documento Preliminare del PSC (vedi documentazione nell'elaborato B).

A fronte di un U_f esistente pari a mq. 5.070 circa, si prevede quindi la possibilità di un ampliamento come sopraelevazione del corpo di fabbrica più basso, pari a mq. 1.600, per un totale complessivo di mq. 6.670 di SC.

Si propone inoltre, in considerazione del contesto localizzativo, di richiedere alla proprietà interventi di qualificazione ambientale, prevedendo siepi e filari alberati sui margini nord, ovest e sud dell'area di adeguata profondità e comunque di sottostare a qualsiasi richiesta aggiuntiva proposta dall'Autorità di Bacino, nonché di razionalizzare e mettere in sicurezza l'accesso all'area da via Asinari.

Tutti gli impegni sopradescritti saranno inseriti in una convenzione che dovrà essere sottoscritta ed approvata contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

Si ritiene tale incremento edificatorio ininfluente ai fini del dimensionamento del PRG, in quanto non si produce incremento di “*zona omogenea D*” così come definita dalla l.r. 47/78, art. 15, comma 4, lettera c).

Si adegua quindi l’Art. 21 come di seguito allegato.

A scopo documentativo si allega uno stralcio della tav. 6.2 del PRG, in scala 1:5000.



Seconda Variante

La seconda variante riguarda la modifica al parametro dell’altezza massima per le zone produttive esistenti D1, per le quali si propone un incremento solo se finalizzato a realizzare edifici destinati a funzioni terziarie-direzionali.

In sostanza l’Amministrazione comunale, a fronte di alcune richieste degli operatori di poter realizzare, nel caso di edifici aziendali da destinare a funzioni rappresentative con presenza di showroom, uffici di rappresentanza, oppure per la quota direzionale dell’azienda, strutture edilizie di altezza maggiore di quella fissata oggi solo per i capannoni. Si pensa che anche nelle zone industriali sia necessario elevare la qualità architettonica o per lo meno mettere gli operatori di pensare ad interventi più di qualità che di quantità.

Si adegua quindi l’Art. 21 come di seguito allegato.



Terza Variante

La terza variante riguarda una precisazione da introdurre nelle definizioni (art. 12) di superficie utile produttiva al comma 7, punto 3.7.c. L’Amministrazione comunale infatti, a fronte di alcune richieste degli operatori di realizzare maggiori quantità di parcheggi pertinenziali sottoforma di piani interrati, preferisce indirizzare e gestire tale opportunità, integrando la normativa.

Viene quindi precisato che solamente i parcheggi pertinenziali, se realizzati in vani interra-

ti, non concorrono alla formazione della Superficie utile complessiva concessa nelle zone D1 alle aziende.

Per maggiori certezze e per una migliore gestione, futura, si precisa che si dovrà, in sede di rilascio del titolo abilitativo, sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, dove il soggetto attuatore per sè e per i suoi aventi causa, si impegna a non modificare l'uso al vano inter-rato.

Si adegua l'Art. 12 come di seguito allegato.

Le modifiche alla normativa sono evidenziate con ***carattere corsivo grassetto*** mentre le parti da cassare sono barrate.

STRALCIO DALLE NORME - ART. 12 DEL PRG VIGENTE

Art. 12 - Definizione dei termini

- 1) **St - Superficie territoriale:** si definisce superficie territoriale la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi art. 8); tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste parametricamente dalle presenti norme.

La St va misurata al netto delle eventuali strade esistenti e al lordo delle strade che saranno previste dal piano particolareggiato all'interno dell'area, e comunque tenendo conto della individuazione grafica, riportata negli elaborati di P.R.G.

- 2) **Sf - Superficie fondiaria:** si definisce superficie fondiaria la superficie di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La Sf va misurata al netto delle eventuali strade di progetto previste dal P.R.G. sulla base della situazione catastale o di un eventuale rilievo topografico.

Nel caso di aree edificate, la Sf relativa al singolo edificio o gruppi di edifici è data: dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione, oppure, in difetto, dal lotto di pertinenza dell'edificio, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del presente P.R.G. La Sf da destinarsi a nuove costruzioni non dovrà risultare edificata secondo la definizione di cui sopra.

I lotti di terreno che alla data di adozione del P.R.G. siano già edificati o per i quali sia stata rilasciata concessione a edificare, non possono essere frazionati per ottenere una nuova capacità edificatoria, salvo per la parte eccedente l'area di pertinenza dell'edificio esistente o da costruire. Si definisce area di pertinenza di un edificio l'area che risulta dividendo la sua superficie utile complessiva per l'indice di utilizzazione, prescritto dalle norme per la zona in cui l'edificio stesso sorge o sorgerà.

- 3) **Ut - Indice di utilizzazione territoriale:** l'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la **Superficie complessiva SC** costruibile e la Superficie territoriale St; in pratica indica per ogni Ha di St la quantità, espressa in mq., di SC realizzabile. Tale quantità va calcolata secondo i criteri di cui al successivo punto 7), relativamente alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 4) **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:** l'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la **Superficie complessiva SC** costruibile, e la Superficie fondiaria Sf; in pratica indica per ogni mq. di Sf la quantità, espressa in mq., di SC realizzabile. Tale quantità va calcolata secondo i criteri di cui al successivo punto 7), relativamente alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 5) **Opere di urbanizzazione primaria:** opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.
- 6) **Opere di urbanizzazione secondaria:** opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.
- 7) **Superficie Complessiva (SC)**
1. 7 a - La Superficie Complessiva dell'uso residenziale è data convenzionalmente dalla seguente formula:

SC = Su + Sa (dove la Sa può essere al massimo pari al 60% della Su)

2. **La SC** è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) e nel calcolo dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf).

3. **La Su (superficie utile)** comprende la superficie di pavimento degli alloggi (comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sottoscale, tavernette, soffitte e/o altri vani collegati direttamente all'alloggio) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi (Decreto Ministeriale n. 801 del 10.5.1977).

4. **La Sa (superficie accessoria non residenziale)**, comprende:

- a) cantine, soffitte (come specificate al successivo comma 5), cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive con esclusione dal conteggio dei corselli di accesso o di distribuzione;
- c) androni di ingresso, porticati liberi di uso privato o condominiale - (calcolati al 50% della superficie);
- d) balconi, terrazzi di copertura e lastrici solari, terrazzi in falda e logge (terrazzi coperti) - calcolati al 50% della superficie;
- e) sono esclusi dal computo della Sa i porticati di cui al punto c) precedente qualora il P.R.G. o gli strumenti urbanistici particolareggiati d'attuazione ne prescrivano l'uso pubblico;
- f) sono esclusi dal calcolo della Su e della Sa le scale sia interne che esterne all'edificio, i ballatoi di distribuzione, i terrazzi di copertura non praticabili, nonché i vani ascensore;
- g) ai sensi dell'art. 26, 1° comma, della Legge n. 47 del 28.2.85 e successive modificazioni, non si considera aumento di Su l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne sia per interventi su edifici esistenti che per varianti in corso d'opera di edifici in costruzione.

0 Complessivamente la Sa potrà avere al massimo una superficie pari al 60% della Su residenziale. Nel caso non sia raggiunto il 60%, rimarrà una quota di servizi non edificata; nel caso sia superato il 60%, la parte eccedente sarà scomputata dalla quota di Su residenziale;

La superficie di arredi cortilivi privati quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere (purchè di superficie netta non superiore al 20% della Superficie Coperta), non viene conteggiata nè come Su nè come Snr.

La superficie di manufatti chiusi in struttura leggera (legno) aventi superficie netta non superiore a mq. 6 ed altezza massima in gronda o allo sporto di m. 1,80 non viene conteggiata nè come Su nè come Snr. Di tali manufatti se ne può prevedere uno per ogni edificio, sia singolo che condominiale; nel caso di tipologie edilizie a schiera è prescritto un intervento unitario.

Per l'attuazione di questi interventi è prevista la Denuncia di inizio attività (DIA) o l'autorizzazione, con il rispetto del codice civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

5. I vani sottotetto (o soffitte) in edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 (8 aprile 1998):

- è considerata Superficie Utile (Su), la porzione di sottotetto avente una altezza media interna uguale o superiore a m. 2,40 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- è considerata superficie accessoria alle unità abitative (e quindi da conteggiare come Sa), la porzione di sottotetto avente una altezza media interna inferiore a m. 2,40 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- non si considera nè Su nè Sa, la porzione di sottotetto avente altezza interna inferiore a m. 1,80.

6. I vani sottotetto (o soffitte) in edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 11/98 (8 aprile 1998):

- è considerata Superficie Utile (Su), la porzione di sottotetto avente una altezza media interna uguale o superiore a m. 2,70 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- è considerata superficie accessoria alle unità abitative (e quindi da conteggiare come Sa), la porzione di sottotetto avente una altezza media interna inferiore a m. 2,70 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- non si considera nè Su nè Sa, la porzione di sottotetto avente altezza interna inferiore a m. 1,80.

2. 7b - La Superficie Utile Complessiva dell'uso direzionale e commerciale compatibili con la residenza previste in qualsiasi zona territoriale omogenea, è rappresentata dalla superficie di pavimento di tutti i locali, fuori e dentro terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, con esclusione dal conteggio delle seguenti superfici:

- degli spazi destinati alle centrali tecnologiche;
- degli spazi destinati ad autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'insediamento.

3. 7c - La Superficie Utile Complessiva dell'uso produttivo, previste nelle zone territoriali omogenee D ed E è rappresentata dalla somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale dei muri, scale e ascensori) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione della superficie relativa ai servizi igienici, spogliatoi, mense, silos di qualsiasi natura e funzione, alla centrale termica, alla centrale elettrica, alla centrale di condizionamento dell'aria, ad impianti di depurazione e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente; sono escluse altresì dal conteggio di superficie utile complessiva:

- le tettoie o pensiline, aperte almeno su tre lati, fino ad un massimo pari al 10% della superficie utile complessiva dell'insediamento, nonchè le eventuali coperture dei parcheggi privati interni all'azienda in misura tale da non superare le quantità previste all'art. 13 successivo;
- ***i vani interrati destinati a parcheggi pertinenziali; il tal caso dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per vincolare nel tempo l'uso concesso. Nella realizzazione dei vani interrati si deve tener conto di quanto prescritto all'Art. 14.4 del PRG.***

4. 7d - La Superficie Utile Complessiva dell'uso alberghiero (classificate come zone D), è rappresentata dalla superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra, di tutti i locali, fuori e dentro terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, con esclusione dal conteggio delle seguenti superfici:

- degli spazi destinati alle centrali tecnologiche;
- degli spazi destinati ad autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'insediamento.

5. 7e - Per Superficie Utile Complessiva relativa alle attrezzature di cui alle zone territoriali omogenee F e G , si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano, fuori ed entro terra.

- 8) **H - Altezza dei fronti**: per altezza dei fronti dell'edificio si intende la differenza fra la quota media del marciapiede o del terreno allo stato naturale (da scegliersi in riferimento al contesto circostante prevalente) e il bordo superiore della linea di gronda o la linea di colmo più alta nel caso di fabbricati aventi il tetto con inclinazione superiore al 33%.
- 9) **Q - Rapporto di copertura**: misurata in percentuale, rappresenta il valore massimo del rapporto fra la Superficie coperta (Scr) di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area relativa a ciascun intervento edilizio e la Superficie dell'area medesima (Sf); tale rapporto va verificato in modo che sia : $Scr/Sf < Q$.

La Superficie coperta (Scr) è data dalla proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi i corpi aggettanti con sporto superiore a m. 1,50.

- 10) **VP - Verde permeabile**: misurato in percentuale rappresenta la dotazione minima di sistemazione a verde non pavimentato, in modo da consentire l'assorbimento delle acque superficiali; le pavimentazioni grigliate vengono conteggiate al 50% della loro superficie.
- 11) **Sm - Superficie minima di intervento**: per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta dalle norme per realizzare gli interventi e su tale superficie vengono calcolati gli indici di utilizzazione.
- 12) **Edifici e località vincolate con decreto**: nel territorio comunale del Comune di Bentivoglio sono presenti 4 edifici ed una località vincolate mediante decreto ministeriale; esse sono:
 - Castello di Bentivoglio (vincolo 364/1909 – decreto 28.04.1910)
 - Chiesa plebale arcipretale di S.Marino (vincolo 1089/1939 – decreto 7.06.1980)
 - Chiesa parrocchiale di S.Maria e S.Folco e oratorio di S.Antonio di Saletto (vincolo 1089/1939 – decreto 5.07.1980)
 - Villa Paleotti o Sanguinetti ora Monari (vincolo 1089/1939 – decreto 4.12.1962)
 - Villa Romana, in località scolo Calcarata (vincolo in corso di definizione).

Per tutti questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria; qualsiasi altro tipo di intervento è subordinato al benestare della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici dell'Emilia; per quanto riguarda la località Calcarata nella quale sono stati trovati reperti della Villa romana, ogni trasformazione o intervento sul territorio agricolo che superi le ordinarie lavorazioni agricole, deve essere segnalato alla suddetta Soprintendenza.

Questi edifici e località sono contrassegnati sugli elaborati di P.R.G. con apposita simbologia.

STRALCIO DALLE NORME - ART. 14.4 DEL PRG VIGENTE

Art. 14.4 - Tutela dell'idrologia sotterranea e superficiale

paragrafo 1) Definizione delle zone di tutela delle acque sotterranee.

1. La presente normativa ai fini della tutela, con riferimento all'elaborato n° 12 (carta idromorfologica) e n. 13 (carta idrogeologica) di P.R.G. in scala 1:10000 ed alla relativa relazione geologica illustrativa (elaborato n° 10), individua le seguenti zone:

- A) Zona di tutela degli spartiacque idrogeologici come apparati distributori delle acque sotterranee alle falde superficiali freatiche e salienti provenienti dalla "ricarica" della pedecollina, alta pianura ed in modesta parte dalla superficie. La tutela è riferita tanto alle funzioni naturali di drenaggio e trasmissività delle acque sotterranee, quanto alla qualità delle stesse. Nel testo e nella legenda dell'elaborato n° 13 (carta idrogeologica) questa tutela è denominata "tutela A";
- B) Zona di tutela della permeabilità sotterranea in aree ove la densità insediativa può aver già parzialmente compromesso le funzioni naturali dell'acquifero. Nel testo e nella legenda dell'elaborato n° 13 (carta idrogeologica) questa tutela è denominata "tutela B";

2. I pozzi freatici (profondità non superiore ai 20 metri) del comune devono essere, ove possibile, conservati e mantenuti in stato di efficienza.

paragrafo 2) Rapporti tra manufatti edilizi ed acquiferi.

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di qualsiasi opera con il sottosuolo e le acque sotterranee, e viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello statico delle acque sotterranee con manufatti sotterranei, ***in qualsiasi parte del territorio comunale***, devono essere condotte indagini per finalizzate a riconoscere le tre categorie di casi seguenti:

Caso I) L'area è caratterizzata da falda saliente (cioè è presente un livello impermeabile al tetto dell'acquifero più superficiale che determina una differenza di quota tra il livello statico e la quota di soggiacenza della falda più superficiale (vedasi relazione geologica al P.R.G.) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza. In questo caso, quindi, permane dopo l'intervento un intervallo impermeabile al tetto dell'acquifero;

Caso II) L'area di progetto ha falda libera di risalire (coincidenza tra soggiacenza reale e livello statico) e l'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate a quote più alte rispetto a quella di reale soggiacenza minima stagionale;

Caso III) L'edificio di progetto ha strutture di fondazione incastrate entro la falda sia essa freatica oppure saliente.

2. Analisi da effettuare:

Caso I) La dimostrazione della locale salienza o "artesianità" della falda più superficiale richiede l'installazione di almeno due tubi piezometrici di cui il primo spinto fin dentro la falda, utile a definire il livello statico locale; il secondo, di controllo, scavato ad una profondità maggiore di almeno 40 centimetri rispetto alla quota statica rilevata con il primo piezometro (o meglio ancora fino alla profondità di incastro delle strutture di fondazione). I piezometri dovranno essere protetti in superficie (tombino) per evitare l'ingresso di acqua indesiderata dalla superficie; trascorsi 10 giorni dall'installazione, l'assenza di acqua nel piezometro di controllo, costituisce prova di relativa imperme-

abilità locale della copertura. In questo caso qualunque struttura abbia una profondità di incastro contenuta nell'intervallo indagato dai piezometri di controllo può essere considerata ininfluenza rispetto all'acquifero ed alla falda, e quindi non sussiste controindicazione all'edificazione dal punto di vista idrogeologico.

Il numero di piezometri di controllo dovrà essere proporzionato all'estensione dell'area di progetto così da verificare i punti estremi del futuro manufatto.

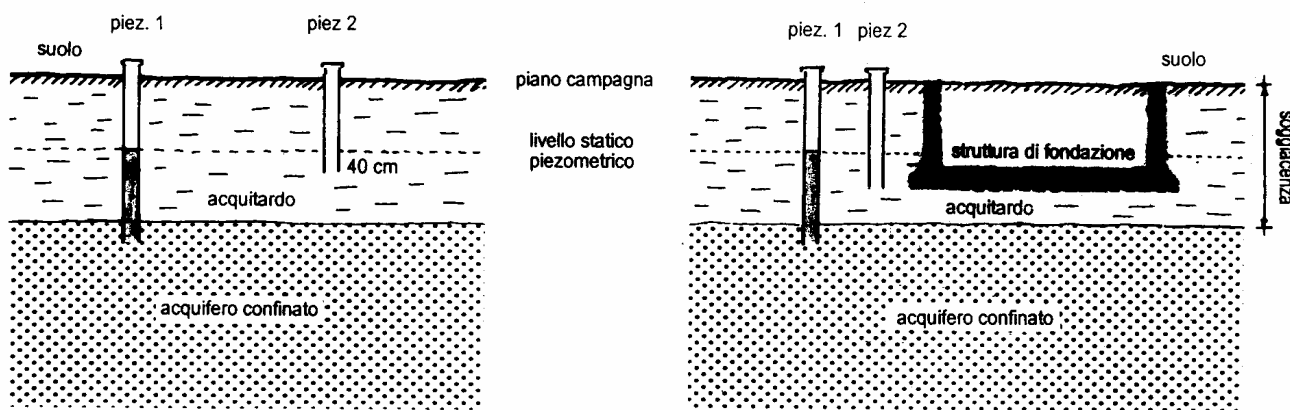
Caso II) Occorre una verifica puntuale del livello di massima risalita stagionale della falda. Può essere assunto, come riferimento, il dato desumibile dall'elaborato n° 13 (carta idrogeologica).

L'edificio di progetto, nel caso le strutture di fondazione non interessino la falda, neppure nel periodo della sua massima risalita, non determina impatto sull'acquifero saturo, ma determina una diminuzione della protezione naturale dall'inquinamento, ed una diminuzione della potenziale infiltrazione dalla superficie.

Caso III) Nella situazione di diretta interferenza con l'acquifero occupato dalla falda è opportuno che gli interventi di progetto siano di modesta entità e limitati a destinazioni d'uso residenziali, o di servizio all'agricoltura.

Interventi insediativi o di altro genere (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, ecc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, e con direzione parallela alle isolinee di cui alla tavola n. 2 (carta idrogeologica), dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico accompagnata da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera d'ingegneria.

3. Le considerazioni idrogeologiche relative all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto, di cui al presente articolo, verranno riportate nella relazione geologico - tecnica che, di norma (D.M. 11/03/1988), deve accompagnare la fase di massima della progettazione.



paragrafo 3) Costruzione di vani interrati ed opere di ingegneria sotterranee, depositi, cisterne e contenitori sotterranei, smaltimento dei reflui.

1. Nelle zone di tutela A:

- a) Per gli interventi negli insediamenti agricoli e/o ex agricoli, con scarichi esclusivamente di origine civile, localizzati in aree non servite da pubblica fognatura, dovrà essere previsto lo smaltimento dei reflui ai sensi della Legge regionale n. 7/83 per dispersione sul suolo mediante sub-irrigazione da realizzarsi secondo i criteri tecnici fissati in Allegato 5 della delibera del C.I. del 4.2.77; qualora non sia tecnicamente possibile adottare il sistema di dispersione sul terreno, possono essere previste soluzioni che, oltre alla fossa Imhoff, prevedano nell'ordine:
- fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
 - filtro batterico aerobico;
 - filtro batterico anaerobico;
 - depuratori biologici.
- b) Tra gli edifici con destinazione zootecnica non sono ammessi gli allevamenti suinicoli con pulizia idrica degli stalletti e/o stoccaggio liquami e gli allevamenti di bovini su grigliato. Gli allevamenti suinicoli possono essere ammessi solo se con pulitura a secco degli stalletti e se viene comunque prevista la raccolta delle eventuali acque di lavaggio con apposite canalette ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata: in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- c) Depositi e cisterne, vani interrati per uso civile o produttivo non sono ammessi nel Caso III; sono ammessi nel Caso I, senza altra prescrizione, e nel Caso II (entro l'intervallo non saturo) se accompagnati dalla impermeabilizzazione di fondo e pareti con geotessile idoneo a contenere i fluidi presenti (in particolare per eventuali strutture di contenimento di deiezioni, impianti produttivi che utilizzino oli o sostanze idroinquinanti), da strutture di fondazione a platea per le attività che impieghino sostanze idroinquinanti nel ciclo lavorativo. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, è opportuno privilegiare gli impianti "fuori terra" ispezionabili.
- d) Per le opere d'ingegneria di interesse pubblico, sotterranee ricadenti nel Caso I non vi sono prescrizioni; per quelle ricadenti nel Caso II, non altrimenti eseguibili, sarà indispensabile l'esecuzione di uno studio che definisca le misure di attenuazione dell'inquinamento prodotto sulle acque sotterranee anche nella fase di esecuzione delle opere; nel Caso III inoltre dovrà essere verificato quanto già esposto nel punto 2) precedente.

2. Nelle zone di tutela B:

- a) Non sono ammessi vani interrati che si presentino nel Caso III; per le opere d'ingegneria di interesse pubblico, sotterranee ricadenti nel Caso I non vi sono prescrizioni; per quelle ricadenti nel Caso II, non altrimenti eseguibili, sarà indispensabile l'esecuzione di uno studio che definisca le misure di attenuazione dell'inquinamento prodotto sulle acque sotterranee anche nella fase di esecuzione delle opere.

DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

paragrafo 4) Compensazioni per le impermeabilizzazioni

1. La pericolosità idraulica è spesso determinata dalla riduzione dei tempi di concentrazione e dagli eccessivi volumi d'acqua che vengono innaturalmente convogliati al reticolo di scolo superficiale. In questo senso si propongono i seguenti indirizzi:

- Nelle aree agricole gli insediamenti che abbiano superficie coperta (SC)¹ maggiore di 0,02, devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai

¹Con SC si intende, comunemente, il rapporto tra la superficie planimetrica (di proiezione) del tetto dell'edificio, e la superficie del "lotto" o della "corte di pertinenza". Nel nostro caso entro il calcolo della SC devono essere compresi tutti gli edifici esistenti.

canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per il mancato assorbimento della superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca delle acque di precipitazione meteorica. Ove ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza di falda freatica nei primi 6 metri di profondità dal piano di campagna insediata in un livello granulare dotato di trasmissività tale da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali devono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. In questi casi, le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e no, ma posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questi scopi.

La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può quindi essere effettuata secondo due diverse modalità:

a - realizzazione di una semplice cisterna o vasca a tenuta dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati;

b - realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, fenestrazione, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal piano di campagna), di cui sono dotate quasi tutte le case coloniche, può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali nell'acquifero. L'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la necessità di compensazione idrogeologica indipendentemente da quanto precisato sopra, in base alla localizzazione dell'area di progetto rispetto le zone periurbane o alla presenza di infrastrutture nelle vicinanze dell'impianto di compensazione stesso. Gli edifici dotati di SC minore di 0,02 non sono tenuti ad effettuare la compensazione.

- Nelle zone urbane di nuovo insediamento (zone C, zone di ristrutturazione urbanistica, zone D2, D4, D7 e D8).

Nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi devono essere previste opere compensative (invasi o altre opere) tali che per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata (ovvero da urbanizzare) deve essere previsto un volume di invaso pari a 500 mc.; la definizione di tali opere sono da concordare in sede di redazione dei Piani Particolareggiati con la Bonifica Renana o l'Autorità di Bacino della Regione.

Norme specifiche: i nuovi insediamenti che abbiano la disponibilità di spazio condominiale almeno equivalente alla superficie coperta, devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca delle acque di precipitazione meteorica, per quantità percentuali della superficie impermeabilizzata, con i valori indicati nella zonizzazione geotecnica allegata alla Variante Generale 1998,

Ove ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza di falda freatica nei primi 6 metri di profondità dal piano di campagna insediata in un livello granulare dotato di trasmissività tale da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali devono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. La relazione geologico-tecnica, che deve (D.M. 11/03/1988) accompagnare la fase di massima della progettazione (Piano Particolareggiato), rappresenta la sede più opportuna per verificare la fattibilità dell'immissione in falda dei volumi di acque meteoriche di progetto (quantità d'acqua di precipitazione meteorica - eventi medi). In questi casi, le acque da utilizzare saranno esclusivamente provenienti dai tetti degli edifici; le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e no, ma posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questi scopi.

La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può quindi essere effettuata secondo due diverse modalità:

a - realizzazione di una semplice cisterna o vasca a tenuta dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati;

b - realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, fenestrazione, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal piano di campagna), può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali nell'acquifero senza bisogno di realizzare ulteriori impianti. Per gli edifici dotati di superfici verdi, condominiali e no, di estensione minore del 40% della SC, l'Ufficio Tecnico Comunale stabilirà l'opportunità della realizzazione dell'impianto, in base alle condizioni di contiguità con altri edifici e/o infrastrutture, all'estensione relativa dell'area non edificata disponibile, all'impegno dell'area impermeabilizzata e degli edifici da compensare.

STRALCIO DALLE NORME - ART. 21 DEL PRG VIGENTE

Art. 21 - Zone territoriali omogenee "D"

paragrafo 1) OGGETTO DELLA ZONA

- D 1 = Zone destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali di completamento
- D 2 = Zone destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali di espansione;
- D2A = Sottozone destinate prevalentemente ad attività industriali e artigianali di completa-
D2B mento da attuarsi con Progetto Unitario convenzionato;
- D 3 = Zone miste artigianali-terziarie di completamento;
- D 4 = Zone miste artigianali-terziarie di espansione;
- ~~D 5~~ = Cassata e trasformata in zona F5
- D 6 = Zone destinate ad attività commerciali e di magazzinaggio di prodotti agricoli;
- D 7 = Zone da attuare mediante Accordo di Programma;
- D 8 = Zone destinate ad attività di servizio alla mobilità.
- D 9 = Zona produttiva di nuovo insediamento in ampliamento ad azienda esistente

paragrafo 2) DESTINAZIONI D'USO

1. In generale nella zona omogenea D le attività insediate o da insediare dovranno essere dotate di mezzi idonei tali da rendere l'ambiente di lavoro conforme alle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento.

2. Nello specifico sono ammesse:

— nelle zone **D1, D2** e nelle sottozone **D2A e D2B**:

- attività produttive industriali e artigianali laboratoriali con tutte le attività ad esse strettamente connesse, magazzini, uffici e commercializzazione della produzione aziendale con una superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
- attività di servizio alla produzione: costruzione, programmazione, manutenzione e riparazione macchine, attrezzature ed impianti;
- attività di servizio generale : approvvigionamento, trattamento e scarico dei fluidi e dell'energia, attività di deposito degli scarichi di lavorazione, deposito e sosta autoveicoli;
- attività di servizio agli addetti: deposito e preparazione cibi;
- attività di ristorazione e ricreative (bar, ristoranti, palestre, sedi di circoli sportivi);
- attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità, elaborazione dati, servizio al personale;
- attività tecnico-commerciali: di pubblicità, di marketing, di progettazione e visualizzazione, di ricerca e sperimentazione;
- strutture destinate alla conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti agrico-

li; serre industriali;

- è prevista una sola abitazione per il custode o il titolare, con una SC massima pari a 150 mq, calcolati in aumento rispetto l'Uf di zona, purchè - nel caso di nuove abitazioni - la Su produttiva sia almeno di 300 mq e tale superficie non derivi da frazionamenti di capannoni esistenti o di nuova costruzione (con esclusione delle sottozone D2A e D2B nelle quali è ammessa incondizionatamente una abitazione per ciascuna sottozona).

— nelle zone D3 e D4:

- attività artigianali di servizio e commercializzazione di prodotti inerenti l'attività;
- attività amministrative: direzionali, gestionali, contabilità, elaborazione dati, servizio al personale;
- attività tecnico-commerciali: di pubblicità, di marketing, di progettazione e visualizzazione, di ricerca e sperimentazione;
- attività di ristorazione e ricreative (bar, ristoranti, palestre, sedi di circoli sportivi);
- attività commerciali nel rispetto di quanto previsto all'art. 34;
- è prevista una sola abitazione per il custode o il titolare, con una SC massima pari a 150 mq, calcolati in aumento rispetto l'Uf di zona, purchè - nel caso di nuove abitazioni - la Su produttiva sia almeno di 300 mq e tale superficie non derivi da frazionamenti di capannoni esistenti o di nuova costruzione.

— nella zona D6 sono ammesse le specifiche attività del settore agro-alimentare quali:

- magazzino, preparazione e commercializzazione di prodotti agricoli, fitofarmaci, ecc..., nonché uffici e servizi di pertinenza; serre industriali;
- è prevista una sola abitazione per il custode o il titolare, con una SC massima pari a 150 mq, calcolati in aumento rispetto l'Uf di zona, purchè - nel caso di nuove abitazioni - la Su produttiva sia almeno di 300 mq e tale superficie non derivi da frazionamenti di capannoni esistenti o di nuova costruzione.

— nella zona D7, suddivisa in tre sottozone sono ammesse rispettivamente:

- nella sottozona D 7.1 (insediamento IBL) il mantenimento dell'attività in essere ovvero produzione di laterizi; al momento della cessazione di tale attività sarà possibile insediare, mediante Accordo di Programma da predisporre di concerto con la confinante sottozona D 7.3, attività terziarie, commerciali, ricettive e ricreative;
- nella sottozona D 7.3, in attesa dell' Accordo di Programma da predisporre di concerto con la confinante sottozona D 7.1, è possibile utilizzare l'edificio esistente per attività terziarie e commerciali (senza incremento di superficie), nonché i terreni circostanti individuati nella sottozona, solamente questi ultimi come piazzali per mostre all'aperto.
- nella zona D 7.2 (ex Sintex) attività ricreative, commerciali e di servizio (posteggi roulotte, barche, mostre auto e macchine agricole, ecc.) .

E' prevista (per ognuna delle due zone) una sola abitazione per il custode o il titolare, con una SC massima pari a 150 mq, calcolati all'interno dell'Uf di zona.

— nella zona D8 sono ammesse tutte le attività di servizio alla mobilità, quali:

- officina meccanica, gommista, elettrauto, soccorso stradale;

- bar, ristorante, tavola calda;
- attività commerciali secondo quanto previsto all'art. 34;
- attività ricettive (motel, albergo);
- solamente per la zona D8 posta a nord della SP3, una sola abitazione per il custode o il titolare dell'attività produttiva, con una SC massima pari a 150 mq, calcolati all'interno dell'Uf di zona.

Le due zone, anche singolarmente, possono essere attuate come ampliamento delle Stazioni di servizio di distribuzione carburanti esistenti, mantenendo la possibilità di insediare tutte le attività sopracitate.

- nella zona D9, sono ammesse tutte le attività di stoccaggio e trattamento di prodotti chimici inorganici facenti capo all'attività insediata. Modificazioni future oggi non preventivabili (cessazione di attività, modifica dei trattamenti e degli stoccaggi, ecc.) saranno disciplinate da Varianti specifiche allo strumento urbanistico Vigente.

paragrafo 3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

2. I Piani Particolareggiati delle zone di espansione D2, D4, nonché i Progetti Unitari previsti per le sottozone D2A e D2B, dovranno essere corredati dai seguenti elaborati che caratterizzano la sostenibilità ambientale dell'insediamento:

- a) studi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa secondo le modalità descritte al precedente art. 14.4.
- b) progetto della rete fognaria e previsione degli effetti, del nuovo carico, sulla rete fognaria e sull'impianto di depurazione esistente. L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà avvenire solo ed in quanto vengano realizzate dal Comune e/o con il contributo dei soggetti attuatori, tutte le opere di potenziamento degli impianti depurativi esistenti (se necessari) e la realizzazione dei collettori fognari per le parti mancanti. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento tra il Comune ed i soggetti attuatori.
- c) studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari (vedi prescrizioni al precedente art. 14.4)
- d) valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici del rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante.
- e) valutazione previsionale (se il comparto si trova in prossimità di elettrodotti o cabine di trasformazione dell'energia elettrica), affinché per i nuovi insediamenti non venga superato il livello massimo di induzione magnetica di $0,2 \mu T$, valore indicato come possibile soglia di rischio nel Rapporto ISTISAN 95/29 dell'Istituto Superiore di Sanità.

3. Gli interventi previsti sono:

- 1) **manutenzione ordinaria** per tutti gli edifici esistenti (art.42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;

2) **manutenzione straordinaria** per tutti gli edifici esistenti (articolo 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;

3) **nelle zone D1, D3 e D6** interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- $U_f = 0,60$ mq/mq per le zone D1 e D3
- $U_f = 0,40$ mq/mq per le zone D6

Nel caso di **demolizione con ricostruzione** in alternativa:

- $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente), dove l' U_f esistente si calcola depurando le superfici oggetto di condono.

4) **nelle zone D1** è sempre ammesso un'**ampliamento una tantum** pari al 20% della S_u esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998 (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura $Q = 70\%$.

5) **nelle zone D2, e D4 e nelle sottozone D2A e D2B** nuove costruzioni fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- $UT = 3.600$ mq/Ha per le zone D2 e per le sottozone D2A e D2B
- $UT = 4.000$ mq/Ha per le zone D4 (l' UT si applica al comparto così come definito dall'apposita perimetrazione)

6) **nelle zone D7** distinte in tre sottozone, si interviene fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- **nella sottozona D 7.1**, finché rimane l'attività di produzione laterizi, è ammesso un'incremento una tantum (con la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'incremento previsto all'azienda insediata), pari al 35% della S_u esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998. Nel caso di cessazione dell'attività suddetta, si interviene con un intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso anche alla confinante sottozona D 7.3, con $UT = 2500$ mq/ha
- **nella sottozona D 7.3** si interviene a parità di S_u esistente alla data di adozione della Variante Generale 1998. Nel caso di cessazione dell'attività insediata nella sottozona confinante (produzione laterizi) si interviene con un intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso anche alla confinante sottozona D 7.1, con $UT = 2500$ mq/ha.

~~nella zona D 7.2, si interviene con intervento di ristrutturazione edilizia con $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente)~~

- **nella zona D 7.2, si interviene con intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del fabbricato esistente e sulla stessa area di sedime, con capacità edificatoria massima pari a:**

$$SC = mq. 6.670$$

7) **nelle zone D8 nuova costruzione**

- $UF = 0,30$ mq/mq da applicare singolarmente ad ogni zona;

Oltre agli altri usi previsti al precedente paragrafo 2, sono prescritte le seguenti condizioni:

- per quanto riguarda le zone D8 poste a sul lato sud e sul lato nord della S.P. 3, le attività ricettive e ristorative sono previste per una Superficie Complessiva non superiore al 70% dell'intera capacità edificatoria della zona oggetto di intervento.

8) **nelle zone D9**, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nei limiti seguenti:

- capacità edificatoria massima non superiore a mq. 14.991 di superficie complessiva

In caso di chiusura dell'azienda insediata con dismissione dell'attività, l'area sarà soggetta a Variante specifica allo strumento urbanistico Vigente, al fine di ricondurre l'area medesima alla disciplina urbanistica (indici e parametri) delle aree produttive presenti nello stesso ambito territoriale.

paragrafo 4) **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- intervento edilizio diretto
- titolo abilitativo subordinato alla sottoscrizione e approvazione di una convenzione per la zona D9; tutti i permessi di costruire sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di "aziende a rischio di incidente rilevante";
- titolo abilitativo subordinato alla approvazione di piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi o P.P. di iniziativa pubblica o privata con relativa convenzione nelle zone D2 e D4;
- titolo abilitativo subordinato all'approvazione di un Accordo di Programma, rispettivamente uno per le sottozone D 7.1 e D 7.3 da attuarsi solamente dopo la cessazione dell'attività di produzione laterizi, ~~ed uno per la sottozona D 7.2.~~ Per quanto riguarda l'intervento nella sottozona D 7.1, si dovrà allegare all'Accordo di Programma, uno studio finalizzato a verificare il livello di inquinamento del sottosuolo, e se presente, un programma delle opere di bonifica necessarie per rendere l'area compatibile con le destinazioni previste.
- **titolo abilitativo diretto subordinato alla sottoscrizione e approvazione di una convenzione per la zona D 7.2, al fine di sancire gli impegni del soggetto attuatore riportati al paragrafo 6) successivo;**
- titolo abilitativo subordinato alla presentazione di un progetto complessivo (dove la pluralità delle destinazioni d'uso previste dalle presenti norme devono essere compresenti), esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. per la zona D8. Una volta approvato il progetto complessivo la realizzazione potrà avvenire per fasi distinte e successive.
- titolo abilitativo subordinato alla presentazione di un Progetto Unitario per ciascuna delle due sottozone D2A e D2B. Il Progetto Unitario deve essere allegato all'istanza di permesso di costruire e accompagnato da una convenzione approvata dal Consiglio Comunale; in detta convenzione saranno precisati gli impegni per la realizzazione delle opere infrastrutturali e degli standard ritenuti funzionali alla attuazione delle singole sottozone. Una volta approvato il Progetto Unitario l'intervento potrà attuarsi per fasi distinte e successive.

paragrafo 5) **PARAMETRI ED ONERI**

1. Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di Su, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 13 delle presenti norme;
- altezza massima dei fronti:

- m. 11,50 **nelle zone D1**, con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, da approvarsi di volta in volta (previa verifica di compatibilità ed impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico) da parte del Consiglio Comunale; **nel caso in cui vengano realizzati edifici esclusivamente per funzioni terziarie e direzionali o edifici produttivi con parti destinate ad un uso direzionale e terziario, l'altezza massima sarà di 15,00 m.**
- metri 12,50 per la zona D8 posta sul lato sud della S.P. 3.
- m. 21, con esclusione dei volumi tecnici, per le attività ricettive-ristorative previste nella zona D8 posta sul lato nord della S.P. 3.
- distanza fra edifici: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanze dai confini di proprietà: m. 5 nelle zone D2, D4; nelle zone D1 e D3 è ammessa la costruzione sul confine previo accordo mediante atto trascritto all'Ufficio Registro atti privati, tra i proprietari confinanti;
- distanza degli edifici dal confine di zona: tra la zona D e le altre zone omogenee (A, B, C, E, F) la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio dell'attività produttiva qualora non superino l'altezza di m. 2,50. L'autorizzazione ad erigere edifici a confine con le aree pubbliche G3 e G4 di cui al successivo art. 34, viene espressa mediante deliberazione della Giunta Comunale;
- distanza dalle strade: m. 5 per le zone D1 e D3; m. 10 per le altre zone;
- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di P.R.G., possono essere realizzate internamente al lotto anche a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: m. 30 dal piede di scarpata;
- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali;
- nelle zone di espansione D2 e D4 e per i nuovi P.P.E. della zona D5, la superficie minima di intervento è l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.; all'interno dell'area devono essere previsti e realizzati i seguenti standard:
 - parcheggi privati e parcheggi pubblici: nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;
 - verde ed attrezzature collettive: nella misura del 10% della ST;
- nelle sottozone D2A e D2B assoggettate a intervento edilizio diretto previa progettazione unitaria, la superficie minima di intervento è l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.; all'interno dell'area devono essere previsti i seguenti standard:
 - parcheggi pubblici: nella misura del 5% della ST
 - verde ed attrezzature collettive: nella misura del 10% della ST (monetizzabili con modalità da stabilire nella convenzione)
- nella zona D9 devono essere previsti i seguenti standard:
 - parcheggi pubblici: nella misura del 5% della ST in ampliamento (mq. 676 di parcheggio pubblico)
 - verde ed attrezzature collettive: nella misura del 10% della ST in ampliamento (mq. 1.352 di verde e attrezzature collettive monetizzabili con modalità da stabilire nella convenzione)

paragrafo 6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ZONE PER MOSTRE AUTOVEICOLI

Dove indicato con apposita simbologia sono ammesse attività di mostra autoveicoli, moto, caravan, esclusivamente all'aperto. Nel caso di realizzazione di piazzali, anche in stabilizzato, è richiesta una rete di smaltimento delle acque piovane.

ATTUAZIONE ZONA D4 – VIA MARCONI

1. E' a carico dei soggetti attuatori dei tre comparti di espansione D4, la progettazione complessiva della "tangenziale" secondo il tracciato riportato negli elaborati di PRG; è a carico dei medesimi soggetti attuatori la realizzazione di quota parte di tale infrastruttura, compresa la fascia boscata di pertinenza. L'onere finanziario a carico dei soggetti attuatori sarà definito in sede di convenzione in relazione alla rispettiva capacità edificatoria (la suddivisione in tre comparti è indicativa; può essere modificata in sede di progettazione dei Piani Particolareggiati).

2. Spetta all'Amministrazione Comunale la procedura e l'onere degli espropri, nonché in caso di non contestuale attuazione dei tre comparti, attivarsi per il coordinamento e l'anticipazione (con successivo rimborso da parte dei soggetti attuatori) degli oneri finanziari necessari per portare a compimento l'opera.

3. Tutti gli impegni sopraffissati saranno precisati in via definitiva in una convenzione da stipularsi fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori dei tre comparti.

ATTUAZIONE ZONA D2 – SP. 4 GALLIERA

PRECONDIZIONI

La zona di espansione produttiva D2 Galliera, potrà essere attuata contestualmente all'attuazione della "bretella di Funo".

1. E' a carico dei soggetti attuatori dei due comparti di espansione D2 localizzati in fregio alla Strada Provinciale Galliera, la progettazione e realizzazione della rotonda e dell'allargamento della SP. 4 stessa sul margine di competenza.

2. Il costo di tale opera sarà ripartito in quota parte tra ognuno dei due comparti in relazione alla rispettiva capacità edificatoria (la suddivisione in due comparti è indicativa; può essere modificata in sede di progettazione dei Piani Particolareggiati).

3. Fatti salvi la posizione della rotonda ed il divieto di svolta a sinistra in via Ca Rossa, la viabilità interna dei due comparti potrà essere variata in sede di redazione dei rispettivi piani Particolareggiati, senza che ciò comporti Variante al P.R.G.

4. Spetta all'Amministrazione Comunale la procedura e l'onere degli espropri se necessari, nonché in caso di non contestuale attuazione dei due comparti, attivarsi per il coordinamento e l'anticipazione (con successivo rimborso da parte dei soggetti attuatori) degli oneri finanziari necessari per portare a compimento l'opera.

5. Tutti gli impegni sopraffissati saranno precisati in via definitiva in una convenzione da stipularsi fra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori dei due comparti.

ATTUAZIONE SOTTOZONE D2A e D2B

PRECONDIZIONI

1. La sottozona D2A sarà attuabile previo impegno, da parte del soggetto attuatore, per la realizzazione delle due rotonde previste nel PRG Vigente, una all'incrocio tra la SP Bassa Bolognese e la via Santa Maria in Duno e l'altra all'incrocio della SP Saliceto con la Via Barche. Tale realizzazione sarà disciplinata dall' Accordo di Programma approvato in data 27.11.2007 con delibera C.C. n. 102 e con Decreto del Presidente della Provincia n. 4668/2007.
2. Nel Progetto Unitario si dovrà dare soluzione per l'accessibilità alle nuove sottozone classificate D2A e D2B dalla SP Saliceto, in accordo con il Settore Viabilità della Provincia di Bologna, sottoscrivendo adeguati impegni e garanzie nella convenzione, nonché con richiami all'Accordo di Programma di cui al punto precedente.

ZONA D1, via Viganò angolo S.P. 4

1. Per il lotto edificato classificato zona D1 e contrassegnato da un asterisco riquadrato nell'elaborato n. 7/3 in scala 1:2000, interessato dalla realizzazione della rotonda stradale sulla provinciale Galliera, viene consentito il mantenimento della potenzialità edificatoria previgente pari a 6.668 mq di Superficie utile complessiva. Sono fatti salvi tutti gli altri parametri ed oneri della zona D1.

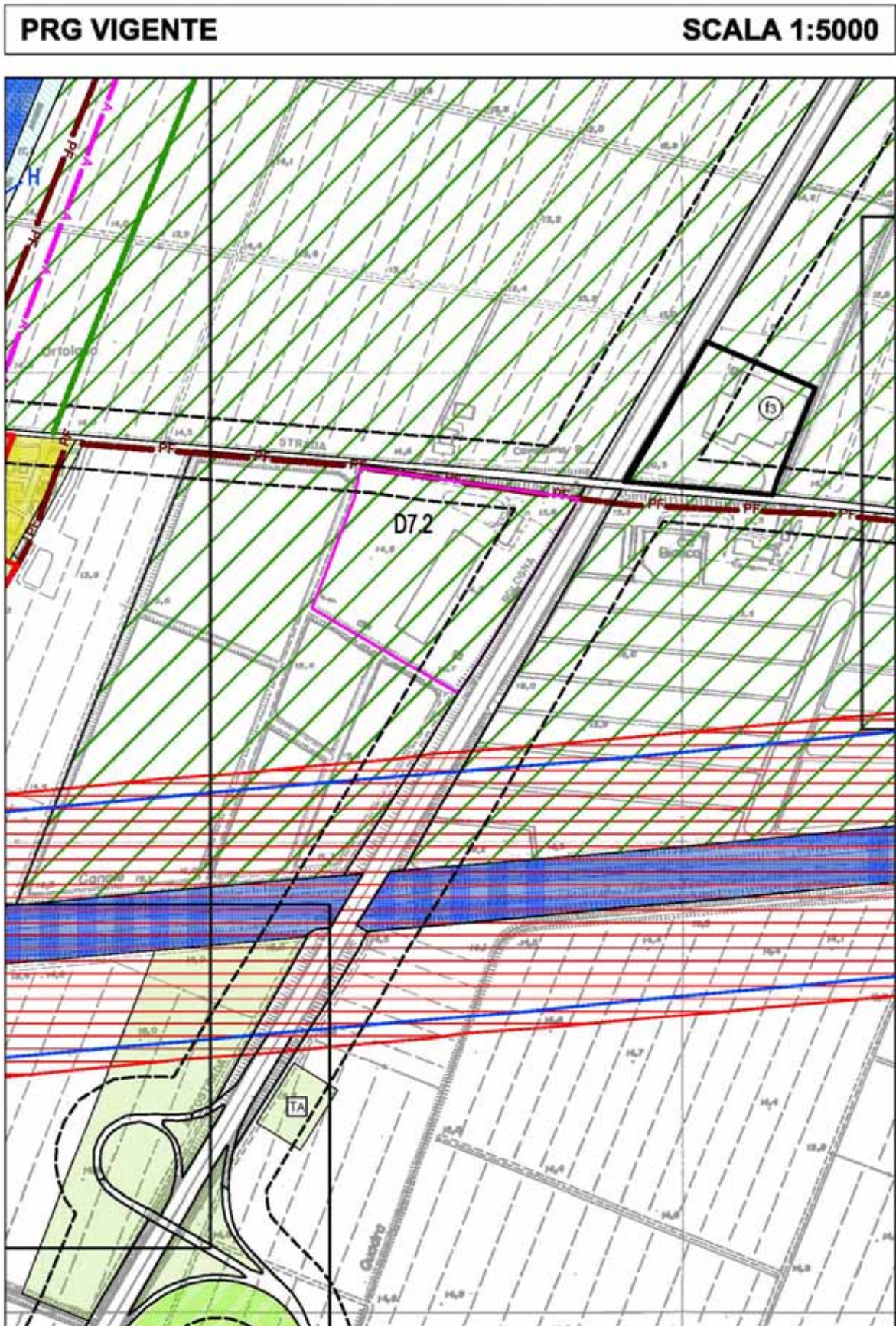
ATTUAZIONE ZONA D9

1. La zona D9 è assoggettata a convenzionamento; la convenzione dovrà trattare i seguenti temi:
 - il soggetto attuatore deve per quota parte finanziare (eventualmente anticipando le risorse) assieme ai soggetti attuatori del comparto di espansione D2, la progettazione e la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG Vigente o sue future varianti con riguardo alla zona D2; tale modalità è da riportare in convenzione
 - il soggetto attuatore deve partecipare e quindi per quota parte finanziare, assieme ai soggetti attuatori del comparto di espansione D2, alla realizzazione delle dotazioni fissate al paragrafo 5) precedente; tale modalità è da riportare in convenzione
 - il soggetto attuatore dovrà accedere al nuovo complesso attraverso una viabilità che in una prima fase viene indicata nella viabilità esistente. Per permettere alla viabilità esistente di sopportare i nuovi carichi di transito indotti dalla nuova funzione, la medesima dovrà essere rafforzata come sezione stradale, mentre l'accesso dalla SP4 dovrà essere opportunamente potenziato.
In una seconda fase la viabilità di accesso sarà quella prevista negli elaborati grafici del PRG, così come sarà realizzata dal consorzio del comparto produttivo D2 di cui l'azienda fa parte. Tali argomenti dovranno essere precisati in convenzione
 - l'insediamento con ampliamento, così come configurato, produce un effetto limitativo alle funzioni che si potranno svolgere all'esterno della zona D9; nella tav. 6/3 in scala 1:5000 del PRG vengono riportati due "involuppi delle aree di danno" individuati secondo i criteri del D.M. 09.05.2001, così come definiti dal verbale n. 240 del CTR nella seduta del 28 giugno 2006: all'interno del primo involucro (di 100 metri di raggio dal punto di rilascio individuato) potranno trovare collocazione le "categorie territoriali di tipo E", mentre all'interno dell'involucro avente raggio di 283 metri dal punto di rilascio individuato, vengono ammesse le "categorie territoriali di tipo C"; tali categorie fanno riferimento al D.M. 09.05.2001.

ATTUAZIONE ZONA D 7.2

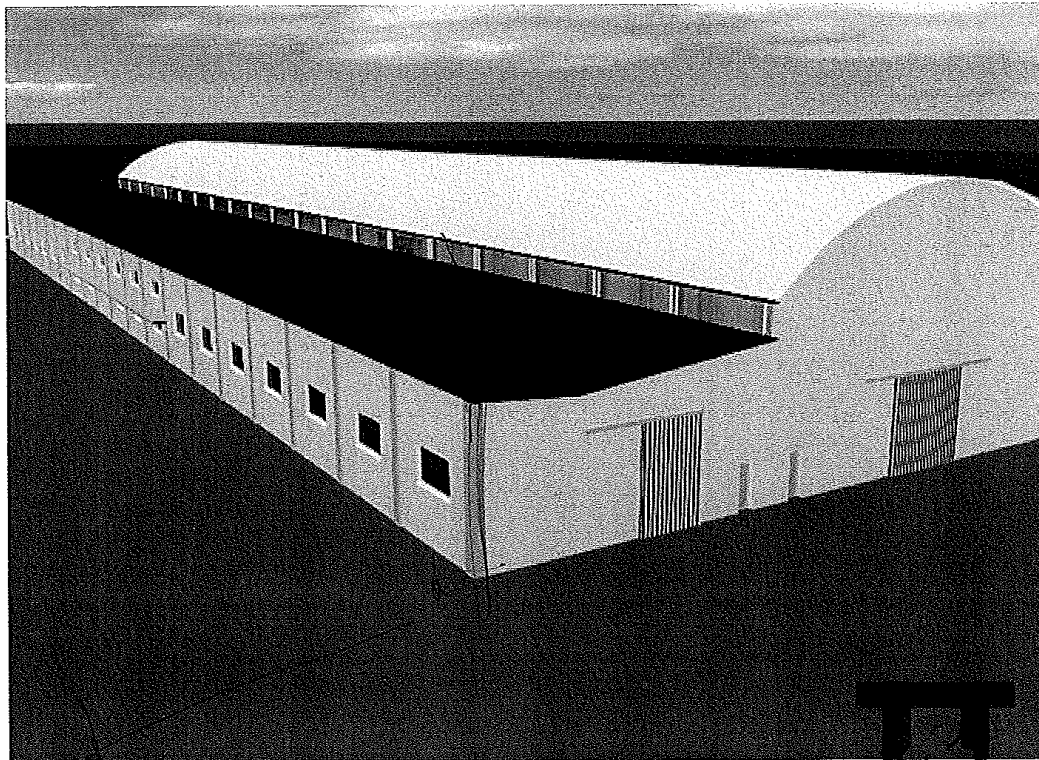
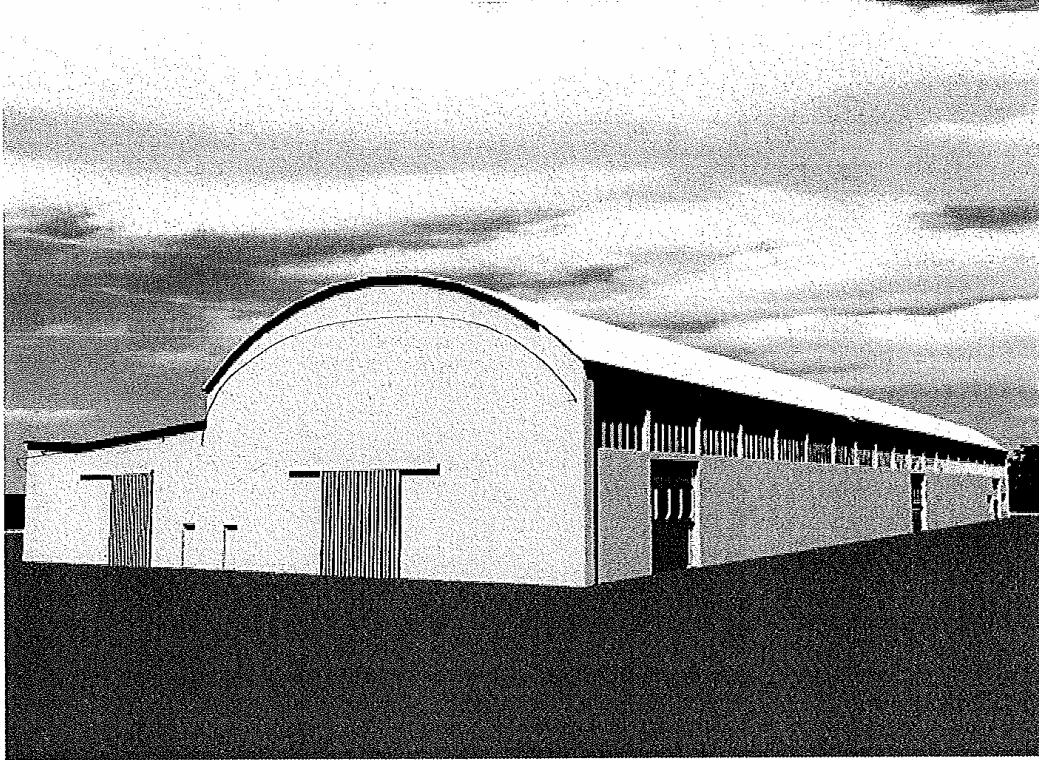
- 1. L'intervento di incremento edificatorio tramite sopraelevazione e di riqualificazione delle aree pertinenziali scoperte (per le quali deve essere previsto un adeguato sistema di smaltimento delle acque superficiali), deve essere sottoposto a parere preventivo dell'Autorità di Bacino.***
- 2. Il progetto edilizio deve essere accompagnato da una proposta di messa in sicurezza dell'ingresso all'area dalla via Asinari, in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'Ente gestore della viabilità.***
- 3. Il progetto edilizio deve essere accompagnato da una proposta di intervento di "mitigazione ambientale" in accordo con l'Amministrazione Comunale, prevalentemente da concentrare sui lati perimetrali dell'area medesima con la creazione di quinte arboree tramite siepi e/o filari di adeguato spessore.***
- 4. Nella convenzione dovranno essere fissati gli impegni del soggetto attuatore sopra descritti nonché verranno fissate le modalità per la per la corresponsione di un contributo aggiuntivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico.***

VARIANTE PRIMA - PRG VIGENTE



VARIANTE 1 - PROPOSTA PROGETTUALE

STATO DI FATTO



IPOSTESI DI SOPRAELEVAZIONE

