

Azzonamenti del PRG vigente approvato nel 2003, destinazioni e capacità edificatorie secondo le NTA:

ART. 38.9 SOTTOZONA F1: STANDARD COMUNALE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE

Nella sottozona F1 "standard comunale per verde pubblico e attrezzature" sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico destinate a:

- verde per il gioco e lo svago
- attrezzature, servizi ed impianti di interesse settoriale e locale

I progetti devono essere estesi all'unità di azzonamento con destinazione funzionale omogenea, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 31 – lett. a), b) e c) della L. 457/1978.

Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT 0,03 mq/mq (se non diversamente previsto nell'apposito prospetto allegato)
- RC 5%
- altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50

Nelle aree destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse settoriale e locale l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT 1 mq/mq (se non diversamente previsto nell'apposito prospetto allegato)
- RC 40 %
- altezza massima m 10 (per impianti sportivi e ricreativi m 20)

Per le aree comprese entro il perimetro del Parco delle Groane, le disposizioni del PTC del Parco e dei relativi piani di settore prevalgono sulle disposizioni del PRG.

ART. 38.11 SOTTOZONA F3: STANDARD COMUNALE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nella sottozona F3 "standard comunale per insediamenti produttivi" gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,7 mq/mq
- rapporto di copertura 30%
- altezza massima m 7,50

In tale sottozona F3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti

Mediante apposito convenzionamento, possono essere collocati anche centri di ricerca scientifica per progetti di interesse pubblico e collettivo, nonché attrezzature generali di servizio al comparto produttivo, laboratori di certificazione collaudo materiali e centri di formazione.

Il PRG individua con apposito simbolo nelle tavole di azzonamento le aree di "compensazione ambientale destinate al recupero dell'ambiente naturale attraverso interventi di bonifica, di rinaturalizzazione e formazione delle aree verdi. In queste aree la manutenzione dovrà essere garantita dai privati e non potranno essere edificate se non per piccole costruzioni in precario, finalizzate esclusivamente alla fruizione degli spazi naturali; sono ammessi parcheggi, se compatibili con piste ciclo-pedonali.

ART. 38.12 SOTTOZONA F4: STANDARD SOVRACCOMUNALE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E VERDE PUBBLICO DI INTERESSE AMBIENTALE

Nella sottozona F4 "standard sovracomunale per attrezzature pubbliche e verde pubblico di interesse ambientale" sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico destinate a:

- impianti e attrezzature di interesse sovracomunale
- verde di interesse ambientale

I progetti devono essere estesi all'unità di azzonamento con destinazione funzionale omogenea, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 31 – lett. a), b) e c) della L. 457/1978.

Nelle aree destinate a impianti e attrezzature di interesse sovracomunale l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT 1 mq/mq
 - RC 40%
 - altezza massima m 10 (per impianti sportivi e ricreativi m 20)
- Nelle aree destinate a verde di interesse ambientale è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:
- IT 0,03 mq/mq
 - RC 5%
 - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50

ART. 34.9 SOTTOZONA B4: RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO

La sottozona B4 "residenziale a verde privato" comprende le aree verdi pertinenti alla residenza, meritevoli di tutela per il loro pregio ambientale.

Nell'ambito di tale sottozona, mediante concessione edilizia diretta, sono ammessi interventi di completamento edilizio dei fabbricati esistenti in relazione all'indice fondiario $IF = 0,03 \text{ mq/mq}$ e al rapporto di copertura $RC = 2\%$ in aggiunta alla SLP esistente. Sono altresì ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi riguardanti le aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un adeguato studio ambientale, che preveda la tutela e l'incremento del patrimonio arboreo esistente con riferimento alle prescrizioni dell'ambito in cui ricade l'area.

ART. 34.10 **SOTTOZONA B5**: RESIDENZIALE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

La sottozona B5 "rilevanza paesaggistica e ambientale" comprende le aree di rilevante pregio ambientale e paesistico poste in contiguità con la parte di territorio parzialmente edificato.

Tali aree sono destinate ad essere acquisite o asservite al patrimonio ed all'uso pubblico, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, non utilizzabile in loco e pari a $IF = 0,2 \text{ mq/mq}$, all'interno delle aree di concentrazione volumetrica identificate nelle tavole di azionamento del PRG, salvo che la porzione interessata risulti essere di modesta estensione e/o non collegata funzionalmente con le altre aree di uso pubblico; nel qual caso la convenzione deve coinvolgere necessariamente anche altre porzioni limitrofe soggette alla medesima disciplina urbanistica.

Le aree così cedute o asservite possono essere computate ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici di pertinenza della capacità edificatoria oggetto di trasferimento.

Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere esclusivamente utilizzate ai fini agricoli, con le modalità previste dal successivo art. 37.

ART. 37 - **ZONA E** - AGRICOLA

1. La zona E comprende le parti del territorio destinate all'utilizzo agricolo ancorchè, in parte, ricomprese entro il perimetro del Parco Regionale delle Groane.

2. Per le aree comprese entro il perimetro del Parco delle Groane, le disposizioni del PTC del Parco e dei relativi piani di settore prevalgono sulle disposizioni del PRG.

3. Nella zona E, la concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo a titolo principale o associato, in possesso dei requisiti definiti dalla L.R. 93/1980

- al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle abitazioni per i salariati agricoli

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato:

- alla presentazione di un atto di impegno sottoscritto dal richiedente e trascritto nei pubblici registri immobiliari che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, fino a quando non venga mutata la destinazione di zona prevista dal PRG

- all'accertamento, da parte degli uffici comunali, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola

Per il raggiungimento della superficie aziendale minima, come definita dalla vigente normativa statale e regionale, possono essere computate unitariamente aree ricadenti nella zona E, tramite atto di asservimento debitamente trascritto nei pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto di ogni altra prescrizione vigente.

4. Nella zona E risultano vietati:

- insediamento di allevamento di suini

- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea

- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola

- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti

- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte

- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Gli allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 500 dai limiti dell'azonamento urbano previsto dal PRG.

Nel caso di impianto di colture floro-vivaistiche sono ammesse serre non permanenti su una superficie non superiore al 30% del terreno dell'azienda, purchè collocate ad almeno m 5 dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici.

E' consentita la realizzazione di recinzioni mediante siepi o manufatti metallici nel terreno di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di cordoli continui in cemento, nonché le recinzioni di fondi ineditati mediante siepi.

6. Nella zona E l'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia.

E' consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Nell'area perimetrata nella tavola di azionamento del PRG, interessata da interventi di bonifica e di messa in sicurezza, sono vietate tutte le attività che prevedano escavazione e/o rimaneggiamento del suolo (aratura, posa di tubazioni, ecc.).

ART. 36.5 **SOTTOZONA D1**: PRODUTTIVA

La sottozona D1 "produttiva" comprende le parti di territorio comunale sulla quale insistono attività produttive esistenti e di nuovo impianto, che possono essere confermate nella loro ubicazione ed ampliate in quanto compatibili con il contesto circostante.

Gli interventi sono ammessi mediante concessione edilizia o previo piano attuativo, ove previsto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF 1 mq/mq (per i piani attuativi si veda l'apposito prospetto allegato)
- RC 70%
- altezza massima m 10,00 (altezze maggiori solo per volumi tecnici e impianti tecnologici)
- VA 10% della SF

Nella sottozona D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione d'uso principale: produttiva
 - destinazione d'uso complementare: attività terziarie, commerciali/direzionali, ricettive e, limitatamente alle sottozone D1 classificate all'interno degli ambiti tipo-morfologici dell'apposita tavola di PRG, residenza
- La destinazione d'uso complementare non può occupare oltre il 20% della SLP dell'edificio o del complesso edilizio interessato.

All'interno dei piani attuativi, la destinazione d'uso complementare può essere elevata sino al 40% della SLP dell'edificio o del complesso edilizio interessato.

Nelle sottozone D1 non classificate all'interno degli ambiti tipo-morfologici, è ammessa la realizzazione di un alloggio custode non superiore a mq 120 di SLP per ogni azienda.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

Nella sottozona D1 è ammissibile la realizzazione di fabbricati accessori con estradosso fuori terra non superiore a m 2,50 e di superficie massima complessiva pari a mq 100, in deroga al rapporto di copertura e all'indice fondiario definiti dal PRG, nonché la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di sopalchi non agibili di altezza non superiore a m 2,50, in deroga all'indice fondiario della sottozona relativa.

ART. 36.9 **SOTTOZONA D5**: MISTA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

La sottozona D5 "mista di riqualificazione urbana" comprende le parti di territorio con prevalente vocazione produttiva e terziaria, caratterizzate da una forte commistione di funzioni, con la presenza di edifici e fabbricati in condizioni di obsolescenza che richiedono radicali interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sono ammessi mediante concessione edilizia o previo piano attuativo, ove previsto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,9 mq/mq (per i piani attuativi si veda l'apposito prospetto allegato)
- RC 50%

In deroga agli indici urbanistici di zona, tramite piano attuativo è possibile procedere al recupero integrale della volumetria preesistente, con l'obbligatoria cessione all'interno del perimetro di intervento o nelle aree immediatamente adiacenti della quota di standard di legge relativa alle quantità ed alle funzioni previste.

Nella sottozona D5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione d'uso principale: terziaria, commerciale e/o direzionale, artigianato di servizio non nocivo e molesto;
- destinazione d'uso complementare: residenziale.

La destinazione d'uso complementare non può eccedere il 15% della SLP dell'edificio o del complesso edilizio interessato.

In caso di piani attuativi, la funzione complementare può essere elevata sino al 40% della SLP, indipendentemente dalla compresenza di altre funzioni nel lotto.