



COMUNE DI GALLICANO

PROVINCIA DI LUCCA

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME DI ATTUAZIONE

Variante al Regolamento Urbanistico
Art. 85, 117 Norme di Attuazione – Insediamenti produttivi recenti
Area posta in località Bolognana
(confronto)

giugno 2010

Sindaco:	Maria Stella Adami
Assessore all'Urbanistica:	Egidio Nardini
Responsabile del procedimento :	geom. Alessandro Bertoncini
Variante al Regolamento Urbanistico:	dott. ing. Angela Piano
Indagini geologiche:	dott. geol. Leonardo Moni

PARTE V - NORME RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI

Articolo 59 - Gli Insedimenti

1. Il RU articola la disciplina degli Insedimenti del comune di Galliciano sulla base delle individuazioni, delle articolazioni e delle intersezioni del PS in: Invarianti Strutturali, Sistemi e Subsistemi Territoriali e del Sistema Funzionale degli Insedimenti.

2. Il PS, all'Articolo 46 delle Norme di Attuazione di PS, ha articolato il Sistema Funzionale degli Insedimenti in:

- Subsistema Funzionale degli Insedimenti storici;
- Subsistema Funzionale degli Insedimenti a formazione compatta, al cui interno sono individuate: le aree produttive compatte;
- Subsistema Funzionale degli Insedimenti recenti, al cui interno sono individuate: le aree produttive recenti.

Articolo 60 - Obiettivi strategici per gli insediamenti

1. Gli atti di governo del territorio devono garantire che gli interventi di trasformazione del territorio assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado.

2. La qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità del territorio, ai sensi dell'Articolo 37 della LRT 1/2005, è definita in riferimento:

- alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;
- alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;
- alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- alla qualità dell'architettura contemporanea con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche.

3. Gli atti di governo del territorio ai sensi dell'Articolo 37 della LRT 1/2005 devono privilegiare un'organizzazione degli spazi al fine di salvaguardare il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. Tale organizzazione di spazi deve garantire una corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana, in modo da favorire una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale. In tale prospettiva il RU si deve quindi coordinare con il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'Articolo 3 della legge LRT 38/1998.

4. Costituiscono obiettivi strategici per gli Insedimenti così come riportato all'Articolo 47 delle Norme di Attuazione di PS:

- l'individuazione di azioni atte ad incrementare il livello della qualità della vita, dell'intero sistema insediativo costituito dai centri storici di antica formazione e dai nuclei

agropastorali di versante e di fondovalle, dal sistema delle aree a formazione compatta e dal sistema delle aree di recente formazione del fondovalle del Serchio e della Turrite di Gallicano;

- l'individuazione di azioni atte alla valorizzazione e al recupero del patrimonio insediativo di antica formazione rappresentato dai centri storici, al fine di garantire la permanenza della residenzialità anche attraverso la dotazione di servizi e strutture sociali;
- la riqualificazione del sistema urbano di fondovalle della Turrite di Gallicano e del Serchio ed in particolare delle aree residenziali di recente formazione attraverso la dotazione di nuovi spazi e di nuove tipologie di strutture del sistema delle attrezzature pubbliche;
- la riqualificazione e la ridefinizione dell'intero sistema delle attrezzature scolastiche nell'ottica di creare un unico plesso scolastico dotandolo di attrezzature al fine di elevarne il livello di servizio ed integrandolo con gli spazi a carattere sportivo presenti nel capoluogo;
- il completamento delle azioni tese alla riqualificazione del sistema delle aree per insediamenti produttivi presenti nel sistema insediativo di fondovalle, al fine della loro dotazione di servizi, di impianti e di spazi per migliorare la loro qualità nell'ottica del raggiungimento dei requisiti delle aree produttive ecologicamente attrezzate;
- la conferma del ruolo del comparto delle attività commerciali, la loro integrazione e completamento e dotazione dei servizi, di spazi e di percorsi per migliorarne la qualità;
- la creazione di un ruolo e di prospettive di sviluppo del sistema turistico, quale turismo legato al sistema insediativo urbano, al turismo rurale, escursionistico, naturalistico e agriturismo, legato alle strutture ricettive esistenti e in fase di realizzazione, quali centri attrezzati, e al patrimonio edilizio esistente, in particolare a quello dei centri storici minori ai nuclei agropastorali e al territorio rurale e naturale.

5. Il RU, sulla base degli obiettivi, criteri ed indirizzi e prescrizioni di PS, disciplina gli interventi di riqualificazione, riordino e trasformazione, per gli Insediamenti.

6. Il RU, sulla base del comma 5 dell'Articolo 46 delle Norme di Attuazione di PS, precisa e dettaglia il limite dell'urbano, al cui interno sono disciplinate le trasformazioni urbanistiche, tale limite deve garantire l'integrazione ed il rapporto con il Territorio Rurale.

Articolo 61 - Le articolazioni degli Insediamenti.

1. Il RU, sulla base degli approfondimenti effettuati dal proprio Quadro Conoscitivo, ai sensi degli Articoli 16, 17, 18, 19 delle Norme di Attuazione di PS, individua le seguenti articolazioni:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti consolidati al cui interno si riconoscono:
 - Insediamenti residenziali consolidati;
 - Insediamenti produttivi consolidati;
 - Insediamenti terziari consolidati.
- Insediamenti recenti al cui interno si riconoscono:
 - Insediamenti residenziali recenti;
 - Insediamenti produttivi recenti;
 - Insediamenti terziari recenti.
- Insediamenti in formazione al cui interno si riconoscono:
 - Insediamenti residenziali in formazione;
 - Insediamenti produttivi in formazione;
 - Insediamenti terziari in formazione.

Articolo 62 - Riconoscimento delle articolazioni degli Insediamenti

1. Gli Insediamenti presenti nel territorio di Gallicano sono a seguito elencati:

2. Trassilico - UTOE 1, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n°2 - Sistema di versante del Monte Palodina e precisamente nel Subsistema Territoriale n°2.2 - Territorio di Verni e Trassilico. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

2.1 L'UTOE n°1 è relativa al sistema urbano di antica formazione di Trassilico, alle aree per attrezzature sportive ad esso collegato e comprende una porzione di territorio rurale a carattere agricolo forestale.

La coesistenza di questo centro di antica formazione di versante, che mantiene le sue caratteristiche architettoniche e testimoniali, ed il suo sistema agro-forestale con rilevante valore paesaggistico, determinato specificatamente dal castagneto da frutto, la vicinanza al SIR – Monte Palodina, ha individuato la necessità di obiettivi volti a coniugare la permanenza, il recupero e lo sviluppo di attività antropiche compatibili con gli elementi storici, tipologici, testimoniali, paesaggistici e naturali, strutturanti tale sistema insediativo.

2.2 Per l'Insediamento di Trassilico, interno all'UTOE 1, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica.

3. Verni - UTOE 2, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n°2 - Sistema di versante del Monte Palodina e precisamente nel Subsistema Territoriale n°2.2 - Territorio di Verni e Trassilico. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

3.1 L'UTOE n°2 è relativa al sistema urbano di antica formazione di Verni, alle aree per attrezzature sportive ad esso collegato e comprende una porzione di territorio rurale a carattere agricolo forestale. La coesistenza di questo centro di antica formazione di versante, che mantiene le sue caratteristiche architettoniche e testimoniali, ed il suo sistema agro-forestale con rilevante valore paesaggistico ambientale, ha determinato la necessità di individuare degli obiettivi volti a coniugare la permanenza, il recupero e lo sviluppo di attività antropiche compatibili con gli elementi storici, tipologici, testimoniali, paesaggistici e naturali, strutturanti tale sistema insediativo.

3.2 Per l'Insediamento di Verni, interno all'UTOE 2, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica.

4. Cardoso - UTOE 3, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n°2, Sistema di Versante del Monte Palodina e precisamente nel Subsistema Territoriale n°2.4 - Territorio di Cardoso. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

4.1 L'UTOE n°3 è riferita al sistema urbano di antica formazione di Cardoso, alle aree per attrezzature sportive e comprende una porzione di territorio rurale. Questo sistema insediativo è caratterizzato dal sistema agricolo che storicamente si è sviluppato attorno all'insediamento di antica formazione di versante di Cardoso. Questo sistema insediativo è riuscito fino ad ora a conservare la sua significativa funzione residenziale.

4.2 Per l'Insediamento di Cardoso interno all'UTOE 3, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti terziari consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti residenziali in formazione.

5. Gallicano capoluogo - UTOE 4, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n°3 - Sistema del fondovalle del Serchio e precisamente nel Subsistema Territoriale n°3.1 - Territorio di Gallicano capoluogo. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

5.1 L'UTOE n°4 è relativa al sistema urbano di Gallicano capoluogo costituito dal centro di antica formazione e dagli insediamenti consolidati, recenti e in formazione a carattere residenziale, produttivo, commerciale, delle attrezzature, e comprende al suo interno una porzione di territorio rurale.

La coesistenza del sistema insediativo a carattere urbano sviluppatosi lungo la viabilità di fondovalle, modellato a monte dal bosco ed a valle dal sistema fluviale del Serchio, ha

determinato la necessità di individuare una serie di obiettivi volti a controllare i problemi di prossimità con l'alveo fluviale e la convivenza con il sistema infrastrutturale di trasporto ed i rapporti reciproci tra i sistemi insediativi a carattere residenziale, terziario e produttivo. Questo sistema insediativo è caratterizzato da una forte dinamica centripeta, rispetto al centro di antica formazione di Gallicano, che ha portato alla realizzazione di un sistema urbano che si è andato ad espandere per tutto il millenovecento.

5.2 Per l'Insediamento di Gallicano capoluogo, interno all'UTOE 4, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti produttivi consolidati;
- Insediamenti terziari consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti produttivi recenti;
- Insediamenti terziari recenti;
- Insediamenti produttivi in formazione.

6. **Bolognana - UTOE 5**, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n°3 - Sistema del fondovalle del Serchio e precisamente nel Subsistema Territoriale n°3.2 - Territorio di Bolognana e Turrîte Cava. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

6.1 L'UTOE n°5 è relativa al sistema urbano di Bolognana costituita dall'insediamento di antica formazione e dagli insediamenti consolidati e recenti a carattere residenziale e produttivo, comprende una porzione di territorio rurale.

Il sistema insediativo di Bolognana presenta una situazione simile a Gallicano capoluogo, i nuclei di antica formazione sono stati inglobati nel sistema urbano strutturatosi nel millenovecento.

6.2 Per l'Insediamento di Bolognana, interno all'UTOE 5, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti produttivi recenti;
- Insediamenti terziari recenti;
- Insediamenti residenziali in formazione.

7. **Colle Acinaia e Turrîte Cava - UTOE 6**, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n° 3 - Sistema del fondovalle del Serchio e precisamente nel Subsistema Territoriale n° 3.2 - Territorio di Bolognana e Turrîte Cava. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

7.1 L'UTOE n°6 è relativa al sistema urbano di Colle Acinaia e Turrîte Cava costituita dall'insediamento di antica formazione di Turrîte Cava e dagli insediamenti consolidati, a carattere residenziale e turistico, di Colle Acinaia, e comprende inoltre una porzione di territorio rurale. All'interno di questa UTOE devono essere evidenziati due aspetti diversi quali i fenomeni di grave degrado fisico, igienico e sociale relativi al nucleo storico di Turrîte Cava e la presenza di un sistema insediativo sparso a carattere residenziale in prossimità dell'abitato di Colle Acinaia.

7.2 Per l'Insediamento di Colle Acinaia e Turrîte Cava interni all'UTOE 6, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti terziari recenti;
- Insediamenti residenziali in formazione.

8. **Campia e La Barca - UTOE 7**, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n° 3 - Sistema del fondovalle del Serchio e precisamente nel Subsistema Territoriale n° 3.3 - Territorio di Campia e la Barca. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

8.1 L'UTOE n° 7 è riferita al sistema urbano di Campia e de La Barca, costituita dall'insediamento di antica formazione de La Barca e gli insediamenti storici, consolidati e recenti a carattere residenziale, turistico, e produttivo presenti a Campia e La Barca, e comprende inoltre una porzione di territorio rurale a carattere agricolo.

8.2 Per l'Insediamento di Campia e La Barca interni all'UTOE 7, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti terziari consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti produttivi recenti.

9. **Perpoli e Fiattono - UTOE 8**, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n° 4 - Sistema del Serchio fra Castelnuovo e Gallicano e precisamente nel Subsistema Territoriale n° 4.1 - Territorio di Perpoli. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

9.1 L'UTOE n° 8 è riferita ai sistemi urbani di antica formazione di Perpoli e Fiattono, e comprende una porzione di territorio rurale a carattere agricolo – forestale. Attorno al centro fortificato di Perpoli, che riveste una particolare importanza paesaggistica, storica, architettonica ed tipologica, ma presenta anche gravi forme di degrado e di abbandono, prevale la superficie boscata rispetto a quella agricola ed i terreni presentano evidenti segni di abbandono delle pratiche agricole. La coesistenza di questi centri storici di versante ed il loro sistema agro-forestale ha determinato la necessità di azioni volte a coniugare la permanenza, il recupero e lo sviluppo delle attività antropiche con gli elementi storici e naturali strutturanti questo sistema insediativo.

9.2 Per l'Insediamento di Perpoli e Fiattono interni all'UTOE 8, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica,
- insediamenti residenziali consolidati.

10. **Campo - UTOE 9**, presente secondo quanto definito dal PS, nel Sistema Territoriale n° 4 - Sistema del Serchio fra Castelnuovo e Gallicano e precisamente nel Subsistema Territoriale n° 4.1 - Territorio di Campo. Per questo Subsistema valgono gli obiettivi di cui all'Articolo 10 delle Norme di Attuazione di PS.

10.1 L'UTOE n°9 è riferita al sistema urbano di antica formazione di Campo, e comprende una porzione di territorio rurale a carattere agricolo. Questo sistema insediativo è collocato nella parte di territorio comunale che presenta caratteristiche dei terreni agricoli di versante con giaciture poco acclivi, migliore esposizione Sud-Ovest e maggior concentrazione di aree agricole che presentano anche una continuità tale da collegare il sistema dei centri di antica formazione di versante con il fondovalle. Il sistema insediativo di Campo è inserito in un territorio agricolo che presenta una vitalità agricola significativa con buona presenza e potenziale per colture specializzate quali la vite e l'olivo ed è caratterizzato dalla presenza di un sistema insediativo articolato in piccoli nuclei.

10.2 Per l'Insediamento di Campo interno all'UTOE 9, di cui all'Allegato 1 alle norme di Attuazione di PS, si riconoscono:

- Insediamenti di matrice storica;
- Insediamenti residenziali consolidati;
- Insediamenti residenziali recenti.

Articolo 79 - Insediamenti recenti

1. L'Insediamento recente è articolato in:

- Insediamenti residenziali recenti;
- Insediamenti produttivi recenti;
- Insediamenti terziari recenti.

2. Gli Insediamenti recenti, individuati nelle Tavole 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9 del Quadro Propositivo di RU con apposita campitura, sono presenti nelle UTOE:

- UTOE n°3 - Cardoso
- UTOE n°4 - Gallicano capoluogo
- UTOE n°5 - Bolognana
- UTOE n°6 - Colle Acinaia e Turrite Cava
- UTOE n°7 - Campia e La Barca
- UTOE n° 9 - Campo

Articolo 83 - Insediamenti produttivi recenti

1. Gli Insediamenti produttivi recenti sono individuati nelle Tavole 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 del Quadro Propositivo di RU con apposita campitura, si sono formati nella UTOE:

- UTOE n°4 - Gallicano capoluogo
- UTOE n°5 - Bolognana
- UTOE n°7 - Campia e La Barca

2. L'Insediamento produttivo recente corrisponde alla zona territoriale omogenea D ai sensi del DM 1444/1968.

Per l'area Piano per Insediamenti Produttivi La Rena, a seguito della decadenza dei vincoli, valgono le norme del presente articolo.

3. In queste aree sono consentiti, ad esclusione dei lotti ineditati, individuati con apposita campitura nelle Tavole 2.4, 2.5, 2.7, di Quadro Propositivo di RU, con intervento edilizio diretto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia; previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata o di Progetti complessivo dell'area è ammessa la ristrutturazione urbanistica, con opere di demolizione e ricostruzione a parità del volume esistente.

4. I parametri urbanistici per le aree ad Insediamento produttivo recente sono i seguenti :

If = 3,00 mc/mq

RC = 50%

H max = 10,0 ml (escluso elementi tecnici: silos, ciminiera, ecc.)

Verde privato = 10% della superficie totale con piantumazioni adeguate.

5. Nelle aree in cui i parametri urbanistici di cui al precedente comma 4 risultino interamente soddisfatti è consentito, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati e delle dimensioni dei parcheggi e delle superfici permeabili, l'ampliamento dell'attività produttiva esistente alla data di adozione del RU, per adeguamenti igienico sanitari e tecnologici dell'azienda stessa, nel rispetto dei seguenti valori:

- volume esistente fino a mc 3.000, 15% di incremento volumetrico;
- volume esistente compreso tra mc 3.001 e mc 5.000, 10% di incremento volumetrico;
- volume esistente compreso tra mc 5.001 e mc 8.000, 5% di incremento volumetrico;
- volume esistente superiore a mc 8.000, 400 mc di incremento volumetrico.

6. In queste aree a destinazione produttiva è consentita la realizzazione di uffici e mense aziendali a servizio dell'attività produttiva; la commercializzazione dei prodotti della lavorazione aziendale, sono inoltre ammesse destinazioni connesse ed integrative a carattere terziario, quali uffici, esercizi commerciali di vicinato, direzionali.

7. In queste aree sono vietate le attività insalubri e a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. 334/99 e al DM 09.05.2001.

8. Nei lotti ineditati di completamento, individuati, con apposita simbologia nelle Tavole 2.4 di Quadro Propositivo di RU, sono indicati gli interventi di nuova costruzione a carattere produttivo consentiti con intervento diretto.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, i Progetti complessivo dell'area, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata devono prevedere, qualora non presente, la realizzazione di aree a verde interne ai singoli lotti edificabili, che deve avere uno sviluppo superficiale non inferiore del 10% della superficie complessiva del lotto edificabile e deve essere a verde e sistemata con piante ad alto fusto con le specie arboree specificate all'Articolo 58 della Parte IV delle presenti Norme di Attuazione di RU. Deve essere altresì prevista, qualora non presente, sul confine dei lotti edificabili con la viabilità la messa a dimora delle siepi di specie sempreverdi.

10. La realizzazione di impianti solari per produzione acqua calda e/o energia devono essere inseriti nella copertura, oppure posizionati senza sporgere dal manto di copertura, gli eventuali serbatoi e macchinari devono essere posizionati all'interno degli edifici, tali impianti possono anche essere inseriti nelle pareti esterne verticali. Nel caso di coperture piane tali impianti possono essere installati non aderenti alla copertura, in tal caso devono essere adeguatamente mascherati sui singoli prospetti.

11. Gli interventi relativi all'Insediamento produttivo recente devono obbligatoriamente tener conto delle prescrizioni di cui alla Parte II delle presenti Norme di Attuazione di RU, che disciplina la fattibilità degli interventi previsti per gli insediamenti esistenti e per le previsioni di nuove trasformazioni, in conformità agli indirizzi contenuti nell'Appendice I del PTC. e nel recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico - Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio.

Articolo 85 - Aree soggette a particolare normativa

1. Queste aree, quali comparti di Progetto complessivo dell'area o di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, individuate nella Tavola 2.5, del Quadro Propositivo di RU con apposita campitura, per ogni area sono definiti le modalità d'intervento ed eventuali particolari prescrizioni normative.

Per questi interventi è prescritta la realizzazione di impianti solari per produzione acqua calda e/o energia che devono essere inseriti nella copertura, oppure posizionati senza sporgere dal manto di copertura, gli eventuali serbatoi e macchinari devono essere posizionati all'interno degli edifici, tali impianti possono anche essere inseriti nelle pareti esterne verticali.

2. Area n°1 - UTOE 5 Bolognana (1 PCA)

In questa area costituita da una porzione dell'insediamento produttivo recente di Bolognana, individuata con apposita campitura nella Tavola 2.5 di Quadro Propositivo di RU, è prevista **LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE A CARATTERE PRODUTTIVO CON UNA SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DI 1000 MQ ED il recupero della volumetria esistente CON un incremento di volume FINO AD MASSIMO DI 13000 30.000 mc PER OPERE DI COMPLETAMENTO E AMMODERNAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO.** L'intervento, subordinato alla redazione di Progetto complessivo dell'area, deve prevedere azioni di recupero fisico, la rilocalizzazione ed il posizionamento dei volumi, la definizione di un complesso edilizio organico costituito da volumi e con caratteristiche omogenee delle facciate, la schermatura dei volumi tecnici. L'altezza massima degli edifici è di 15 ml, comprensiva dei volumi tecnici.

Deve essere realizzata una quinta arborea, in doppio filare della larghezza di 3,00 ml, lungo l'intero perimetro dell'area, le cui essenze devono essere concordate con le strutture tecniche comunali tra le specie arboree specificate all'Articolo 58 della Parte IV delle presenti Norme di Attuazione di RU.

All'interno dell'area devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le aree ~~dell'isola ecologica e del parcheggio e del verde pubblico~~ individuate con apposita campitura nella **PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI VARIANTE Tavola 2.5 di Quadro Propositivo di RU.**

NELL'AMBITO DEL COMPARTO SOGGETTO A PROGETTO COMPLESSIVO D'AREA PER LA PORZIONE CLASSIFICATA COME INSEDIAMENTO RESIDENZIALE RECENTE SONO CONSENTITI, NEL RISPETTO DI QUANTO DISPOSTO DAL PRECEDENTE ARTICOLO 80, INTERVENTI EDILIZI DIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, DI ACCORPAMENTO DI VOLUMETRIE E DI COMPLETAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI; È INOLTRE AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER ATTIVITÀ DIREZIONALI. L'EVENTUALE VOLUMETRIA RESIDUA, CALCOLATA AI SENSI DELL'ARTICOLO 80 DEVE ESSERE UBICATA ALL'INTERNO DELLA PORZIONE DI AREA CLASSIFICATA COME INSEDIAMENTO RESIDENZIALE RECENTE. LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DI TALI INTERVENTI DEVONO RISPETTARE QUELLI DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE LIMITROFO.

IL PCA DOVRÀ PREVEDERE IL SODDISFACIMENTO COMPLESSIVO DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO, IN FUNZIONE DELLE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO. I PARCHEGGI DI PERTINENZA DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEVONO ESSERE DIMENSIONATI IN RAGIONE DI 20,00 MQ PER OGNI 100,00 MQ DI SUPERFICIE UTILE DESTINATA ALLE ATTIVITÀ.

I PARCHEGGI DI PERTINENZA DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO POSSONO ESSERE ANCHE LOCALIZZATI IN AREE DI RISPETTO AMBIENTALE, LIMITROFE ALL'AREA PERIMETRATA COME PROGETTO COMPLESSIVO DELL'AREA E POSSONO ESSERE ATTUATI, CON INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

In quest'area sono consentiti, con intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Articolo 117 - Progetto complessivo dell'area

1. Le Tavole di Quadro Propositivo di RU, in scala 1:5000 e 1:2000, definiscono con apposita perimetrazione il comparto per il quale occorre definire, concertando le soluzioni con l'Amministrazione Comunale, un progetto complessivo dell'area (denominato PCA).

Il PCA contiene le soluzioni per le quali è stata definita la concertazione tra i proprietari e il Comune, in riferimento:

- alla contribuzione per l'attuazione della perequazione urbanistica con la definizione delle aree a destinazione pubblica da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - alla definizione della volumetria da attribuire al comparto;
 - alla definizione delle funzioni da collocare nell'area;
 - alla eventuale disponibilità a stipulare una convenzione per la collocazione sul mercato di alloggi in affitto;
 - ai contenuti dell'atto d'obbligo unilaterale;
 - alle prescrizioni del PCA medesimo.
2. Il PCA deve contenere:
- a) l'elenco delle proprietà dell'area, con definizione delle particelle su foglio catastale, che aderiscono al PCA con indicazione delle superfici e della percentuale rispetto alla superficie totale ricompresa all'interno del perimetro;
 - b) planimetria, in scala 1:1000, 1:500, contenente la sistemazione delle aree pubbliche, da cedere successivamente al Comune, comprese le reti di adduzione e di scarico;
 - c) i pareri preliminari degli Enti competenti delle reti, compresi gli importi dei contributi da versare agli Enti medesimi;
 - d) piante, profili, sezioni, tipi edilizi, destinazione d'uso delle volumetrie da edificare;
 - e) la risoluzione delle problematiche idrauliche connesse all'intervento;
 - f) una tabella comprendente:
 - superficie totale dell'area ed i relativi soggetti proprietari o che ne hanno la disponibilità;
 - la superficie destinata alla viabilità pubblica, da cedere al Comune;
 - superficie dell'area destinata ai parcheggi pubblici e quella da destinare ai parcheggi pertinenziali, limitatamente agli stalli di sosta;
 - la superficie dell'area da destinare a verde pubblico attrezzato e percorsi pedonali;
 - la eventuale superficie dell'area da cedere al Comune per attrezzature e/o altro;
 - h) lo schema di convenzione, con i contenuti dell'atto d'obbligo unilaterale allegato al momento dell'approvazione definitiva del PCA.
3. Il PCA deve prevedere il concorso dei proprietari rappresentanti la proprietà di almeno LA MAGGIORANZA ASSOLUTA CATASTALE ~~i tre quarti~~ dell'area perimetrata nella cartografia 1:5000 e 1:2000 di RU.
4. Fermo restando la necessità della maggioranza di cui al punto che precede, qualora sia necessario utilizzare ai fini della realizzazione del PCA aree di proprietà di soggetti non aderenti alla concertazione, in caso di mancato accordo, il Comune può attivare la

procedura di interpello di cui all'ultimo comma dell'art. 28 Legge 17 agosto 1942, n°1150, nonché la procedura di esproprio ai sensi dell'art. 7 del DPR 8 giugno 2001, n°327.

5. Qualora il PCA recepisca esattamente il contenuto dell'atto d'obbligo unilaterale nonché il disegno dell'area di RU, gli operatori possono richiedere il rilascio della concessione edilizia subordinatamente all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della bozza di convenzione alla quale verrà allegato il relativo estratto del RU.

Qualora gli operatori, pur avendo definito la concertazione, vogliono modificare le soluzioni progettuali contenute nel PCA devono presentare idonea istanza di variante al RU da approvarsi secondo le procedure di cui alla L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni. La richiesta di modifica di un PCA può essere presentata in ogni momento dai proprietari dell'area.

6. NON VERRANNO CONSIDERATE VARIANTI AL PCA APPROVATO, LE VARIAZIONI DI DISTRIBUZIONE DEL VOLUME AUTORIZZATO, PURCHÉ SIANO COMPRESI NEI SEGUENTI PARAMETRI URBANISTICI:

- 30 % DEL VOLUME COMPLESSIVO, NEI SITI GIÀ INDIVIDUATI PER L'EDIFICAZIONE DI CUI AL PCA APPROVATO

- 10 % DEL VOLUME COMPLESSIVO RISPETTO A EVENTUALI NUOVI SITI NON IDENTIFICATI DAL PCA APPROVATO, DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL COMPARTO PRODUTTIVO

7. IL PRINCIPIO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA PERSEGUE L'EQUA DISTRIBUZIONE, TRA I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DAGLI INTERVENTI, DEI DIRITTI EDIFICATORI RICONOSCIUTI DALLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI. IL SISTEMA PEREQUATIVO È FINALIZZATO, IN ALTRI TERMINI, ALL'ATTUAZIONE DI UNA POLITICA CHE CONSENTA ALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI DI ACQUISIRE, QUALE CONSEGUENZA DIRETTA DELL'INTERVENTO, PATRIMONIO FONDIARIO PUBBLICO ATTRIBUENDO I RELATIVI ONERI INDISTINTAMENTE A TUTTI I PROPRIETARI DELLE AREE INTERESSATE.

8. GLI INTERVENTI E LE AREE OGGETTO DELLA PEREQUAZIONE SONO SPECIFICATI NEL SISTEMA NORMATIVO PER OGNI SINGOLA AREA PCA.

9. LA PEREQUAZIONE È ATTUATA, IN VIA ORDINARIA, NELL'AMBITO DEL COMPARTO E, IN QUESTO CASO, I DIRITTI OGGETTO DI DISTRIBUZIONE TRA I PROPRIETARI COINCIDONO CON L'EDIFICABILITÀ ATTRIBUITA AL PCA.

10. NEI CASI IN CUI IL SISTEMA PEREQUATIVO PERSEGUA L'OBBIETTIVO DI ACQUISIRE AREE IN ECCEDEXENZA AGLI STANDARDS URBANISTICI, IL PCA PUÒ PREVEDERE CHE AREE ESTERNE AL COMPARTO (ANCHE NON CONTIGUE) POSSANO CONCORRERE ALL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE. IN TAL CASO, L'EDIFICABILITÀ CONVENZIONALE ATTRIBUITA ALLE AREE ESTERNE DI CUI SI RICHIEDE LA CONSERVAZIONE (E QUINDI L'INEDIFICABILITÀ) VIENE SPOSTATA ALL'INTERNO DEL COMPARTO DETERMINANDO UNA CAPACITÀ EDIFICATORIA AGGIUNTIVA MENTRE LA PEREQUAZIONE DEGLI ONERI È RIPARTITA TRA TUTTE LE AREE ESTERNE O INTERNE AL COMPARTO.

11. QUALORA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NE RAVVISI L'OPPORTUNITÀ, PER RAGIONI DI PUBBLICO INTERESSE, LA PEREQUAZIONE PUÒ ESSERE ATTUATA MEDIANTE LA MONETIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE AREE INTERESSATE. LA MONETIZZAZIONE DELLA PEREQUAZIONE DEVE ESSERE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, DI OPERE GIÀ PREVISTE DAL RU ED INSERITE NEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE.

12. QUALE RIFERIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLA PEREQUAZIONE SI ASSUME IL COSTO A MQ RIFERITO AD UN COSTO CORRISPONDENTE A UNA SUPERFICIE A PARCHEGGIO/VIABILITÀ CALCOLATO SULLA BASE DI UN COMPUTO METRICO TIPO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE CON PREZZI DESUNTI DAL BOLLETTINO DEGLI INGEGNERI DELL'ULTIMO MESE DISPONIBILE AL MOMENTO DELLA DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE.