

COMUNE DI RIMINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATIVE DEL PRG VIGENTE RELATIVE ALLA VARIANTE DEL SETTORE URBANO DESTINATO AL **NUOVO INSEDIAMENTO FIERISTICO**

Approvate con modificazioni con delibera di Giunta Provinciale n. 263/97

PROGETTISTI: Prof. Arch. Leonardo Benevolo
STUDIO ARCH. BENEVOLO
Leonardo Benevolo - Alessandro Benevolo - Luigi Benevolo
in collaborazione con Arch. Stefano Piccioli

Variante specifica per il nuovo insediamento fieristico - viabilità di accesso e zone limitrofe - approvata con delibera di C.C. n. 143 del 31/10/2000.

Variante per la realizzazione delle vasche di laminazione presso la nuova fiera - accordo di pianificazione di cui all'art.18 L.R. n. 20/00. Approvata con modifiche con delibera di G.P. n. 158 del 13/07/2004.

Variante al P.P. di iniziativa privata denominato "Europa - scheda di progetto 7.30". Approvata con Delibera di C.C. n. 131 del 29/11/2007.

Disciplina urbanistica da applicarsi in caso di decadenza dei termini di validità dei vincoli espropriativi. Approvata con Del. di G.P. n. 298 del 09/11/2009.

Progetto redatto da : Ing Ermete Dalprato
Arch. Alberto Fattori
Arch. Mariarita Bucci
Arch. Marco Tamagnini
Dott.ssa Roberta Carlini
Geom. Daniela Delvecchio

IL DIRETTORE AREA TECNICA

.....

L'ASSESSORE AL TERRITORIO

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

.....

INDICE

TITOLO I° - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	3
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME ED ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	3
ART. 2 - APPLICAZIONE DELLE NORME SISMICHE E A SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE.....	3
ART. 3 - AMBITO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE.....	3
ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE.....	3
ART. 6 - ZONE DI RECUPERO.....	3
ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE.....	3
TITOLO II° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE- INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI.....	5
ART. 10 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA FIERA.....	5
ART. 10 Bis - DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI.....	5
ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	6
ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO.....	6
ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	7
ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA.....	8
ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE.....	9
ART. 16 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'.....	10
ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA.....	10
ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI.....	10
ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE.....	10
ART. 20 - AREE E SPAZI PER L' URBANIZZAZIONE.....	11
ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI.....	11
TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA.....	12
23.1 - ZONE B - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE.....	12
23.1.1* - ZONA B0* - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO E DELLA TIPOLOGIA IN ZONA NUOVA FIERA.....	12
23.1.5 - ZONA B4*: NUCLEI URBANIZZATI IN ZONA NUOVA FIERA.....	12
23.1.7 - ZONA B6: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA LIMITROFA AL NUOVO INSEDIAMENTO FIERISTICO.....	13
ART. 25 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI E COMMERCIALI.....	13
25.1 - ZONA D1: ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	13
25.3 - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO.....	14
ART. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	15
26.1 - ZONE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE.....	15
26.1.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT.....	15
26.1.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	15
26.2 - ZONE F: AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....	16
26.2.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	16
26.3 - ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI.....	17
ART. 33 VIABILITA'.....	17
ART. 35 AREE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE.....	18
SCHEDE DI PROGETTO.....	20

TITOLO I° - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME ED ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI LA VARIANTE

Le presenti norme valgono esclusivamente per l'ambito territoriale, destinato al nuovo insediamento fieristico, compreso tra le Via Turchetta, San Martino in Riparotta, la SS. n. 16 la SS. n. 9 e la ferrovia, individuato nelle tavole n 3.4 e 3.7 in scala 1:5000 del PRG di zonizzazione.

Le tavole 4.2 e 7.2 individuano i vincoli esistenti su tale parte di territorio.

Sono elaborati prescrittivi, oltre alle presenti norme:

- le tavole n.3.4 e 3.7 in scala 1:5000 : zonizzazione.

ART. 2 - APPLICAZIONE DELLE NORME SISMICHE E A SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

In sede esecutiva dovranno essere effettuati gli approfondimenti necessari al fine del rispetto delle vigenti legislazioni sismiche, con particolare riferimento a quanto prescritto dall'art. 8 della L.R. n. 35/84 e dal D.M. LL.PP. del 16/01/96 e s. m.

Le aree ricadenti in ambiti soggetti a strumento urbanistico preventivo o ad intervento edilizio diretto dovranno essere soggette:

- a puntuali considerazioni geotecniche sulla base di estese ed approfondite indagini geognostiche che coinvolgano un volume significativo di sedime, come indicato nel D.M. 11.03.88, al fine di dimensionare le più idonee fondazioni;

- alla rideterminazione del coefficiente di fondazione E per ogni tipo di intervento sulla base di considerazioni e dati geologici di dettaglio;

- alla conformità a quanto indicato nei punti C.2 e C.3 del D.M. 16.01.96 in relazione all'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.

Dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti tecnologici a tutela delle risorse idriche secondo le prescrizioni del DPR n. 236/88 e al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 28 delle NTA del PTPR .

ART. 3 - AMBITO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Vie Turchetta e Teodorico.

Le vie suddette potranno essere oggetto di uno o più interventi di riqualificazione al fine di definire i fronti strada e l'arredo urbano, da realizzarsi tramite Piani Particolareggiati o progetti unitari di iniziativa pubblica o privata.

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE

La variante relativa al nuovo insediamento fieristico, per dettare la disciplina urbanistica del territorio ivi compreso, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali del Titolo III delle presenti NTA.

Dette zone sono individuate nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione regionale.

In relazione alla disciplina del D.M. 2/4/1968 n. 1444, debbono considerarsi di completamento, le aree classificate come B.

ART. 6 - ZONE DI RECUPERO

In relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano, sono individuate ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e dell'art. 44 della legge regionale n. 47/1978 e successive modificazioni le zone BO*, B4*, come zone di recupero.

ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla legge n. 112/1991 nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a

condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PRG e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

Sulle aree private messe a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari il suddetto insediamento è consentito esclusivamente ove il relativo uso sia compatibile con la specifica destinazione prevista e con le esigenze di corretto assetto funzionale del territorio comunale, di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio nonché ove le aree messe a disposizione del Comune abbiano superficie tale da sopperire anche alle necessità di parcheggio pubblico indotte dall'insediamento.

L'insediamento di edicole e di distributori di carburante su aree appartenenti al demanio stradale è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e comporti la presenza di manufatti per la cui rimozione sia data garanzia a mezzo di fidejussione bancaria di importo pari o superiore al costo previsto per la rimozione stessa.

Gli insediamenti di cui al presente articolo non debbono comunque comportare riduzione del patrimonio arboreo.

TITOLO II° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE- INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI

ART. 10 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA FIERA

La variante relativa al nuovo insediamento fieristico è attuata -nei tempi eventualmente prescritti dagli strumenti allo scopo previsti dall'ordinamento nazionale e/o regionale- a mezzo di interventi edilizi diretti (assentiti con autorizzazione o con concessione edilizia), dei piani urbanistici preventivi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; piani di recupero di iniziativa pubblica o privata) previsti e disciplinati dall'ordinamento nazionale e/o regionale nonché dai progetti di opere pubbliche.

Le tavole 3.4 e 3.7 del PRG individuano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici preventivi; detta individuazione avviene mediante perimetrazione di ambiti territoriali, che debbono interamente costituire oggetto del piano urbanistico preventivo nella loro integralità, fatto salvo le possibilità previste dalla legislazione vigente in riferimento alla possibilità di modifiche non sostanziali dei perimetri . Il piano urbanistico preventivo può avere ad oggetto un ambito più esteso di quello individuato dal PRG ogni qualvolta tale maggiore estensione offra l'opportunità di una più efficace disciplina urbanistica di dettaglio.

Negli ambiti territoriali perimetrati la potenzialità edificatoria, ancorché determinata solo da alcune aree, si intende distribuita su tutte le aree incluse nell'ambito territoriale perimetrato, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

Il Comune può altresì prescrivere il ricorso al piano urbanistico preventivo, ancorché non prescritto dalla variante per la nuova fiera, ogni qualvolta detto ricorso risulti necessario in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze, in ispecie quanto alla dotazione delle opere di urbanizzazione (in particolare viarie ed a parcheggio pubblico).

Il ricorso al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, ancorché non prescritto dalla variante per la nuova fiera, può essere sempre deciso dai proprietari delle aree.

Qualora il Comune (od altro ente pubblico) intenda procedere alla realizzazione di strade o di parcheggi pubblici, previsti nell'ambito dei suddetti perimetri, prima che sia stato approvato il necessario piano urbanistico preventivo od assentito il progetto di intervento edilizio diretto unitario, le aree necessarie al riguardo vengono acquisite dal Comune, fermo restando in capo ai proprietari, il relativo diritto di utilizzazione edificatoria con le obbligazioni e gli oneri annessi.

ART. 10 Bis - DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

I vincoli espropriativi decadono decorsi i termini di legge e alle relative aree si applica la normativa urbanistica regionale della L.R. n. 31/02 art. 5.

Sono fattisilvi eventuali ulteriori diversi vincoli imposti da norme di legge e/o da strumenti sovraordinati o di settore.

Le zonizzazioni di piano regolatore che impongono (o privilegiano) l'iniziativa pubblica non costituiscono vincolo espropriativo in quanto, decorso il termine di intervento da parte dell'iniziativa pubblica, questa diventa privata, fermi restando le destinazioni, gli indici edificatori, le prescrizioni e le modalità di intervento.

Rientrano in questa categoria, in particolare, le zonizzazioni (esterne alle schede di progetto):

D3: Zona di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo (art. 25.3);

G3: Aree attrezzate a verde per il gioco e lo sport (art. 26.1.3);

G4: Aree per parcheggi pubblici (art. 26.1.4);

F4: Altre attrezzature di interesse generale (art. 26.2.4);

ASS: Zone speciali a servizio o polifunzionali (art. 26.3);

In alternativa è ammissibile l'intervento da parte dell'Amministrazione Comunale previa approvazione di variante urbanistica finalizzata all'apposizione del vincolo espropriativo.

Non sono soggette a decadenza, in quanto non costituenti vincolo espropriativo, le zonizzazioni a destinazione pubblica comprese nelle schede di progetto per le quali si applica quanto disposto all'art. 10 bis, 2° comma dalle norme di PRG.

ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le autorizzazioni, le concessioni edilizie ed i piani urbanistici preventivi indicano specificatamente le categorie d'interventi edilizi rispettivamente assentite o previste.

A tal fine sono utilizzate le definizioni dettate dal vigente ordinamento regionale (manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro scientifico; restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; ripristino tipologico; demolizione; recupero e risanamento di aree libere; ristrutturazione edilizia nelle forme della ristrutturazione e del ripristino edilizio, ristrutturazione urbanistica) o in mancanza dall'ordinamento nazionale nonché le definizioni di cui al successivo comma ovvero quelle ulteriori eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio in ordine ad interventi non definiti dalle disposizioni di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma gli interventi in appresso indicati sono definiti come segue:

- a) *interventi sulle pertinenze*: sono quelli volti alla realizzazione od alla sostituzione di recinzioni ovvero di pavimentazioni o, comunque, di sistemazioni diverse dallo stato naturale di aree costituenti pertinenze di costruzioni o di insediamenti;
- b) *interventi per opere minori*: sono quelli volti alla realizzazione di distintivi urbani, monumenti, decorazioni, pitture murali, cartelloni (pubblicitari e non), segnaletica stradale, impianti di illuminazione di spazi pubblici, aggetti, pensiline e modifiche delle partiture di facciata;
- c) *interventi di ampliamento e sopraelevazione*: sono quelli volti ad incrementare la superficie utile o il volume con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali (ampliamento) o verticali (sopraelevazione o sopralzo);
- d) *interventi di nuova costruzione*: sono quelli volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o, comunque, resa libera -a seguito di demolizione o di crollo- da lungo tempo;
- e) *interventi di ricostruzione*: sono quelli volti a realizzare, su di un'area appositamente liberata da precedenti costruzioni, un nuovo organismo edilizio.

Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi ed individua anche -in via ricognitiva od eventualmente originaria- gli interventi per i quali non è richiesta autorizzazione o concessione edilizia e quelli per i quali è comunque necessaria la comunicazione preventiva o contestuale.

ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

La variante per la nuova fiera definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole- per categorie o sotto categorie- con le sigle o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo. Le altre destinazioni si intendono non consentite.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle leggi statali e regionali.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto ad autorizzazione, il rilascio della quale è subordinato al versamento del conguaglio tra gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori.

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione prevista al precedente comma sono disciplinate dalla legge.

Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalla legge regionale o alla sua monetizzazione.

Al fine di esercitare il necessario controllo, la destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare si intende quella definita a norma del nono comma dell' art. 2 della L.R. n. 46/88 e sue modificazioni.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici preventivi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione della presente variante (delibera di C.C. n. 145 del 01.08.96).

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie nonché quelli approvati con piani urbanistici preventivi debbono indicare, le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

A - FUNZIONE ABITATIVA

1 - residenza

residenza permanente e turistica, locali per affittacamere, case per vacanze ed eventuali attività

complementari connesse con la funzione residenziale: attività commerciali (commercio al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo, distributori di carburanti). Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% dell'edificio oggetto di concessione o del piano urbanistico preventivo.

B - FUNZIONI TERZIARIE

1 - *direzionali*

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito;

2 - *commerciali*

esercizi per la vendita al minuto; grandi magazzini; istituti di credito;

3 - *commerciali all'ingrosso*

mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini;

4 - *pubblici esercizi*

esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

5 - *artigianato di servizio*

laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq;

6 - *di servizio*

attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali); servizi tecnici; attività di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi, attrezzature ed agenzie portuali e aeroportuali); centri congressuali e centri fieristici;

7 - *ricreative o di spettacolo*

teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse;

8 - *sportive*

palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;

9 - *professionali*

studi; ambulatori.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

1 - *manifatturiere*

insediamenti industriali ed artigianali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, negozi o spacci di natura commerciale, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 300 mq. complessivi di Superficie utile, destinati alla realizzazione al massimo di 2 alloggi);

2 - *agro-alimentari e zootecniche*

insediamenti di tipo intensivo.

D - FUNZIONI AGRICOLE

1 - *produttive*

stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola;

2 - *abitative*

residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola; agriturismo;

E - FUNZIONI RICETTIVE

1 - *alberghiere*

alberghi, hotel, meublè, villaggi-albergo, residence e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria.

ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

1) *St* = *Superficie territoriale*. E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, inclusa nell'ambito territoriale oggetto di un piano urbanistico preventivo; essa va misurata al lordo della parte delle suddette aree che il piano urbanistico preventivo destina a strade ed a spazi pubblici o

di uso pubblico.

- 2) *Sf = Superficie fondiaria*. E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, costituente pertinenza urbanistica della Su realizzata e prevista sull'area medesima; essa va misurata al netto delle aree destinate all'uso pubblico;
- 3) *Sm = Superficie minima di intervento*. Esprime la misura minima della superficie che deve costituire oggetto del piano urbanistico preventivo o del singolo progetto da assentire con concessione edilizia.
- 4) *Sc = Superficie coperta*. E' quella dell'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e delle pensiline di sporgenza superiore a 1,5 m., dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.
- 5) *Q = Rapporto massimo di copertura*. E' misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 6) *Ut = Indice di utilizzazione territoriale*. Esprime il rapporto massimo fra la Su costruibile e la St.
- 7) *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria*. Esprime il rapporto massimo fra la Su costruibile e la Sf; ove aree appartenenti a zone ed a sub-zone per le quali sia previsto l'indice Uf vadano a costituire oggetto di un piano urbanistico preventivo, l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut.

ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA

Le presenti NTA utilizzano i seguenti parametri ed usano ,tra gli altri, i seguenti termini nell'accezione di seguito indicata:

- 1) *Su = Superficie utile*. E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi quelli a soppalco), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di piano è quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante. Dal computo della superficie utile sono esclusi:
 - a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
 - b) le scale aperte esistenti, non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle di accesso al primo solaio fuori terra;
 - c) i balconi ed i terrazzi;
 - d) i sottotetti, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2,40 e in gronda a m. 0,60, con una pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto;
 - e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, fino al 10% della Su complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;
 - f) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso); detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale;
 - g) le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per una altezza non superiore a cm. 70, computata con riferimento al dislivello fra la più bassa tra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota del piano stradale misurata sull'asse -da un lato- e -dall'altro- l'intradosso del primo solaio fuori terra. Per l'esclusione dal calcolo della Su tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso);
 - h) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento;
 - i) limitatamente agli edifici esistenti e nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume esistente, gli spazi con destinazione a garage al piano terreno delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti, anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati (distanti non oltre i 500 metri), a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo

dovranno avere una superficie netta non inferiore a 15 mq. e non superiore al rapporto prescritto dalla legge (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), un'altezza netta interna non superiore a m. 2,50 e una larghezza interna netta non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno degli edifici esistenti potranno avere un'altezza netta interna non superiore a m. 3,00.

Per i vani scala la superficie utile è quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.

2) *V = Volume*. E' determinato dal prodotto della Su per l'altezza virtuale di m. 3,00.

3) *H = Altezza massima degli edifici*. All'interno del territorio urbanizzato è costituita dalla media delle altezze di ciascun fronte, determinata dalla distanza, espressa in m., fra il punto più alto della facciata, da individuare sul piano di appoggio della copertura, e la quota del piano stradale, misurata in asse. All'esterno del territorio urbanizzato, in caso di costruzioni in pendenza si considera la media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente. Nelle zone esterne al territorio urbanizzato, non sono soggetti al rispetto della H compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni; nelle zone D non sono soggetti al rispetto della H -compatibilmente con le esigenze ambientali- gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della H i volumi tecnici (quali gli extra-corsa degli ascensori), i pennoni e i campanili.

4) *UI = Unità immobiliare*. E' la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

5) *Ud = Unità fondiaria*. E' l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.

7) *Tipologia edilizia*. E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

8) *Tipologia strutturale*. E' l'organizzazione statica della costruzione.

9) *Superfazioni*. Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestano alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).

10) *Sagoma di un edificio*. E' l'inviluppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.

11) *Lotto*. E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio.

12) *Pensiline*. Sono strutture di semplice copertura appoggiate su pilastri o inserite a sbalzo su di una parete esterna, aperte su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.

13) *Parcheggi*. Sono gli spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani; possono essere distinti in parcheggi pubblici di urbanizzazione (primaria e secondaria); parcheggi destinati al pubblico anche a gestione privata; parcheggi privati asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE

Le distanze prescritte dalle presenti NTA sono verificate sul segmento posto sulla retta passante per i punti più vicini delle superfici delimitanti i corpi o delle linee considerate e sono riferite al distacco esistente tra detti due punti.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e -salvo il caso in cui vada mantenuto un certo allineamento- di ricostruzione nonché di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti, salve le diverse disposizioni dei successivi articoli. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario -per esigenze tecniche- mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di ogni altro oggetto inferiore (al netto del parapetto) a m. 1,50. I vani per gli ascensori, le canne di ventilazione e fumarie di cui al punto h dell'art. 14, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Per gli edifici esistenti è sempre ammessa, nel rispetto del Codice Civile, la costruzione di "cappotti"

termici con spessore non superiore ai 10 cm.

Nell'ambito di piani urbanistici preventivi sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti NTA.

ART. 16 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nelle zone B0*, B6, F e G:
 - a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a;
2. nelle zone D:
 - a) m. 10 nelle zone D3;
3. nei "ghetti" posti nella zona B4*:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) - mt. 5 per nuove costruzioni su lotti liberi ineditati
- mt. 3 per ampliamenti delle costruzioni esistenti.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio preesistenti, salve le sopraelevazioni per motivi igienico-sanitari di edifici già in aderenza sempre che il soprizzo non superi i 2 m. E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà salvi i diritti dei terzi confinanti.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di zone G od F.

ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

Le distanze degli edifici dalla strada non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nelle zone B0*, B6, F e G:
 - a) m. 5 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e ricostruzioni e le sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota, si applica il precedente punto a;
2. nelle zone D:
 - a) m. 10 nelle zone D3;
3. nei "ghetti" posti nella zona B4*:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) almeno 3,00 metri per tutti i tipi d'intervento non previsti al punto a).

ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI

Fuori dai centri abitati l'edificazione dovrà osservare le distanze maggiori tra quelle prescritte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento e quelle risultanti dalle tavole della variante relativa all'insediamento della nuova fiera 4.2 e 7.2.

All'interno delle fasce a protezione del nastro stradale, così come di quelle fluviali, cimiteriali e ferroviarie (in questo caso salvo deroghe dell'Ente concessionario), sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 19.

ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non modifichino la destinazione d'uso in atto come definita dal precedente art. 12 (salvo che la nuova destinazione sia tra quelle consentite nella zona in cui si trova il fabbricato), non aumentino la Su.

Per i fabbricati esistenti che abbiano, sulla rispettiva area di pertinenza, un Uf maggiore di quello

ammesso dalla norma di zona sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con conservazione della Su esistente e con una Sc non superiore al 40% della Sf, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella zona e delle prescrizioni in materia di destinazioni d'uso.

Per gli edifici posti in zona G od in zona F od in zona per la viabilità, sono consentiti gli interventi di cui al precedente primo comma.

Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, anche gli interventi di ristrutturazione con aumento della Su e di adeguamento igienico entro le quantità ammesse nelle singole zone, purché le parti nuove rispettino le prescrizioni di zona in materia di distanze.

Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade) e compresi in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, fluviali, costiere, cimiteriali e simili, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, anche interventi di ristrutturazione.

ART. 20 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE

I piani urbanistici preventivi debbono individuare le aree e gli spazi per l'urbanizzazione nella misura in appresso indicata e prevederne la cessione gratuita al Comune:

- a) per le zone B almeno nella quantità minima di legge senza possibilità di monetizzazione;
- b) per le zone D3, e per le zone speciali a servizio (o polifunzionali) nelle quantità indicate dalle presenti NTA o dalle schede di progetto ad esse allegate.

ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato (vincolati come pertinenza di singole unità immobiliari) almeno nella quantità prescritta dalla legge o nella maggiore quantità eventualmente prescritta dal Regolamento Edilizio, che prevede anche la dotazione necessaria in caso di altri tipi d'intervento nonché l'allocazione di detti spazi al fine di eventualmente agevolarne l'uso da parte degli utenti di particolari attività insediate.

TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA

ART. 23 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA

23.1 - ZONE B - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE

Si tratta delle aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo a ridosso del centro più antico. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali (ad eccezione della sub-zona B0*), cresciuti prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

Le destinazioni di zona sono quelle di cui al punto A1. Le norme delle singole sub-zone individuano le eventuali limitazioni ed esclusioni delle suddette destinazioni, nonché le altre destinazioni ammesse.

Le norme che seguono definiscono i casi in cui è ammesso o prescritto il piano urbanistico preventivo. In ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge, salvo quanto previsto al precedente art. 20. Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

23.1.1* - ZONA B0* - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO E DELLA TIPOLOGIA IN ZONA NUOVA FIERA

La sub-zona B0* comprende le unità fondiari e gli edifici di origine meno recente pervenuti alla data di adozione delle presenti norme in condizioni sostanzialmente inalterate, non ricompresi in zona A, di cui la variante intende garantire la salvaguardia dell'impianto urbanistico ed edilizio originario.

Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Non è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Parametri edificatori:

*H = non superiore a quella preesistente.

*Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme (1/8/96).

Norme particolari:

E' vietata la trasformazione della tipologia della copertura esistente nonché l'alterazione delle pendenze delle falde di copertura.

Devono essere mantenute le alberature esistenti. Le aree libere da costruzioni, ivi comprese quelle destinate a parcheggio, devono essere sistemate a verde.

La costruzione di spazi da destinare ad autorimessa, interrata o in superficie, può riguardare solo gli edifici accessori, sedimi già occupati da strade private, parcheggi o comunque pavimentati, con esclusione delle aree a verde.

Destinazioni:

Sono escluse tutte le destinazioni relative alle attività connesse alla residenza. Gli edifici accessori non coevi all'edificio principale, insistenti all'interno dell'unità fondiaria, ed ospitanti funzioni incompatibili con la zona e/o non ammesse dal presente articolo, dovranno essere rimossi e la loro Su potrà essere recuperata con destinazione ad autorimessa.

23.1.5 - ZONA B4*: NUCLEI URBANIZZATI IN ZONA NUOVA FIERA

Si tratta delle costruzioni di carattere non storico esistenti ed adibite a residenza colonica e non, ed attività complementari connesse.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione.

Parametri edificatori:

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione:

* H = 8,50 m.

*Uf = 0,35 mq/mq., da verificare sulle superfici fondiari esistenti alla data di adozione delle presenti norme (1/8/96), senza tenere conto dei frazionamenti successivi a tale data

Su (sulla Sf complessiva appartenente ad un'unica unità fondiaria) = 300 mq

Per gli altri interventi

* H = 8,50 m., o comunque quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

* Su = quella esistente alla data di adozione delle presenti norme, eventualmente incrementata di 150 mq., fino ad un massimo complessivo di 300 mq. con riferimento a ciascuna unità fondiaria.

Destinazioni:

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E), tranne per gli edifici esistenti già alberghieri alla data di adozione delle presenti norme. Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio (B5) sono ammesse, nel loro complesso, in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (B2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita. Sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui ai punti D1 e D2.

23.1.7 - ZONA B6: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA LIMITROFA AL NUOVO INSEDIAMENTO FIERISTICO

La sub - zona B6 comprende le aree parzialmente edificate prospicienti le Vie Turchetta e Teodorico, da completare e riorganizzare a seguito del limitrofo nuovo insediamento fieristico.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Parametri edificatori

* H = 10,5 m.

* Uf = 0,5 mq/mq. per Sf fino a 2.500 mq. ; Uf = 0.25 mq/mq. per le quote di Sf eccedenti i 2.500 mq da verificare sulle superfici fondiarie esistenti alla data di adozione delle presenti norme (1/8/96) senza tenere conto dei frazionamenti successivi a tale data.

Destinazioni ammesse:

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E), tranne per gli edifici esistenti già alberghieri alla data di adozione delle presenti norme. Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio (B5) sono ammesse, nel loro complesso, in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (B2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita.

ART. 25 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI E COMMERCIALI

Si tratta delle aree edificate per lo più recentemente o da edificare per funzioni produttive tradizionali (industriali e artigianali: punto C), commerciali (B2 e B4) e direzionali (B1).

Le norme che seguono definiscono i casi in cui è ammesso o prescritto il piano urbanistico preventivo. In ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge. Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

25.1 - ZONA D1: ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La sub-zona D1 comprende le aree destinate o da destinare ad attività produttive tradizionali (produttive e artigianali).

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Parametri edificatori:

a) intervento edilizio diretto

·H = 8 m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici

·Uf = 0,7 mq./mq.

·Sc = 60%

b) piano urbanistico preventivo

·H = 8 m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici

·Ut = 0,5 mq./mq.

·Sc = 60%

·Sm = 10.000 mq.

Norme particolari:

Gli interventi su aree appositamente perimetrate nelle tavole di PRG, possono essere autorizzati esclusivamente attraverso un piano urbanistico preventivo.

Per gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo lo standard minimo è costituito dal 5% della St a parcheggio pubblico e il 10% della St a verde pubblico, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq., e ad attività collettive.

In tutti gli interventi, il 30% della superficie fondiaria dovrà essere destinato: 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

Oltre agli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento della Superficie coperta o utile superiore al 10% dell'esistente, i progetti dovranno verificare la dotazione di spazi di cui al comma precedente.

Le pensiline e gli spazi porticati in genere possono occupare fino al 10% della Superficie coperta.

Le aree a verde privato vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 47/1978, comma 13, nel caso di trasferimento di attività industriali dalle zone edificate ad altre zone o altri comuni, vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali e imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al loro trasferimento. Tali convenzioni vanno approvate da Consiglio Comunale.

Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle di cui al punto C1. Sono ammesse anche funzioni, commerciali (B2) e direzionali (B1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività di tipo manifatturiero. Si dovrà tenere conto della compresenza di funzioni diverse: produttiva e residenziale, strettamente connessa all'attività manifatturiera, assumendo ogni accorgimento tecnologico atto a tutelare la residenza dai fattori nocivi o molesti. La Su ad uso produttivo non può comunque essere inferiore all'80% della superficie utile ammissibile.

Per le funzioni commerciali e direzionali, nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su complessiva massima non superiore al 20% della Superficie utile.

Sono ammessi anche impianti per autodemolizione, per il trattamento di materiali inerti per il recupero e per la gestione dei rifiuti ecc., compatibilmente con le prescrizioni del piano provinciale dei rifiuti.

25.3 - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO

La sub-zona D3 comprende le zone a destinazione produttiva o terziaria e a standards aggiuntivi di cui al successivo 2° comma (da realizzarsi obbligatoriamente tramite Piano Particolareggiato) per le quali la cartografia individua con idonea retinatura la localizzazione delle aree su cui potranno essere realizzati gli edifici e i relativi standards previsti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e s. m. , per le zone D.

Sono inoltre localizzati, all'interno del perimetro delle zone D3, aree destinate a standards, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree costituiscono un ulteriore standard, rispetto a quello di cui al comma precedente, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, il quale provvederà a realizzarle con distribuzione planimetrica e destinazione pubblica eventualmente anche diversa da quella indicata nelle tavole di piano ove ciò consenta una migliore utilizzazione scaturente dalla progettazione esecutiva, fermo restando comunque le superfici previste ed il rispetto dei minimi di legge per ogni categoria di standard pubblico.

Sono individuate e definite (nelle loro dimensioni) nelle tavole 3.4 e 3.7 della variante e nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

* Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, con il quale - ferme restando le quantità di Su e di aree a standard ed a servizi - può essere previsto un assetto diverso da quello indicato nelle tavole 3.4 e 3.7 della variante, pur rispettandone l'impostazione di massima.

Parametri edificatori:

* Su = quella indicata nelle schede di progetto

* H = quella indicata nelle schede di progetto o, in mancanza = 17 m.

Norme particolari:

I parcheggi pubblici a raso dovranno essere realizzati, almeno per il 50%, in modo da consentire la permeabilità delle acque nel sottosuolo compatibilmente con le esigenze di tutela delle falde.

Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle di cui ai punti B1, B2, B3 e E1. Nell'ambito dell'indice complessivo di zona, sono ammesse anche le funzioni residenziali (A1) e artigianali (C1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività principale.

Per le funzioni residenziali (punto A1), nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su

complessiva massima non superiore al 10% della Superficie utile.
Per le funzioni artigianali (C1), nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su complessiva massima non superiore al 20% della Superficie utile.

ART. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono le aree da destinarsi a servizio del sistema residenziale o produttivo o a servizio di città e territorio.

Si dividono in:

=>zone per i servizi pubblici di interesse locale (zone G)

=>zone per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F).

I servizi pubblici a rete con i relativi impianti ed opere accessorie (cabine di regolazione, armadi di controllo, centraline di pompaggio, ecc.) possono essere realizzati in ogni parte del territorio oggetto di variante a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica della zona, avendo cura al loro migliore inserimento funzionale e ambientale.

26.1 - ZONE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE

L'insieme di queste aree è suddiviso in tre categorie:

- *aree per le attrezzature di interesse comune;*
- *aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;*
- *aree per parcheggi pubblici.*

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione della variante, le singole destinazioni restano confermate. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

26.1.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste destinati:

1. a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco;
2. aree per attrezzature sportive e spettacoli viaggianti.

Per le aree di cui al punto 1 l'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e per il gas.

Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), previo reperimento e realizzazione degli standards di parcheggio pubblico di cui all'art. 46 della L. R. n. 47/78 e s. m. cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco.

L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

* $U_f = 0,05$ mq/mq.

* $H = 8$ m.

L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della Superficie d'intervento), viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

Le aree contrassegnate da sigla CN, si intendono destinate esclusivamente a "campo nomadi" nel rispetto dei seguenti parametri:

* $H = 8$ m.

* $U_f = 0,2$ mq/mq.

26.1.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine

pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. In caso di parcheggi pluri-piano si sommerà la superficie ad ogni livello.

Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

I parcheggi a raso dovranno essere realizzati, almeno per il 50%, in modo da consentire la permeabilità delle acque nel sottosuolo compatibilmente con le esigenze di tutela delle falde.

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico preventivo unitario di iniziativa privata sull'intera area oggetto di zonizzazione.

Per le aree destinate alla sosta si possono realizzare soluzioni anche pluri-piano. In tal caso la somma dei singoli piani deve essere pari alla superficie prevista nella cartografia con destinazione a parcheggio, maggiorata del 5% al netto delle rampe di distribuzione. La superficie fondiaria residua non impegnata dalla realizzazione del parcheggio pluripiano potrà essere utilizzata come area di pertinenza degli edifici privati anche per il reperimento degli standard di legge.

L'intervento deve rispettare i seguenti parametri:

* H = 6 m. (per le soluzioni pluri-piano);

* parcheggio minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 30 mq. di Sf.

I parcheggi in superficie dovranno essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali tra le file di posti auto

Ove sia intervenuta la decadenza del vincolo espropriativo è consentito l'intervento d'iniziativa privata convenzionata per la realizzazione e gestione del parcheggio.

La convenzione dovrà garantire l'uso pubblico disciplinandone la modalità di gestione.

26.2 - ZONE F: AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Comprendono le attrezzature e i servizi a livello di città e di territorio esistenti o in previsione (distinte da quelle di cui al precedente paragrafo ai fini del calcolo degli standards regionali). Il loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:

- *altre attrezzature pubbliche d'interesse generale.*

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione della variante relativa all'insediamento fieristico, le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

26.2.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura aventi rilevanza urbana e territoriale: servizi sociali, servizi di enti assistenziali, attrezzature culturali (musei, biblioteche), attrezzature ricreative (parchi tematici e di divertimento), servizi amministrativi, cimiteri, impianti tecnologici rilevanti, impianti militari, servizi pubblici o di uso pubblico in genere.

Sono a loro volta suddivise in:

1. attrezzature d'interesse generale prevalentemente edificate

2. attrezzature d'interesse generale prevalentemente inedificate

Per le aree di cui al punto 1 la nuova edificazione e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

* quella indicata nella scheda di progetto o, in mancanza, H = 17 m.

* $U_f = 0,8 \text{ mq/mq.}$

Per le aree di cui al punto 2 la nuova edificazione e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

* H = 8 m.

* $U_f = 0,2 \text{ mq/mq.}$

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che

possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Superficie fondiaria Sf.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

26.3 - ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI

Si tratta di alcune aree appositamente perimetrate, per la realizzazione di insediamenti a carattere speciale, la cui attuazione è subordinata alle prescrizioni e alle procedure di cui appresso.

Le previsioni sono localizzate nelle tavole di variante e/o nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

L'Amministrazione Comunale assicura, con le necessarie modalità, che l'attuazione delle previsioni insediative attinenti alla "area del nuovo insediamento fieristico" sia contestuale e coordinata con la realizzazione delle previsioni attinenti alla dotazione dei relativi standards e con la realizzazione di infrastrutture viarie necessarie a garantire una corretta accessibilità veicolare ai parcheggi e ai padiglioni. L'entrata in funzione dell'insediamento fieristico è pertanto subordinata alla realizzazione dei relativi standards e di almeno due dei tre collegamenti di raccordo con la viabilità statale, previsti nelle tavole della variante.

Tali aree, individuate nelle tavole 3.4 e 3.7 in scala 1:5.000, sono:

AREA DEL NUOVO INSEDIAMENTO FIERISTICO (A.S.S.)

Le tavole 3.4 e 3.7 della variante individuano l'area per il nuovo polo fieristico della città tenendo conto anche delle prevedibili esigenze di ampliamento.

H = 25 m.

Su = 240.000 mq

Gli altri parametri edificatori sono gli stessi previsti dall'art. 26.2.4. per le zone F4.1.

L'indicazione della distribuzione delle infrastrutture interne (viabilità, parcheggi, verde) riportata nelle tavole di piano non è vincolante, fatta eccezione per i punti di raccordo con la viabilità comunale.

L'intervento si attua per concessione edilizia diretta.

I parcheggi privati, di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150/42, calcolati in relazione alla volumetria realizzata potranno assumere come modalità di calcolo del volume, quello indicato all'art. 14 punto 2 delle presenti norme.

Prescrizioni:

* Previsione per la connessione tra la futura espansione del Parco Marecchia e le aree verdi previste a mare dal nuovo PRG;

* Individuazione del percorso e della stazione della metropolitana di costa (T.R.C.).

* Si dovranno utilizzare idonei accorgimenti tecnologici per garantire il contenimento delle emissioni rumorose.

ART. 33 VIABILITA'

Le indicazioni delle tavole relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie. La dimensione dei relativi archi e manufatti dovrà essere contenuta, al di fuori dei centri abitati, entro le fasce di rispetto come definite dal precedente art. 18 e, all'interno dei centri abitati, entro cinque metri dal limite stradale previsto dalle tavole di azionamento.

Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di P.R.G.. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

Per gli interventi che riguardino la realizzazione di strade statali ed autostrade, l'ente esecutore dei lavori si dovrà impegnare a costruire anche le necessarie barriere anti-smog ed anti-rumore.

Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, della presente variante sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

Gli impianti per la distribuzione di carburanti devono essere localizzati e realizzati in modo da non intralciare il traffico e non recare pregiudizio a beni storici, artistici, ed ambientali, nel rispetto di quanto

previsto dalla legislazione vigente con particolare riferimento alle disposizioni della L.R. n. 33/94, del Codice della Strada D.Lgs. n. 285/92 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. n. 495/92 e delle successive integrazioni.

La localizzazione e la realizzazione degli impianti è possibile lungo le strade di tipo A, B, C, D, E, F, anche al di fuori delle fasce di rispetto di cui all'art. 2, III° comma del Codice della Strada, e nei parcheggi pubblici o autorimesse aventi più di 250 posti macchina; dovrà inoltre tener conto delle seguenti prescrizioni in relazione alla zona omogenea di insediamento ed alla tipologia di impianto ivi prevista:

- Zona 1 L.R. n. 33/94: - Zona A ex art. 13 L.R. n. 47/78 e aree limitrofe costituenti parti integranti delle zone A: non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti e quelli esistenti debbono appartenere alla tipologia a chiosco; Su \leq 30 mq..

- Zona 2 L.R. n. 33/94: - Zone B e C ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi di assistenza agli autoveicoli; Su \leq 200 mq..

- Zona 3 L.R. n. 33/94: - Zone D e F ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi di assistenza agli autoveicoli; Su \leq 200 mq..

- Zona 4 L.R. n. 33/94: - Zona E ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi connessi alla persona e alla assistenza degli autoveicoli; Su \leq 300 mq..

In tale zona e nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 24/11/84, relativo alle norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale, potranno essere collocati impianti per la distribuzione di gas metano per autotrazione con eventuali dotazioni di servizi connessi alla persona e all'assistenza degli autoveicoli; Su \leq 300 mq..

Nel calcolo della Su sono da escludere i box per il rifornimento degli autoveicoli per i carri bombolai, i box per i compressori ovvero i volumi tecnici.

L'altezza massima consentita per le attrezzature a supporto dell'impianto è $H \leq 7,5$ m..

Sono da escludere dal calcolo della Su le pensiline a copertura delle colonnine dell'impianto e dei relativi spazi per il rifornimento del carburante.

Le superfici minime dell'area sulla quale insistono i nuovi impianti, in relazione alle zone omogenee comunali ed ai requisiti previsti per ciascun tipo di impianto sono le seguenti:

Tipologia impianto	zona 2	zona 3	zona 4
stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
chiosco	400	700	1.000

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale sono ammesse, oltre ai manufatti costituenti l'impianto, le destinazioni a:

- parcheggio;
- viabilità di servizio,
- impianti di autolavaggio non costituenti superficie utile.

E' sempre ammessa la costruzione al di fuori delle fasce di rispetto stradale, dei manufatti dell'impianto e dei servizi connessi, a prescindere dalla destinazione di zona, costituendo parte integrante dell'impianto suddetto, e al quale devono considerarsi asserviti permanentemente. In tal caso la Sf asservita all'impianto, non può concorrere nel computo dei parametri edificatori.

Nel caso in cui l'impianto sia collocato all'interno di aree da attuarsi mediante P.P., la Su ammessa per l'impianto di distribuzione carburanti concorrerà al raggiungimento della Su complessivamente ammessa per la realizzazione del P.P..

Gli impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in contrasto con le norme di zona possono essere oggetto di tutti gli interventi di modifica e di sostituzione degli impianti e dei servizi interrati e fuori terra, purchè ciò venga senza aumento della Su.

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nelle ricostruzioni si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade previste per le singole zone.

Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, etc.

ART. 35 AREE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'area individuata da apposito perimetro è disciplinata da accordo di pianificazione di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/00.

In tale ambito si interviene con intervento edilizio diretto e con piano particolareggiato all'interno della zona omogenea D3 scheda n.7/1.

Nelle aree a destinazione residenziale si interviene con intervento edilizio diretto con i seguenti parametri edilizi e con le prescrizioni previste nel richiamato accordo :

Su = 4.800 mq

H = 10.50 m.

Nell'ambito delle aree perimetrare e disciplinate da accordo di pianificazione, esternamente alle aree di rispetto della viabilità nelle quali si applicano le disposizioni del comma 6 dell'art. A-5 della L.R. n. 20/2000 e s.m., si devono reperire le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali relative agli insediamenti residenziali nella misura non inferiore a quanto stabilito dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20/2000. Tali aree dovranno essere cedute al Comune dopo la loro sistemazione ai sensi del comma 2 dell'art. A-26 della predetta L.R..

Per quanto non appositamente specificato nell'accordo (modalità di calcolo delle superfici, distanze tra dai confini, ecc..) si fa riferimento alle presenti norme.

In caso di contrasto tra l'elaborato allegato all'accordo e gli elaborati di piano prevale quello di maggior dettaglio.

I nuovi insediamenti dovranno essere collegati agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità degli stessi nel rispetto della legislazione vigente.

Le acque di scorrimento superficiale andranno allontanate mediante il sistema fognario pubblico o mediante il loro deflusso nelle vasche di laminazione, le quali dovranno essere progettate considerando sia la scarsa capacità drenante dei terreni superficiali che provoca, in occasione di precipitazioni intense e prolungate, ristagni anche ingenti, sia la possibile risalita della falda a quote prossime al piano campagna (sottospinte idrostatica, ecc.).

SCHEDE DI PROGETTO

AVVERTENZE:

- 1) In mancanza di specifiche indicazioni, per ciascuno degli interventi previsti dalle seguenti schede, si applicano i parametri, le destinazioni e le norme particolari previste per le rispettive zone;
- 2) Le modalità attuative per le zone D3 sono quelle di cui alle rispettive norme di zona;
- 3) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui esecuzione è prevista nei paragrafi "prescrizioni" costituiscono prestazioni minime da prevedere comunque, in sede di attuazione, a carico dell'operatore.

7.1

Zona omogenea: D3

Su = 3.000 mq.

Nell'ambito delle schede dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dalla L.R. n. 47/78 e s. m., obbligatoriamente nell'ambito dell'area indicata come edificabile all'interno della zona D3.

7.2

Zona omogenea: D3

Su = 6.000 mq.

Nell'ambito delle schede dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dalla L.R. n. 47/78 e s. m., obbligatoriamente nell'ambito dell'area indicata come edificabile all'interno della zona D3, lasciando inalterata l'area prevista a Campo Nomadi.

Prescrizioni di convenzione:

Realizzazione e cessione del Campo Nomadi.

7.28

Zona omogenea: D3

Su = 6.650mq.

Prescrizioni di convenzione:

Nell'ambito delle schede dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dalla L.R. n. 47/78 e s. m., obbligatoriamente nell'ambito dell'area indicata come edificabile all'interno della zona D3.

In sede di progettazione del verde dovrà essere prevista la connessione tra la futura espansione del Parco Marecchia e le aree verdi previste a mare, dovrà inoltre essere segnalato il percorso della vecchia Via Emilia.

7.29

Zona omogenea: D3

Su = 20.000mq.

Nell'ambito delle schede dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dalla L.R. n. 47/78 e s. m., obbligatoriamente nell'ambito dell'area indicata come edificabile all'interno della zona D3.

In sede di progettazione del verde dovrà essere prevista la connessione tra la futura espansione del Parco Marecchia e le aree verdi previste a mare, dovrà inoltre essere segnalato il percorso della vecchia Via Emilia.

Dovrà inoltre essere previsto il percorso della metropolitana di costa.

Destinazioni:

* Tutte le funzioni di cui alla sigla B ed E1; le funzioni di cui alla sigla B2 non potranno eccedere il 10% della Su; le funzioni di cui alla sigla E1 dovranno essere realizzate nella misura del 30%

7.30

Zona omogenea: D3

Su = 27.800 mq.

Nell'ambito delle schede dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dalla L.R. n. 47/78 e s. m., obbligatoriamente nell'ambito dell'area indicata come edificabile all'interno della zona D3.

In sede di progettazione del verde dovrà essere prevista la connessione tra la futura espansione del Parco Marecchia e le aree verdi previste a mare, dovrà inoltre essere segnalato il percorso della vecchia Via Emilia.

Dovrà inoltre essere previsto il percorso della metropolitana di costa.

I parcheggi pubblici, individuati in cartografia, dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente al

Comune.

Viene eliminato l'obbligo per la società attuatrice del Piano Particolareggiato di realizzare i parcheggi interrati di standard aggiuntivo, in alternativa:

- dovrà essere realizzato il lotto 4, tratto 8 – 4 – 5 – 6 della “Nuova viabilità in zona Viserba Monte – Nuova Fiera - Celle – Collegamento nuova Darsena”;
- potrà essere realizzato il lotto 3 tratto 3 – 4 qualora la redazione del progetto esecutivo del lotto n. 4 e la conseguente valutazione del costo rientri nella somma residua che occorre per la realizzazione dei parcheggi interrati.

Destinazioni :

* tutte le funzioni di cui alla sigla B ed E1; le funzioni di cui alla sigla B2 non potranno eccedere il 40% della Su;

* è ammessa anche la funzione residenziale di cui al punto A1 nella misura massima del 10% della Su.