

ALLEGATO "A"

Variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 18/12/2015
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO nell'EMILIA

COMUNE DI CORREGGIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

predisposto in forma associata

tra i Comuni di Correggio

San Martino in Rio

Rio Saliceto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante adottata con deliberazione consiliare n. 136 del 18/12/2015

Proposta di controdeduzione

<p>ESTRATTO</p>

GLOSSARIO delle SIGLE e ABBREVIAZIONI

AM	=	Ampliamento
C.E.	=	Commissione Edilizia
CE	=	Campo Edificatorio
CTR	=	Carta Tecnica Regionale
CU	=	Carico Urbanistico
CD	=	Cambio della Destinazione d'Uso
D	=	Demolizione
H	=	Altezza Massima del Fabbricato
HF	=	Altezza delle Fronti
I	=	Involucro
I1	=	Ingombro Massimo dell'Edificio
IT	=	Indice di Edificabilità Territoriale
IF	=	Indice di Edificabilità Fondiaria
MM	=	Modificazione Morfologica del Suolo
MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
NC	=	Nuova Costruzione
N.T.A.	=	Normativa Tecnica di Attuazione
NU	=	Nuova Urbanizzazione
PAE	=	Piano delle Attività Estrattive
PdR	=	Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata
PE	=	Area di Pertinenza e Potenzialità Edificatoria
PEEP	=	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PIAE	=	Piano Infraregionale per le Attività Estrattive
PIP	=	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	=	Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata
PPA	=	Programma Pluriennale di Attuazione

P.R.G.	=	Piano Regolatore Generale Variante Generale adottata il 22\4\1999; approvata il 31/10/2000;
P.R.U.	=	Programma di Riqualificazione Urbana
PTPR	=	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	=	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	=	Piano Urbanistico Attuativo
P1	=	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	=	Parcheggi pertinenziali di uso privato
P3	=	parcheeggi pertinenziali di uso pubblico
Q	=	Rapporto massimo di copertura
RC	=	Risanamento Conservativo
RCO	=	Rapporto di Copertura
RE	=	Ristrutturazione Edilizia
R.E.	=	Regolamento Edilizio
RI	=	Ricostruzione o Sostituzione Edilizia
RU	=	Ristrutturazione Urbanistica
S	=	Sagoma
Sa	=	Superficie accessoria
SAE	=	Superficie Accessoria Esistente
Sa 1	=	Superficie Accessoria Interrata
SC Sq	=	Superficie Coperta
SM	=	Superficie Minima di Intervento
SS	=	Superficie per Standard Urbanistici
St	=	Superficie Territoriale
Sf	=	Superficie Fondiaria
Su	=	Superficie Utile
SUE	=	Superficie Utile Esistente
UE	=	Unità Edilizia
UF	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
UFE	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente
UT	=	Indice di Utilizzazione Territoriale

UI	=	Unità Immobiliare
UTE	=	Indice di Utilizzazione Territoriale Esistente
U.T.C.	=	Ufficio Tecnico Comunale
V	=	Volume del Fabbricato
VA	=	Volumi Accessori
VL lvi	=	Indice di Visuale Libera
VT	=	Volumi Tecnici Volume totale o lordo

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

OMISSIS

Art. 21 - Edifici preesistenti e Norme di Zona

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle successive Norme di zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.R.G.
2. Sono considerati conformi alle Norme del presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie Utile, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Gli edifici preesistenti che risultassero in contrasto con le prescrizioni del presente P.R.G., in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, purché realizzati sulla base di regolare concessione o licenza edilizia.
4. Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (Su) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.
5. Possono in ogni caso essere consentite, in pendenza di tali interventi e salvo il rispetto di maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, nonché opere di ristrutturazione edilizia tali da non configurare incrementi della superficie utile esistente, qualora l'edificio oggetto dei lavori risulti a suo tempo realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
6. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso e la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dagli Artt. 42 e 43 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. Tutti gli edifici già classificati nella Variante Normativa delle Zone Agricole mantengono la medesima classificazione anche se integrati in zone territoriali omogenee urbane differenti dalle Zone E a prevalente destinazione agricola.
9. Per gli usi consentiti, i parametri edilizi e le modalità di intervento si fa riferimento alle specifiche norme di zona e non alle disposizioni contenute nell'art. 89.

OMISSIS

Art. 23 - Elenco delle destinazioni d'uso e degli Usi del Territorio

1. L'elenco delle destinazioni d'uso deve intendersi come riferimento:

- a) per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.R.G.;
- b) per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- c) per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

2. Le descrizioni delle destinazioni d'uso (UdT) indicano le funzioni per gli spazi fondamentali di una determinata destinazione. E' inteso che ad esse sono associate porzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli UdT medesimi. Destinazioni d'uso appartenenti ad altre categorie vengono comprese negli UdT principali come porzioni complementari quando siano strettamente necessari allo svolgimento della funzione principale ad essi collegata.

A) Funzione abitativa

a1 Residenza

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio non può avere una ~~SU inferiore a mq.45~~ **Su netta inferiore a 30mq** e deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria.

OMISSIS

Art. 24 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento

Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano Particolareggiato di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Eventuali frazionamenti di aree a destinazione omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, effettuati allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili non dovranno originare lotti edificati con **SU Sc** esistente superiore alla **SU Sc** ammissibile sull'area in base alle presenti norme tecniche : in caso contrario, la **SU Sc** eccedente sarà decurtata dalla capacità edificatoria dei restanti lotti. Su questi ultimi, il rilascio di qualsiasi concessione edilizia sarà subordinato alla trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari del vincolo di diminuzione della capacità edificatoria.

Per tutti gli interventi che comportano incremento della ~~S.U.~~ **Sc** esistente, all'atto della presentazione della domanda di concessione, i progettisti dovranno allegare apposito elaborato grafico attestante lo stato di fatto legittimato, relativo alle superfici edificate ed alla capacità edificatoria residua dei terreni oggetto di intervento, in base ai parametri di zona previsti dalle presenti norme.

Nel caso di intervento in zona agricola, il concessionario dovrà allegare al progetto un apposito elaborato planimetrico riportante l'indicazione della superficie aziendale che si intende utilizzare per l'applicazione degli indici edificatori previsti. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio Tecnico su apposita cartografia di piano e costituiranno riferimento per future richieste di intervento.

OMISSIS

CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 29 - Descrizione dei parametri urbanistici

Il PRG assume le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all'allegato A alla Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010. Ad esse si aggiungono quelle nel seguito riportate, riguardanti elementi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica comunale, non indicate tra le definizioni regionali ma utili all'attuazione del PRG.

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

1) **St = Superficie territoriale**

~~La superficie territoriale è la superficie delle "zone omogenee", ovvero dell'insieme di diverse "zone omogenee" comprese all'interno di un unico comparto di attuazione, soggette ad intervento urbanistico preventivo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti Norme.~~

~~La superficie territoriale considerata ai fini dell'intervento urbanistico preventivo corrisponde ad un'area non inferiore alla superficie minima di intervento prevista dalle presenti Norme, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale "It" e/o l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.~~

~~In sede di progettazione di interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie territoriale devono essere ricavate:~~

- ~~— la superficie fondiaria;~~
- ~~— la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;~~
- ~~— la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalle presenti Norme;~~

~~La superficie territoriale si misura al lordo delle aree stradali di progetto comprese all'interno dei perimetri di comparto così come indicato dalle Tavv. 2 del P.R.G. e al netto della viabilità pubblica esistente~~

~~La superficie territoriale si esprime in ettari.~~

2) **Sf = Superficie fondiaria**

~~Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" o l'indice di fabbricabilità fondiaria "If", si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale "St" deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~Nel caso di intervento edilizio diretto, è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, qualora ne sia richiesta la cessione dalle presenti Norme.~~

~~La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.~~

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- a. delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "interesse locale" o come "strade interne" ai sensi dell'Art. 101 delle presenti Norme,
- b. delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- c. delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'Art. 3 del D.M. 2/4/1968.

2. Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto nei casi previsti dalle presenti Norme.

3. Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nella concessione.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'Art. 26 delle presenti Norme.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo è determinata dalle presenti Norme, per ciascuna zona, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile.

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria deve essere ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico preventivo.

5) Sm = Superficie minima di intervento

~~La superficie minima di intervento è l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi, ovvero gli ambiti espressamente indicati per gli interventi urbanistici preventivi, con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritte dalle apposite Norme di zona.~~

Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investano solo una porzione delle singole unità di "zone territoriali omogenee", qualora la porzione di zona omogenea residua risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle presenti Norme.

La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi è di norma individuata graficamente dalle tavole del P.R.G. con apposito contorno che individua comparti di intervento unitari ai fini dell'attuazione del P.R.G.

6) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** realizzabile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme.

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metri quadrati/ettaro.

7) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione) permette di calcolare la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima realizzabile sul lotto di intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle presenti Norme per tutte le zone omogenee in cui è ammessa una destinazione che comporti un intervento edilizio diretto.

Per le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di uno strumento urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere stabilito dallo stesso piano preventivo in modo tale che la somma delle ~~superfici utili~~ **superficie complessiva** ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale prevista dal P.R.G. per il comparto interessato.

Art. 30 - Applicazione dei parametri urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale U_t si applicano nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi.

Gli indici di utilizzazione fondiaria U_f si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di utilizzazione fondiaria U_f specificano le ~~superfici utili~~ **superfici complessive** costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali delle ~~superfici utili~~ **superfici complessive** costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale. Tutti i parametri urbanistici sono obbligatoriamente da salvaguardare dalla data di adozione delle presenti Norme.

Le modificazioni alla proprietà o altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione delle presenti Norme, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici, esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle medesime superfici.

Art. 31 - Parametri edilizi

Per le definizioni dei parametri edilizi si richiama l'allegato "A" alla Delibera dell'Assemblea legislativa Emilia Romagna 279/2010 del 04/02/2010. Ad esse si aggiungono quelle nel seguito riportate, riguardanti

elementi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica comunale, non indicate tra le definizioni regionali ma utili all'attuazione del PRG

~~1) Su Superficie utile~~

~~1. La superficie utile è il parametro dimensionale convenzionale utilizzato per la verifica del rispetto dei limiti di edificabilità dettati dal P.R.G. nelle diverse zone.~~

~~2. Tale superficie viene computata nel modo seguente, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste:~~

~~a) per tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto b), la Su è costituita dalla somma delle superfici lordo di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:~~

~~— balconi aggettanti e terrazze scoperte; logge fino a una profondità massima di m. 2,50;~~

~~— porticati di uso pubblico;~~

~~— porticati di uso privato se posti al piano terreno;~~

~~— servizi tecnologici quali: centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria, locali motore per ascensori, cabine idriche e locali assimilabili;~~

~~— scale, pianerottoli interpiano e vani ascensore che non siano inseriti fra due piani abitabili;~~

~~— autorimesse, cantine, archivi ed altri locali di servizio, con altezza utile non superiore a m. 2,50, fino ad un massimo di mq. 60 per alloggio e purché esterne all'alloggio;~~

~~— sottotetti destinati a locali di deposito o di servizio (stenditoi, lavanderie, ecc.), aventi altezza media virtuale (valutata come rapporto tra volume netto e superficie calpestabile) non superiore a m. 1,70;~~

~~— servizi condominiali e stenditoi comuni;~~

~~— i locali accessori alla residenza secondo i limiti e le indicazioni previste al successivo punto 5).~~

~~— Gli spazi (sup. massima 7mq) antistanti l'ingresso principale delle abitazioni ubicate al piano terra, delimitati per tre lati dai muri di tamponamento e per un lato da un elemento vetrato a tutt'altezza, amovibile, all'esclusiva condizione che tali spazi rispettino l'unitarietà prospettica del fabbricato, senza generare in alcun modo sporgenze volumetriche esterne al corpo di fabbrica.~~

~~Allo scopo di favorire il raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica degli edifici, ai fini del computo della superficie lorda di ogni piano, la superficie dei tamponamenti esterni sarà computata considerando lo spessore standard di cm 30.~~

~~3. I locali ad uso residenziale o parti di essi aventi altezza utile maggiore o uguale a m. 5,40 verranno, ai fini del calcolo della Su, computati due volte.~~

~~b) Negli edifici adibiti ad attività produttive ed alberghiere, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lordo (comprensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore porticati e tettoie anche a sbalzo) di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i silos di stoccaggio materiali e le strutture estensibili, i locali destinati al personale di~~

~~servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali al servizio dell'impresa, con esclusione di:~~

- ~~— impianti igienico-sanitari;~~
- ~~— centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;~~
- ~~— tettoie destinate al ricovero di autovetture, purché realizzate in strutture leggere e di altezza libera non superiore a m. 2,50.~~

~~4. La S.u. calcolata ai sensi dei precedenti punti a) e b) (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalle presenti Norme o dall'eventuale strumento urbanistico preventivo.~~

2) — H_f = Altezza di ciascun fronte di fabbricato

~~1. Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate, nonché del rispetto dell'altezza massima consentita nelle diverse zone, l'altezza di ciascun fronte si determina come differenza fra la più bassa delle due quote:~~

- ~~— media del marciapiede o del terreno;~~
- ~~— piano di calpestio del piano terreno;~~
- ~~— e la più alta delle due quote:~~
- ~~— soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)~~
- ~~— linea di intersezione fra la struttura di copertura e piano della facciata, ovvero: sui fronti non aventi altezza costante, media aritmetica dell'inclinata di copertura; su pareti di tamponamento o frontoni di finitura che schermano la copertura (es. nei fabbricati di tipologia industriale) la quota superiore della parete o del frontone stesso.~~

~~1. Ai fini della verifica dei precedenti parametri si considera quale fronte dell'edificio, ogni parete di tamponamento, in tutto o in parte, relativa a una porzione dell'immobile caratterizzata da un numero costante di piani, abitabili o non abitabili.~~

~~2. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.~~

3) — H = Altezza del fabbricato:

~~media delle altezze dei vari fronti.~~

4) — VL = Indice di Visuale libera

~~1. L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante.~~

~~2. L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di Zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.~~

~~3. L'indice di Visuale Libera è determinato dalle presenti Norme, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G.~~

~~4. Solo nelle Zone Omogenee A, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di Visuale Libera propri delle fronti degli edifici preesistenti (senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale).~~

~~5. La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$ in cui H è l'altezza del fronte, misurata secondo i criteri di cui al precedente punto 2) e VL è il coefficiente di Visuale Libera.~~

~~6. I volumi aggettanti, come i bow windows ed i balconi chiusi lateralmente, sono soggetti al criterio della Visuale Libera.~~

~~7. I balconi aperti e le pensiline non sono soggetti al criterio della Visuale Libera purchè la loro profondità non superi un quarto della distanza dai confini di proprietà e di zona.~~

~~8. Il criterio della Visuale Libera non si applica per le sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm. di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.~~

~~9. Non si applica il criterio della visuale libera negli interventi di adeguamento di vani garages per fabbricati residenziali sprovvisti, qualora le finestre o luci esistenti sulle pareti interessate dalla VL siano relative a locali di categoria diversa dalla A ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.~~

5) Locali accessori alla residenza

~~1. Sono considerati accessori alla residenza e quindi scomputati dal calcolo della SU, fino ad un massimo di 60 mq. per alloggio i seguenti locali posti al piano terreno ed esterni agli alloggi, se di altezza inferiore o pari a mt. 2,50:~~

- ~~— cantine;~~
- ~~— autorimesse;~~
- ~~— lavanderie;~~

~~2. Per gli alloggi con SU inferiore a 60 mq e collocati all'interno di edifici a tipologia condominiale è possibile realizzare un ripostiglio non finestrato di pertinenza dell'alloggio, della dimensione massima di 4 mq. La superficie del locale in oggetto, poiché considerata accessoria alla residenza, è scomputabile dal calcolo della SU, a condizione che rientri nei 60 mq massimi ammessi.~~

6) Manufatti accessori alla residenza

1. Sono considerati accessori alla residenza i seguenti manufatti:

- pergole e tettoie aperte su tutti i lati e non tamponabili, con i limiti indicati nella tabella seguente;
- manufatti chiusi in legno per un massimo di ~~mq. 5~~ **mq 7** e con altezza massima di mt. 2,20;
- voliere, recinti, ecc.

2. I manufatti accessori alle residenze possono essere realizzati ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà, fatto salvo il rispetto dell'indice di Visuale Libera, mentre non possono essere realizzati sul fronte prospiciente la viabilità di accesso e di distribuzione.

3. Tali manufatti sono consentiti **nelle zone B, C nel limite di incidenza pari al 10% dell'area libera del lotto (al netto dell'area di sedime del fabbricato), in aggiunta all'indice di edificabilità ammesso, fermo restando il limite superficario pari a 7 mq per le cassette in legno.**

Per la zona E, le zone di tutela e del centro storico valgono le limitazioni dimensionali riportate nella seguente tabella:

	pergolati e tettoie	casetta legno	voliera	mq. Compl	Incid. Su Area lotto senza fabbricato
Centro Storico	no	no	no	0	0
Parchi giardini e ville	no	no	no	0	0
Zone B.3 - verde priv.	20 mq.	5 mq.	10 mq.	35 mq.	10
Zone B e C	20 mq.	5 mq.	10 mq.	35 mq.	10%
Zone E	20 mq.	5 mq. 7 mq	25 mq	50 mq. 52mq	10%
Residenza in Zone D	20 mq.	5 mq.	10 mq	35 mq	10%

Nel caso di associazioni sportive o di membri di associazioni sportive legate all'addestramento ed utilizzo di volatili, è ammessa la realizzazione di voliere di dimensioni maggiori, fino ad un massimo di mq. 35 nelle zone B e D e di mq 50 nelle zone E, fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali complessivi indicati in tabella per ogni zona omogenea e solo a condizione che il richiedente vincoli permanentemente la destinazione d'uso del manufatto e si impegni alla sua manutenzione periodica e demolizione in caso di cessazione d'uso, con atto d'obbligo registrato e trascritto.

7) ~~Sagoma di un edificio~~

~~E' il contorno che viene ad assumere l'edificio finito : esso comprende non solo le parti chiuse ma qualsiasi punto esterno di esso. La sagoma si riferisce quindi al profilo complessivo dell'immobile.~~

8) ~~Volume di un edificio~~

~~Ai fini delle presenti norme, per volume di un fabbricato si intende la somma dei prodotti delle superfici utili SU dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento (inclusi quindi i solai, nonché le eventuali sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti ed i controsoffitti finalizzati al passaggio degli impianti tecnologici). L'altezza dell'ultimo piano abitabile va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.~~

9) ~~Volumi tecnici degli edifici~~

~~Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono volumi tecnici degli edifici i volumi strettamente necessari a contenere e a garantire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.~~

10) Antenne radio e T.V sia terrestre che satellitare

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, con almeno due unità immobiliari, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata, sia essa terrestre che satellitare.

A tutela del decoro urbano, le antenne paraboliche, i pali e tutti i relativi apparati tecnici dovranno essere raggruppati in un'unica zona, individuata preferibilmente in copertura. Le installazioni sulle falde di copertura non dovranno sporgere dal perimetro del tetto, dovranno essere previste, ove possibile, sul lato opposto rispetto alla pubblica via e in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo.

Il collegamento tra gli apparecchi riceventi e le antenne dovrà essere realizzato attraverso canalizzazioni interne o esterne agli edifici, di dimensioni adeguate per gli eventuali futuri potenziamenti degli impianti.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, lo spostamento di antenne individuali e/o la centralizzazione delle stesse, per motivi di sicurezza pubblica e/o di tutela del decoro urbano.

Dall'entrata in vigore della presente norma (approvata con delibera consiliare n 102 del 24.10.2011) anche le singole installazioni non connesse ad interventi edilizi saranno soggette alle precedenti disposizioni, con l'obbligo dell'installazione in copertura di un'antenna che dovrà essere resa disponibile per gli eventuali successivi allacciamenti.

Tale impegno dovrà essere esplicitato in apposito atto unilaterale d'obbligo opportunamente registrato e trascritto.

11) Impianti di condizionamento e climatizzazione

L'installazione di apparecchiature per il condizionamento e la climatizzazione, in esterno alle unità immobiliari, dovrà essere valutata dai competenti uffici comunali sulla base di un'adeguata progettazione, finalizzata ad attenuarne l'impatto visivo.

In tutti i casi di intervento le suddette apparecchiature dovranno essere alloggiare in apposite armadiature o nicchie ricavate nelle murature, inserite in forma organica all'interno dell'intero organismo edilizio.

Le eventuali armadiature dovranno avere forme, colori e modanature consone al contesto edilizio in cui si inseriscono.

Le installazioni di tutti gli apparecchi di condizionamento dovranno rispettare le norme igieniche ed ambientali per l'abbattimento dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei valori massimi previsti dalla normativa vigente, oltre che nel rispetto delle norme di buon senso dettate dai rapporti di buon vicinato, limitandone l'uso protratto durante l'orario notturno.

A tale proposito è fatto divieto orientare la macchina refrigerante verso le aree di pertinenza di altra proprietà.

Art. 59 - Zone B.1 - residenziali di completamento

OMISSIS

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile **Superficie Complessiva** superiore a quella preesistente, purchè non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

Nelle zone Omogenee di tipo B.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = 500 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore; è inoltre ammessa l'edificazione su lotti di superficie inferiore a 500 mq, purchè non derivanti da frazionamenti effettuati in data posteriore al 31 luglio 1992, previo parere favorevole sugli aspetti compositivi da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e nel rispetto degli ulteriori parametri previsti dalle presenti norme.

Uf Indice di Utilizzazione fondiaria = ~~0,60~~ ~~mq./mq.~~ **0.65mq/mq di Superficie complessiva. E' ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;**

Uf nelle frazioni Indice di Utilizzazione fondiaria = ~~0,50~~ **0.55 mq./mq di Superficie complessiva. E' ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;**

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, al fine di consentire trasformazioni di utilizzo degli ambienti esistenti, è ammesso incrementare la SC esistente del 20% a parità di Volumetria lorda (Vt).

OMISSIS

13. Ad integrazione di quanto previsto nel presente articolo, per la zona individuata dalla sigla L6 sulla Tav. 2.7 si prevede:

- a) la capacità edificatoria massima di mq ~~1469 di superficie utile~~ **1616 di superficie complessiva;**
- b) la realizzazione di ogni intervento in tale ambito è subordinata alla demolizione dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al foglio 82 particelle 77 e 78 con conseguente risistemazione e cessione gratuita dell'area e alla riqualificazione dell'adiacente parcheggio pubblico;
- c) l'attuazione delle previsione di P.R.G. in tale ambito avverrà mediante intervento diretto convenzionato. In particolare, gli interventi di trasformazione edilizia ammessi saranno subordinati alla preventiva sottoscrizione di una convenzione per disciplinare le modalità di realizzazione e cessione delle attrezzature pubbliche di cui al punto precedente.

14. A parziale deroga di quanto disposto dal precedente art. 58, all'interno dell'area individuata con la sigla "S" in tav. 2.4 di PRG sono ammissibili le funzioni artigianali di servizio (Udt b.3.3) anche oltre la

quota del 30% e fino al totale della ~~Su~~ **Sc** ammessa, al solo fine di destinare le strutture al mantenimento dell'attività panificatoria esistente

15. Per l'area edificabile contraddistinta dalla sigla "L8" in tav. 2.4 di PRG, ubicata a Correggio, avente superficie fondiaria di mq. 7.200, non si applica l'indice di utilizzazione fondiario di cui al presente articolo, ma risulta ammissibile la capacità edificatoria massima di mq ~~2.820~~ **3.100** di superficie ~~utile~~ **complessiva**

16. Per l'area edificabile contraddistinta dalla sigla "L13" in Tav 2.2 di PRG, avente una superficie fondiaria pari a 900 mq, non si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al presente articolo ma si ammette una capacità edificatoria massima di ~~365~~ **402** mq di superficie ~~utile~~ **complessiva**.

Art. 60 - Zone B.2 - residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento

Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate nei rispetti di un Piano attuativo (P.P.A., P.E.E.P) vigente o scaduto.

Gli interventi di rinnovo edilizio con **ampliamento** o sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie ~~utile~~ **complessiva** superiore a quella **esistente alla data del 18 dicembre 2015**, purchè non eccedano gli indici **di Su** indicati dai rispettivi piani attuativi originari, ancorché scaduti, **incrementati del 10%**, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

2.bis. A parziale deroga di quanto disposto al comma precedente, è ammessa la realizzazione di una superficie **complessiva** superiore a quanto **sopra indicato** ~~previsto dal piano attuativo originario~~, comunque limitata entro il limite dell'indice ~~UF=0,60 mq/mq~~ **0,65 mq/mq di SC**, unicamente allo scopo di conseguire una realizzazione degli edifici esistenti, con contenimento dei nuovi volumi entro le altezze massime degli stessi e senza ampliamento dell'area di sedime del fabbricato. Tale facoltà resta comunque ammissibile nei soli casi in cui risultino completamente assolti gli obblighi previsti dalla convenzione attuativa del piano particolareggiato di riferimento.

Nei casi precedenti è ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;

Nel caso di intervento su lotti inedificati ricompresi all'interno di piani particolareggiati attuati, ancorché scaduti, con le opere di urbanizzazione completate, si applicano le norme di intervento dei piani attuativi originari.

Per gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti che non comportino incremento del volume totale (Vt) sono ammessi incrementi della SC entro il limite del 20% dell'esistente.

Per tutto quanto eventualmente non definito nelle normative dei piani attuativi originari si fa riferimento alle disposizioni del precedente art. 59.

L'eventuale aumento di ~~Su~~ **SC** o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle zone B.2 sono inoltre consentiti, anche se non previsti dal Piano Attuativo di riferimento, interventi volti alla realizzazione di manufatti accessori alla residenza, secondo i parametri previsti al precedente art. 31 punto 6).

Art. 61 - Zone B.3 – tutela del verde privato

Sono così classificate dal P.R.G. le aree edificate e non, già dotate di idonea e qualificata sistemazione a verde di servizio per singole abitazioni o per complessi edilizi, oppure aree private in cui la presenza di verde qualificato assume rilevanza sotto l'aspetto paesaggistico.

Le zone intercluse ai tessuti edilizi conservano la destinazione d'uso esistente e sono pertanto inedificabili.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione delle sistemazioni a verde, nonché quelli di recupero e risanamento delle aree libere ai sensi del precedente art. 40, con obbligo del mantenimento delle alberature esistenti, salvo comprovate motivazioni di natura fitopatologica, compromissione statica, riqualificazione e recupero dell'intero complesso vegetazionale.

Gli edifici ricompresi in tali aree sono da ritenersi interessanti dal punto di vista storico - testimoniale, architettonico, o per la relazione morfologico - pertinenziale che li lega all'area verde. Tali complessi rappresentano utili elementi di pausa, transizione, o margine di parti diverse del tessuto cittadino e contribuiscono alla lettura delle singole zone storicamente o morfologicamente omogenee, che compongono il paesaggio urbano.

Per gli edifici ricadenti in tali zone sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- restauro degli elementi architettonico decorativi di pregio (Art. 34);
- restauro scientifico (Art. 35);
- restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art. 36)
- restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 36)
- restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia (Art. 37);
- riqualificazione e ricomposizione edilizia (Art. 38);
- recupero e risanamento delle aree libere (Art. 40);
- ampliamenti (Art. 44).

Ampliamenti, di qualsiasi natura, sono ammessi entro il limite complessivo del 30% della ~~SU~~ SC esistente alla data del 22 aprile 1999, a condizione che non determinino il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria di ~~0,60~~ 0,65 mq/mq SC nel capoluogo e 0,50 0,55 mq/mq SC nelle frazioni o una occupazione dell'area libera superiore al 20% dell'esistente. Gli interventi di ampliamento della ~~SU~~ SC esistente sono espressamente vietati nelle zone o sugli immobili individuati in Tav. 2 di PRG con un asterisco. In tali casi potrà essere consentito al massimo la realizzazione di autorimesse coperte destinate al reperimento delle

quote di parcheggio di pertinenza previste dalle presenti norme, a condizione che ciò non comporti pregiudizio delle caratteristiche architettoniche del contesto.

E' ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzata realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;

Per tutto quanto eventualmente non definito nella presente norma si fa riferimento alle disposizioni del precedente art. 59.

Per il comparto indicato con la sigla L12 in tav. 2.4 si applica, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, una altezza massima di mt. 7,00

Art. 62 - Zone omogenee B.4 - residenziali di ristrutturazione nelle frazioni

1. Il P.R.G. indica nelle tavv. 2 (scala 1.5000) le zone edificate nelle frazioni, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, in atto o trascorsa e attualmente abbandonate.

2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività complementari alla residenza e di servizio alla frazione.

Nelle zone B.4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammesse tutte le trasformazioni di tipo conservativo, e la ristrutturazione, con mantenimento della ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** esistente, nel rispetto delle prescrizioni previste al precedente art. 59 e dei seguenti parametri edilizi:

Parcheggi di pertinenza	=	1 mq / 10 mc;
aree di cessione per parcheggi	=	5 mq / 100 mc;
altezza e volume realizzabili	=	esistenti;

4. Per gli interventi che prevedono la demolizione e/o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, è obbligatorio il Piano di Recupero esteso alla totalità della zona B.4, fatto salvo per gli interventi di ricomposizione edilizia di volumi accessori che comunque non devono essere accorpati alle strutture principali.

Art. 63 - Zone B.5 - ristrutturazione di completamento nel rispetto dei Piani attuativi di riferimento

Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente ristrutturate nei rispetti di un Piano attuativo vigente o scaduto.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie ~~utile~~ **complessiva** superiore a quella **esistente alla data del 18 dicembre 2015**, purchè non eccedano gli indici **di Su** indicati dai rispettivi piani attuativi originari, ancorché scaduti, **incrementati del 10%**, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

E' ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Sc esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;

Per tutto quanto eventualmente non contemplato nei suddetti piani attuativi, si dovrà fare riferimento a quanto disposto dal precedente art. 59.

L'eventuale aumento di Su o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

Nelle zone Omogenee di tipo B.5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Art. 64 - Zone B.6 - di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale

1. Sono così definiti alcuni grandi comparti che richiedono interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire il tessuto esistente, ma per i quali è prevista una destinazione mista in applicazione combinata della disciplina generale delle zone residenziali e di quella delle zone destinate ad attività terziarie direzionali prescritta all'Art. 76 delle presenti Norme.

2. Le due destinazioni coesistono nei limiti stabiliti, a seconda dei casi, dal presente articolo.

3. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica.

4. Il Piano Particolareggiato sarà esteso all'intera zona individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., ovvero, salvo diversa specificazione, ad una superficie minima di intervento individuata dai proponenti, ma comunque non inferiore a 8.000 mq., costituente un comparto organico di attuazione.

5. Gli interventi consentiti sono tutti quelli descritti al Capo V delle presenti Norme.

6. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la ~~superficie utile complessiva~~ **Superficie complessiva** edificabile ~~complessiva~~ può superare quella preesistente, fino ad un massimo di Utilizzazione territoriale come è definito per i singoli comparti ai sensi del presente articolo.

7. Nella generalità dei comparti, salvo diversa specificazione, si applicano i seguenti parametri:

- Sm: superficie minima di intervento = come da indicazione grafica del P.R.G., scorporabile in sub-comparti d'attuazione in sede di definizione di uno strumento urbanistico preventivo;
- Ut: utilizzazione territoriale = ~~4.500 mq/ha~~ **5.000 mq/ha** ~~Sc~~, incrementabili fino a 6000 mq/ha **Sc** tramite l'uso del Programma Integrato di Intervento;
- Incidenza massima della quota a destinazione residenziale = 90%;
- Incidenza massima della quota a destinazione direzionale = 30%;
- S1 : aree ed opere di urbanizzazione primaria = come previsto dal Piano Particolareggiato approvato;
- S2 : aree ed opere di urbanizzazione secondaria = 30 mq./30 mq. di Su, di cui almeno 4 mq./30 mq. di Su destinati a parcheggi pubblici;
- Parcheggi di pertinenza = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dalla Tabella dei parcheggi;
- H: altezza massima = 12 ml.;
- D1: distanza dai confini di proprietà esterni al comparto = m.5;
- D2: distanza dai confini di zona = m.5;
- D3: distanza fra edifici, nei confronti di quelli esterni al comparto = m.12;

- VI: visuale libera, nei confronti di edifici esterni al comparto = 0,6.

E' sempre ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Superficie complessiva esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;

Nel caso di intervento su lotti ineditati ricompresi all'interno di piani particolareggiati attuati, ancorché scaduti con le opere di urbanizzazione completate, si applicano le norme di intervento dei piani attuativi originari.

8. Per il comparto corrispondente all'attuale stabilimento "F.lli Veroni" e contraddistinto con lettera **A** sulla Tav. 2.4 del P.R.G., in pendenza della formazione del prescritto Piano Particolareggiato, restano confermate le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del P.R.G, ad eccezione della possibilità di inserimento dell'uso b.2.1, limitatamente ad una superficie di vendita massima di mq 50, finalizzato all'ampliamento della gamma merceologica dello spaccio alimentare esistente, alla espressa condizione che tale spazio non sia frazionato dallo stabilimento, sia gestito direttamente dall'Azienda Veroni SPA e comprenda la vendita di soli prodotti lavorati o distribuiti direttamente dalla stessa Veroni SPA, così come descritto nell'accordo procedimentale ex art. 11 L 241/90 e art 18 LR 20/2000, sottoscritto in data 25/07/2013. Le suddette condizioni dovranno risultare confermate in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto, da allegare al titolo edilizio relativo all'eventuale cambio d'uso. Per il resto, si applicano le disposizioni di cui ai successivi Artt. 70 e 71 delle presenti Norme, con la sola eccezione per l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) che resta fissato in ~~0,93 mq/mq~~ **1,00 mq/mq Sc**. Tale indice si applica esclusivamente agli usi in atto e non per gli interventi di ristrutturazione previsti dal presente articolo.

9. Nelle Zone B.6, per le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10. Nel comparto individuato nella Tav. 2.4 con la sigla ex48 si applicano i seguenti parametri e disposizioni:

Attuazione attraverso Piano particolareggiato di iniziativa privata

- Ut:utilizzazione territoriale = ~~5.500mq/ha~~ **6.000 mq/ha Sc**
- Incidenza massima della quota a destinazione residenziale = 45%;
- Incidenza massima della quota a destinazione direzionale = 70%;

Per quanto non specificato valgono le disposizioni generali di cui al presente articolo

Art. 65 - Zone C - residenziali di espansione

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Regolatore Generale.

Art. 66 - ZONE C

1. Nelle zone omogenee C il P.R.G. prevede che almeno il 70% della SU prevista sia destinata ad usi residenziali A (UdT.: a1, a2, a3), mentre altri possibili usi devono comunque risultare compatibili con il

carattere prevalentemente residenziale di dette zone (UdT.: b.2.1; b2.9 B3, c1 e B4, con esclusione delle attività di cui all'UdT b4.6_bis). Gli usi commerciali sono possibili solo compatibilmente con il piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

2. In tali zone il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo (piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano particolareggiato di iniziativa privata), in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G. relative ai perimetri dei comparti unitari di attuazione.

3. All'interno di tali perimetri sono indicati:

- a) i "sub-comparti edificatori" o Campi Edificatori all'interno dei quali dovranno essere precisate, in sede di intervento urbanistico preventivo, le superfici fondiarie SF dell'intervento e le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, di viabilità e parcheggio;
- b) in via di massima le aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- c) le aree destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune

4. I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.

5. Le planimetrie di P.R.G. indicano la viabilità principale, le aree per le urbanizzazioni secondarie e possono indicare le soluzioni di massima per la viabilità di distribuzione interna ai comparti unitari di intervento. Tranne che per la viabilità principale e per il nuovo "Parco Urbano" a nord di Via Carletti, in sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo possono essere eventualmente apportate modifiche motivate alle indicazioni per la viabilità di distribuzione e per le aree di S2, purché le modifiche proposte non riducano la superficie di S2 e non alterino quanto indicato all'Art. 6 delle presenti norme.

6. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovranno essere rispettati di norma i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = ~~3.000 mq/ha~~ **3.300 mq/ha Sc**
- b) Parcheggi di pertinenza = 1 mq/10 mc. e comunque secondo quanto previsto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste. Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;
- c) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di intervento urbanistico preventivo, tra cui :
 - Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- d) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- e) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 30mq/30mq di Su, di cui almeno:

- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
16 mq/30 mq di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;
- f) Altezza massima = ml 12,50
- f1) Altezza massima nelle frazioni = ml 10,50
- g) D1: Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml 5;
D2: Distanza dai confini di zona = ml 5 ;
D3: Distanza tra edifici = ml 12 (non riferita agli edifici interni al comparto);
D4: Distanza minima fra pareti finestrate per edifici interni al sub-comparto di edificazione non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza minima può scendere a ml. 5,00 per pareti cieche o per pareti in cui siano presenti vedute o luci di vani di servizio (bagni, ripostigli, box, ecc.).
- h) Distanza dei fabbricati dalle strade (fatte salve eventuali distanze maggiori previste graficamente dalle tavole del P.R.G.) in conformità alle prescrizioni del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444;
- i) Visuale libera (non riferita agli edifici interni al comparto) = 0,6.

Nel caso di intervento su lotti posti all'interno di ambiti disciplinati da Piani particolareggiati scaduti, sono ammesse le modalità di intervento di cui alla norma della Zona B.2 – di completamento in rispetto dei piani attuativi di riferimento.

In tutte le zone C è sempre ammesso un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Superficie complessiva esclusivamente finalizzato a realizzare porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze;

8. Per tutte le zone di espansione ricadenti nelle “zone di tutela degli elementi della centuriazione” i rispettivi strumenti di attuazione dovranno sistematicamente verificare la eventuale presenza degli elementi indicati all'art. 119 e assicurarne la conservazione e la tutela.

9. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà dettagliare tutte le opere necessarie a conseguire la moderazione del traffico interno alla viabilità di distribuzione interna. In particolare dovrà essere garantita, attraverso appropriati accorgimenti tecnici, la continuità dei percorsi ciclo-pedonali (leggera sopraelevazione del percorso rispetto alla quota delle carreggiate stradali; differenti materiali di pavimentazione, ecc.), mentre per la viabilità interna alle nuove zone residenziali il piano attuativo dovrà indicare soluzioni per la moderazione del traffico differenti dalle consuete barriere spaccabalestre.

10. Per ogni comparto di espansione residenziale il piano attuativo dovrà prevedere, salvo constatazioni contrarie, lo smaltimento delle acque bianche direttamente nella rete canalizia.

11. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

12. Per i seguenti comparti di espansione si applicano gli indici e le prescrizioni sotto riportati :

Comparto C.2 - Tav. 2.

destinazione d'uso: residenza;

numero di alloggi: massimo 12, con un massimo di 4 alloggi per edificio;

H: altezza massima non superiore a quella della villa adiacente, e comunque non superiore ai ml. 9,50;

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto C.3 - Tav. 2:

destinazioni d'uso: residenza ;

numero di alloggi: massimo di 4 alloggi per edificio;

H: altezza massima pari alla media esistente e comunque non superiore ai ml. 9,50;

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto 71 - Tav. 2.:

Sm: superficie minima di intervento = come da indicazione grafica del P.R.G. e comunque con una superficie territoriale non inferiore a mq 20.000;

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~2.500 mq/ha~~ 2.750 mq/ha Sc;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

4 mq/30 di Su per parcheggi pubblici;

39 mq/30 di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport.

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto PP5 - Tav. 2:

- Ut - Indice di utilizzazione territoriale = ~~3.300 mq/ha~~ 3.600 mq/ha Sc

H: altezza massima non superiore ai ml. 8,00 per gli edifici posti ad est della strada di nuova previsione indicata nella tav. 2 di PRG;

Parte della superficie di cessione quale standard di aree per il verde pubblico attrezzato potrà eventualmente essere ceduta all'esterno del comparto, in accordo con quanto previsto dal piano dei servizi.

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto PP9:

per tale comparto non é ammessa l'attuazione per stralci funzionali che possano pregiudicare il completamento delle principali opere di urbanizzazione;

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~2.600 mq/ha~~ 2.900mq/ha Sc;

sono individuati due differenti tipologie di Campo Edificatorio, uno definito secondo le prescrizioni generali del presente Articolo, un secondo, definito come "cluster", si attua secondo quanto prescritto negli Artt. 63 e 63 bis;

l'inserimento all'interno di tale comparto di un'area definita secondo le norme della Zona C1 é motivato dall'impossibilit  di realizzare per tale area un accesso diretto dalla viabilit  esistente.

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto n. 11 a Correggio - Tav. 2.4 :

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~1.500 mq/ha~~ **1.650mq/ha Sc**;

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria : come da indicazioni grafiche di PRG e comunque nel rispetto delle seguenti dotazioni minime :

- Parcheggi pubblici = mq. 1.400
- Aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport : mq. 15.000.
- Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto n. 23 a Lemizzone - Tav. 2.5 :

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~1.500 mq/ha~~ **1.650mq/ha Sc**;

H : altezza massima non superiore ai ml. 9,50

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria : come da indicazioni grafiche di PRG e comunque nel rispetto delle seguenti dotazioni minime :

- Parcheggi pubblici = n. 40
- 16 mq/30 di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport.

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto n. 30 Prato - Tav. 2.7 :

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~3.000 mq/ha~~ **3.300mq/ha Sc**;

H : altezza massima non superiore ai ml. 10,50

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria : come da indicazioni grafiche di PRG e comunque nel rispetto delle seguenti dotazioni minime :

- 4 mq / 30 mq Su per parcheggi pubblici
- 16 mq/30 di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport.

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto n. 155 a Correggio - Tav. 2.4 :

Superficie utile **complessiva** massima ammissibile ~~1.900 mq~~ **2.100mq** ;

Per i restanti parametri valgono le disposizioni generali.

Comparto PEEP Conventino "ex 45" – L.7 a Correggio - Tav. 2.4 :

Superficie Territoriale = 23.000 mq

Superficie utile massima = ~~6.500 mq~~ **7.150 mq**

Per i restanti parametri valgono le disposizioni di cui al progetto planivolumetrico di dettaglio approvato con deliberazione della giunta comunale n.131 del 24.7.2000.

Comparto PP112 a Correggio – Tav 2.4

Per tale comparto, la cui superficie territoriale è pari a mq. 14.275, è ammessa una superficie **complessiva utile** massima pari a ~~4.703,50 mq~~ **5.174mq**, nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni e parametri di cui al presente articolo.

Per i comparti di espansione residenziale individuati dalle Tavole di P.R.G. nelle frazioni di Prato, Fosdondo, Budrio, Canolo e Mandrio si applica un indice di utilizzazione territoriale $Ut = \frac{2.600 \text{ mq}}{\text{ha}}$ **3.000 mq/ha Sc**

Al fine di favorire l'edificazione di alloggi da destinare alla locazione, permanente o temporanea, sia ammette la realizzazione, nelle zone C, di una quota aggiuntiva di superficie **utile complessiva** di ~~0,05 mq/mq~~ **0.055 mq/mq** nel capoluogo e di ~~0,04 mq/mq~~ **0.044 mq/mq** nelle frazioni. Tale beneficio potrà essere usufruito dai soggetti attuatori che si impegnino, mediante sottoscrizione di convenzione notarile registrata e trascritta, a :

- destinare l'intera superficie realizzata in aggiunta agli indici edificatori ordinari alla realizzazione alloggi da cedere in locazione permanente o temporanea per la durata minima di dodici anni in regime di canone concordato secondo gli accordi provinciali vigenti;
- realizzare tali alloggi secondo una tipologia edilizia condominiale;
- fornire all'Amministrazione Comunale copia della documentazione attestante l'avvenuta locazione degli alloggi realizzati alle condizioni e per i periodi previsti;

Nel solo caso di locazione permanente sarà ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

La suddetta convenzione, che dovrà essere sottoscritta dal soggetto attuatore o da altro soggetto imprenditoriale da questo designato, entrerà a far parte dei documenti del piano particolareggiato di pertinenza del comparto oggetto di intervento e dovrà ricalcare uno schema di convenzione-tipo approvato dal Consiglio Comunale.

Tale convenzione-tipo dovrà contenere gli elementi necessari a chiarire le condizioni economiche e le penali dovute in caso di inottemperanza agli obblighi previsti o di svincolo degli estesi per cause di forza maggiore.

La possibilità prevista dal presente comma non sarà praticabile nel caso dei comparti attuativi PP5 e PP9, per i quali non si ritiene possibile la realizzazione di una quota di edificazione aggiuntiva senza pregiudicare gli equilibri previsti dal PRG.

Art. 67 - ZONE C1 – corti residenziali a impianto morfo-tipologico sperimentale

1. Le zone omogenee C1 comprendono aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti urbani, a destinazione esclusivamente residenziale, caratterizzati da indici di bassa densità e da basso impatto

ambientale, nel rispetto di parametri e criteri utili a conseguire uno sviluppo urbanistico ed edilizio compatibile con i caratteri circostanti gli ambiti territoriali in cui sono localizzate.

2. L'attuazione del PRG in tali zone avverrà attraverso strumento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata. In ogni caso l'attuazione avverrà previa definizione e sottoscrizione di apposita convenzione fra l'Amministrazione Comunale e i soggetti attuatori.

3. Le zone C1 sono comprese in perimetri di comparti unitari di attuazione, disciplinati da un unico strumento urbanistico attuativo.

4. All'interno di tali perimetri sono indicati:

- a) le Zone C1 o "cluster" o Campi Edificatori da attuarsi secondo le prescrizioni del presente articolo ;
- b) in via di massima le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio ;
- c) le aree che il P.R.G. destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel "piano dei servizi" (zone G).
- d) le eventuali aree agricole private, tutelate di cui all'Art. 109 delle presenti norme.

5. I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.

6. All'interno dei 2 comparti compresi nell'ambito multifunzionale della "Campagna-Parco", costituenti il "Parco Agricolo di via Astrologo" e in cui sono localizzate zone residenziali **C1**, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. é demandata alla definizione progettuale (ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica) di uno strumento urbanistico preventivo, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi e di cui all'abaco delle soluzioni di aggregazione morfo-tipologica di seguito allegato.

7. All'interno di tutti i campi edificatori C1 la ~~Superficie Utile (SU)~~ **Superficie Complessiva (Sc)** é fissata in un massimo inderogabile di ~~1.500 mq~~ **1.650mq.** per un massimo inderogabile di sei unità immobiliari indivisibili, nel rispetto degli impianti morfo/tipologici adottati fra quelli indicati nell'abaco delle soluzioni di seguito allegato.

Nelle zone C1 è possibile un incremento di superficie accessoria pari al 20% di Superficie complessiva esclusivamente finalizzato alla realizzazione di porticati, ballatoi, logge, balconi e terrazze, se ammessi dagli impianti morfo/tipologici di riferimento;

In caso di preventiva valutazione di sostenibilità, potrà essere ammesso l'insediamento di ulteriori unità abitative, fino ad un massimo complessivo di 10 alloggi, comunque da realizzarsi all'interno di un numero massimo di sei edifici mono o bifamigliari nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente articolo.

Tale facoltà dovrà essere riportata all'interno della convenzione attuativa del piano particolareggiato e comporterà l'accollo da parte degli attuatori degli eventuali oneri di compensazione infrastrutturale che potranno essere individuati dall'Amministrazione Comunale nel corso del procedimento istruttorio, per l'adeguamento di servizi ed infrastrutture esistenti, anche all'esterno dell'ambito di intervento.

8. E' in ogni caso impedita la lottizzazione dei campi edificatori e l'edificazione di singole unità immobiliari isolate al centro del lotto.

9. L'altezza massima degli edifici é fissata in un massimo inderogabile di 7,00 ml. in gronda; non sono ammessi tetti mansardati e alla "francese" e pendenze di falda superiori al 30%.

10. Non é consentita la realizzazione di vani interrati o parzialmente interrati, come neppure la sopraelevazione del piano di campagna rispetto al livello del terreno esistente alla data di adozione del P.R.G.

11. Nelle zone C1 non é ammessa alcuna attività complementare alla residenza.

12. Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Parcheggi di pertinenza = minimo 1 mq/10 mc. e comunque come indicato dalle presenti norme

Tali aree potranno essere ricavate nelle aree di pertinenza all'interno dei "cluster" nei limiti prescritti dal presente articolo;

b) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di intervento urbanistico preventivo tra cui :

- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

c) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 30 mq/30 mq di Su, di cui almeno:

- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,

- 16 mq/30 mq di Su per aree attrezzate a verde pubblico;

13. Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili ad uso pubblico come da indicazione di massima del P.R.G. e come meglio specificato nel Piano Particolareggiato e dalle indicazioni che saranno contenute nella convenzione. Detti percorsi - che attraversano aree agricole non suscettibili di trasformazione urbanistica - potranno essere realizzati secondo tracciati coerenti con gli assetti proprietari dei fondi agricoli compresi nei perimetri dei comparti di attuazione e nel rispetto delle colture praticate.

14. Tutti gli accessi e i percorsi, carrabili e pedonali, interni ai sub-comparti edificatori dovranno essere realizzati con manti permeabili. Per ogni singolo Campo Edificatorio C1 é consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile.

15. Lungo tutto il perimetro di ogni singolo Campi Edificatori C1 dovranno essere eseguite piantumazioni lineari con essenze di pregio (querce e roveri, ontani neri, carpini bianchi, frassini, tigli, farnie, gelsi, cerri) con un interasse fra una pianta e l'altra di ml. 7.

16. I Campi Edificatori C1 possono eventualmente essere recintati con recinzioni metalliche purché verso l'esterno (percorsi pubblici e aree del "Parco Agricolo") l'elemento metallico sia celato da siepi vive di alloro, bosso, biancospino, rosa canina, pungitopo.

17. Le piantumazioni all'interno delle aree di verde privato devono essere effettuate esclusivamente con essenze arboree autoctone. E' da escludersi in ogni caso la piantumazione di conifere e di piante ornamentali esotiche. In ogni Campo Edificatorio C1 dovrà essere piantato almeno un olmo.

18. La corte centrale prevista dall'abaco delle schede di aggregazione morfo/tipologica dovrà essere pavimentata con "pianelle" in laterizio o con lastricatura in pietra o con ciottoli di fiume o in ghiaia.

19. Non é consentito l'utilizzo di:

- a) intonaci cementizi per i paramenti esterni;
- b) vernici a base di silicati o al quarzo per le tinteggiature;
- c) infissi, oscuri e tapparelle in materiali plastici e/o in alluminio;
- d) di coperture piane che non adottino la tecnologia del "tetto verde";
- e) di coperture con tegole alla "marsigliese";

20. Ogni Campo Edificatorio C1 deve essere dotato di fossa settica a cui devono essere collegate tutte le unità immobiliari.

21. Per l'area identificata dalla sigla L5 in tav. 2.4 di PRG, posta in adiacenza a via San Martino, si applicano le seguenti prescrizioni :

- attuazione mediante strumento urbanistico preventivo, riportante la verifica degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 26/06/2006
- ~~SU~~ Sc massima ammissibile : ~~mq 785~~-mq 865
- L'insediamento dei nuovi volumi residenziali dovrà comportare la realizzazione lungo il confine con l'adiacente zona agricola, di una mitigazione ambientale costituita da siepe in carpino o filare alberato di essenza autoctona da concordare preventivamente con l'UTC.

Art. 68 - Abaco delle aggregazioni morfo-tipologiche per le zone C1

L'abaco di seguito allegato presenta quattro modelli di aggregazione morfo-tipologica dei "cluster" residenziali delle zone C1.

Il campo edificatorio riprodotto presenta dimensioni standard utili a parametrizzare le soluzioni indicate. Negli elaborati grafici di piano le dimensioni presentano variazioni dimensionali, tuttavia non sensibili.

I quattro modelli non rappresentano le soluzioni prescrittive da adottare; essi schematizzano i principi generali, raffigurando alcune delle prescrizioni contenute nel precedente articolo.

Elementi sostanziali delle schematizzazioni indicate sono:

- l'edificazione in aderenza delle 6 (o meno) unità immobiliari edificabili;
- l'aggregazione a corte o ad elementi contrapposti;
- l'organizzazione morfologica imperniata sulla corte centrale o non baricentrica;
- la distanza di ml. 10 dai confini di campo edificatorio;
- l'unico accesso carrabile;
- l'organizzazione di aree verdi in giardini privati e in spazi verdi comuni;

- l'organizzazione delle aree di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art. 69 - Zone territoriali di tipo D

Ai fini della disciplina d'uso del territorio stabilita dal P.R.G. sono considerate zone territoriali di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva, direzionale, e turistico-alberghiera.

Tale disciplina è diversificata in rapporto alle diverse destinazioni prevalenti ed alle diverse strategie nei confronti del carico urbanistico esistente sulla base della articolazione normativa del presente Capo V.

Art. 70 - Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali

Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere e tecnico-distributive (UdT: b2.11, b.3.3, c.1, c.2, c.2bis, c4, c5, c7, c8, g3,), di quelle ad esse complementari (UdT: b2.1, b2.2 b2.3 b2.4 b2.9 b4.6 b4.7 b4.9) e con esclusione della industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura (secondo certificazione della A.U.S.L. competente).

Le strutture tecnologiche e gli impianti per le fonti rinnovabili (UdT g3 bis) sono sempre ammesse in tutte le zone "D".

Nell'ambito del Centro Capoluogo, compresa l'area produttiva lungo via Modena, e nei centri frazionali di Canolo, Fosdondo, Budrio e Prato, l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, è ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. del Distretto, purché i soggetti richiedenti la Concessione edilizia provvedano a stipulare una Convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.

Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Territoriali degli Enti Locali di livello superiore nonché nei Piani Comunali di Settore.

In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di concessione edilizia convenzionata gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.

Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione, ai sensi dell'Art. 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq.

Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.

La medesima Normativa si applica anche a tutti i nuovi insediamenti produttivi il cui lotto abbia dimensioni superiori a 10.000 mq.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della ~~S.u. complessiva~~ **S.c. totale** realizzabile, da computarsi nell'ambito della stessa.

Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dall'apposita tabella delle presenti Norme.

Nella generalità delle zone industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di una abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a ~~150 mq~~ **165 mq Sc.** di ~~S.u.~~ qualora i titolari siano più di uno è ammessa la realizzazione di due alloggi per i relativi nuclei familiari, per una superficie complessiva massima di ~~mq 260 di S.U.~~ **mq 286 di S.c.**; nella zona lungo la S.S. 468 per Carpi è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un'unica abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a ~~150 mq~~ **165 mq Sc.** La facoltà di cui al presente comma è accordata alle aziende che dispongano di un lotto minimo di intervento di mq 2.000 ed a condizione che la superficie destinata ad usi residenziali non superi il 30% della ~~S.U.~~ **S.c.** destinata ad usi produttivi per la medesima azienda.

Le concessioni edilizie che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone industriali e artigianali, saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.

La quota di ~~S.u.~~ **Sc** residenziale va detratta dalla ~~S.u.~~ **Sc** complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.

La disciplina delle zone industriali e artigianali si articola inoltre in relazione alle caratteristiche di insediamento per zone D.1 e D.2 di completamento e zone D.3 e D.4 di espansione ai sensi dei successivi articoli.

Per la generalità delle zone D di espansione, in fase di definizione del piano attuativo o, per le zone di completamento salvo dove specificato nella norma di zona, in fase di concessione dovranno essere previste opere finalizzate alla mitigazione dell'impatto delle acque piovane sulla rete fognaria e sulla rete canalizia.

Il P.R.G. indica a titolo di esempio le possibili opere atte a realizzare tale obiettivo:

- vasche di captazione dell'acqua piovana;
- casse di espansione di comparto;
- aumento della superficie permeabile negli insediamenti già consolidati.

Altre possibili soluzioni tecniche potranno essere definite in sede di piano attuativo o di concessione.

In linea generale, tuttavia, tutti gli impianti che attualmente scaricano le acque bianche all'interno della rete fognaria dovranno mitigare lo scarico delle acque bianche per i primi 20 minuti dell'evento meteorologico straordinario, pari a 50 mm. ora per mq.; tutti gli impianti che scaricano invece nella rete canalizia dovranno mitigare lo scarico per i primi 10 minuti, pari a 50 mm. ora per mq.; tutti i nuovi insediamenti dovranno scaricare le acque bianche esclusivamente nella rete canalizia.

Sono computate, al fine del dimensionamento della mitigazione, le superfici impermeabili dell'insediamento, mentre non sono computate le superfici permeabili o drenanti per le quali sia garantita la permeabilità nel tempo.

Per la generalità delle zone D il P.R.G. prevede inoltre una serie di interventi atti a migliorare la percezione e la qualità complessiva dell'ambiente attraverso la mitigazione dell'impatto visivo prodotto da murature e recinzioni di confine. L'impatto visivo prodotto dalle murature e dalle recinzioni metalliche dovrà essere mitigato attraverso la sistemazione di siepi vegetali, appositamente piantumate. Per le zone D di completamento la siepe potrà essere piantumata all'interno della proprietà, ovvero all'esterno, fra la recinzione ed il ciglio della strada o dei canali e delle fossette di scolo; per le zone di nuovo insediamento, invece, la siepe dovrà essere piantata all'esterno della recinzione. La distanza fra il ciglio della strada o il ciglio del canale o della fossetta di scolo ed il confine di proprietà dovrà essere di ml. 1,5, così da consentire la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali protetti.

Art. 71 - Zone D.1 - industriali e artigianali di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
2. In queste zone si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente e il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento $S_m = 1500$ mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., applicando i seguenti parametri:

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria = ~~0,60 mq/mq~~ 0,65 mq/mq di Sc

Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;

- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 5 mq./100 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

Parcheggi di pertinenza = minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;

VL: Visuale Libera = 0,5;

Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.

Distanza dai confini di zona = ml 10,0 , riducibile a ml 5,0 in caso di ampliamento di aziende esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Per tutte le attività produttive insediate è ammessa la possibilità eventualmente di soppalcare, in aggiunta alla capacità edificatoria dell'indice di zona previsto, se saturata, con un incremento massimo della Superficie utile esistente pari al 30% per i volumi che hanno un'estensione pari a 500mq , ferma restando l'altezza massima sopra prevista. Per i volumi che hanno un'estensione maggiore è ammesso un ulteriore incremento pari al 20% da calcolare sulla superficie eccedente i 500mq fino al limite di 2.000mq, ed un ulteriore 10% da calcolare sulle superfici oltre i 2.000mq. Il suddetto incremento è ammesso al solo scopo di destinare le nuove superfici agli usi strettamente connessi all'attività produttiva autorizzata e complementari alla stessa.

3. L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l' indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

4. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

5. In ragione della pericolosità delle lavorazioni svolte dalla fabbrica di fuochi di artificio individuata con la lettera A sulla Tav. 2.4 del P.R.G., è prescritta una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità assoluta, entro un raggio di ml. 200 dal perimetro della zona urbanistica così identificata. Per tale impianto non é ammessa alcuna altra destinazione d'uso e il cambiamento di attività produttiva costituisce comunque variante al P.R.G.

All'interno dell'ambito di salvaguardia individuato in tav. 2.4 di PRG, nelle aree agricole sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, nelle forme previste dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi intervento di nuova edificazione, anche se mediante demolizione e ricostruzione, di edifici a destinazione residenziale. A parziale deroga di quanto sopra, ai soli fini di ottenere il riordino delle superfici di servizio esistenti secondo i modelli tipologici previsti dalle presenti norme, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione delle superfetazioni degli edifici esistenti, secondo quanto stabilito dal piano d'insieme di cui all'art. 89.0.

6. Nella zona industriale su via Modena, per la parte a sud del cavo Argine, si prescrive che una fascia interna ai lotti, di 10 metri a lato di via Modena e della nuova strada tangenziale sud, sia mantenuta esterna alle recinzioni, e sistemata a prato o alberature o siepi naturali. Tale area potrà anche essere

adibita a parcheggi inerbiti o strade di distribuzione interna, che non possono in ogni caso essere previsti a meno di 5 metri dal ciglio della superficie asfaltata della nuova strada tangenziale sud e di via Modena. La fascia verde esterna di 5 metri può essere occupata solo dalle strade di accesso alle aree, disegnate perpendicolarmente alla stessa, e da piste ciclabili o pedonali, anche parallele alla stessa.

7. Qualora trattasi di comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo approvato e parzialmente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi piani particolareggiati vigenti.

8. Nell'ambito della zona industriale a nord della SS 468 per Carpi e, all'interno di tale ambito, per la sola parte a nord del tracciato della ex ferrovia, è ammesso un incremento dell'Indice di utilizzazione fondiaria ~~da 0,60 a 0,80 mq. su mq.~~ **da 0,65 a 0,85 mq/mq di Sc.** Tale norma intende sperimentare alcune soluzioni tecniche in grado di garantire alle aziende già insediate la possibilità di riorganizzarsi e ampliarsi senza procedere a delocalizzazioni e a ulteriore consumo di territorio. Per perseguire tale finalità è dunque ammesso l'incremento di indice sopra indicato, che potrà essere realizzato, previo accordo con la proprietà confinante, anche utilizzando la superficie non edificata fino al confine della proprietà stessa. Inoltre, nel caso di dimostrata necessità di riorganizzazione interna degli impianti e dei sistemi produttivi, è consentita la sopraelevazione dei soli locali adibiti ad ufficio pertinenti all'azienda, fino ad un'altezza massima di ml. 12. Tali opere saranno ammesse solo previa realizzazione di vasche di captazione dell'acqua piovana, come indicato al precedente Art. 70, e previo reperimento dei parcheggi di pertinenza come indicato nella Tabella dei parcheggi.

9. In altri casi non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

10. Per l'area compresa tra via Stalingrado e via Fosse Ardeatine si ammettono, oltre a quanto specificato dal presente articolo, anche le possibilità di intervento e le destinazioni d'uso previste al successivo art. 72 – Zone D.2 – “Villaggio Artigiano”.

11. All'insediamento identificato dalla sigla L4 in tav 2.2 di PRG si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante intervento diretto convenzionato
- Ut – indice di utilizzazione fondiaria : ~~0,60 mq/mq~~ **0,65 mq/mq di Sc;**
- Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;
- Parcheggi pubblici P1 : secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- Parcheggi di pertinenza P3 : secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- Verde privato, da realizzarsi con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati ovest e nord.

Tale ambito produttivo è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale destinato a sede della Ditta Italgnocchi srl.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ai lavori di ampliamento dello stabilimento sarà condizionato alla stipula di una apposita convenzione che dovrà contemplare esplicito richiamo all'accordo

procedimentale sottoscritto dalla Italgnochi srl in data 07/04/2005, con indicazione dell'adempimento degli obblighi assunti.

Per quanto non espressamente prescritto si fa riferimento agli altri parametri previsti dal presente l'articolo.

12. Per l'area identificata dalla sigla L11 a Lemizzone, della superficie fondiaria di mq. 11.420 circa, catastalmente individuata al foglio 80 mappali 118, 119, 137, 144 e 212, è ammessa una superficie utile massima di ~~mq. 7.552~~ **mq 8.307**, corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,66$ ~~mq/mq~~ **0,727 mq/mq di Sc**

OMISSIS

Art. 72 - Zone D.2 - "Villaggio Artigiano"

Nell'ambito del cosiddetto "Villaggio Artigiano" in caso di interventi su edifici preesistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammessa la destinazione d'uso a residenza fino ad un massimo della ~~Sc~~ **Sc** esistente alla stessa data, mentre è esclusa la possibilità di nuova costruzione o ampliamento di edifici a destinazione produttiva, ad eccezione degli usi artigianali ammessi nelle zone B e C.

Non è comunque esclusa la funzione residenziale associata ad attività lavorative-professionali, fatti salvi i requisiti igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio e da quello di igiene, all'interno di edifici precedentemente adibiti a magazzini, depositi, laboratori produttivi, ecc.

Nei suddetti ambiti del Villaggio Artigiano é vietato il nuovo insediamento e/o l'ampliamento di attività produttive classificate insalubri di qualsiasi genere e natura.

Al fine di perseguire una progressiva trasformazione del "Villaggio Artigiano" in una zona a prevalente destinazione residenziale il P.R.G. consente:

per i lotti superiori ai 1.000 mq. la medesima disciplina prevista per le zone B.6;

per i lotti inferiori ai 1.000 mq. la medesima disciplina prevista per le zone B.1.

Le Concessioni edilizie relative a ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono soggette alla cessione della quota di parcheggi pubblici corrispondente alla differenza tra lo standard previsto dalle presenti norme per le nuove funzioni e quello previsto per le funzioni esistenti.

Per la zona D.2 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

Il recupero a fini residenziali dei lotti identificati con l'asterisco, comporterà l'obbligo per i proprietari, all'atto della richiesta del cambio d'uso, di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo in cui gli stessi si impegnino, per sé e per i propri aventi causa, ad accettare le condizioni morfologiche ed ambientali del contesto produttivo attualmente esistente. In particolare si farà esplicita accettazione di tali caratteristiche, sia dal punto di vista acustico, con la consapevolezza dei livelli di rumorosità ammessi in quell'ambito dalla zonizzazione acustica comunale, che per la tipologia del traffico indotto derivante dalla presenza attuale e futura di aziende produttive insediate o insediabili nelle aree limitrofe se e in quanto regolarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 73 - Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione

1. Sono zone destinate a nuova urbanizzazione per l'insediamento di attività produttive manifatturiere, in cui si applicano le disposizioni generali per le zone industriali e artigianali e il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati dalle tavole di P.R.G.

2. In aggiunta agli usi ammessi per la generalità delle zone D, come indicati all'art. 70, in tali zone sono inoltre ammesse le attività di cui all'UdT b4.6_bis

3. Nella formazione dei suddetti strumenti che, in relazione alle indicazioni grafiche riportate dalle tavole di P.R.G. o a successive determinazioni del Consiglio comunale, potranno essere Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, oppure Piani per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71, si applicano i seguenti parametri:

Ut: Indice di utilizzazione territoriale: ~~4.000 mq/ha.~~ **4.400 mq/ha di Sc;**

Sup. fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 500 mq. nei comparti ubicati nelle frazioni, 1.000 mq. negli altri comparti;

Sup. fondiaria massima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera: 3.000 mq. nei comparti ubicati nelle frazioni;

Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;

Aree per opere di urbanizzazione primaria, come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G. tra cui :

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;

Parcheggi di pertinenza minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste ;

H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;

VL: Visuale Libera = 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);

Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

4. L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

5. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

6. Le unità produttive a schiera devono rispettare i parametri di cui sopra per gruppi minimi di 4 unità e massimi di 6 unità nelle frazioni e di minimo 6 unità e massimo 10 negli altri comparti.

7. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

8. Per il comparto di espansione ad Est del capoluogo, lungo la S.S. 468 per Carpi, lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intera area; al Piano Particolareggiato sarà fatto obbligo di verificare le condizioni di efficienza del sistema idraulico locale e provvedere ai necessari accorgimenti tecnici e tecnologici di convogliamento delle acque con interventi anche all'esterno del perimetro di comparto.

9. Le aree del suddetto comparto di espansione prospicienti l'attuale S.S. per Carpi sono destinate a funzioni terziarie, direzionali, distributive e ricettive D.8, come da cartografia P.R.G.. Per le restanti aree D.3 del comparto le suddette destinazioni sono ammesse per un massimo del 50% della S:U Sc e possono essere realizzate esclusivamente sul fronte strada del nuovo Asse Territoriale Reggio Emilia - Reggiolo. Solo per la funzione terziaria, direzionale ed espositiva pertinente all'azienda e solo per tale ambito é consentita un'altezza massima di ml. 18.

10. Il tratto del nuovo asse viabilistico Sud - Nord interno al comparto di espansione dovrà essere provvisto di fasce verdi su ogni lato esterne ai lotti, di profondità almeno pari a mt. 10, alberate con interasse di piantumazione pari a ml 15.

11. I nuovi strumenti urbanistici preventivi dovranno prevedere i criteri per l'assegnazione delle aree agli utenti.

12. Sulla base di tali criteri dovrà essere garantita la priorità di assegnazione:

per le zone lungo via Modena: alle sole attività produttive non classificate "insalubri", di prevalente interesse correggese;

per la zona lungo la SS. 468: alla media industria presenti limitate esigenze per quanto concerne gli scarichi e gli approvvigionamenti idrici;

per gli insediamenti frazionali: alle attività artigianali già esistenti nei rispettivi ambiti frazionali, che necessitino di ristrutturazione e cambio di sede.

13. Per tutte le zone di espansione ricadenti nelle "zone di tutela degli elementi della centuriazione" i rispettivi strumenti di attuazione dovranno sistematicamente verificare la eventuale presenza degli elementi indicati all'art. 119 e assicurarne la conservazione e la tutela.

14. Per il comparto di espansione ubicato a Prato e contraddistinto con il numeri 122 sulla tav. 2.7 di P.R.G. si applicano le disposizioni generali per le zone industriali ed artigianali previste dalle presenti norme ed il PRG si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. In sede di Piano Particolareggiato sarà fatto obbligo di verificare le condizioni di efficienza del sistema idraulico locale e provvedere ai necessari accorgimenti tecnici e tecnologici di convogliamento delle acque con interventi anche all'esterno del perimetro di comparto e coordinati alla funzionalità dell'intera area. Sarà inoltre obbligo presentare un progetto complessivo di compatibilità ambientale che preveda la predisposizione di opere di abbattimento dell'impatto ambientale, previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. del Distretto. La viabilità dei suddetti comparti dovrà essere organizzata in funzione dello stato dei luoghi al momento dell'attuazione ed adeguata alle previsioni di P.R.G. a seguito

della realizzazione dei manufatti relativi alla linea ferroviaria ad Alta Velocità e alle nuove previsioni viabilistiche della frazione di Prato.

15. Al comparto n° 122 si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~3.500 mq/ha~~ 3.850 mq/ha di Sc;

Sup. fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera

= 1.000 mq;

- Opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

Aree per opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di intervento urbanistico attuativo;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria = minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;

Parcheggi di pertinenza = come prescritto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste;

H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile fino a ml. 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione ed immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale. L'altezza massima potrà essere elevata a mt. 24,00 in caso di realizzazione di nuovi volumi destinati ad ospitare impianti produttivi automatizzati purchè tali volumi non occupino una superficie superiore a mq. 100;

VL: visuale libera = 0,50 (non riferita agli edifici interni al comparto);

VL: visuale libera = 1,00 per i volumi automatizzati a sviluppo verticale destinati alla movimentazione, all'immagazzinaggio o alla produzione;

Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,00;

Fasce verdi indicate sulla tav. 2.7 di P.R.G., lungo i confini di comparto dovranno essere piantumate a "filari" con piante autoctone a foglia caduca; saranno interne alla superficie fondiaria e potranno essere interrotte solo per comprovate necessità per attraversamenti pedonali o carrabili.

Sarà fatto obbligo ai soggetti attuatori del comparto realizzare il ciclopedonale di collegamento con la frazione di Prato, eventualmente con la compartecipazione dei soggetti attuatori dell'adiacente comparto 123, secondo le indicazioni contenute nella relativa tavola di PRG e le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di presentazione del Piano Particolareggiato di attuazione.

16. Ai comparti n. 124 e 125 a Prato si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Ut: indice di utilizzazione territoriale = ~~4.000 mq/ha~~ **4.400 mq/ha di Sc**;

Sup. fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera

= 1.000 mq;

- Opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui: Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104;

Aree per opere di urbanizzazione primaria = come da previsioni di intervento urbanistico attuativo;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria = minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;

Parcheggi di pertinenza = come prescritto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste;

H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile fino a ml. 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione ed immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale;

VL: visuale libera = 0,50 (non riferita agli edifici interni al comparto);

VL: visuale libera = 1,00 per i sistemi di movimentazione e immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale;

Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,00;

Fasce verdi indicate sulla tav. 2.7 di P.R.G., lungo i confini di comparto dovranno essere piantumate a "filari" con piante autoctone a foglia caduca; saranno interne alla superficie fondiaria e potranno essere interrotte solo per comprovate necessità per attraversamenti pedonali o carrabili.

Nell'attuazione del comparto 125 una quota della capacità edificatoria ammessa ai sensi delle presenti norme, corrispondente ad una superficie territoriale di mq 10.000 e pari ad una ~~superficie utile di 4.000 mq~~ **superficie complessiva di 4.400 mq**, potrà essere utilizzata alla sola condizione che venga riservata, con

vincolo pertinenziale, alla realizzazione della sede aziendale dell'azienda "Bertolini sas di Bertolini Mauro & C.", ovvero ad azienda con differente denominazione ma con identica composizione societaria.

16. Al comparto PP 149 si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- Ut – indice di utilizzazione territoriale : ~~4.500 mq/ha~~ **4.950mq/ha di Sc**;
- Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo il 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno il 5% per parcheggi pubblici ;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- Verde pubblico da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche di vegetazione naturale riparia autoctona;
- Verde privato, da realizzarsi con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati est e nord.

Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale da destinarsi a sede locale della Ditta Righi srl, con sede legale a Reggio Emilia, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale è subordinata al verifica del rispetto di quanto previsto nella proposta di accordo procedimentale sottoscritto in data 8.4.2005.

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico del nuovo impianto industriale e a titolo di mitigazione dell'ulteriore carico antropico che esso produce, si prescrive la cessione di aree aventi una superficie pari ad almeno 6 ettari, da individuare fuori comparto, all'interno dell'area destinata a zona di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione posta in fregio al cavo "argienlo di Prato". La cessione di tali superfici è condizione imprescindibile al rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato.

17. Per il comparto PP 150 sarà necessario prevedere una adeguata schermatura arborea tra la provinciale 468 e la zona industriale, mantenendo le distanze previste dal Nuova Codice della Strada.

Per quanto non espressamente prescritto si fa riferimento agli altri parametri previsti dal presente l'articolo.

Nel caso di intervento su lotti ineditati ricompresi all'interno di piani particolareggiati attuati, ancorché scaduti, con le opere di urbanizzazione completate, si applicano le norme di intervento dei piani attuativi originari.

Art. 74 - Zone D.4 - industriali di espansione per insediamenti tecnologicamente avanzati

Per le zone D.4 gli strumenti urbanistici preventivi dovranno prevedere particolari criteri per l'assegnazione delle aree agli utenti.

Sulla base di tali criteri dovrà essere garantita la priorità di assegnazione:

- per impianti ed attività produttive tecnologicamente avanzati sia dal punto di vista del prodotto che dal punto di vista del processo produttivo impiegato;
- per attività operanti nel settore della plastica;
- per attività che necessitino di spazi di "showroom" ed esposizione;
- per attività direzionali collegate all'attività aziendale.

Per le zone D.4 si applicano i seguenti parametri:

- Ut: Indice di utilizzazione territoriale : ~~4.000 mq/ha~~ **4.400 mq/ha di Sc** in tutti i sub-comparti D.4;
- Opere di urbanizzazione primaria : come da previsioni di intervento urbanistico preventivo, tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria : come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, a superficie per verde pubblico ed attività collettive e di cui almeno il 5% per parcheggi pubblici inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
- Parcheggi di pertinenza : minimo 10 mq. / 100 mq. di Su e comunque come prescritto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste;
- H: altezza massima : mt. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL: Visuale Libera : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);
- Distanza dai confini di proprietà : ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

4. E' ammessa, in caso di comprovata necessità la realizzazione, per ogni azienda, di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, con limite di utilizzo a favore dei soli componenti il nucleo familiare, in misura non superiore a ~~150 mq. di Su~~ **165 mq di Sc** da computarsi all'interno della ~~Su complessivamente~~ **Sc totale** realizzabile.

5. Per le attività terziarie e direzionali pertinenti dell'azienda é consentita un'altezza massima di ml. 18 sul fronte strada.

Nel caso di intervento su lotti ineditati ricompresi all'interno di piani particolareggiati attuati, ancorché scaduti, con le opere di urbanizzazione completate, si applicano le norme di intervento dei piani attuativi originari.

Art. 75 - Zone D.5 - per attrezzature tecniche e distributive di completamento

Sono zone totalmente o parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione distributiva per la commercializzazione all'ingrosso, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione (UdT: b.1.1, b.1.2, b.2.11).

In adeguamento alle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammesse attività di commercio al dettaglio (UdT: b.2.1, b.2.2, b.2.3, b.2.4), nel rispetto delle previsioni di localizzazione delle strutture di vendita e con esclusione delle tabelle merceologiche alimentari, nonché pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande (UdT: b.2.9), funzioni artigianali di servizio alla persona (UdT b.3.1) e funzioni di servizio di interesse generale (UdT B.4, con esclusione delle attività di cui all'UdT b.4.6_bis, g3, g3 bis).

È inoltre ammessa la commercializzazione al dettaglio di prodotti alimentari, limitatamente ad una superficie di vendita massima di mq 250 di s.v., purchè tale attività rivesta carattere di complementarietà rispetto all'attività commerciale all'ingrosso ovvero all'attività di tipo artigianale di servizio già svolte dalla medesima azienda, riguardando gli stessi prodotti, e sempreché la stessa attività non venga svolta con carattere di continuità (frequenza giornaliera).

Oltre alle suddette destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente attinenti alle attività prevalenti, nella misura massima pari al 30% della ~~S.u. complessivamente~~ **Sc totale** realizzata =

E' ammessa, in caso di comprovata necessità la realizzazione, per ogni azienda, di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, con limite di utilizzo a favore dei soli componenti il nucleo familiare, in misura non superiore a ~~150 mq di Su~~ **165 mq di Sc**, da computarsi all'interno della ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile.

Gli interventi di rinnovo edilizio, ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'esistente e nuova costruzione, potranno prevedere la realizzazione di una ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** superiore a quella preesistente, purchè nel caso di Piani attuativi originari, ancorché scaduti, non eccedano gli indici indicati dagli stessi, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

L'eventuale aumento di ~~Su~~ **Sc** o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria : ~~0.50 mq/mq~~ **0.55 mq/mq di Sc** fatti salvi i diversi indici prescritti dai piani attuativi vigenti o scaduti.

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

- Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
 H: altezza massima : ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
 VL: Visuale Libera : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);
 Distanza dai confini di proprietà : ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

Nelle zone per attrezzature tecniche e distributive ubicate presso via Modena è inoltre consentito l'insediamento di attività ricreative, sportive e sociali di carattere privato.

Dovrà in ogni caso essere garantita una dotazione di parcheggi di pertinenza nelle quantità minime stabilite dalla tabella di cui al successivo Art. 104 delle presenti Norme.

Per tutti gli edifici esistenti alla data del 31.12.2012, è ammessa la possibilità di realizzare soppalchi interni, anche in aggiunta alla capacità edificatoria garantita dall'indice di zona, con un incremento massimo della Superficie utile esistente pari al 30% per i volumi che hanno un'estensione pari a 500 mq, ferma restando l'altezza massima prevista dal presente articolo.

Per i volumi che hanno un'estensione maggiore è ammesso un ulteriore incremento pari al 20%, da calcolare sulla superficie eccedente i 500 mq fino al limite di 2.000 mq, ed un ulteriore 10% da calcolare sulle superfici oltre i 2.000 mq.

Il suddetto incremento è ammesso al solo scopo di destinare le nuove superfici agli usi strettamente connessi all'attività principale autorizzata e a quelli complementari, senza possibilità di una autonoma fruizione.

Per la zona D.5 ad esclusione del comparto 23 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

Per il solo comparto 23 si applicano i seguenti parametri:

- Sm : superficie minima di intervento = mq 20.000;
 opere di urbanizzazione primaria come da previsione di intervento urbanistico preventivo;
 parcheggi pubblici = 15 mq\100mq di Su;
 H altezza massima = ml 10.50, derogabile per volumi tecnici;
 verde pubblico attrezzato (S2) = 10mq\100mq di Su);
 VL : visuale libera = 0.5 (non riferita agli edifici interni al comparto);
 distanza dai confini di proprietà e di zona = ml 5 salvo i casi di costruzione in aderenza.

Per la zona D.5 individuata dal comparto n. 65 si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF= ~~0,60 mq/mq~~ **0.65 mq/mq di Sc**, con l'obbligo di monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico dovuti e non realizzati, secondo quanto previsto per i piani particolareggiati.

Per il comparto individuato dalla sigla PP 151 in tav. 2.4, di P.R.G. si applicano i seguenti parametri:

attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata ;

Ut - indice di utilizzazione territoriale : ~~0,60 mq/mq~~ **0.65 mq/mq di Sc**;

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto, destinato con vincolo di pertinenzialità all'attività della ditta Carboni spa, risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di verde pubblico previsto dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di aree di cessione riferita alle superfici di ampliamento possibile, pari a mq 40.000 di ST, secondo la misura minima di 10 mq/100 mq ST;

Parcheggi pubblici : 5 mq/100 mq di ST ; si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto Carboni s.p.a. risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di parcheggio pubblico previsto dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di aree per parcheggio pubblico riferita alle superfici di ampliamento possibile, pari a mq 40.000 di ST; i parcheggi pubblici devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

Parcheggi di pertinenza : 10 mq/ 100 mq di Su e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

H altezza massima : ml. 12,50, misurata sottotrave, all'interno dei fabbricati, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 18,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Su calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

VL - visuale libera : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00 ;

Distanza dai confini di proprietà : ml 5,00.

Al fine di garantire il corretto insediamento dei nuovi carichi urbanistici derivanti dalla completa attuazione del comparto, secondo gli indici edificatori ammessi, si prescrive l'obbligo della realizzazione di una adeguata zona di filtro tra le aree destinate allo stabilimento e le adiacenti zone residenziali e pubbliche, secondo le indicazioni contenute in tav. 2.4 di PRG.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la modifica degli accessi veicolari, che dovranno essere studiati sulla base delle opportunità fornite dal nuovo asse stradale a nord dell'area e dalla rotatoria, con l'alleggerimento del traffico leggero e pesante che transita attualmente dal centro cittadino.

Le prescrizioni e/o raccomandazioni contenute nella "relazione geologica di fattibilità" prodotta a corredo della variante al P.R.G. adottata con deliberazione di C. C. n.68 del 29.03.2004 concorrono alla dichiarazione d'idoneità all'edificazione delle aree e dovranno assumere pertanto carattere di cogenza per la fase esecutiva.

Come previsto dalla Tav. 2.4 del P.R.G. il comparto "Carboni spa" dovrà inoltre prevedere una fascia di mitigazione verde alberata lungo i confini nord ed est del comparto, nella parte antistante la tangenziale nord e la via Mandrio.

Nella realizzazione dei collegamenti ciclabili e pedonali, dovrà essere completato, a cura del Soggetto Attuatore, il collegamento previsto dal PRG tra il comparto Carboni spa e via Mandriolo superiore, anche nei tratti esterni all'area di intervento, ricadenti su suolo pubblico.

La convenzione attuativa del piano particolareggiato dovrà verificare e richiamare espressamente il rispetto degli obblighi contenuti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

Art. 76 - Zone D.6 - per attrezzature terziarie-direzionali di completamento

Le zone D.6 sono zone totalmente, parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione terziario-direzionale per uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, funzioni commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia (UdT: b.1.1, b.1.2, g.1, g3, g3 bis)

Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali attività commerciali al dettaglio (UdT: b.2.1 b2.2., b2.3, b.2.4, b2.5, b2.6, b2.7) se ed in quanto compatibili con il piano di localizzazione delle strutture di vendita in sede fissa, attività ricreative (UdT: b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2 , b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1, e.2) e di ristorazione (UdT : b2.9), attività assistenziali private, purchè non superino nel complesso il 40% dell'intera ~~Su~~ Sc prevista.

Nella generalità di queste zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della ~~Su~~ Sc consentita.

Gli interventi di rinnovo edilizio, ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'esistente e nuova costruzione, potranno prevedere la realizzazione di una ~~superficie utile~~ superficie complessiva superiore a quella preesistente, purchè nel caso di Piani attuativi originari, ancorché scaduti, non eccedano gli indici indicati dagli stessi, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

L'eventuale aumento di ~~Su~~ Sc o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento degli standard di urbanizzazione secondaria e delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

Nelle zone D.6 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria : ~~0.50 mq/mq~~ 0.55 mq/mq di Sc fatti salvi i diversi indici prescritti dai piani attuativi vigenti o scaduti

- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;

H - altezza massima : ml. 14,50;

VL - Visuale Libera : 1 (non riferita agli edifici interni al comparto);

Distanza dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,0;

7. Per la zona D.6 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

Art. 77 - Zone D.7 - per attrezzature turistico-alberghiere di completamento

Le zone D.7 sono zone totalmente, parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione ricettiva (alberghi, motels, pensioni), nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (UdT: e.1, e.2).

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio quali:

- commercio al dettaglio (UdT: b.2.1 b2.2., b2.3, b2.5 e b2.6), nel rispetto delle prescrizioni del Piano Comunale di localizzazione delle strutture di vendita;
- ristoranti, pizzerie, trattorie, tavole calde e pubblici esercizi, nel rispetto delle prescrizioni del Piano comunale per i pubblici esercizi.

Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 30% della ~~S_u~~ Sc complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni.

Gli interventi di rinnovo edilizio, ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'esistente e nuova costruzione, potranno prevedere la realizzazione di una ~~superficie utile~~ superficie complessiva superiore a quella preesistente, purchè nel caso di Piani attuativi originari, ancorché scaduti, non eccedano gli indici indicati dagli stessi, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

L'eventuale aumento di ~~S_u~~ Sc o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

Nelle zone per attrezzature turistico-alberghiere di completamento il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria : ~~0.50 mq/mq~~ 0.55 mq/mq di Sc fatti salvi i diversi indici prescritti dai piani attuativi vigenti o scaduti ;

Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità prescritte dalle presenti Norme per le singole destinazioni;

- Parcheggi di Urbanizzazione primaria = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

H - altezza massima : ml. 15;

VL - visuale libera : 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto)

Per la zona D.7 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

Art. 78 - Zone D.8 - per attrezzature terziarie-direzionali, distributive e ricettive di espansione

1. Le zone D.8 sono destinate nella generalità dei casi alla conferma, al consolidamento ed alla realizzazione di edifici e attrezzature per:

- uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici e artigianato di servizio connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia (UdT: b.1.1, b.1.2, b3.1, b3.2 e g.1);
- attività commerciali al dettaglio (UdT: b.2.1 b2.2., b2.3, b2.5 e b2.6) con esclusione delle tabelle merceologiche alimentari e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Comunale di localizzazione delle strutture di vendita, attività ricreative (UdT: b4.6_bis, b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2, b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1, e.2) e di ristorazione (UdT: b2.9);
- attività ricettive (alberghi, motels, pensioni) e servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (UdT: e.1, e.2);
- attività distributive per la commercializzazione all'ingrosso, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione (UdT: b2.11, b.1.2).

2. Nelle zone D.8 il P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera superficie dei comparti individuati graficamente sulle tavole del P.R.G., o sub-comparti degli stessi.

3. Nella formazione dei suddetti Piani Particolareggiati si applicano i seguenti parametri:

Ut - indice di utilizzazione territoriale	:	5.000 mq/ha 5.500 mq/ha di Sc;
Opere di urbanizzazione primaria	:	come da previsioni di intervento urbanistico preventivo
Aree per opere di urbanizzazione primaria	:	come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
Aree per opere di urbanizzazione secondaria	:	100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 60% per verde pubblico alberato ed attrezzato;
- Parcheggi pubblici	:	minimo 40% della superficie lorda di pavimento, e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ; i parcheggi pubblici devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
Parcheggi di pertinenza	:	secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
H altezza massima	:	ml. 14,50;
VL - Visuale Libera	:	1 (non riferita agli edifici interni al comparto);
Distanza dai confini di proprietà e di zona	:	ml. 5,0.

4. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

5. E' ammessa, in caso di comprovata necessità la realizzazione, per ogni azienda, di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a ~~150 mq di Su~~ **165 mq di Sc**, da computarsi all'interno della Su complessivamente realizzabile.

6. Per la zona D.8 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

Comparto A

Il comparto indicato con la lettera A nella Tavola 2.4 è destinato alla realizzazione di un centro commerciale di livello comunale.

In tale ambito sono ammesse, in aggiunta agli usi ammessi dal presente articolo, attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare (UdT: b.2.5 b2.6 b2.7), nel rispetto delle prescrizioni del Piano Comunale di localizzazione delle strutture di vendita.

Nell'ambito del comparto si applica un indice di utilizzazione territoriale UT = ~~3.500 mq/ha~~ **3.850 mq/ha di Sc**.

Oltre al rispetto di tutti gli altri parametri prescritti dal presente articolo, è richiesta una dotazione di parcheggi di pertinenza, a disposizione dei clienti, pari a 2 mq/mq di Superficie di Vendita del centro commerciale.

Nel comparto è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della ~~Su~~ **Sc** consentita, a condizione che sia garantita la dotazione di parcheggi pubblici prevista per tale uso all'art. 104 delle presenti norme, in aggiunta a quanto previsto al comma precedente.

Tali usi complementari sono ammessi a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni.

Nel caso di intervento su lotti ineditati ricompresi all'interno di piani particolareggiati attuati, ancorché scaduti, con le opere di urbanizzazione completate, si applicano le norme di intervento dei piani attuativi originari.

Art. 79 - Zone D.9 - per grandi impianti industriali

Le zone produttive per grandi impianti industriali comprendono aree totalmente o parzialmente edificate o di espansione, esterne alle zone produttive attrezzate, destinate alle attività insediate o da insediare nel rispetto delle successive disposizioni.

Tali aree sono destinate in via esclusiva ai gruppi industriali da cui prendono il nome e, salvo dove espressamente previsto, non possono ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili a tali gruppi.

L'insediamento di attività diverse da quelle previste ed in essere costituisce variante al P.R.G.; nuove possibili attività saranno valutate in merito alla loro compatibilità con il contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale; l'eventuale suddivisione in più unità produttive é subordinata alla disponibilità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste per le zone produttive di espansione.

Compongono le zone D.9 i seguenti impianti produttivi:

- A - Montorsi Francesco & Figli s.p.a.
- B - Corghi s.p.a. di Correggio
- C - Corghidi s.p.a. Prato
- D - Spal s.r.l.
- E - Unieco s.c.r.l. di Fosdondo
- F - Canguro
- G - Ceramica Mandrio s.p.a.
- H - Goldoni s.p.a.
- I - A.M.A. s.p.a.
- L - Chimin

A - grande impianto industriale “Montorsi Francesco e Figli s.p.a.”

1. Per il comparto dell'attuale stabilimento “Montorsi Francesco e Figli”, contraddistinto con la lettera “A” sulla tavola 2 del P.R.G., si applicano i seguenti parametri:

attuazione mediante intervento diretto convenzionato

Superficie utile ~~Superficie complessiva~~ massima ammissibile : ~~28.545 mq~~ **31.400 mq**

Parcheggi pubblici : 5 mq/ 100 mq di Su; i parcheggi pubblici, in particolare quelli lungo la SS. 468 per Carpi, devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

Parcheggi di pertinenza : minimo 10 mq/ 100 mq di ~~Su~~ **Sc** e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 109 a seconda della destinazione d'uso prevista;

H - altezza massima : ml. 10,50, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 18,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Su calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

VL - visuale libera : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00;

Distanza dai confini di proprietà : ml 5,00.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

B - grande impianto industriale Corghi s.p.a. di Correggio

Per il comparto Corghi di Correggio contraddistinto dalla lettera B nella Tav. 2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

C - grande impianto industriale Corghi s.p.a. di Prato

1. Al comparto n° 123 si applicano i seguenti parametri:

attuazione mediante strumento urbanistico preventivo

Ut - indice di utilizzazione territoriale : ~~3.500 mq/ha~~ **3.850 mq/ha di Sc**;

Sup. fondiaria dell'insediamento non frazionabile in lotti;

Opere di urbanizzazione primaria : come da previsioni di intervento urbanistico attuativo;

- Aree per opere di urbanizzazione primaria : come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;

- Parcheggi di pertinenza : minimo 30/100 mq di ~~SU~~ **Sc** e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

- H - altezza massima : ml. 10,50, derogabile fino a ml. 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione ed immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale e per palazzine direzionali per uffici e servizi inerenti l'attività insediata;

- VL - visuale libera : 0,50;

- VL - visuale libera : 1,00 per i sistemi di movimentazione ed immagazzinaggio automatico a sviluppo verticale e per palazzine direzionali per uffici e servizi inerenti l'attività insediata;

- Distanza dai confini di proprietà : ml. 5,00;

2. Fasce verdi indicate sulla Tav. 2.7 di P.R.G. , lungo i confini di comparto dovranno essere piantumate a "filari" con piante autoctone a foglia caduca; saranno interne alla superficie fondiaria e potranno essere interrotte solo per comprovate necessità per attraversamenti pedonali o carrabili.

3. Sarà fatto obbligo ai soggetti attuatori del comparto realizzare il ciclopedonale di collegamento con la frazione di Prato, eventualmente con la compartecipazione dei soggetti attuatori dell'adiacente comparto 122, secondo le indicazioni contenute nella relativa tavola di PRG e le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale in sede di presentazione del Piano Particolareggiato di attuazione.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art. 73.

D - grande impianto industriale Spal Spa

1. Per il comparto del grande impianto Spal contraddistinto dalla lettera D sulla Tav. 2 del P.R.G. si applicano i seguenti parametri:

attuazione mediante intervento diretto convenzionato;

Uf - indice di utilizzazione fondiaria : ~~0,60 mq/mq~~ **06.5 mq/mq di Sc**;

Parcheggi pubblici : 5 mq/100 mq di ~~Su~~ **Sc**; i parcheggi pubblici, in particolare quelli lungo la SS. 468 per Carpi, devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

Parcheggi di pertinenza : 10 mq/ 100 mq di ~~Su~~ **Sc** e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

H - altezza massima : ml. 10,50, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 18,00 e fino al raggiungimento della quota massima di ~~Su~~ **Sc** calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

VL - visuale libera : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00;

Distanza dai confini di proprietà : ml 5,00.

2. Come previsto dalla Tav. 2 del P.R.G. il comparto Spal dovrà mantenere inedita parte dell'area, in rispetto della centuriazione poderale esistente alla data di adozione del P.R.G. affinché non si verifichi la "saldatura" fra il margine del centro urbano e le aree produttive ad est di esso. In tale area sarà comunque possibile realizzare le quote di parcheggi pubblici e di pertinenza e di verde pubblico ad uso privato previste attraverso le modalità precedentemente illustrate.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

E – grande impianto industriale Unieco s.c.r.l. di Fosdondo

1. Per il comparto Unieco contraddistinto dalla lettera E1 nella Tav. 2.10 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

2. Per il comparto della Fornace Unieco ubicato a Fosdondo, contraddistinto con la lettera E2 sulla Tav. 2.10 di P.R.G., si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- Ut - indice di utilizzazione territoriale : ~~2.000 mq/ha~~ **2.200 mq/ha di Sc**;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui :
Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- l'edificazione dovrà essere localizzata su una superficie non superiore al 50% della superficie territoriale del comparto di espansione individuato sulla Tav. 2.3 di P.R.G.;
- le attività insediabili dovranno essere funzionalmente connesse all'attività della Fornace o alla gestione delle attività di stoccaggio e deposito;
- è consentito l'utilizzo della Superficie territoriale da parte di diversi operatori per una quota massima del 10% della superficie territoriale del Comparto;
- la restante superficie potrà essere pavimentata e utilizzata come area di stoccaggio dei materiali della Fornace;

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art. 73.

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente punto 2, nell'attuazione del comparto E2, una quota della capacità edificatoria ammessa ai sensi delle presenti norme, corrispondente ad una superficie territoriale di mq 10.000 e pari ad una superficie utile di 2.000 mq, potrà essere utilizzata anche per attività non direttamente riconducibili alle attività del gruppo industriale Unieco S.c.r.l. e la relativa superficie fondiaria, come desumibile dal piano particolareggiato, potrà essere frazionata e ceduta separatamente.

F - grande impianto industriale Canguro

Per il comparto Canguro contraddistinto dalla lettera F nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

G - grande impianto industriale Ceramiche Mandrio s.p.a.

Per il comparto Ceramiche Mandrio contraddistinto dalla lettera G nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

H - grande impianto industriale Goldoni s.p.a.

Per il comparto Goldoni contraddistinto dalla lettera H nella Tav. 2.2 di P.R.G. si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

I – grande impianto industriale AMA s.p.a.

1. Sul comparto AMA si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- Ut – indice di utilizzazione territoriale : ~~3.500 mq/ha~~ **3.850 mq/ha di Sc**;
- Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici ;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- Verde pubblico da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche di vegetazione naturale riparia autoctona;
- Verde privato, da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati sud e nord.

2. Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Amministrazione Comunale è subordinata alla definizione del progetto esecutivo della nuova strada provinciale fino all'incrocio con via Dinazzano a nord di Prato, ed alla previsione di un adeguato sistema di smaltimento delle acque bianche e nere.

3. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico di tale nuovo impianto industriale e a titolo di mitigazione dell'ulteriore carico antropico che esso produce, oltre agli standards di legge si prescrive la cessione di aree aventi una superficie pari ad almeno 7 ettari, da individuare fuori comparto, nei pressi di Prato. La cessione di tali superfici è condizione imprescindibile al rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art. 73.

L – Chimin

1. Sul comparto Chimin si applicano i seguenti parametri:

- attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata
- Ut – indice di utilizzazione territoriale : ~~3.500 mq/ha~~ **3.850 mq/ha di Sc**;

Superficie Fondiaria non frazionabile in lotti ;

- Aree per opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico attuativo tra cui : Parcheggi di Urbanizzazione primaria come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici ;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- Verde pubblico da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche di vegetazione naturale riparia autoctona;
- Verde privato, da realizzarsi secondo le prescrizioni contenute nella cartografia, con le caratteristiche delle siepi miste naturali autoctone sui lati sud e nord.

2. Tale comparto è finalizzato alla realizzazione di un unico complesso industriale, per tale ragione non è attraversato da viabilità pubblica.

3. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico di tale nuovo impianto, l'agibilità degli impianti e degli edifici realizzati nel comparto sarà condizionato alla realizzazione del tratto di nuova strada provinciale di previsione compreso il comparto in oggetto e via P. La Torre.

4. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art. 73.

Art. 80 - Zone D.10 - di ristrutturazione a prevalente destinazione terziaria, direzionale, distributiva

1. Le zone D.10 sono zone attualmente produttive o per la distribuzione di carburanti per le quali il P.R.G. prescrive interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire il tessuto e le attività esistenti con i seguenti usi terziari, direzionali e distributivi:

- uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia (UdT: b.1.1, b.1.2, g.1);
- attività commerciali di vicinato (UdT: b.2.1), attività ricreative (UdT: b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2, b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1, e.2) e di ristorazione (UdT: b.2.9);

attività distributive per la commercializzazione all'ingrosso, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione (UdT: b.2.11) e attività di commercio al dettaglio con esclusione delle tabelle merceologiche alimentari (Udt b.2.2, b.2.3, b.2.4) e secondo le previsioni di localizzazione delle medie e grandi strutture approvate.

Usi residenziali (Udt. a.1) con le limitazioni indicate di seguito.

2. Nelle zone D.10 il P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera superficie dei comparti individuati graficamente sulle tavole del P.R.G., o sub-comparti degli stessi.

3. Nella formazione dei suddetti Piani Particolareggiati si applicano i seguenti parametri:

- Ut - indice di utilizzazione territoriale : ~~5.500 mq/ha~~ **6.000 mq/ha di Sc**;
- Incidenza minima della quota a destinazione direzionale-terziaria-distributiva : 70% ;
- Incidenza massima della quota a destinazione residenziale : 30%
- S1 - aree ed opere di urbanizzazione
primaria: come previsto dal Piano Particolareggiato approvato;
- S2 - aree ed opere di urbanizzazione secondaria : 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 60% per verde pubblico alberato ed attrezzato;
- Parcheggi pubblici :minimo 40% della superficie lorda di pavimento, e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ; i parcheggi pubblici devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
- Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
- H - altezza massima : ml. 14,50;
- VL - Visuale Libera: 1 (non riferita agli edifici interni al comparto);
- Distanza dai confini di proprietà e di zona : ml. 5,0.

4. Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

5. Nelle Zone D.10, per le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per la zona D.10 non sono richieste particolari opere di mitigazione dell'impatto dell'acqua piovana.

In parziale rettifica di quanto disposto in precedenza, per l'area individuata dalla sigla PP 134 in tav. 2.4 di PRG:

- Intervento mediante piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica;
- Ut – indice di utilizzazione territoriale : ~~4.000 mq/ha~~ **4.400 mq/ha di Sc**;
- Usi Ammessi: sono ammessi tutti gli usi direzionali (B1), commerciali (B2), di servizio (B3) e simili, descritti nell'art. 23 delle presenti norme, con esclusione di qualsiasi destinazione residenziale e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di strutture commerciali e del piano di "localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 7 LR 14/99";

- S1 – aree ed opere di urbanizzazione primaria: come previsto dal Piano Particolareggiato approvato, avendo cura di dotare l'area delle reti di scolo delle acque meteoriche secondo quanto disposto dalle presenti norme tecniche in tema di compatibilità con il sistema scolante esistente;
- S2 – aree ed opere di urbanizzazione secondaria : 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 60% per verde pubblico alberato attrezzato;
- Parcheggi pubblici: minimo 40% della superficie lorda di pavimento, e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art. 104; i parcheggi pubblici devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
- Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti norme;
- H – altezza massima : ml. 13,50;
- VL – Visuale Libera : 1 (0,5 se riferita agli edifici interni al comparto);
- Distanza dai confini di proprietà e di zona : ml. 5,00.
- Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.
- Per le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 81 - Zone D.11 - per impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione si definiscono in base alle tipologie dell'impianto elencate dalla normativa regionale vigente, L.R. 18 agosto 1994 n° 33, convenzionalmente classificati nel modo seguente: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco, punto isolato, punto appoggiato; la legge stabilisce inoltre i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle varie tipologie e individua le quattro zone omogenee a cui si fa riferimento in rapporto ai tipi di impianto consentiti.

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno delle aree di rispetto stradale, con i limiti ed alle condizioni sottosposte:

- nessun nuovo insediamento è ammissibile nella zona omogenea 1 (Centro Storico);
- all'interno del Centro Abitato gli impianti esistenti, anche se non individuati con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. , sono confermati solo se in possesso dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla legislazione vigente e dai criteri di conformità previsti dal D. Lgs. 11 febbraio 1998 n° 32. Per tali impianti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività. In caso di cessazione dell'attività stessa, le aree corrispondenti rimangono con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G. con i relativi indici ed il loro ripristino risulta a carico del titolare dell'autorizzazione.

Nuovi impianti possono essere consentiti solo sulla base di specifica previsione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;

all'esterno del perimetro del Centro Abitato la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti è consentita solo ed esclusivamente a margine delle strade di tipo B e C così come classificate all'Art. 101, all'interno delle rispettive fasce di rispetto.

La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti dovranno essere collocati ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri nelle zone omogenee D (Zone a prevalente destinazione produttiva) e nelle zone F (Zone per attrezzature pubbliche) e non inferiore a 1000 metri nelle zone omogenee E (Zone agricole), rispettivamente zone 3 e 4 della Legge Regionale n° 33/94, e non dovranno superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,10 mq/mq di superficie asservita all'impianto per quanto concerne la costruzione di superfici e volumi di supporto alla stazione. Per la definizione di superficie minima di servizio, in relazione alle zone omogenee comunali si dettano le indicazioni contenute nella legislazione regionale vigente:

Tipo di impianto	zona 2 in mq	zona 3 in mq	zona 4 in mq
Stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
Stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
Chiosco	400	700	1.000

Non sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno o ai margini di zone sottoposte a vincoli di tutela derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) solo se espressamente previsto dalle Norme dei relativi piani, in luoghi antistanti o limitrofi a zone omogenee A ed a edifici di valore storico-testimoniale di cui agli Artt. 55 e 56 delle presenti norme; per gli interventi esistenti in tali zone è consentito l'intervento di modifica degli impianti stessi, non sono consentiti interventi di potenziamento e concentrazione, così come definiti dalla Legge Regionale n° 33 del 18 agosto 1994.

Inoltre, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, la richiesta di realizzazione di un impianto può essere rigettata nel caso si riscontri una localizzazione incongrua rispetto alla specifica situazione ambientale, ovvero, laddove siano presenti significative preesistenze edilizie, paesaggistiche o semplicemente vegetazionali, la cui fruizione o percezione ne risulterebbe compromessa.

E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare se non espressamente previste dalle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per destinazioni strettamente connesse si intende: stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente una officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al punto precedente o di autofficine autorizzate.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

La presente norma stabilisce inoltre i seguenti criteri di indirizzo che hanno valore di prescrizione:

- a) arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare ad una distanza minima di ml 3 (spazio necessario alla realizzazione di una pista ciclabile o di un pedonale con fascia di verde alberato, n.d.r.), fatti salvi i casi ove sia imposta una misura superiore, da considerare prevalente;
- b) sistemazione a verde ed inserimento ambientale: il rilascio della concessione è subordinato all'integrazione del progetto con una proposta di sistemazione paesaggistica ed ambientale nella quale siano indicate le modalità di schermatura totale su tre lati della stazione di servizio, da realizzare con elementi vegetali ed opere di modellazione del terreno;
- c) segnaletica: non sono consentite installazioni di tabelloni per pubbliche affissioni all'interno o nei pressi della stazione di servizio; la sola pubblicità consentita è quella indicante il tipo e la marca dei carburanti erogati, da prevedere con unico cartello bifacciale sostenuto da supporto posizionato all'interno della piazzola di servizio, con i medesimi limiti di arretramento dal ciglio stradale;
- d) fognature: separazione completa delle fognature per acque bianche e nere, con recapito delle acque pluviali preferibilmente in corso d'acqua superficiale; negli impianti in cui non sia presente o non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura si dovranno installare idonei impianti di depurazione delle acque nere;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti nei quali si effettuino o siano previsti servizi di manutenzione e riparazioni meccaniche, integrazioni o ricambi degli oli, delle batterie o di altri liquidi lubrificanti o refrigeranti dovranno essere dotati di idonei locali o zone di stoccaggio dei prodotti da utilizzare e dei rifiuti derivanti da tali operazioni. I suddetti locali o zone di stoccaggio dovranno essere collocati in aree pavimentate e coperte, dotate di cordolo perimetrale, lontano da caditoie o pozzetti fognari. Inoltre dovranno essere rispettate le altre disposizioni previste dal D.Lgs n°22/97 e dal D.M. n°392 del 16/05/1996 in merito allo stoccaggio ed allo smaltimento o recupero degli oli esausti e degli altri rifiuti prodotti;

I nuovi impianti, comunque, dovranno essere realizzati in conformità alle normative tecniche vigenti, in particolare ai D.M. n°392 del 16/05/1996, al D.M. del Ministero dell'Ambiente del 20/10/1998 e al D.Lgs. n°22/97, e rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni degli organi preposti USL/Arpa.

Il comparto individuato dalla sigla PP 148 in tav. 2.4 di PRG è soggetto alle seguenti disposizioni:

- Attuazione mediante intervento diretto convenzionato;
- ~~Su~~ **Sc** massima ammissibile: ~~Su~~ **Sc** esistente al 31.03.2005;
- La realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione, ovvero di cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno degli usi consentiti dalle presenti norme, è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Correggio per la definizione delle modalità di realizzazione e cessione gratuita di un'area per parcheggio pubblico della dimensione minima di 700 mq, equivalente ad almeno 25 posti auto.

Per quanto non disposto nel presente comma si applicano le rimanenti disposizioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G.

Il comparto individuato dalla sigla PP 147 in tav. 2.4 di PRG è soggetto alle seguenti disposizioni :

- attuazione mediante intervento diretto convenzionato
- ~~SU-SC~~ massima ammissibile : ~~mq 1.150~~ **mq 1.265**, di cui ~~250~~ **275** da destinarsi ad usi b1.1 - b1.2 - b2.1 - b2.9 - b3.1 - b3.2 - b3.3, con esclusione di servizi commerciali alimentari;
- la realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione, ovvero di cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno degli usi consentiti dalle presenti norme, è subordinato al perfezionamento dell'accordo procedimentale ex art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 5.4.2005

Per quanto non disposto nel presente comma si applicano le rimanenti disposizioni contenute nelle NTA di PRG.

Per il comparto individuato con la sigla L9 in tav. 2.4 di P.R.G., al fine di preservare la valenza paesaggistica dell'ambito in cui si inserisce, sarà necessario prevedere un adeguato sistema di mitigazione realizzabile attraverso delle schermature arboree su tutti i lati del lotto che confinano con le aree agricole.

OMISSIS

Art. 89 - I parametri edilizi urbanistici dei casi di intervento

89.0 - Norme generali riguardanti tutti i casi d'intervento.

Per qualsiasi caso d'intervento previsto dalle seguenti norme operato da qualsiasi soggetto attuatore é previsto:

a) Piano d'Insieme

1. A tutti i tipi di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e alle modifiche interne, occorre anteporre un elaborato planimetrico in scala opportuna dell'intera Unità Aziendale e dell' Insedimento Rurale che evidenzi i seguenti elementi:

definizione e perimetrazione della Unità Aziendale con evidenziati tutti gli elementi caratterizzanti l'impianto storico territoriale quali: edifici, strade, strade poderali ed interpoderali, carreggiate, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri d'ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto significativo presente nell'ambito o nell'intorno dell'Unità Aziendale, nonché le piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico del territorio agricolo in oggetto. Dovranno inoltre essere evidenziati tutti gli elementi di cui sopra anche di recente impianto, nonché gli edifici e i manufatti ricadenti nel perimetro dell'Unità Aziendale citando, se esistenti, gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amm.ne Com.le ai fini della loro costruzione o utilizzo;

definizione e perimetrazione dell'area dell'Insedimento Rurale e rilievo planimetrico schematico di tutti gli edifici presenti,

indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti e facenti parte dell'Insedimento Rurale;

assetto planimetrico di progetto dell'Insedimento Rurale che evidenzi l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutto il volume già esistente prima di procedere ad ampliamenti o nuove costruzioni. Il progetto dovrà

essere formato tenendo conto dei modelli planimetrici di riferimento progettuale di cui all'art. 91.5 delle presenti norme;

demolizione obbligatoria delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate, che alterino la leggibilità dell'edificio costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e loro possibile ricostruzione in muratura solo nel caso di strutture legittimamente costruite o autorizzate, a parità ~~di superficie utile esistente~~ **di superficie complessiva esistente** e con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni di servizio quali garage e cantine. L'eventuale ricostruzione dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell' Insedimento Rurale le indicazioni contenute nell'art 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie presenti nell'Insedimento Rurale (tettoie, box in lamiera, strutture pericolanti)e loro possibile ricostruzione in muratura, solo se legittimamente costruite o autorizzate a parità ~~di superficie utile esistente~~ **di superficie complessiva esistente** col mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti o con destinazioni di servizio quali garage e cantine . L'eventuale ricostruzione dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell' Insedimento Rurale le indicazioni contenute nell'art. 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

valorizzazione, recupero e restauro di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio in precedenza elencati nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti, ovvero nuova sistemazione di spazi adibiti a verde secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui al successivo art. 91.5.

individuazione delle aree esterne di parcheggio per gli usi non agricoli previsti dalle presenti norme;

OMISSIS

89.5 - Caso di Intervento "1": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza di tipologia di tipo "A" , "B" e "C" ed individuati nelle tavole di piano dalle simbologie 1/A-1/B-1/C.

89.5.1 Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati.

Per i diversi tipi edilizi presenti nell'insediamento rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

OMISSIS

e) Nuove costruzioni di annessi agricoli

Le nuove costruzioni dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art. 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data del 26/03/98, per gli operatori agricoli qualificati.

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data del 26/03/98, per gli operatori non qualificati.

~~Su Sc~~ = ~~150 mq~~ **165mq** aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di ~~mq. 100~~ **mq 110** per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro.

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97.

H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nell'insediamento rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

3. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

f) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione

1. Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto d) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme:

- ~~Su Sc~~ = incremento massimo rispetto alla ~~Superficie utile~~ **Superficie complessiva** esistente pari a:

30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;

15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;

- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

2. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 4 delle presenti norme.

OMISSIS

89.6 - Caso di Intervento "2": Insediamenti Rurali comprendenti edifici con presenza parziale di tipologia di tipo "A", "B" e "C" ed individuati dalle tavole di piano dai simboli 2/A-2/B-2/C.

89.6.1 -Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati (art. 88.8)

Per i diversi tipi edilizi presenti nell'insediamento rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) Edifici con presenza parziale di tipologia "2"

di cui all' art. 89.4 delle presenti norme ed identificati nelle Tavv. 2 allegate con i simboli 2/A-2/B-2/C. Si interviene con la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, interne od esterne ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze dei fronti preesistenti.

Il tipo di intervento consente:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore architettonico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 20% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola.
3. Sono inoltre consentiti, in relazione alla tipologia dell'edificio parzialmente riconoscibile ed alla sua funzione, tutti gli interventi edilizi di recupero e riuso di cui alla categoria d'intervento "1".

b) Ristrutturazione degli altri edifici esistenti nell'Insedimento Rurale

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ad esclusione di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme e non ricadenti nel punto a) del presente articolo possono essere ristrutturati internamente ed esternamente.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 20% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell' Insedimento Rurale le indicazioni contenute nell'art. 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

3. Le destinazioni d'uso ammissibili in detti edifici sono quelle previste agli art. 88.7.1 e 88.7.2

c) Nuove costruzioni di annessi agricoli

Le nuove costruzioni dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insedimento Rurale le indicazioni contenute nella art. 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data del 26/03/98, per gli operatori agricoli qualificati.

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data del 26/03/98, per gli operatori non qualificati.

Su Sc = ~~150 mq~~ 165mq aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di ~~mq. 100~~ mq 110 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro.

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97

H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nell'insediamento rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura

3. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

d) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione

1. Gli annessi agricoli di più recente edificazione generalmente a struttura prefabbricata e per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto b) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici e seguendo per quanto possibile le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme:

- Su Sc = incremento massimo rispetto alla Superficie utile Superficie complessiva esistente pari a:

30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;

15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;

- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà

- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola

- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97

- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

2. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

e) Demolizioni di corpi di fabbrica

Sono ammesse le demolizioni limitatamente agli edifici o parti di essi non ricadenti nel punto b) del presente articolo, per lo più di minor consistenza, quali l'ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, di tipologia non più riconoscibile e in cattivo stato di conservazione,

oppure agli edifici di recente edificazione documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano d'Insieme.

89.7 - Caso di Intervento “3”: Insediamenti Rurali comprendenti edifici senza presenza di tipologia

89.7.1 - Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati (art. 88.8)

Per i diversi tipi edilizi presenti nell'insediamento rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) Riuso e ristrutturazione di tutti gli edifici

Gli edifici esistenti sono soggetti a ristrutturazione edilizia ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo di intervento consente:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 30% dell'esistente solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà seguire per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell' Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art. 91.4 “Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione” nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

b) Ampliamento della abitazione esistente solo per operatori agricoli qualificati.

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 220 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente o la nuova costruzione in pianta staccata di un ulteriore alloggio. L'ampliamento o la nuova costruzione dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme e con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- ~~Su~~ **Sc** = ~~150 mq.~~ **165mq** aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di ~~mq. 30~~ **mq 33** per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di ~~mq. 400~~ **mq 440** comprensivo dell'esistente
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato

c) Nuove costruzioni di annessi agricoli

1. Le nuove costruzioni dovranno seguire per quanto attiene al loro posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale le indicazioni contenute nell'art. 91.4 "Modelli di riferimento progettuale per gli interventi di nuova costruzione" nonché per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

2. Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data del 26/03/98, per gli operatori agricoli qualificati.

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data del 26/03/98, per gli operatori non qualificati.

~~Su~~ **Sc** = ~~150 mq.~~ **165mq** aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di ~~mq. 100~~ **mq 110** per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro.

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97

H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nell'insediamento rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura

3. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

d) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione

1. Gli annessi agricoli di più recente edificazione generalmente a struttura prefabbricata e per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto a) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici e seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme:

- ~~Su~~ **Sc** = incremento massimo rispetto alla ~~Superficie utile~~ **Superficie complessiva** esistente pari a:

30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;

15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;

- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

2. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

e) Demolizione

Sono ammesse le demolizioni limitatamente agli edifici o parti di essi di minor consistenza, quali l'ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, di tipologia non più riconoscibile e in cattivo stato di conservazione, oppure agli edifici di recente edificazione documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano d'Insieme.

89.8 - Caso di Intervento "4": Fondazione di nuovo Insediamento Rurale su Unità Aziendali inedificate.

89.8.1 -Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati (art. 88.8.1)

La fondazione di nuovi Insediamenti Rurali su Unità Aziendali inedificate alla data del 26 marzo 1998 è prevista solamente per gli Operatori Agricoli Qualificati previo P.S.A. di cui all'art. delle presenti norme.

Le nuove costruzioni dei vari edifici potranno essere:

a) Nuova costruzione di abitazione agricola

1. Le nuove costruzioni di abitazioni sono ammesse seguendo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme e secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.5 alla data del 26/03/98 costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- ~~Su~~ **Sc** = ~~150 mq.~~ **165 mq** aumentabili in proporzione all'ampiezza della U.A., nel rapporto di ~~mq. 10 mq~~ **11** per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di ~~mq. 400 mq~~ **440** e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione con un massimo di due unità immobiliari residenziali .
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà

- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = mt. 7,5 di altezza massima.

2. Occorrerà, inoltre, provvedere all'individuazione di un posto auto coperto per ogni alloggio da ricavare all'interno dell'edificio residenziale

b) Nuove costruzioni di annessi agricoli

1. Le nuove costruzioni dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme. Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data del 26/03/98 costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.
- ~~Su~~ **Sc** = ~~150 mq.~~ **165 mq.** aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di ~~mq. 100~~ **mq 110** per ogni ettaro di superficie dell'U.A. eccedente il primo ettaro.
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = mt. 7,5 di altezza massima. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche.

2. Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art. 90 delle presenti norme.

OMISSIS

90.1.2 - Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli di qualsiasi tipo.

All'interno dei singoli Casi di Intervento e delle relative prescrizioni di cui al precedente art. 3, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori di cui al precedente art. 88.8 delle presenti norme tramite intervento diretto.

per gli allevamenti di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 90.1.1 (di tipo familiare e aziendale o interaziendale) è prevista la possibilità di ristrutturare ed ampliare gli edifici ad uso allevamento al fine

di adibirli ad altro tipo di allevamento zootecnico o alla razionalizzazione ed ammodernamento dell'esistente. L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:

- ~~Su~~ **Sc** = incremento massimo rispetto alla ~~Superficie Utile~~ **Superficie complessiva** esistente alla data del 26/03/98 pari al 50%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 1.1.5 e 1.1.6
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

b) Per l'ampliamento degli allevamenti di cui al punto c) del precedente art. 90.1.1 sono previsti i seguenti parametri

- ~~Su~~ **Sc** = incremento pari al 20% della ~~Superficie Utile~~ **Superficie complessiva** esistente alla data del 26/03/98 e con un limite assoluto di ~~mq. 5000~~ **mq 5.500** di **Superficie complessiva** complessiva destinata ad allevamento,
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

90.1.3 - Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli.

All'interno dei singoli Casi di Intervento e delle relative prescrizioni di cui al precedente art. 89, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori di cui al precedente art. 88.8 delle presenti norme.

a) per gli allevamenti di cui alla lettera a) del precedente punto 90.1.1 (di tipo familiare) la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie **complessiva** e del volume esistenti è

dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio. Si applicano i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data del 26/03/98.
- ~~Su~~ **Sc** = ~~50 mq.~~ **55 mq.** per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
- H = altezza massima mt 6,50
- copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%
- H gronda = 3,50m/4,50m

b) per gli allevamenti di cui alla lettera b) del precedente punto 90.1.1 (di tipo aziendale o interaziendale) la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie **complessiva** e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio. Si applicano i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3 alla data del 26/03/98.
- ~~Su~~ **Sc** = ~~150 mq.~~ **150 mq.** per ogni ettaro di S.A.F.
- D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 30 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 30 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 30 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97
- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 500 mt. dalle Zone perimetrate sulla tav. 1 del vigente PRG come "Ambiti territoriali con destinazioni urbane."

- H = altezza massima mt 6,50

- copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%

- H gronda= 3,50m/4,50m

c) per gli allevamenti di cui alla lettera c) del precedente punto 90.1.1 (di tipo industriale), è prevista la nuova costruzione, tramite intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale, unicamente nelle "Zone agricole normali (E.1) e nelle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione" Art. 119, secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.5 alla data del 26/03/98

- Su Sc per allevamento = ~~5.000 mq~~ 5.500 mq di superficie massima

- Su Sc a servizi = ~~0,5 mq/mq~~ 0.55 mq/mq della superficie di cui sopra

- D1 = mt. 50 di distanza dai confini di proprietà

- D2 = mt. 200 di distanza dai confini di zona agricola

- D3 = mt. 50 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente

- D4 = mt. 40 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97

- H = altezza massima mt 6,50

- copertura a 2 falde con pendenza dal 35% al 40%

- H gronda= 3,50m/4,50m

- H = altezza massima del colmo pari a mt 9,50 (anche nel caso di eventuale cupolino di aerazione).

Nei casi di stalle di notevole estensione, tali da rendere di difficile applicazione il requisito della pendenza minima delle falde di copertura, di cui sopra, è ammessa la deroga da tale prescrizione al solo fine di rispettare l'altezza massima del colmo. In quest'ultima ipotesi la pendenza di falda non dovrà essere inferiore al 22%.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale, 500 mt. dalle Zone perimetrare sulla tav. 1 del vigente PRG come "Ambiti territoriali con destinazioni urbane."

Se non sono presenti sulla U.A. insediamenti rurali è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a ~~mq. 150~~ mq 165 di Superficie utile. Superficie complessiva

90.1.4 - Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli.

1. In conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale che pone il territorio del Comune di Correggio nella categoria dei comuni eccedentari ed in zona non vulnerabile sono consentiti:

- trasferimento, ristrutturazione, riconversione, ampliamenti degli allevamenti esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti, a condizione che dispongano di terreno per lo spandimento, detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, ovvero di affitto per un periodo non inferiore al doppio della durata dell'autorizzazione allo scarico, secondo un rapporto non superiore a 3 (tre) tonnellate di peso vivo per ettaro; dovranno in ogni caso essere applicate tecnologie a basso impatto ambientale e non dovranno essere previsti scarichi di liquami zootecnici in acque superficiali esclusi gli impianti consortili di trattamento liquami;
- trasferimenti, ristrutturazioni riconversioni ed ampliamenti degli allevamenti esistenti che, qualora non siano verificate le condizioni di cui alla precedente lettera a), non comportino un aumento di capi allevati superiore al 30%, ovvero superiore al 50%, per allevamenti di consistenza inferiore a 2.000 capi, a condizione che tali interventi determinino sostanziali miglioramenti di carattere igienico-sanitario ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

2. I parametri edilizi ed urbanistici cui fare riferimento sono:

- nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti o trasferimenti che producano nuovo insediamento quelli stabiliti dal punto c) dell'articolo 90.1.3 delle presenti norme;
- nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamento di allevamenti esistenti quelli di seguito elencati:
 - ~~Su-Sc~~ = incremento pari al ~~50% della Superficie Utile esistente~~ **55% della Superficie complessiva esistente**, alla data del 26/03/98, destinata ad allevamento e a servizi strettamente legati all'allevamento.
 - D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
 - D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
 - D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali dell'Insediamento Rurale
 - D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
 - D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97
 - D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali dell'Insediamento Rurale
 - H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

3. Detti interventi da realizzare mediante intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale saranno consentiti unicamente in "Zona agricola Normale" o in "Zona agricola di tutela della centuriazione".

4. Tutti gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere conformi ai disposti della Delibera di Giunta Regionale n° 641 dell'11/05/98 alla quale si dovrà fare riferimento altresì per le definizioni e i parametri da utilizzare che, in caso di contrasto, prevalgono sulla presente normativa.

90.1.5 - Strutture per accumulo liquami zootecnici.

Per la costruzione dei manufatti accumulati si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia.

90.1.6 - Impianti di depurazione al servizio di allevamenti zootecnici.

Per la costruzione di impianti di depurazione dei liquami zootecnici, si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia.

90.1.7 - Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti

Tutti gli interventi edilizi sopraelencati dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91 delle presenti norme e dovranno essere corredati anche dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatti in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia e autorizzazione allo spandimento;
- piano di alberatura di essenze autoctone o naturalizzate per i nuovi allevamenti di carattere aziendale, interaziendale e industriale, al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo tipo edilizio;
- atto unilaterale d'obbligo, così come previsto dall'art. 40 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore ad anni 20. Detto Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

90.1.8 – Strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di cani

Negli insediamenti rurali esistenti è ammessa la nuova costruzione di edifici destinati alle attività di allevamento, addestramento e pensione di cani. Tali strutture dovranno essere amovibili; gli interventi potranno essere realizzati secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1 alla data del 31/10/2000.
- ~~Su~~ **Sc** (per allevamento) ~~0,10 mq/mq~~ **0.11 mq/mq** di SF, fino al raggiungimento del limite di superficie utile massima di ~~mq. 1.500~~ **mq 1.650**
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà per gli edifici destinati al ricovero degli animali e mt 5 per i paddok a cielo aperto.
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola per gli edifici destinati al ricovero degli animali e comunque mt 300 dal perimetro degli ambiti territoriali aventi destinazione urbana, come individuati in Tav.1 di PRG.
- D3 = mt. 6 di distanza dagli edifici residenziali interni all'Insediamento Rurale eventualmente presente; mt 5 di distanza dagli altri edifici. Entrambi i limiti si intendono riferiti sia agli edifici destinati al ricovero degli animali, sia ai paddok a cielo aperto.
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade e comunque in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore e salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi art. 96 e 97
- Hmax = altezza degli edifici esistenti e comunque non oltre i mt. 6,5.

Nel caso di attività di allevamento, addestramento, pensione o commercializzazione di cani già insediate alla data del 27.03.2004, è ammessa la deroga dal requisito della SAF minima prescritta al precedente punto 1 ed il raggiungimento della ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima di ~~2.100 mq~~ **2.310mq**, con indice fondiario ~~UF=0,50~~ **UF = 0.55**

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici previsti dal presente articolo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, riportante lo specifico impegno da parte del concessionario alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività di allevamento o pensione di cani, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola.

Negli edifici esistenti è ammesso l'insediamento delle attività di commercializzazione degli animali allevati.

90.2 - Le strutture specializzate: i caseifici

90.2.1 - I caseifici esistenti

1. Per gli Insediamenti esistenti e funzionanti alla data di adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento di cui al precedente art. 89 , è consentita, per mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art 91.5 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme

Sup. **complessiva** max. di intervento = ~~mq. 8000 mq~~ **mq 8.800** le superfici eccedenti dovranno comunque essere inserite nel P.P. senza possibilità di applicazione dell'indice fondiario

Uf = utilizzo fondiario ~~0,75 mq/mq~~ **0.83 mq/mq**

D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola

D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale eventualmente presente

D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97

H = altezza massima 12,00mt in colmo e 9,00mt in gronda

Copertura a 2 falde con pendenza non inferiore al 22%.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;

locali adibiti alla stagionatura dei formaggi o alla conservazione dei prodotti derivati;

locali di servizio al personale;

locali amministrativi;

locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;

locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;

locali di deposito in genere;

locali tecnologici;

locali adibiti all'allevamento suinicolo, per il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

3. Il dimensionamento della capacità allevabile dovrà essere effettuato in base all'effettiva quantità di latte lavorato annualmente nell'azienda casearia, secondo il rapporto di 1.000 q.li di latte lavorato per 60 maiali allevati. Dovrà inoltre essere prodotto il Piano per gli spandimenti dei liquami zootecnici prevedendo il loro stoccaggio in vasche chiuse a perfetta tenuta per un periodo non inferiore a sei mesi. Detto piano dovrà essere redatto in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia.

4. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

90.3 - Le strutture specializzate: i centri macchina esistenti

I Centri Macchine Agricole esistenti comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da coloro che esercitano all'atto di adozione delle presenti norme da più di cinque anni l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi e che sono regolarmente iscritti alla Camera di Commercio. All'interno dell'Insediamento Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi di Intervento di cui al precedente art. 89 è possibile intervenire in uno dei seguenti modi:

a- Ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente

1. L'intervento dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- ~~Su~~ **Sc** = incremento massimo rispetto alla ~~Superficie utile~~ **Superficie complessiva** esistente pari al 30%
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale

- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

2. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

b - Riorganizzazione complessiva

1. È ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, destinati esclusivamente all'attività del centro macchine, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente. L'intervento da attuare per mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata dovrà seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- Uf = **S.U.S.C.** esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

2. Esclusivamente nei casi di riorganizzazione complessiva, in cui sia prevista la demolizione degli edifici di servizio esistenti, è ammessa la possibilità di ricostruire, obbligatoriamente in un unico corpo di fabbrica, la ~~SU~~ **Sc** esistente con un incremento di superficie, fino ad un massimo di ~~500mq~~ **550mq**, commisurata alle reali esigenze aziendali, debitamente documentate, e comunque per un totale complessivo non superiore a ~~1.000mq~~ **1.100 mq** di superficie per servizi.

3. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

90.4 - Le serre

Le serre fisse o asportabili ed altri impianti analoghi non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia nel caso in cui siano destinati al semplice riparo o alla intensificazione di coltura agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.

90.4.1 - Le serre intensive di nuova costruzione

1. La costruzione di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangono presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, sono realizzabili da tutti i Soggetti Attuatori di cui al precedente art. 88.8, solo su U.A. già edificate alla data di adozione delle presenti norme e secondo i seguenti parametri:

S.A.F.	=	appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme di qualsiasi estensione
Uf	=	Utilizzo fondiario 0,50 mq/mq 0.55 mq/mq di Sc
Sup. max. di intervento	=	mq. 30.000
D1	=	mt. 20 di distanza dai confini di proprietà
D2	=	mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola
D3	=	mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
D4	=	mt. 20 di distanza dalle strade salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
D5	=	per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
H	=	altezza massima mt. 4,50.

2. La concessione all'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Insediamento riguardante tutta l'U.A., che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche; non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue di cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento ecc.

3. Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

4. Nel caso di cessazione di attività dette installazioni dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

1. Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti dell'Insediamento Rurale seguendo le categorie d'intervento ad essi attribuite dalle presenti norme.

90.4.2 - Le serre intensive esistenti

Le attività di coltura in serre fisse intensive esistenti alla data di adozione della presente normativa possono:

- ampliare la loro attività mediante Piano di Sviluppo Aziendale esteso a tutta la superficie aziendale anche in deroga alle S.A.F. minime previste dall'art. 92.3, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto 90.4.1 specificando che nel caso siano insediate su fondi privi di edifici in muratura é loro riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con

~~superficie utile~~ **superficie complessiva** totale pari a ~~mq. 100~~ **mq. 110**, detto edificio dovrà essere realizzato secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme;

- trasferire la loro attività anche su fondi ineditati ed in qualsiasi zona agricola, previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale esteso a tutta la superficie aziendale anche in deroga alle S.A.F. minime previste dall'art. 92.3, secondo i parametri stabiliti dal precedente punto 90.4.1 è pure loro riconosciuta la possibilità di costruire un edificio a servizio dell'attività con ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** totale pari a ~~mq. 100~~ **mq. 110**, detto edificio dovrà essere realizzato secondo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 delle presenti norme.

90.5 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

1. In tutte le zone agricole é ammessa, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- strade poderali ed interpoderali;
- escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni: argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale.

2. La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento di infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio (zone centuriate o di bonifica) e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

90.6 - Le strutture specializzate: aziende esistenti atte alla lavorazione dei prodotti vitivinicoli.

1. Agli stabilimenti per la produzione del vino esistenti e funzionanti, insediati nelle Zone E al 22 aprile 1999 è consentito, per mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata :

- l'ampliamento degli edifici non riconoscibili tipologicamente;
- la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente
- la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici riconoscibili tipologicamente nel rispetto di quanto previsto dai singoli Casi di Intervento di cui al precedente art. 89;

2. Tali interventi si possono attuare seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme
- ~~Su Sc~~ = incremento massimo rispetto alla ~~Superficie utile~~ **Superficie complessiva** esistente pari al ~~50%~~ **55%**

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50 ad eccezione dei silos.

3. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

4. Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione del uva;
- locali adibiti allo stoccaggio delle uve, dei vini e delle materie derivanti;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;

5. Attraverso specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale è possibile il trasferimento delle Cantine esistenti alla data di adozione delle presenti norme solo se poste in aree destinate dal P.R.G. a ristrutturazione urbanistica. La nuova localizzazione può essere individuata nelle Zone E1 agricole normali, a non meno di 500 m da zone A2, e A3. Tale localizzazione deve essere baricentrica rispetto all'area di provenienza delle uve, e direttamente accessibile da una delle seguenti strade:

SS468;

SP47;

SP48;

SP49;

SP69;

SP94;

Via Canolo;

Via San Martino;

6. Il nuovo insediamento può essere attuato attraverso Piano Particolareggiato esteso su una superficie massima di 40.000 mq, per una superficie utile massima pari a quella preesistente ovvero aumentata del 30% secondo i criteri del precedente 2° comma.

7. Nel caso di trasferimento di stabilimenti insistenti su zone E, non è ammesso il recupero degli edifici non riconoscibili.

Art. 90.7 – Le strutture specializzate: i macelli esistenti.

Agli stabilimenti per la macellazione esistenti e funzionanti, insediati nelle Zone E alla data di adozione delle presenti norme è consentito, per mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa privata:

- l'ampliamento degli edifici non riconoscibili tipologicamente;
- la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente;
- la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici riconoscibili tipologicamente nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento di cui al precedente art. 89;

Tali interventi si possono attuare seguendo le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'art. 91 delle presenti norme e rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F.= appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- ~~Su~~ **Sc** = incremento massimo ammissibile ~~800 mq~~ **880 mq** una tantum;
- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici dell'Insediamento Rurale;
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt. 96 e 97;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50 ad eccezione dei silos;

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla macellazione con il lavaggio;
- locali adibiti allo stoccaggio degli scarti di macellazione in attesa dello smaltimento;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;

Art. 91.6 – Rilocalizzazione degli edifici o insediamenti rurali incompatibili con la viabilità di progetto.

I singoli edifici e gli insediamenti rurali posti ad una distanza inferiore o uguale a mt. 10,00 dall'autostrada A.1, dal tracciato ferroviario TAV o dalla viabilità di progetto individuata graficamente in colore giallo nelle tavv. 2 del PRG potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno degli ambiti di rilocalizzazione individuati con apposita simbologia sulle aree limitrofe della stessa proprietà.

Ogni ambito di rilocalizzazione è disciplinato da una apposita scheda normativa, che stabilisce le modalità di intervento nel rispetto dei criteri e parametri generali di seguito indicati:

- le nuove costruzioni dovranno fare riferimento ai modelli planimetrici e tipologici descritti negli artt. 91.4 e 91.5 o, in alternativa, al modello insediativo dei campi edificatori di cui all'art. 67.
- ~~Superficie utile~~ **Superficie complessiva** realizzabile, ovvero volume, non superiore a quelli degli edifici demoliti;
- Distanza minima dai confini di proprietà mt. 5,00;
- Distanza minima dalle strade: la distanza richiesta dal Codice della Strada nel territorio extraurbano per le diverse categorie di strade;
- Altezza massima: l'altezza prevista dalle NTA per il modello insediativo prescelto per la ricostruzione

Le destinazioni d'uso ammesse per i nuovi fabbricati sono quelle previste agli artt. 88.7.1 e 88.7.2.

Gli interventi possono essere realizzati da Operatori Agricoli Qualificati e Non Qualificati.

L'intervento è di tipo diretto in caso di rilocalizzazione di un singolo edificio, mentre in caso di realizzazione di un insediamento composto da più edifici, sia esso definito sul modello dei campi edificatori o degli insediamenti rurali, è necessaria la preventiva approvazione di un apposito piano particolareggiato di iniziativa privata con definizione dell'organizzazione delle aree di uso comune e di quelle pubbliche, nonché delle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici previsti.

Scheda R1 – “Via Vittoria”

L'ambito di rilocalizzazione di via Vittoria è posto in prossimità del complesso denominato “Casino Tirell” e comprende l'insediamento rurale posto in demolizione, contrassegnato dall'identificativo 164.6, nonché alcuni edifici più recenti, edificati nell'ambito della medesima unità aziendale.

L'attuazione sarà mediante intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area perimetrata e dovrà prevedere:

- la realizzazione delle rettifiche del tracciato viario di via Vittoria previste dal PRG a cura del soggetto attuatore e la cessione gratuita delle opere al Comune a positivo collaudo;
- la demolizione degli immobili identificati dalla sigla 164.4, alla espressa condizione che gli stessi risultino posti a distanza inferiore a mt. 10,00 rispetto alla viabilità di nuova previsione e la

edificazione di nuovi fabbricati nell'area posta a nord dell'insediamento esistente, secondo il modello di riferimento dei campi edificatori di cui all'art. 67;

- la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima è fissata nella misura pari alla ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** esistente, da ripartire in un numero massimo di sei unità immobiliari indivisibili;
- è vietata la lottizzazione del campo edificatorio e l'edificazione di singole unità immobiliari isolate al centro del lotto;
- la dotazione di parcheggi P1 e P3 dovrà essere dimensionata sulla base dei parametri indicati all'art. 104;
- è ammessa la realizzazione di un solo accesso carrabile per il nuovo insediamento;
- l'insediamento dovrà essere delimitato da siepi vive di essenze autoctone, integrate da piantumazioni lineari;
- non sono ammesse coperture piane che non utilizzino la tecnologia del tetto verde;
- non sono ammessi infissi, oscuri e tapparelle in plastica o alluminio, nè tinteggi al quarzo;
- in sede di piano urbanistico preventivo dovrà essere predisposta apposita indagine geologico-geotecnica, i cui esiti avranno carattere prescrittivo circa le caratteristiche edilizie degli interventi previsti.

Scheda R2 – “Via San Biagio”.

L'ambito di rilocalizzazione di via San Biagio è posto in prossimità della bretella di collegamento viario tra via San Biagio e la tangenziale Est del capoluogo e comprende l'insediamento rurale posto in demolizione, oltre agli ulteriori edifici dell'insediamento contrassegnati dagli identificativi 350.4 e 351.4.

L'attuazione sarà mediante intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area perimetrata e dovrà prevedere:

- la edificazione di nuovi fabbricati in luogo di quelli demoliti per la realizzazione della bretella viaria, nell'area posta a ovest dell'insediamento esistente, secondo il modello di riferimento dei campi edificatori di cui all'art. 67;
- la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima è fissata nella misura pari alla ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** esistente da ripartire in un numero massimo di sei unità immobiliari indivisibili;
- è vietata la lottizzazione del campo edificatorio e l'edificazione di singole unità immobiliari isolate al centro del lotto;
- la dotazione di parcheggi P1 e P3 dovrà essere dimensionata sulla base dei parametri indicati all'art. 104;
- è ammessa la realizzazione di un solo accesso carrabile per il nuovo insediamento;
- l'insediamento dovrà essere delimitato da siepi vive di essenze autoctone, integrate da piantumazioni lineari;

- non sono ammesse coperture piane che non utilizzino la tecnologia del tetto verde;
- non sono ammessi infissi, oscuri e tapparelle in plastica o alluminio, nè tinteggi al quarzo;
- in sede di piano urbanistico preventivo dovrà essere predisposta apposita indagine geologico-geotecnica, i cui esiti avranno carattere prescrittivo circa le caratteristiche edilizie degli interventi previsti.

Scheda R3 – “Via Botte”.

L’ambito di rilocalizzazione di via Botte è destinato alla ricostruzione del volume preesistente all’interno dell’insediamento rurale identificato dal n. 047.6 in tav. 2.4 di P.R.G., della consistenza pari a mq 450.

L’attuazione sarà mediante intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l’area perimetrata e dovrà prevedere:

- la ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima è fissata in ~~mq 450~~ **mq 495**, da distribuire in un unico edificio, ripartibile in un numero massimo di 3 unità immobiliari indivisibili;
- è vietata la lottizzazione del campo edificatorio e l’edificazione di singole unità immobiliari isolate;
- la dotazione di parcheggi P1 e P3 dovrà essere dimensionata sulla base dei parametri indicati all’art. 104;
- è ammessa la realizzazione di un solo accesso carrabile per il nuovo insediamento, su via Botte;
- l’insediamento dovrà essere delimitato da siepi vive di essenze autoctone, integrate da piantumazioni lineari;
- non sono ammesse coperture piane che non utilizzino la tecnologia del tetto verde;
- non sono ammessi infissi, oscuri e tapparelle in plastica o alluminio, né tinteggi al quarzo.

Scheda R4 – “Via Gavellotta”

L’ambito di rilocalizzazione di via Gavellotta è posto in adiacenza a via San Prospero e comprende l’edificio rurale posto in demolizione, contrassegnato dall’identificativo 269.3.

L’attuazione sarà mediante intervento diretto convenzionato e dovrà prevedere:

- la cessione gratuita di una fascia di circa 300mq finalizzata alla realizzazione del tratto di tangenziale sud;
- la demolizione dell’immobile identificato dalla sigla 269.3, alla espressa condizione che la edificazione del nuovo fabbricato rispetti il modello di riferimento dei campi edificatori di cui all’art. 67;
- La ricostruzione dell’edificio dovrà rispettare la superficie utile esistente di 1.300,72mq ovvero la volumetria stereometrica esistente di 4.275,38 mc, da distribuire al massimo in due corpi di fabbrica, con un numero complessivo di massimo 4 unità abitative;
- la dotazione di parcheggi P1 e P3 dovrà essere dimensionata sulla base dei parametri indicati all’art. 104;

- è ammessa la realizzazione di un solo accesso carrabile per il nuovo insediamento, da attuare obbligatoriamente su via Gavellotta;
- l'insediamento dovrà essere delimitato da siepi vive di essenze autoctone, integrate da piantumazioni lineari;
- non sono ammesse coperture piane che non utilizzino la tecnologia del tetto verde;
- non sono ammessi infissi, oscuri e tapparelle in plastica o alluminio, nè tinteggi al quarzo;
- in sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere predisposta apposita indagine geologico-geotecnica, i cui esiti avranno carattere prescrittivo circa le caratteristiche edilizie degli interventi previsti.

OMISSIS

Art. 97 - Zona E.4 - canali ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro

1. Il PRG individua i canali ecologici dei Cavo Naviglio e Cavo Tresinaro ai sensi dell'art. 29 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, quali aree destinate a progetti di tutela, recupero e valorizzazione finalizzati alla creazione di corridoi biologici ed ecologici di pianura.

2. I canali ecologici saranno disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e da un apposito regolamento per la gestione e fruizione da predisporre da parte dell'Amm.ne Com.le sulla base delle direttive del Piano Territoriale Paesistico Regionale e di obiettivi da concordarsi con i comuni interessati e con l'Amministrazione Provinciale.

3. In attesa della predisposizione del Piano Particolareggiato di cui sopra in detta zona si applicano i combinati disposti generali delle "Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali dei cavi e canali" di cui al precedente art. 96 per quanto riguarda la fascia di rispetto di ml. 50,00, e i disposti generali delle "Zone agricole normali" di cui all'art. 94.

4. In tale zona é inoltre vietata:

- la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- l'installazione di serre fisse intensive così come definite all'art. 90.4 delle presenti norme;
- lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;

5. Gli interventi di carattere pubblico su strade, canali e altri manufatti dovranno rispettare i criteri di conservazione, restauro e ripristino delle connotazioni ambientali generali. Tali interventi saranno volti a realizzare opere necessarie per l'uso a scopi ricreativi delle aree del canale ecologico da parte di pedoni e ciclisti, con la possibilità di attrezzare ciclo piste, percorsi pedonali attrezzati ecc. o di riservare a tale uso prioritariamente, strade, argini, carraie e tracciati esistenti. La realizzazione di percorsi equestri é ammessa in forma completamente autonoma rispetto ai percorsi pedonali e ciclabili.

6. Per gli insediamenti produttivi esistenti precedentemente al 29/06/1989, in dipendenza da specifici e documentati programmi aziendali di razionalizzazione del ciclo produttivo per le attività già in essere, nonché dalla adozione di appositi provvedimenti di miglioramento ambientale e di mitigazione dell'impatto

paesaggistico, sono ammessi, sottoponendoli a convenzione, ampliamenti della ~~Su~~ **Sc** esistente alla data del 26.03.1998, fino ad un massimo del ~~20%~~ **22%**. Detti ampliamenti sono ammessi per edifici con tipologia produttiva e comunque non già precedentemente finalizzati all'attività agricola.

7. Gli ambiti ricondotti da PTCP al proprio art. 11 – zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua – e ricompresi nella zona di cui al presente articolo, sono soggetti anche al rispetto di quanto indicato nel successivo art. 122.

CAPO VII - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 99 - Zone F.1 - attrezzature pubbliche di interesse generale

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.

Appartengono a questa tipologia i seguenti servizi generali:

- le attrezzature scolastiche superiori contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera B (UdT: b.4.5);
- le attrezzature sanitarie di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera F (UdT: b.4.2);
- le attrezzature assistenziali pubbliche di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera F;
- strutture cimiteriali contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera D (UdT: g.2);
- attrezzature per servizi speciali (militari, religiosi, civili, ecc.) di importanza comunale o sovracomunale;
- attrezzature sportive di addestramento e spettacolo, per manifestazioni ed eventi temporanei, contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera E (UdT: b.4.7).

La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.R.G. tramite specifica deliberazione del Consiglio comunale.

In queste zone è sempre possibile la realizzazione di impianti energetici (UdT g3 bis), ad esclusione degli impianti di produzione di biogas.

Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

I locali destinati alle attività suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 250 mq cadauna, fino ad un massimo pari al ~~20%~~ **22%** della ~~Su complessiva~~ **Sc totale**, e comunque entro il limite di ~~500 mq~~ **550 mq** ogni 10.000 di St.

In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento diretto su una superficie minima corrispondente a quella dei singoli comparti definiti graficamente sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri:

Ut - Indice di utilizzazione territoriale: ~~6.000 mq/ha~~ **6.600 mq/ha**;

Aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;

Parcheggi pubblici : indicati nelle tavole del P.R.G.;

Parcheggi di pertinenza : 20 mq/100 mq di ~~Su~~ **Sc**;

H - altezza massima : ml. 15, derogabile per volumi tecnici;

VL - Visuale Libera : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto).

Le costruzioni dovranno comunque avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti di pregio e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.

Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** sarà computata all'interno della ~~Su~~ **Sc** complessiva consentita, fino ad un massimo di ~~250 mq.~~ **275 mq**

Le tavole di P.R.G. individuano con appositi perimetri le zone di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.

All'interno di questi ambiti è vietata la costruzione di nuovi edifici; l'ampliamento di edifici esistenti, qualora compatibile con le altre disposizioni delle presenti Norme agli effetti della disciplina delle singole zone interessate, è subordinato, caso per caso, a specifica autorizzazione prefettizia.

La zona F1 ubicata a Fondondo, distinta in tav. 2.3 con il numero 156 risulta destinata a funzioni di assistenza sociale. All'interno degli edifici esistenti ed in quelli di nuova costruzione è ammesso l'insediamento delle funzioni di servizio di interesse generale di cui agli usi b4.1, b4.2, b4.3, nonché le funzioni laboratoriali potenzialmente connesse all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate (UdT B.3 e c.1) e le funzioni residenziali a.3, di cui all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche.

In tale ambito il PRG si attua mediante intervento diretto in caso di ristrutturazione degli edifici esistenti, ovvero intervento diretto convenzionato per la nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** massima = ~~superficie utile~~ **superficie complessiva** esistente alla data del 29.02.2008 più ~~800 mq~~ **880 mq**, realizzabili con nuovi corpi di fabbrica; la realizzazione e collocazione dei nuovi fabbricati dovrà risultare compatibile con il contesto rurale circostante e per quanto possibile ricalcare i modelli insediativi ed i riferimenti tipologici previsti dalle presenti norme per i casi di intervento in zona agricola.

Parcheggi di pertinenza : 1 mq/100 mc

Hmax = 7,50 mt.

VL = 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto di intervento)

La convenzione dovrà riportare le specifiche funzioni da insediarsi nei nuovi fabbricati, con vincolo perpetuo di destinazione degli stessi a funzioni di tipo socio-assistenziale, nonché le modalità di gestione della struttura in collaborazione con i servizi sociali comunali

La zona F1 ubicata in via Sinistra Tresinaro, distinta in tav. 2.2 e 2.4 con gli identificativi Fn1 e Fn2 risulta destinata a funzioni di assistenza alle popolazioni nomadi.

- In particolare, l'area Fn1 individua l'area sosta nomadi di proprietà comunale, destinata alla sosta temporanea di cittadini nomadi autorizzati all'utilizzo delle piazzole e delle infrastrutture a tale scopo allestite dal Comune di Correggio.

In tale ambito, su iniziativa pubblica, è possibile la realizzazione di aree pavimentate (piazzole) e di tutte le infrastrutture e gli impianti necessari a rendere le stesse idonee per l'alloggiamento di abitazioni mobili, quali camper, caravan e roulotte, ovvero di piccole strutture prefabbricate amovibili.

All'interno dell'area Fn1 le piazzole potranno occupare una superficie massima pari al 30% della Superficie Fondiaria del campo. Tutte le aree esterne alle piazzole dovranno essere mantenute permeabili, con utilizzo di opportuni materiali drenanti anche in caso di realizzazione di percorsi carrabili o pedonali.

- l'area Fn2 individua, in adiacenza all'area comunale, una ulteriore zona privata, destinata alla sosta temporanea di cittadini nomadi.

In tale ambito, su iniziativa privata, è possibile l'allestimento di aree pavimentate (piazzole) e di tutte le infrastrutture e gli impianti necessari a rendere le stesse idonee per l'alloggiamento di abitazioni mobili, quali camper, caravan e roulotte, ovvero di piccole strutture prefabbricate amovibili, nei limiti della capacità edificatoria ammessa.

L'area non risulta invece utilizzabile per la realizzazione di edifici o strutture permanenti in muratura

All'interno dell'area Fn2 le piazzole potranno occupare una superficie massima pari al 10 % della Superficie Fondiaria. La realizzazione delle piazzole e di qualsiasi ulteriore manufatto, ancorchè amovibile, sarà possibile per intervento diretto, sulla base di un titolo abilitativo edilizio idoneo in relazione all'intervento, nel rispetto dei seguenti parametri :

- altezza massima H = 4,50 mt (riferita alle abitazioni temporanee)
- Distanza dai confini di proprietà = mt. 10,00
- Lungo il perimetro dell'insediamento, a mitigazione dell'impatto visivo, dovrà essere prevista la messa a dimora di opportune essenze arboree o arbustive autoctone di forma ed altezza adeguate, da definire in accordo con i competenti uffici comunali.
- Tutte le aree esterne alle piazzole dovranno essere mantenute permeabili, con utilizzo di opportuni materiali drenanti anche in caso di realizzazione di percorsi carrabili o pedonali.

Art. 100 - Zone F.2 - attrezzature tecniche e tecnologiche

Le zone per attrezzature tecniche, contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera A, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale, per impianti agroforestali, e delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio (UdT: b.4.5; d.9; f1; g.3; g.3 bis; g.4).

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;

aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;

aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;

centrali termiche a scala urbana;

impianti di depurazione di fognature pubbliche;
strutture di servizio ad impianti agroforestali di interesse pubblico;
isole ecologiche e aree di servizio alla gestione ambientale;
edifici anonari pubblici, ecc.

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Zone con UdT b.4.5; f.1

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria : ~~0,6 mq/mq~~ 0.65 mq/mq

parcheggi di urbanizzazione primaria : 5 mq/100 mq di Sf

VL - indice di visuale libera : 0,5.

Zone con UdT d.9; g.3; g.3 bis; g.4

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria : ~~0,6 mq/mq~~ 0.65 mq/mq

parcheggi di urbanizzazione primaria : 1 mq/100 mq di Sf

VL - indice di visuale libera : 0,5.

Le aree identificate dalla sigla A1 in Tav. 2.4 e Tav. 2.6 di P.R.G. potranno essere destinate, in aggiunta agli usi contemplati nel presente articolo e nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, anche all'insediamento di attività private inerenti la raccolta, il recupero ed il riciclaggio di rifiuti e materiali di scarto, ivi compresa l'attività di rottamazione autoveicoli. L'insediamento di tali funzioni sarà subordinato alla preventiva verifica degli impatti ambientali e paesaggistici generati dalle nuove strutture e dall'adozione di adeguate misure di mitigazione, che dovranno essere esplicitati in appositi elaborati cartografici allegati al progetto. Per gli ambiti che ricadono all'interno delle zone di tutela della struttura centuriata, come individuate dal PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, gli interventi edilizi saranno da assoggettare alle seguenti prescrizioni:

- attuazione attraverso intervento diretto convenzionato
- h massima dei fabbricati = 10,00m
- copertura dei fabbricati a due acque con pendenza minima del 25% e manti di copertura possibilmente in laterizio ovvero tegole di cemento ovvero lastre ondulate colorate all'impasto
- tinteggio dei prospetti esterni e di ogni altro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, grondaie, elementi in ferro)compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa con colori da concordare con l'ufficio tecnico comunale

OMISSIS

Art. 106 - Zone G - servizi e attrezzature di base

Sono classificate zone territoriali di tipo G le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.

Ai fini della presente disciplina dell'uso del suolo, queste zone si articolano in :

servizi di base;

verde pubblico attrezzato;

con riferimento alle apposite indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.R.G. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Trattandosi di zone destinate a servizio sono sempre ammesse le strutture tecnologiche e impianti a fonti rinnovabili (UdT g3 bis) ad esclusione degli impianti di produzione di biogas.

Art. 107 - Zone G.1 - servizi di base

1. Le zone territoriali omogenee G.1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale (UdT: b.4.1 – b.4.4 – b.4.6 – b.4.9).

2. Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- i servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, contrassegnati dalle lettere a-b-c;

attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di frazione quali:

- servizi religiosi (lettera f)
- servizi culturali (lettera d)
- servizi sociali (lettera e)
- servizi assistenziali, attrezzature partecipative, amministrative, associative, ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico.

3. Nelle zone per servizi di base il P.R.G. si attua per intervento diretto

4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base, è ammesso l'insediamento complementare di pubblici esercizi (intesi come bar/tavola fredda), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

5. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi

ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al comune a mezzo di esproprio forzoso.

6. Gli interventi nelle zone per servizi di base sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:

Uf - indice di utilizzazione fondiaria : ~~0,6 mq/mq~~ **0.65 mq/mq di Sc**

Parcheggi di pertinenza : 25 mq/100 mq Su

Parcheggi pubblici : secondo quanto previsto all'art. 104 in funzione degli usi previsti.

H - altezza massima : ml. 15, ad eccezione delle attrezzature religiose;

VL - indice di visuale libera : 0,5.

7. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, anche derogando dalle previsioni grafiche del P.R.G., purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Art. 108 - Zone G.2 - verde pubblico attrezzato

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di aree verdi attrezzate o meno, parchi (UdT: b.4.1), radure (UdT: d.11 comma 5), attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico (UdT: b.4.6 - b.4.7 - b.4.9), infrastrutture pedonali e ciclabili, (UdT: f.1.5), strutture di accumulo temporaneo delle acque meteoriche finalizzate alla mitigazione dell'impatto generato da precipitazioni particolarmente rilevanti; la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni.

2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti : ~~0,2 mq/mq~~ **0.22 mq/mq**

Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature a raso non coperte : ~~0,6 mq/mq~~ **0.65 mq/mq di Sc**

Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria : 5 mq/100 mq Sf;

H - altezza massima : ml. 10,50;

VL - indice di visuale libera : 0,5.

In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature e garantite le necessarie opere di manutenzione, rimboschimento e sistemazione del verde.

Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, anche inserendo destinazioni di cui al precedente Art. 107, purchè siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

OMISSIS