

TAVOLE E NORMATIVA DI PRG VIGENTE

Comune di Castel Bolognese

Provincia di Ravenna

PRG 95 Variante Generale

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1998
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.06.2000
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.06.2000
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 29.08.2002
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 del 11.07.2005
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007

Variante Sette

Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008
Variante Sette approvata con Delibera di CC n.

Disciplina d'uso del territorio

TAV. 13/a
Scala 1:2.000

Il Sindaco:

Silvano MORINI

Il Segretario Comunale:

Dott. Nicola LAROSA

Settore Gestione Territorio

Geom. Mauro CAMANZI

Progettisti:

Arch. Massimo GIANSTEFANI

Arch. PIERGIORGIO MONGIOJ

Elaborazioni cartografiche:

Geom. Giuseppe Cani



ELABORAZIONI GRAFICHE **SIS.TER**



Quadro
d'unione

Elaborato

C 13/a

PIANO DELLE QUALITA' AMBIENTALI E DELLE TUTELE TERRITORIALI

ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO

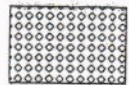
 Confine Comunale

 Perimetro del territorio urbanizzato

 Art. 26.1.1. Tutela generale del sistema collinare. (Art.9 NTA-PTCP)



Art. 26.1.2.a. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua. (Art. 17-18 NTA-PTCP)



Art. 26.1.2.b. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua. (Art. 17-18 NTA-PTCP)

Art. 26.1.3. Tutela dei corpi idrici. (ART. 28 NTA-PTCP) e Tavv. n. 3-10 e 3-15 dei relativi elaborati grafici



Art. 26.1.4. Zone a potenziale instabilità di massa e Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi (paleofrane). (Art. 26-27 NTA-PTCP)



Art. 26.1.5. Zone di rispetto delle scarpate.



Art. 26.1.6. Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecicole a fondo piatto. (Art. 19 NTA-PTCP)

 Art. 26.1.7. Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti. (Art. 20 e 26 NTA-PTCP)

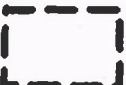
ZONE DI INTERESSE STORICO, NATURALISTICO ED AMBIENTALE.

 Art. 27.2.1. Zone di tutela di elementi della "Centuriazione". (Art. 21 NTA-PTCP)



Art. 27.2.2. Zona di tutela delle aree boschive (Art. 10 NTA-PTCP)

 Art. 27.2.3. Parco Fluviale.



Art. 27.2.4. Recupero della viabilità storica. (Art. 24 NTA-PTCP)

 Art. 27.2.5. Zona di tutela paesaggistica. (Art. 19 NTA-PTCP)



Art. 27.2.6. Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente (Art. 20.b NTA - PTCP)

 Art. 26.1.2.a. Zona di tutela di cui al D.LGS. n. 42 del 22/01/2004



Art. 27.2.6 a. Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 20.c NTA - PTCP).

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.28.3.1. Zone Sismiche



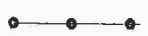
Art. 28.3.2. Sedi Viarie e zone destinate alla viabilità Extraurbana .



Art.28.3.3. Sede Ferroviaria e relativa zona di rispetto.



Art. 28.3.4 . Fascia di rispetto cimiteriale.



Art. 28.3.5. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica a 15 KV, cor fascie di rispetto di m 20 per parte



Art. 28.3.5. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica a 132 KV, cor relative fascie di rispetto

Comune di Castel Bolognese

Provincia di Ravenna

PRG 95

Variante Generale al PRG

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1996
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.06.2000
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.06.2000
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 29.08.2002
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 dell'11.07.2005
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007
Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008
Variante Sette approvata con Delibera di CC n. 22 del 16/03/2009

Norme Tecniche di Attuazione

A seguito dell'approvazione della Variante Sette

Il Sindaco
Silvano MORINI

Il Segretario Comunale
Dott. Nicola LAROSA

Comune di Castel Bolognese
Settore Gestione Territorio
Geom. Mauro CAMANZI

Progettisti:
Arch. Massimo GIANSTEFANI

Arch. Piergiorgio MONGIOJ

Elaborato **B**

Art. 28**3) Zone a vincolo speciale.****3.1) Zone sismiche.**

In base all'Elenco delle Località Sismiche di prima e seconda categoria, allegato alla Legge n. 1684 del 25.11.62 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il territorio del Comune di Castel Bolognese è dichiarato sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02.02.74, con grado di sismicità S=9, e D.M. 16.01.1996, con particolare riferimento ai Punti C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.9.1.1.

Su tutto il territorio comunale si applicano pertanto le norme tecniche e procedurali di cui alla Legge n. 64 del 02.02.74.

3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana.

Le Sedi viarie e le Zone destinate alla viabilità extraurbana comprendono:

- le strade extraurbane;
- i nodi stradali;
- le relative aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade, rotonde, svincoli, etc.) ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e/o del Piano Particolareggiato, mentre ne deve comunque essere rispettata l'inedificabilità fino ai limiti esterni delle relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Pertanto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, prescritte nel proseguo del presente articolo, determinano l'entità di tali aree lungo i vari assi stradali.

Le aree di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

E' consentita l'installazione e/o l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, secondo le modalità e nei termini previsti in relazione a ciascuna delle zone omogenee individuate nelle normative statali e regionali vigenti e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA per le Zone omogenee A, B, C, D ed E.

Definizioni, dimensioni, prescrizioni, distanze e distanze di sicurezza, incompatibilità, procedure ecc. Sono regolamentate dal DM 1404/68, Nuovo Codice della Strada vigente e relativi Regolamenti d'Attuazione, DL n. 32/98, DL n. 346/99, L. n. 496/99 e loro rispettive e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1399/2000.

Sono inoltre consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti mantenendo una distanza dalla strada non inferiore agli allineamenti cimiteriali esistenti.

In sede di progettazione della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree e fasce di rispetto non costituiranno elemento per la valutazione del valore d'esproprio, anche in caso di loro ammissibilità urbanistica o di edificazione sulla base delle deroghe previste.

Nell'attuazione della V.G. al P.R.G., dovranno essere modificati o soppressi, quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle indicazioni grafiche del Piano o dalle norme di Legge vigente; il mantenimento degli altri accessi privati, esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., è consentito qualora non avvengano variazioni nella destinazione d'uso degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un apposito progetto specifico soggetto a Convenzione.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 01.04.68 n. 1404, del Codice della Strada Vigente e dei Regolamenti di Attuazione, le strade extraurbane sono classificate:

Tipo A) - Autostrade - Fascia di rispetto metri 60 per lato, misurati dai due cigli della strada: Autostrada A14 - "Bologna - Canosa"

Tipo B) - Strade extraurbane principali - Fascia di rispetto metri 40 per lato, misurati dai due cigli della strada: Variante alla Strada Statale n. 9 "Emilia" e suoi raccordi (nuova tangenziale)

Tipo C) - Strade extraurbane secondarie - Fascia di rispetto metri 30 per lato, misurati dai due cigli della strada:

- la Strada Statale n. 9 - "Emilia"
- la Strada Statale n. 306 - "Riolo - Casolana"
- la Strada Provinciale n. 47 - "Borello - Castelnuovo"

Tutte le altre strade Provinciali (S.P. n. 10 - "Canale di Solarolo"; S.P. n. 66 - "Girona - Biancanigo"; S.P. n. 111 - "Camerini", o altre di successiva classificazione), e quelle Comunali sono classificate di **Tipo F**), per le quali, la fascia di rispetto minima, misurata sui due lati dal rispettivo ciglio stradale, è di metri 20.

Per le ulteriori strade vicinali, poderali ed interpoderali, private di uso pubblico, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nella Zona agricola devono rispettare una prescrizione di arretramento di metri 10.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, la realizzazione ex novo e/o la modifica alle infrastrutture stradali (rotatorie, sottopassi, nuovi tracciati, ecc.), deve essere conseguente a valutazione previsionale di impatto acustico tesa ad individuare eventuali interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico.

3.3) Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto.

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi e alle zone di rispetto attinenti.

In prossimità di tali zone gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 753 del 11.07.80.

Nelle zone di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; per gli edifici esistenti utilizzati come abitazione, totalmente o parzialmente collocati all'interno di queste zone, con la esclusione di quelli soggetti a vincolo di tutela con Categoria di Intervento preordinata, sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia e Demolizione con successiva nuova edificazione nei limiti della Superficie Utile esistente e a condizione che la ricostruzione avvenga all'esterno delle zone di rispetto.

3.4) Zone cimiteriali.

Le zone cimiteriali, dimensionate secondo le norme di Legge vigenti e secondo gli specifici provvedimenti deliberativi presi dalle Amministrazioni pubbliche competenti, riguardano:

- A) le zone destinate a cimitero e ai suoi organici ampliamenti;
- B) le fasce di rispetto cimiteriale.

Le zone destinate a "cimitero" e ai suoi organici ampliamenti, che rientrano anche all'interno del Piano dei Servizi, sono esclusivamente finalizzate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre ad eventuali locali per il culto; in tali aree il Piano si attua per intervento pubblico diretto e/o per intervento diretto convenzionato.

Art. 43

Zone territoriali omogenee "D". (di cui all'Art. 39 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di

giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2).

unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 44**Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".**

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (S_m) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.
- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) *Indice di utilizzazione fondiario U_f* = 0,60 mq/mq
 - b) *Visuale libera* = 0,5
 - c) *Parcheggi pubblici* = 5% di S_f
 - d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
 - e) *Distanze tra gli edifici* = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
 - f) *Distanze dalle strade* = ove le Tavole di Piano individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni con successiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere rispettata.
 - g) *Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.*

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

Per tutti gli incrementi di S_u relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Una apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.
- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc. monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicenze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'idoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funzioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.