C O M U N E D I N O N A N T O L A

P R O V I N C I A D I M O D E N A

VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Estratto NTA testo coordinato

PRG vigente

Adozione con DCC n. 24 del 04/04/2019

Approvazione con DCC n. 16 del 27/02/2020

Testo coordinato

Variante specifica al PRG approvata con DCC n. del 11/12/2022

Area Tecnica Responsabile del Procedimento Gianluigi Masetti	Il Sindaco Federica Nannetti

Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, pratica edilizia n. 2021/361, avente ad oggetto "*Intervento di ampliamento attività produttiva esistente ditta NIM SRL – O&N SPA, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP "Gazzate*",

Testo coordinato modificato con istanza di procedimento unico

Testo coordinato modificato in approvazione

Art.11) Spazi di sosta e parcheggi.

1 Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle, fatto comunque salvo quanto specificato in materia dal Piano dei Servizi:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCH. DI U.1	PARCH. DI U.2
A	Vedi Disciplina Particolareggiata	
B.1/B.4/B5 /B6/B7	10 mq/30 mq SU (1)	==
B.2	15 mq/30 mq SU	==
B.3	10 mq/30 mq SU (1)	==
C.1	COME P.P. APPROVATO	
C.2/C.3	10 mq/30 mq SU	7,5% ST *(*)*
D.1	10 mq/30 mq SU	==
D.2 /D.7	10 mq/50 mq SU	10 % ST
D.3	10 mq/50 mq SU	5 % ST
D.4	5 mq/50 mq SU	5 % ST
D.5	10 mq/50 mq SU	10 % ST
D.6	10 mq/100mq SU	10 % ST
E	==	==
F	==	==
G	5 % ST	10 % ST

NOTE: (1) La SU é quella di nuova realizzazione e/o quella recuperata.

2 I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria vanno di norma localizzati sul fronte strada o secondo le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G. e comunque in idonee aree in modo da garantirne la pubblica fruizione. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.; potranno essere ricavati anche in strutture interrate o in elevazione (massimo due piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale). Nei comparti di espansione (C.2) dovranno essere ubicati secondo le indicazioni contenute nei P.O.U. ove predisposti e nel caso siano considerate negli stessi vincolanti.

3 In presenza del Piano dei Servizi di cui all'art.13 della L.R. 47/78 si potrà prevedere la monetizzazione di una quota dei parcheggi di U.1 nelle zone B, nel caso il reperimento degli stessi risulti difficoltoso per situazioni locali, ed al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento alla qualificazione e al consolidamento

della rete commerciale preesistente, precisamente per i casi previsti della d.c.r. n°1253 del 23/09/1999 al punto 5 "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali", in particolare agli articoli 5.1 e 5.2.
A tal fine si precisa che le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili di cui all'art. 32 ter e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

4 Inoltre si specifica che solo agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relativi agli insediamenti residenziali.

5 Eventuali indicazioni grafiche di parcheggi riportate dal P.R.G. all'interno dei comparti soggetti a P.P. potranno essere diversamente proposte in sede di intervento attuativo, ferme restando le quantità prescritte e quanto detto al punto precedente.

6 Le quantità prescritte al comma 1 tabella A saranno tradotte in posti auto con la seguente formula:
N = S/ 22 dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.
La dimensione minima del posto macchina non deve essere inferiore a ml 5,00 di lunghezza e ml 2,50 di larghezza, con stalli disposti a pettine ovvero perpendicolari all'asse della corsia; e non deve essere inferiore a ml 5,50 di lunghezza e ml 2,20 di larghezza, se con stalli disposti longitudinalmente ovvero paralleli all'asse della corsia. Nel caso di sosta inclinata a 45° la profondità della fascia laterale occupata dagli stalli non deve essere inferiore a ml 4,80 e larghezza ml 2,30.
Le corsie di manovra e distribuzione a servizio delle fasce di sosta devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 6,00 m per la sosta perpendicolare all'asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata.
Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

6.1 Per il comparto in località Casette ad Ovest della Strada Provinciale n. 14, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera C, il comparto in località Casette ad est della Strada Provinciale n. 14 nell'area Bibbiana Nuova e il comparto Sottozona D6 Fondo Consolata lo standard previsto per i parcheggi di urbanizzazione secondaria è ridotto al 5% della S.T.

6.2 Per il comparto D2 ~~Piano Insediamenti Produttivi~~ Gazzate, contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A, lo standard complessivo previsto per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria è pari al 5% della ST. Le quantità prescritte alla tabella A e alla tabella B saranno tradotte in posti auto con la seguente formula N = S/ 25, dove N é il numero di posti auto, S è la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il parametro deve intendersi rispettato per l'area destinata a parcheggio, non necessariamente per il numero dei posti auto.

~~6.2~~ (*) Salvo altre disposizioni previste esplicitamente dagli elaborati 7 – Piani di Organizzazione Urbana

---

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:

TIPO DI FUNZIONE (Vedi art. 16)	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI (per le funzioni commerciali le dotazioni minime e le caratteristiche sono quelle previste dall'art. 5.2 della D.C.R. n° 1253 del 23/09/1999, modificata dalla DCR n.653/2005)
a.1, a.2, d.1	1,5 posti auto per alloggio (*)
b.1	60 mq/100 mq di SU
b.2 (C1, C3)	60mq/100 mq di SU, salvo norme più restrittive
(C2)	20mq/100 mq di SU

(C.1.1a, C.1.1b)	50mq/100mq di SU ⊗
(C.1.2a)	25mq./30 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq.400 di superficie di vendita
	25mq./18 mq di SU ⊗per servizi da mq. 401 fino a mq.800 di superficie di vendita
	25mq./13 mq di SU ⊗per servizi da mq. 801 fino a mq.1500 di superficie di vendita
	25mq./8 mq di SU ⊗per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita
(C.1.2b)	25mq./40 mq di SU ⊗ per servizi fino a mq. 400 di superficie di vendita
	25mq./25 mq di SU ⊗per servizi da mq. 401 fino a mq. 800 di superficie di vendita
	25mq./20 mq di SU ⊗per servizi da mq. 801 fino a mq. 1500 di superficie di vendita
	25mq./16 mq di SU ⊗per servizi da mq. 1501 fino a mq. 2500 di superficie di vendita
(C.1.3)	somma delle dotazioni relative alla attività commerciali e quelle della funzioni presenti (pubblici servizi, attività terziarie, ricreative, ecc.

b.3	60 mq/100 mq di SU
c.1 c.2 c.3	20 mq/100 mq di SU
e.1	66 mq/100 mq di SU

(*)La dotazione minima di parcheggi e/o di posti auto di pertinenza non deve comunque risultare inferiore a 1mq ogni 10mc di nuova costruzione. Le autorimesse e/o i posti auto coperti o scoperti sono ricavabili internamente ai lotti e/o nei corpi edilizi esistenti.

In ogni caso i posti auto coperti:

- non possono essere realizzati in prossimità di aperture che garantiscano luce e/o aria a locali di categoria A1 o A2;
- devono essere realizzati con copertura fissa.

Nello specifico, per l'edilizia residenziale:

1 In caso di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e fedele ricostruzione per ciascun alloggio deve essere previsto almeno un posto auto come autorimessa;

2 In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti che determini la formazione di nuovi alloggi:

- per ciascun nuovo alloggio ricavato deve comunque essere previsto almeno un posto auto coperto;
- deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.

3 In caso di:

3.a. ristrutturazione edilizia, con aumento di carico urbanistico;
3.b. ristrutturazione edilizia con aumento del numero degli alloggi;
3.c. nuova costruzione senza aumento del numero degli alloggi;

esclusi casi sopra e sotto riportati (1., 2. e 4.), per ogni nuova unità ricavata e/o ampliata:

- è obbligatorio realizzare un posto auto esclusivo, coperto o scoperto, individuato nella corte di pertinenza;
- deve essere mantenuto, se già presente, lo standard minimo di autorimesse per gli alloggi esistenti.

4 In caso di interventi di recupero edilizio ai fini abitativi di fabbricati uni-bifamiliari preesistenti alla data di adozione del PRG vigente (Delibera CC n.84 del 26/07/1994), finalizzati ad un adeguamento abitativo o nel caso di creazione di un ulteriore alloggio si consente anche il recupero delle autorimesse esistenti e l'individuazione del posto auto anche in aree pertinenziali scoperte.

5 In zona agricola in caso di nuova costruzione o di recupero abitativo di fabbricati o di nuclei ex agricoli per uso residenziale, dovranno essere previsti 2,5 posti auto di pertinenza di cui 1 posto auto come autorimessa, posto auto coperto per alloggio.

E' possibile realizzare un posto auto coperto come pertinenza urbanistica[1] di dimensioni pari a circa 16 mq per posto auto e altezza utile massima di metri 2,40 con istallazione di pannelli fotovoltaici e/o solare termico in copertura, previo parere favorevole della CQAP.

[1] Pertinenze urbanistiche: la pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale, siano prive di valore venale e autonomo. La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico,

⊗ riferiti alla superficie di vendita definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della s.u. o nella snr come da definizione di regolamento edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella di locali destinati magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci. In caso di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti la definizione della superficie di vendita è definita ai sensi della Delib. Cons. Reg. 344/02.
Nel caso di esercizi che vendano prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite al settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare sia inferiore al 3% di quella complessiva.

7 Nel caso di variazione di attività, i relativi titoli abilitativi potrà essere rilasciata solo a fronte di corrispondenza delle quote di parcheggio richieste per la nuova destinazione.
Per le funzioni commerciali possono essere ridotte le dotazioni nei soli casi previsti dall'art.5.2.5 della d.c.r. n° 1253 del 23/09/1999.

8 Le quantità prescritte alla tabella B del comma 6 potranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula: N = S/ 22 dove N é il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.
La dimensione minima del parcheggio o posto auto sia scoperti che coperti, è quella indicata per i parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Le corsie di manovra e distribuzione devono avere una larghezza minima, misurata tra gli assi delle strisce che le delimitano, rispettivamente pari a 3,50 m per la sosta longitudinale (e per corsie a senso unico) e 5,50 m per la sosta perpendicolare all'asse della corsia, ovvero a pettine, con valori intermedi per la sosta inclinata. I parcheggi devono essere realizzati in modo da non arrecare pregiudizio alla qualità abitativa in termini di rumore, qualità dell'aria, percorribilità pedonale/ciclabile, ecc.
Le dimensioni indicate sono da intendersi come spazi minimi, liberi da qualsiasi ostacolo, occorrenti per la sicurezza delle manovre.

9 Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire comunque valida soluzione d'insieme. E' categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di box prefabbricati in lamiera.

10 I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

---

strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo. Un manufatto ha le caratteristiche di pertinenza urbanistica, quando: a) abbia un volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale (L.R. n° 31/2002 – lettera g.6 dell'Allegato); b) sia collocato in adiacenza e/o nelle immediate vicinanze di un edificio legittimo e agibile; c) svolga funzione non autonoma rispetto all'edificio cui risulta legato pertinenzialmente; d) sia insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e che per la sua strutturale connessione con l'opera principale, risulta privo di valore venale autonomo; d) non sia utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito e magazzino e simili (L.R. n°31/2002 – lettera g.5 dell'Allegato);
- Tutte le suddette condizioni, a seconda della fattispecie, devono essere verificate contemporaneamente.
Per posto auto coperto con caratteristica di pertinenza urbanistica si intendono tettoie/pergolati aventi le seguenti caratteristiche:

- Strutture leggere, aperte su tutti lati, costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di eventuale copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od a falde inclinate, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi. Non è ammessa la copertura in tegole di cemento. Nel territorio rurale si prescrive la realizzazione strutture realizzate esclusivamente in legno, con coperture a falde inclinate e l'utilizzo di manto costituito da guaina od ondulina color "rosso mattone", in alternativa al coppo di laterizio.
- Tali strutture devono essere fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata di un fabbricato (purchè non sottoposto a tutela), con funzione generica di riparo.
- Questi manufatti devono essere costruiti con tipologie appropriate al decoro urbano ed alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono, nonché all'ambiente caratterizzante il Territorio rurale.

Art.24) Zone omogenee di tipo "D".

1. Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.

2. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

3. Le funzioni insediabili vengono riportate con la sigla di riferimento all'elenco dell'art. 16 e con le quantità massime o minime ammesse espresse in SU.

4. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

5. In applicazione della direttiva sulla tipizzazione delle attività produttive di cui all'art. 51, comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con del. di G.R. n.1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999, sono identificate zone produttive ad "impatto moderato" (tipo1) le sottozone di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, ovunque localizzate nel territorio comunale. Non sono identificate nel territorio comunale zone produttive ad "impatto elevato" (tipo 2).
All'interno delle zone produttive ad impatto moderato è pertanto vietato, anche se non espressamente previsto nelle specifiche schede e qualora in contrasto con esse, l'insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico ed attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n. 5 alla parte terza del Dlgs 152/ 2006.
- attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR n. 175 del 1988 e del Dlgs 17.8.1999 n. 334;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici ai sensi del RD n. 147 del 1927 e s.m.;
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del DPCM 14.11.1997;
- attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri appartenenti alla classe I di cui al DM 5.9.1994.

6. Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme, le quali, qualora appartenenti alle suesposte categorie, devono garantire idonee misure di mitigazione anche attraverso la realizzazione di fasce di protezione e di filtro, con riferimento ai criteri indicati in allegato alle presenti norme. In caso di attività già insediate per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento della parte produttiva e per gli interventi connessi a modificazioni dei processi produttivi è prescritta la presentazione di un programma di qualificazione ambientale, riferito ad una dimensione temporale di medio termine, finalizzato a rendere l'attività più compatibile rispetto alle caratteristiche richieste nelle zone D ad impatto moderato.
Tali programmi dovranno contenere un'analisi dello stato attuale dell'ambiente esterno circostante lo stabilimento, l'analisi dei fattori di pressione sull'ambiente generati dalla specifica attività insediata e dagli interventi di trasformazione in previsione, gli obiettivi di qualità ambientale da perseguire e le relative modalità od azioni di qualificazione e mitigazione, nonché le indicazioni per il monitoraggio degli stessi.

6bis) Le attività produttive che si insediano nelle zone D devono attestare il rispetto dei limiti acustici di immissione ed emissione della classe IV.

7. In caso di incremento della Su in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme è ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria relativi alla quota di Su aggiuntiva qualora si dimostri l'impossibilità del loro reperimento all'interno del lotto.

7bis. Gli interventi diretti su lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 3.000, sono preventivamente assoggettati ad Permesso di costruire Convenzionato (vedi art. 13 comma 6.3).

8. La quota di permeabilità richiesta dal PRG deve essere rispettata per gli interventi di NC, RE, esclusi i casi di RE senza variazione di sagoma e volume. Seguono schede sottozone:

1)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.1
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
	FUNZIONI AMMESSE	c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3) b.3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b)[4] b.3 (A10,B4,B5[5],C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	0,65 MQ/MQ DI SF DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESID.
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	1000 MQ SALVO LOTTO GIA' COSTITUITO O DI PRG ALTEZZA MASSIMA: 12,50 ML[6]
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	20 % SF (*)
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	5,00
	DALLE STRADE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G :	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la messa a dimora di piante ad alto fusto nelle aree di pertinenza dovra' avvenire secondo le prescrizioni contenute nel "regolamento comunale del verde".
Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.
Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).
~~La sottozona D1 ubicata all'interno dell'area industriale artigianale di Via Gazzate interessata dalla presenza di un impianto di depurazione esistente ma non confermato è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 12.20 sino alla dismissione dell'impianto. A dismissione avvenuta tale vincolo decade automaticamente e trovano applicazione le norme della di cui alla presente scheda.~~
La sottozona D1 ubicata in via Gazzate, a confine est dell'area industriale artigianale di espansione D2 lett. A, distinta al foglio 40 mappali 338, 342, 345, ha una potenzialità edificatoria residua di 5678, 37 mq di superficie utile.

[4] Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.
[5] Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.
[6] Limitatamente all'area industriale artigianale compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.

(*)Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

2)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
	FUNZIONI AMMESSE	c.1 (D1,D7,G8,G10a) c.3 b.2 (C2,C3); b3 (A10, C4, D3, D6) b.1,b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b)[7] b.3 (A10,B4,B5[8],C4,G2,G4) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprieta' e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	Ut = 6000 MQ/Ha, DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE; per i comparti individuati in cartografia con le lettere A, B,C l'Ut è pari a 4500/mq/ha.
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	12,50 ML[9]
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % ST
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN:	20 % SF (**)
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	5,00
	DALLE STRADE INTERNE:	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00[10]
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

(**)Eventuali valori in riduzioni della superficie permeabile potranno essere presi in considerazione e valutati, caso per caso, solo se corredati da una opportuna relazione idraulica attestante il recupero e corretto smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un limite minimo del 10% della SF.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

[7] Sono ammessi gli insediamenti di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

[8] Destinazione catastale ammissibile solo per strutture di carattere aziendale.

[9] Limitatamente ai comparti "Ortigaro 1" e "Ortigaro2" sono ammesse strutture tecnologiche particolari per le quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00, e limitatamente all'area industriale artigianale compresa fra via Gazzate, via Leonardo da Vinci, via G.Galilei e via della Costituzione e a nord via Zuccola, sono ammessi strutture tecnologiche particolari, magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti, per i quali si applica il limite di altezza massima di ml.21,00.

[10] Limitatamente al comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera B la distanza minima dell'edificazione dai confini di zona agricola E.3.4 è fissata in ml 20.

Sono fatti salvi gli strumenti attuativi del P.R.G. vigente approvati o adottati dal C.C. e le successive varianti non sostanziali.
Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (D.L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).
Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Il comparto contrassegnato nelle tavole di zonizzazione con la lettera A~~, approvato con Del. C.C. n. 56 del 20/04/2009, è soggetto al Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865~~ è attuato con "Procedimento unico" ai sensi dell'art. 53della L.R. 24/2017. E' prescritta la realizzazione di una vasca di laminazione a cielo aperto, avente una superficie di 18500 mq circa, per la raccolta delle acque meteoriche a servizio dell'intero comparto e del quartiere artigianale esistente, ~~da prevedersi in ubicazione idonea dal punto di vista idraulico,~~ quale ~~opera di~~ dotazione ecologica ambientale e condizione per l'urbanizzazione delle aree~~. E' prevista inoltre la realizzazione di una seconda vasca di laminazione a sevizio del comparto e di quello produttivo a monte~~, La vasca, da localizzare in un'area ~~agricola~~ extra comparto, in via Zuccola, a confine della sponda sinistra del Cavo Ortigaro, è individuata in cartografia come zona per attrezzature pubbliche di servizio. Sono previste inoltre ulteriori opere extra comparto quali l'ampliamento della sezione stradale di via Bertoldina (collegamento tangenziale/ via Zuccola), a nord, e la sistemazione del tratto stradale di via Da Vinci in corrispondenza del depuratore comunale dismesso, a sud. Il ~~P.P.~~ progetto dovrà prevedere fasce a verde di spessore non inferiore a 10 ml. a confine con le zone agricole E3.4, secondo i criteri di cui all'Allegato alle presenti norme, riguardanti le caratteristiche estetiche e compositive delle fasce arboreo arbustive utilizzabili negli spazi interposti fra le aree produttive ed il paesaggio agrario. Nella relazione di Documentazione di Impatto Acustico da allegare al ~~P.P.~~ progetto dovrà essere garantito il rispetto dei limiti della classe acustica III per gli edifici con funzioni tipo a1 e d1 ubicati nelle zone agricole e zone di tipo B1 confinanti con il comparto.
Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- funzioni ammesse: c.1 (D 1, D7) ~~, b.2 (C2)~~;
- Superficie Territoriale (ST) di comparto pari a 147908 mq;
- ~~adozione di un unico~~ indice di utilizzazione territoriale (UT) ~~per il comparto unitario,~~ pari a ~~0,45~~ 0.51 mq/mq, con una Superficie Utile (SU) massima ammessa di 75000 mq;
- adozione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, adeguato allo standard fissato dalla L.R. 47/78, pari a 5% della Superficie Territoriale (ST), come previsto all'art. 11, comma 6.2;
- ~~deroga al reperimento dei parcheggi di pertinenza per quanto riguarda il solo lotto 21, destinato alle attrezzature comuni di comparto, considerata la funzione di servizio e la scelta d'ambito effettuata, che prevede una consistente dotazione di parcheggi sui lati est e ovest;~~
- ~~decadimento del vincolo di in edificabilità, previsto dalle disposizioni di cui all'art.12.20 delle nta del PRG, in relazione alla dismissione dell'impianto di depurazione, subordinando il rilascio dell'agibilità degli edifici ricadenti nella fascia di rispetto pari a ml. 100), alla contestuale realizzazione della nuova rete delle fognature nere;~~
- altezza massima ammessa pari a 16 ml, ~~con possibilità di realizzare strutture tecnologiche particolari ad una altezza pari a 30 ml~~ ~~mt. 21,00~~, ~~previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;~~
- verifica dello standard di superficie permeabile prevista dal PRG, pari al 20% della Superficie Fondiaria (SF), effettuata rispetto all'intero comparto ~~unitario~~ di intervento, considerando anche la quota di verde pubblico di U2, ~~una superficie esclusivamente a verde composta dalla sommatoria del 13% della superficie fondiaria, della superficie destinata al verde di urbanizzazione primaria e della quantità extrastandard di superficie a verde di urbanizzazione secondaria;~~
- ~~esclusione della previsione di superfici grigliate o realizzate con materiali a secco, al fine di evitare fenomeni di percolamento nocivo nel terreno dovuti ad impieghi contestuali di destinazione a verde ed a parcheggio autovetture.~~
- ~~è possibile il trasferimento di potenzialità edificatoria assegnata al comparto nei lotti appartenenti alle zone di completamento produttivo confinanti con il comparto stesso, al fine di consentire l'ampliamento delle attività già insediate.~~

[…]