



COMUNE DI SPIAZZO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2018

Procedura semplificata ai sensi art. 39, comma 2., lett. j), della L.P. 15/2015

NORME DI ATTUAZIONE
ESTRATTO SOLO ARTICOLO 29

TESTO DI RAFFRONTO
TESTO FINALE COORDINATO

**TESTO DI RAFFRONTO FRA IL PRG IN VIGORE ED IL NUOVO ARTICOLO 29
ADEGUATO AL PIANO ATTUATIVO N. 4 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CHE COSTITUISCE VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 49,
COMMA 4, DELLA L.P. 15/2015**

ADOZIONE PRELIMINARE

Giugno 2018 – Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Indice

TESTO DI RAFFRONTO.....	2
Art. 29. Piano Attuativo n. 4 “Area ex Ille”	2
TESTO FINALE COORDINATO	6
Art. 29. Piano Attuativo n. 4 “Area ex Ille”	6

TESTO DI RAFFRONTO

Art. 29. Piano Attuativo n. 4 “Area ex Ille”

1. Il piano attuativo n. 4 “Area Ex Ille” interessa l’area caratterizzata da un complesso di vecchi edifici e capannoni in stato di abbandono, un tempo sede di attività produttive, posizionata in un ambito urbano strategico tra il fiume Sarca e l’edificato esistente a prevalente destinazione residenziale.
2. Presupposto essenziale per l’attuazione del piano è la definizione di una incisiva iniziativa di valorizzazione del comparto urbano, procedendo con demolizione dei volumi esistenti del vecchio stabilimento produttivo, bonifica delle aree, realizzazione delle urbanizzazioni, creazione di diversi comparti funzionali per attrezzature pubbliche, per residenza, per commercio e servizi artigianali annessi.
3. L’area interessata dall’intervento presenta una superficie complessiva pari a **ca. 13.816 mq.** ~~13.790 mq.~~ (dei quali **13.643 mq.** ~~13.613 mq.~~ di proprietà privata e **173 mq.** ~~177 mq.~~ di proprietà comunale) la quale viene suddivisa in tre aree omogenee: Zona D2.4 – Area mista servizi terziari e commercio, Zona C1* Residenziale di espansione, Zone AC per Attrezzature collettive pubbliche di interesse generale con Zona a Verde di protezione. In sede di definizione del Piano attuativo sono ammesse modifiche planimetriche ritenute indispensabili per potere dare attuazione alle previsioni, che mantengano i rapporti di proporzionalità delle previsioni originarie e di limiti massimi di edificabilità previsti nei commi successivi. Le superfici riportate nel presente articolo sono riferite alla superficie grafica su base catastale georeferenziata fornita dall’ufficio catasto della PAT.
4. Gli aspetti patrimoniali e le misure di compensazione urbanistica che la ditta lottizzante dovrà attivare e realizzare a favore dell’amministrazione comunale, stimate sulla base di un’equa ripartizione di costi e benefici, verranno regolamentati da apposita convenzione che conterrà le modalità di esecuzione degli interventi, sulla base dell’accordo di programma **già stipulato per l’attuazione degli interventi sulla p.ed. 688 ai sensi dell’articolo 25 della disciplina urbanistica provinciale ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1867 di data 03/11/2014. della Legge provinciale per il territorio** e delle risultanze contenute nella Rendicontazione urbanistica, documenti che costituiscono atto formale ed integrante del piano regolatore generale, **Variante 2014.**
I valori ~~determinati in sede di accordo~~ e la percentuale di compensazione **determinati con l'accordo già approvato** non potranno subire riduzioni a scapito dell’Amministrazione comunale in sede di stipula della convenzione. La convenzione, ad integrazione del piano attuativo, definirà tempi, criteri e modalità, per l’esecuzione degli interventi ed in particolare delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico in coerenza con il programma delle opere pubbliche comunali.
5. Oltre agli impegni descritti nei successivi punti 6-7-8-9 rimangono a carico della ditta lottizzante:
 - a) predisposizione del Piano Attuativo redatto secondo le migliori tecniche progettuali al fine di garantire il raggiungimento dell’obiettivo della riqualificazione urbana compatibile dal punto di vista architettonico, paesaggistico ed ambientale. Il piano dovrà prevedere la demolizione delle infrastrutture industriali esistenti, stimate nell’ordine dei 36.000 mc., insistenti sulle particelle edificiali 689, 690, 691, 808.
 - b) realizzazione **e cessione gratuita all'amministrazione comunale** della viabilità interna all’area e degli innesti con la viabilità esistente di Via San Vigilio.
 - c) bonifica di tutte le aree destinate all’iniziativa privata e alle funzioni pubbliche ai sensi del titolo V “Bonifica di siti contaminati” del D.Lgs. 152/2006 articolo 239 e seguenti, modificante il D.M. 471/1999, se necessaria.
 - d) realizzazione **e cessione gratuita all'amministrazione comunale** di una passerella ciclopeditone sul fiume Sarca verso l’abitato di Fisto.
 - e) Tutti gli interventi che ricadono all’interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio Bacini Montani ai sensi della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m. “Norme in materia di acque pubbliche e opere

idrauliche” e in conformità delle disposizioni contenute nella Legge Provinciale 23 maggio 2007, n. 11 con particolare riferimento all’articolo 9, tenendo in dovuta considerazione le prescrizioni già dettate in sede di provvedimento autorizzativo n. 68 di data 05/02/2014 relativo agli interventi previsti nelle aree attigue al PA4.

6. Urbanizzazione primaria

L’urbanizzazione primaria costituita dalla viabilità, con la realizzazione di una strada interna all’area terziaria che scorra parallelamente all’argine del fiume Sarca sulle pp.edd. 689 e 690, per consentire l’accesso da nord all’area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

La strada, incluso il marciapiede, dovrà avere una larghezza minima netta di 7,50 m. Detta area, la cui superficie complessiva stimata in circa mq. 584, sarà ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale. Nell’ambito delle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche.

La superficie complessiva delle aree da destinare alla viabilità e percorsi ciclopeditoni, è preventivamente stimata in ca. 1160 mq e planimetricamente insiste per intero all’interno della zona D2.4.

Nelle opere di urbanizzazione primaria sono comprese anche quelle che si renderanno necessarie alla creazione dell’incrocio con Via San Vigilio.

7. Zona AC per Attrezzature collettive pubbliche di interesse generale

L’area per le attrezzature pubbliche avrà una superficie di **3.596 mq.** ~~3.585 mq.~~, essa comprende anche la porzione già di proprietà pubblica pari a **173 mq.** ~~177 mq.~~ della p.f. 1602. L’Amministrazione comunale potrà realizzare strutture pubbliche di interesse generale, fra le quali anche strutture scolastiche, verde pubblico, parcheggi e percorsi ciclopeditoni.

Gli indici edilizi ed urbanistici per tale area potranno essere definiti nel dettaglio in sede di predisposizione del piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei singoli progetti definitivi promossi dall’Amministrazione comunale stessa.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all’articolo 33 delle norme di attuazione del PRG.

All’interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde pubblico, ed interessata dall’elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed alla ciclopeditone.

Rientra nella superficie sopra riportata anche l’area destinata a verde di protezione, come definito dall’articolo 40 bis delle presenti norme di attuazione, che viene prevista ai margini dell’area destinata alle attrezzature pubbliche al fine di garantire la realizzazione delle opportune e necessarie opere di mitigazione e difesa dagli inquinamenti e per tutelare aspetti paesaggistici.

8. Zona D2.4 Area mista per attività terziarie e di servizio

Si tratta di un’area specificatamente destinata ad attività produttive terziarie e attività artigianali compatibili con la residenza quali: attività commercio, artigianato di servizio, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, uffici, ambulatori, agenzie, credito ed uffici aziendali, attività culturali, sportive e ricreative. Il commercio è ammesso nel rispetto della normativa urbanistica commerciale di settore.

La superficie pari a ca. **5.530 mq.** ~~5.519 mq.~~ La superficie comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria come indicate al precedente punto 6.

All’interno di detta zona è ammessa la realizzazione di un volume urbanistico ~~massimo~~ pari a **15.000 mc.** ~~destinabile alle attività commerciali, terziarie e produttive di servizio, oltre ad un volume destinato a garage posto nel piano seminterrato per ulteriori 5.000 mc lordi.~~ L’altezza massima, ~~partendo dalla linea virtuale di spiccato coincidente con il piazzale a parcheggio esistente,~~ è fissata in **7,50 m**, mentre la superficie coperta massima, (all’interno della quale vale comunque il

limite di volume precedentemente descritto) sarà del 60% dell'area al netto della viabilità ceduta all'amministrazione comunale e dell'area soggetta ad uso pubblico (ciclopeditonale).

Non rientrano nel computo del volume i proticati aperti posti al piano seminterrato.

L'altezza complessiva del fabbricato sarà pari a 11,25 metri.

Non necessita di variante al piano attuativo la modifica delle quote di imposta dei fabbricati e della relativa altezza complessiva nel limite di +/- 50 cm.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 25 delle norme di attuazione del PRG.

La progettazione dell'area con destinazione commerciale dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni contenute nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale **in vigore**. ~~approvate dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1339 di data 01 luglio 2013.~~

All'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde privato, ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed al percorso ciclopeditonale escludendo costruzioni o edifici. Il verde privato potrà essere computato per il soddisfacimento dei parametri di qualità fissati al punto 3.3 dei Criteri di programmazione urbanistica al netto delle superfici destinate alla mobilità (viabilità e percorsi ciclopeditoni) e dei volumi interrati.

9. Zona C1* Area residenziale di espansione

Area residenziale con una superficie di circa **4.690 mq.** ~~4.686 mq.~~, per un volume urbanistico fuori terra massimo pari a **6.000 mc.**, all'interno del quale potranno essere realizzati alloggi destinabili al tempo libero e vacanze, per un volume complessivo massimo di **3.150 mc.**, ai sensi di quanto stabilito dal Titolo VII delle Norme di Attuazione introdotte in adeguamento alla Legge Provinciale n. 16/2005 "disciplina della residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze", già approvata con specifica Variante al P.R.G.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 18 delle norme di attuazione del PRG.

10. Gli interventi all'interno delle aree del PA4 sono vincolati al rispetto delle prescrizioni già espresse dal Servizio Bacini Montani con determina del dirigente n. 68, di data 05/02/2014. Ogni intervento posto in fascia di rispetto fluviale dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione del competente servizio.

11. Prescrizioni e criteri al fine della tutela dall'inquinamento acustico (Rif. Legge 447/1995)

La predisposizione del Piano attuativo dovrà in ogni caso rispettare la Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" prevedendo opportune opere di mitigazione e di contenimento dell'inquinamento acustico, prevedendo anche fasce intermedie alle diverse funzioni, all'interno delle quali potranno essere realizzate anche strutture fisse e cortine arboree volte al contenimento degli effetti del rumore verso le zone più sensibili. In ogni caso le attività insediabili all'interno delle aree miste produttive-commerciali-terziarie dovranno risultare compatibili con le aree residenziali e di servizio pubblico perimetrali esistenti e di progetto nei termini di impatto acustico che impatto di inquinamento dell'aria evitando ogni emissione nociva, dannosa o molesta.¹

12. Ai sensi dell'art.8, comma 4 della legge quadro 447/95 e s.m. "le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali. Il comma 6 del medesimo articolo prevede inoltre che "la domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a), **deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore** causate dall'attività o dagli impianti, La

¹ La seconda parte del comma 10 è stata inserita in sede di adeguamento degli elaborati di variante seguito della Valutazione tecnica di data 19/07/2014.

relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune ai fini del rilascio del relativo nulla- osta".

13. In ottemperanza a quanto previsto sempre dall'articolo 8, comma 3, della legge quadro 447/95 e s.m. vi è l'obbligo di predisporre e presentare, unitamente alla richiesta del rilascio della concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi, una **valutazione del clima acustico** per le aree interessate alla realizzazione di scuole, **asili nido**, ospedali case di cura e di soggiorno anziani, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi **insediamenti residenziali** prossimi alle sorgenti di rumore richiamata al comma 2, art. 8 della Legge 447/95 (strade, ferrovie, impianti sportivi, ecc.).
14. Non costituiscono varianti sostanziali al piano attuativo e non richiedono il procedimento di variante le seguenti modifiche:
- Modifica della quota di imposta dei fabbricati e della altezza complessiva di +/- 50 cm.;
 - Realizzazione di ulteriori posti auto interrati pertinenziali delle diverse funzioni previste all'interno del piano attuativo;
 - Modifiche del perimetro interno dei diversi lotti in conseguenza della progettazione esecutiva purché non venga ridotta la superficie delle aree a destinazione pubblica;
 - Variazioni planivolumetriche dei singoli edifici in conseguenza della progettazione esecutiva nel rispetto dello skyline di progetto;
 - Modifiche architettoniche degli edifici e delle aree pertinenziali esterne, in adeguamento alle prescrizioni delle competenti commissioni in materia di paesaggio o in adeguamento a prescrizioni di legge;
 - Scostamento del sedime perimetrali degli edifici di massimo 0,50 m., purché vengano rispettate le distanze minime da confini di proprietà e la fascia di rispetto stradale.
 - Modifica delle pertinenze esterne a giardino e percorsi pedonali purché vengano conservati i rapporti di superficie del progetto originario (nell'ordine di tolleranza +/- 5%) e venga garantita la continuità dei percorsi nord/sud ed est/ovest.;

TESTO FINALE COORDINATO

Art. 29. Piano Attuativo n. 4 “Area ex Ille”

1. Il piano attuativo n. 4 “Area Ex Ille” interessa l’area caratterizzata da un complesso di vecchi edifici e capannoni in stato di abbandono, un tempo sede di attività produttive, posizionata in un ambito urbano strategico tra il fiume Sarca e l’edificato esistente a prevalente destinazione residenziale.
2. Presupposto essenziale per l’attuazione del piano è la definizione di una incisiva iniziativa di valorizzazione del comparto urbano, procedendo con demolizione dei volumi esistenti del vecchio stabilimento produttivo, bonifica delle aree, realizzazione delle urbanizzazioni, creazione di diversi comparti funzionali per attrezzature pubbliche, per residenza, per commercio e servizi artigianali annessi.
3. L’area interessata dall’intervento presenta una superficie complessiva pari a **ca. 13.816 mq.** (dei quali 13.643 mq. di proprietà privata e 173 mq. di proprietà comunale) la quale viene suddivisa in tre aree omogenee: Zona D2.4 – Area mista servizi terziari e commercio, Zona C1* Residenziale di espansione, Zone AC per Attrezzature collettive pubbliche di interesse generale con Zona a Verde di protezione. In sede di definizione del Piano attuativo sono ammesse modifiche planimetriche ritenute indispensabili per potere dare attuazione alle previsioni, che mantengano i rapporti di proporzionalità delle previsioni originarie e di limiti massimi di edificabilità previsti nei commi successivi. Le superfici riportate nel presente articolo sono riferite alla superficie grafica su base catastale georeferenziata fornita dall’ufficio catasto della PAT.
4. Gli aspetti patrimoniali e le misure di compensazione urbanistica che la ditta lottizzante dovrà attivare e realizzare a favore dell’amministrazione comunale, stimate sulla base di un’equa ripartizione di costi e benefici, verranno regolamentati da apposita convenzione che conterrà le modalità di esecuzione degli interventi, sulla base dell’accordo di programma già stipulato per l’attuazione degli interventi sulla p.ed. 688 ai sensi della disciplina urbanistica provinciale ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1867 di data 03/11/2014. e delle risultanze contenute nella Rendicontazione urbanistica, documenti che costituiscono atto formale ed integrante del piano regolatore generale, Variante 2014.
I valori e la percentuale di compensazione determinati con l'accordo già approvato non potranno subire riduzioni a scapito dell'Amministrazione comunale in sede di stipula della convenzione. La convenzione, ad integrazione del piano attuativo, definirà tempi, criteri e modalità, per l'esecuzione degli interventi ed in particolare delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico in coerenza con il programma delle opere pubbliche comunali.
5. Oltre agli impegni descritti nei successivi punti 6-7-8-9 rimangono a carico della ditta lottizzante:
 - a) predisposizione del Piano Attuativo redatto secondo le migliori tecniche progettuali al fine di garantire il raggiungimento dell’obiettivo della riqualificazione urbana compatibile dal punto di vista architettonico, paesaggistico ed ambientale. Il piano dovrà prevedere la demolizione delle infrastrutture industriali esistenti, stimate nell’ordine dei 36.000 mc., insistenti sulle particelle edificiali 689, 690, 691, 808.
 - b) realizzazione e cessione gratuita all’amministrazione comunale della viabilità interna all’area e degli innesti con la viabilità esistente di Via San Vigilio.
 - c) bonifica di tutte le aree destinate all’iniziativa privata e alle funzioni pubbliche ai sensi del titolo V “Bonifica di siti contaminati” del D.Lgs. 152/2006 articolo 239 e seguenti, modificante il D.M. 471/1999, se necessaria.
 - d) realizzazione e cessione gratuita all’amministrazione comunale di una passerella ciclopedonale sul fiume Sarca verso l’abitato di Fisto.
 - e) Tutti gli interventi che ricadono all’interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Servizio Bacini Montani ai sensi della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m. “Norme in materia di acque pubbliche e opere idrauliche” e in conformità delle disposizioni contenute nella Legge Provinciale 23 maggio

2007, n. 11 con particolare riferimento all'articolo 9, tenendo in dovuta considerazione le prescrizioni già dettate in sede di provvedimento autorizzativo n. 68 di data 05/02/2014 relativo agli interventi previsti nelle aree attigue al PA4.

6. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria costituita dalla viabilità, con la realizzazione di una strada interna all'area terziaria che scorra parallelamente all'argine del fiume Sarca sulle pp.edd. 689 e 690, per consentire l'accesso da nord all'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

La strada, incluso il marciapiede, dovrà avere una larghezza minima netta di 7,50 m. Detta area, la cui superficie complessiva stimata in circa mq. 584, sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie, illuminazione pubblica, metanizzazione, predisposizione reti telematiche.

La superficie complessiva delle aree da destinare alla viabilità e percorsi ciclopeditoni, è preventivamente stimata in ca. 1160 mq e planimetricamente insiste per intero all'interno della zona D2.4.

Nelle opere di urbanizzazione primaria sono comprese anche quelle che si renderanno necessarie alla creazione dell'incrocio con Via San Vigilio.

7. Zona AC per Attrezzature collettive pubbliche di interesse generale

L'area per le attrezzature pubbliche avrà una superficie di **3.596 mq.**, essa comprende anche la porzione già di proprietà pubblica pari a 173 mq. della p.f. 1602. L'Amministrazione comunale potrà realizzare strutture pubbliche di interesse generale, fra le quali anche strutture scolastiche, verde pubblico, parcheggi e percorsi ciclopeditoni.

Gli indici edilizi ed urbanistici per tale area potranno essere definiti nel dettaglio in sede di predisposizione del piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei singoli progetti definitivi promossi dall'Amministrazione comunale stessa.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 33 delle norme di attuazione del PRG.

All'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde pubblico, ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed alla ciclopeditonabilità.

Rientra nella superficie sopra riportata anche l'area destinata a verde di protezione, come definito dall'articolo 40 bis delle presenti norme di attuazione, che viene prevista ai margini dell'area destinata alle attrezzature pubbliche al fine di garantire la realizzazione delle opportune e necessarie opere di mitigazione e difesa dagli inquinamenti e per tutelare aspetti paesaggistici.

8. Zona D2.4 Area mista per attività terziarie e di servizio

Si tratta di un'area specificatamente destinata ad attività produttive terziarie e attività artigianali compatibili con la residenza quali: attività commercio, artigianato di servizio, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, uffici, ambulatori, agenzie, credito ed uffici aziendali, attività culturali, sportive e ricreative. Il commercio è ammesso nel rispetto della normativa urbanistica commerciale di settore.

La superficie pari a ca. **5.530 mq.** ~~mq.~~ La superficie comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria come indicate al precedente punto 6.

All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione di un volume urbanistico pari a **15.000 mc.** destinabile alle attività commerciali, terziarie e produttive di servizio, oltre ad un volume destinato a garage posto nel piano seminterrato per ulteriori 5.000 mc lordi. L'altezza massima, partendo dalla linea virtuale di spiccato coincidente con il piazzale a parcheggio esistente, è fissata in **7,50 m**, mentre la superficie coperta massima, (all'interno della quale vale comunque il limite di volume precedentemente descritto) sarà del 60% dell'area al netto della viabilità ceduta all'amministrazione comunale e dell'area soggetta ad uso pubblico (ciclopeditonabile).

Non rientrano nel computo del volume i proticati aperti posti al piano seminterrato.

L'altezza complessiva del fabbricato sarà pari a 11,25 metri.

Non necessita di variante al piano attuativo la modifica delle quote di imposta dei fabbricati e della relativa altezza complessiva nel limite di +/- 50 cm.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 25 delle norme di attuazione del PRG.

La progettazione dell'area con destinazione commerciale dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni contenute nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale in vigore.

All'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde privato, ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed al percorso ciclopedonale escludendo costruzioni o edifici. Il verde privato potrà essere computato per il soddisfacimento dei parametri di qualità fissati al punto 3.3 dei Criteri di programmazione urbanistica al netto delle superfici destinate alla mobilità (viabilità e percorsi ciclopedonali) e dei volumi interrati.

9. Zona C1* Area residenziale di espansione

Area residenziale con una superficie di circa **4.690 mq.**, per un volume urbanistico fuori terra massimo pari a **6.000 mc.**, all'interno del quale potranno essere realizzati alloggi destinabili al tempo libero e vacanze, per un volume complessivo massimo di **3.150 mc.**, ai sensi di quanto stabilito dal Titolo VII delle Norme di Attuazione introdotte in adeguamento alla Legge Provinciale n. 16/2005 "disciplina della residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze", già approvata con specifica Variante al P.R.G.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 18 delle norme di attuazione del PRG.

10. Gli interventi all'interno delle aree del PA4 sono vincolati al rispetto delle prescrizioni già espresse dal Servizio Bacini Montani con determina del dirigente n. 68, di data 05/02/2014. Ogni intervento posto in fascia di rispetto fluviale dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione del competente servizio.
11. **Prescrizioni e criteri al fine della tutela dall'inquinamento acustico (Rif. Legge 447/1995)**
La predisposizione del Piano attuativo dovrà in ogni caso rispettare la Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" prevedendo opportune opere di mitigazione e di contenimento dell'inquinamento acustico, prevedendo anche fasce intermedie alle diverse funzioni, all'interno delle quali potranno essere realizzate anche strutture fisse e cortine arboree volte al contenimento degli effetti del rumore verso le zone più sensibili. In ogni caso le attività insediabili all'interno delle aree miste produttive-commerciali-terziarie dovranno risultare compatibili con le aree residenziali e di servizio pubblico perimetrali esistenti e di progetto nei termini di impatto acustico che impatto di inquinamento dell'aria evitando ogni emissione nociva, dannosa o molesta.²
12. Ai sensi dell'art.8, comma 4 della legge quadro 447/95 e s.m. "le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali. Il comma 6 del medesimo articolo prevede inoltre che "la domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a), **deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore** causate dall'attività o dagli impianti, La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune ai fini del rilascio del relativo nulla- osta".
13. In ottemperanza a quanto previsto sempre dall'articolo 8, comma 3, della legge quadro 447/95 e s.m. vi è l'obbligo di predisporre e presentare, unitamente alla richiesta del rilascio della

² La seconda parte del comma 10 è stata inserita in sede di adeguamento degli elaborati di variante seguito della Valutazione tecnica di data 19/07/2014.

concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi, una **valutazione del clima acustico** per le aree interessate alla realizzazione di scuole, **asili nido**, ospedali case di cura e di soggiorno anziani, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi **insediamenti residenziali** prossimi alle sorgenti di rumore richiamata al comma 2, art. 8 della Legge 447/95 (strade, ferrovie, impianti sportivi, ecc.).

14. Non costituiscono varianti sostanziali al piano attuativo e non richiedono il procedimento di variante le seguenti modifiche:

- Modifica della quota di imposta dei fabbricati e della altezza complessiva di +/- 50 cm.;
- Realizzazione di ulteriori posti auto interrati pertinenziali delle diverse funzioni previste all'interno del piano attuativo;
- Modifiche del perimetro interno dei diversi lotti in conseguenza della progettazione esecutiva purché non venga ridotta la superficie delle aree a destinazione pubblica;
- Variazioni planivolumetriche dei singoli edifici in conseguenza della progettazione esecutiva nel rispetto dello skyline di progetto;
- Modifiche architettoniche degli edifici e delle aree pertinenziali esterne, in adeguamento alle prescrizioni delle competenti commissioni in materia di paesaggio o in adeguamento a prescrizioni di legge;
- Scostamento del sedime perimetrali degli edifici di massimo 0,50 m., purché vengano rispettate le distanze minime da confini di proprietà e la fascia di rispetto stradale.
- Modifica delle pertinenze esterne a giardino e percorsi pedonali purché vengano conservati i rapporti di superficie del progetto originario (nell'ordine di tolleranza +/- 5%) e venga garantita la continuità dei percorsi nord/sud ed est/ovest.;