



COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AMBITO AR.1a LOCALITA' BELL'ITALIA



NORME

ADOZIONE : Del c.c. n. 27 del 29-04-2010

APPROVAZIONE : Del c.c. n.53 del 27/07/2010

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Bolondi Arch. Roberto

Collaboratori
Bazzani Ing. Alessandro
Fergnani Geom. Andrea
Gozzoli geom. Riccardo
Manfredini Geom. Mirco
Pradelli Ing. Mirko
Rebecchi Geom. Christian

Disegnatore
Pini Claudia

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto delle presenti norme.
2. Elaborati costitutivi del PUA.
3. Rapporti con PSC, RUE, POC e PTCP.
4. Validità ed efficacia
5. Vincoli
6. Modalità di calcolo delle monetizzazioni
7. Disciplina delle fasce di mitigazione
8. Disciplina delle fasce ECO-L

TITOLO II – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL POC

CAPO I – SUB-AMBITO A

1. Campo di applicazione
2. Destinazioni d'uso
3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento
4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

CAPO II – SUB-AMBITO B

1. Campo di applicazione
2. Edifici di interesse storico- architettonico, culturale e testimoniale
3. Edifici da trasferire
4. Destinazioni d'uso
5. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
6. Norme per la qualità degli interventi edilizi
7. Norma transitoria

TITOLO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE

1. Permeabilità dei suoli
2. Verde pubblico e privato
3. Tutela geologica
4. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico
5. Tutela dall'inquinamento acustico
6. Prestazione energetica degli edifici

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Campo di applicazione
2. Parcheggi pertinenziali
3. Parcheggi pubblici
4. Strade
5. Marciapiedi
6. Reti tecnologiche
7. Spazi di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani

TITOLO V – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Campo di applicazione
2. Recinzioni.
3. Aree cortilive
4. Alberature
5. Coperture
6. Tipologia edilizia
7. Colori/materiali delle facciate e dei serramenti.

TITOLO VI – PROCEDURE

1. Modalità di attuazione degli interventi
2. Documentazione da allegare al titolo abilitativi
3. Varianti al piano urbanistico attuativo.
4. Varianti ai Permessi di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività.
5. Varianti all'autorizzazione paesaggistica.

APPENDICE 1 – NORME DI COORDINAMENTO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto delle presenti norme.

Il piano urbanistico attuativo redatto ai sensi della LR 20/2000 è lo strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata predisposto dal Comune di Maranello avente a riguardo la località Bell'Italia di cui alla scheda "AR1a – Bell'Italia" quale allegato al vigente Piano Strutturale Comunale di Maranello.

In particolare il presente Piano Urbanistico attuativo disciplina:

- a) gli interventi previsti dal POC;
- b) gli interventi al di fuori della programmazione del POC.

Le presenti norme contengono la disciplina delle modalità attuativa specifica per tutti gli interventi di trasformazione da realizzarsi per l'ambito "AR1a – Bell'Italia.

Tali norme contengono:

- a) parametri urbanistici ed edilizi relativi alle modalità di trasformazione;
- b) indirizzi e direttive per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- c) definizione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale;
- d) norme particolareggiate per la qualità degli interventi edilizi
- e) le modalità di cessione delle dotazioni territoriali
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni
- g) il rimando alle norme di carattere generale applicabili al territorio in parola.

Il piano urbanistico attuativo suddivide il comparto in due sub-ambiti:

- sub-ambito A riguardante le aree incluse all'interno del POC che prevedono l'edificazione di nuove unità immobiliari sfruttando l'indice 0,03 le quali concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e contribuendo alla realizzazione delle stesse in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita.

- sub ambito B riguardante la totalità delle aree già edificate per le quali sono previsti ampliamenti della superficie nella misura del 10% della superficie coperta dell'immobile le quali concorrono altresì alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e contribuendo alla realizzazione delle stesse in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita. All'interno di tale sub – ambito sono individuati immobili gli immobili censiti dal RUE quali EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE e dall'edificio insistente in parte sul mappale n. 15, foglio n.

5 soggetto a trasferimento della potenzialità edificatoria per i quali non sono ammessi ampliamenti.

Per l'esplicitazione delle modalità attuative degli interventi in tali sub-ambiti si rimanda alle disposizioni contenute all'interno del TITOLO VI del presente corpo normativo.

Il presente regolamento prevede norme di carattere generale contenute ai TITOLI I – V e VI, norme relative ai singoli ambiti contenute al TITOLO II e norme relative alla realizzazione delle dotazioni contenute al TITOLO III e IV.

2. Elaborati costitutivi del PUA.

Gli elaborati costituiti del PUA ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 97 del RUE sono i seguenti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PLANIMETRIA CATASTALE S. 1: 2000 CON ELENCO DELLE PROPRIETA'
CTR S. 1:5000

STRALCIO PSC / RUE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:500

Documentazione Fotografica

Planimetria dello stato di fatto

Illuminazione Pubblica

Rete Distribuzione Enel

Rete Distribuzione Telecom

Rete Fognaria Acque Nere e Acque Bianche

Rete Acquedotto e Gas

ELABORATI DELLO STATO DI PROGETTO SCALA 1:500

Zonizzazione Urbanistica

Rete Distribuzione Enel

Rete Distribuzione Telecom

Rete Fognaria Acque Nere e Acque Bianche

Rete Acquedotto e Gas

Dotazioni Territoriali

NORME

STIMA COSTI DOTAZIONI TERRITORIALI

3. Rapporti con il PSC, il RUE, il POC e il PTCP.

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata dalle sottoelencate norme d'ambito:

- Fasce di espansione inondabili e zone di tutela ordinaria – art. 6 PSC;
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – art. 15 PSC
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – art- 37 PSC
- Ambiti urbani da riqualificare – AR – Definizione e perimetrazione – art. 44 PSC;
- Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR – art. 45 PSC;
- Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR – art. 46 PSC;

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata ulteriormente anche da tali norme di carattere generale:

Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione – art. 16 RUE;

Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale – art. 17 RUE;

Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica - art. 18 RUE;

19 – Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso delle Norme del RUE – art. 19 RUE

RUE – Allegato 1: definizioni

RUE – Allegato 2 : requisiti cogenti

RUE – Allegato 3: requisiti volontari

L'area oggetto di intervento risulta ulteriormente disciplinata dalle disposizioni prescrittive fissate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente alla data della sua approvazione.

4 Validità ed efficacia.

Oltre alle prescrizioni del presente piano urbanistico attuativo si applicano, se non in contrasto, le disposizioni del PSC, RUE e POC del Comune di Maranello vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Il piano urbanistico attuativo è redatto in conformità alle norme del PSC del RUE e del POC vigenti alla data della sua approvazione, in caso di contrasto tra le norme del PSC, del RUE e del POC con il piano urbanistico attuativo, quest'ultimo è da ritenersi prevalente.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e il presente corpo normativo, quest'ultimo è da ritenersi prevalente.

5. Vincoli

L'area oggetto del presente piano urbanistico attuativo è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ssmmii;
- rete elettrodotti e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008.
- fasce territoriali di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

6. Modalità di calcolo delle monetizzazioni.

Per il calcolo delle contributo di sostenibilità il presente piano urbanistico attuativo recepisce integralmente i valori parametrici fissati dal POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 7 aprile 2009, n. 20.

Ai sensi dell'art. 4 co. C del POC citato la valorizzazione immobiliare è fissata pari a 400 €/mq per la residenza, 350 €/mq per il commercio e in 250 €/mq per l'alberghiero e altro terziario di cui una quota del 20% rappresenta il contributo di sostenibilità.

Per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di P1, P2 e V trovano applicazione l'art. 4 allegato A del POC citato. Il valore per i parcheggi si determina sommando il valore delle cessioni aree nude per attrezzature pubbliche (40,00 €/mq) con il valore parametrico delle opere di urbanizzazione quali parcheggio pubblico a raso (80,00 €/mq), mentre il valore per il verde si determina sommando il valore delle cessioni aree nude per verde pubblico (30,00€/mq) con il valore parametrico delle opere di urbanizzazione per la sistemazione area a verde pubblico (25,00 €/mq).

Ai sensi dell'art. 4 allegato B del POC la quota ERS si determina decurtando per ogni lotto 100 mq di SC e determinando la quota ERS pari al 30% della Sc rimanente. Per quote inferiori agli 80 mq di SC la monetizzazione è pari a 200,00 €a mq.

7. Disciplina delle fasce di mitigazione.

Le fasce di mitigazione individuate all'interno degli elaborati grafici di progetto del presente piano urbanistico attuativo rappresentano ai sensi dell'art. 82 delle

Norme del RUE una fascia a partire dal confine stradale da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. 76 delle Norme del RUE e quantificate al TITOLO II del presente corpo normativo.

La profondità di tale fascia è variabile in base al progetto delle dotazioni territoriali previste per l'ambito.

Eventuali superfici non utilizzate potranno essere restituite, se richieste, al proprietario originario.

La presenza di alberature di pregio in tali fasce saranno oggetto di specifiche misure di salvaguardia.

8. Disciplina delle fasce ECO-L

All'interno dei lotti 1 e 2 del sub-comparto A sono previste delle fasce ECO-L avente funzione di mitigazione e di sistemazione paesaggistica-ambientale dell'edificazione da prevedersi all'interno di tali lotti verso la zona demaniale del Torrente Grizzaga e verso l'AAP - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA.

Le aree incluse all'interno dell'ECO-L sono in edificabili ma concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti 1 e 2.

Tali aree verranno sistemate nei modi indicati all'art. art. 4 del TITOLO V del presente corpo normativo.

TITOLO II – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL POC

CAPO I – SUB AMBITO A

1. Campo di applicazione

Il presente titolo normativo trova applicazione all'interno del Sub-ambito A del piano urbanistico attuativo, ovvero nella porzione di ambito che ha chiesto l'inserimento all'interno del POC e alla quale vengono assegnati i diritti edificatori applicando l'indice territoriale dello 0,03 mq/mq fissato in sede di PSC.

In tale sub-ambito sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti al Capo 2 dell'allegato 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv);
- Nuova costruzione (NC);
- Ampliamento (AM);
- Demolizione (D);
- Modifica morfologica dei suoli (MM);
- Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR);
- Cambio d'uso (CD).

Il cambio d'uso (CD) è ammesso esclusivamente con riferimento agli usi previsti dalla scheda d'ambito.

2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito AR1a – Bell'Italia gli usi consentiti, avendo a riferimento la classificazione di cui all'art. 20 – Capo 3 dell'allegato 1 del RUE, sono i seguenti :

U1 - Residenza

U4 - Studi professionali e uffici in genere

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U12 – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Le destinazioni individuate con la sigla U4, U5 e U12 sono ammesse nella percentuale massima del 20% della potenzialità edificatoria assegnata ai singoli lotti.

3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.

Tabella 1

Sub – ambito A - Identificazione catastale e superfici

	Identificazione catastale	Superficie catastale
LOTTO 1	Fg.2 Mapp. 400 (parte)	1.61.89 (parte)
LOTTO 2	Fg.2 Mapp. 213 (parte) Mapp. 227	0.94.97 (parte)
LOTTO 3	Fg. 2 Mapp. 347 (parte)	0.74.17 (parte)
LOTTO 4	Fg. 2 Mapp. 132 (parte)	1.53.85 (parte)
LOTTO 5	Fg. 2 Mapp. 139 (parte)	2.49.70 (parte)

Tabella 2

Sub –Ambito A –Superficie territoriale e potenzialità edificatoria

	Superficie Territoriale	Potenzialità Edificatoria (indice 0,03 mq/mq)
LOTTO 1	5.104 mq	SC mq 160
LOTTO 2	7.953 mq	SC mq 238,60
LOTTO 3	728 mq	SC mq 80 mq
LOTTO 4	4.884 mq	SC 146,50
LOTTO 5	7.872 mq	SC mq 236

Tabella n. 3

Sub –Ambito A –Potenzialità Edificatoria e numero unità immobiliari

	Potenzialità Edificatoria	Numero alloggi (alloggio medio 80 mq Sc)
LOTTO 1	SC mq 160 + mq 645 (trasferimento)	2 +8 della Pe trasferita
LOTTO 2	SC mq 238,60	2
LOTTO 3	SC mq 80,00	1
LOTTO 4	SC mq 146,50	1
LOTTO 5	SC mq 236	2

4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

Le dotazioni territoriali sono desumibili dalle tabelle che seguono in applicazione dell'art. 76 delle Norme del RUE.

Tabella 1

Sub-ambito A - Superfici di cessione (parcheggi pubblici P1 e P2 e verde V)

	SC totale	P1 10 mq ogni 100 mq SC	V 40 mq ogni 100 mq SC	P2 10 mq ogni 100 mq SC
Sub-ambito A	861,10 mq	86,11 mq	344,44 mq	86,11 mq

Tabella 2

Sub – ambito A – Superfici di cessione P1 e V

	P1 (10/100 mq/SC)	V (50/100 mq/SC)
LOTTO 1	16 mq Rich. monetizzazione	60,00 mq Di cui 16 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 2	23,86 mq Rich. monetizzazione	119,3 mq Di cui 23,86 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 3	8,00 mq Rich. monetizzazione	40,00 mq Di cui 8,00 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 4	14,65 mq Rich. monetizzazione	73,25 mq Di cui 14,65 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 5	23,60 mq Rich. monetizzazione	118 mq Di cui 23,60 a P2 Rich. monetizzazione

Tabella 3

Sub – ambito A – Superfici fondiarie SF, superfici permeabili SP, Parcheggi pertinenziali P

	Superficie Territoriale	SF	SC	SP 40% SF	Pr + Pc
LOTTO 1	5.104 mq	Mq 3.786	mq 160 + mq 645	Mq 1.514,40	4 + 13
LOTTO 2	7.953 mq	Mq 2.231	mq 238,60	Mq 892,40	5
LOTTO 3	728 mq	Mq 728	mq 80,00	Mq 291,20	2
LOTTO 4	4884 mq	Mq 2.658	mq 146,50	Mq 1.063,20	3
LOTTO 5	7.872 mq	Mq 1.960	mq 236	Mq 784	5

Per l'esplicitazione delle modalità di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali si rimanda alle disposizioni contenute all'interno del TITOLO VI del presente corpo normativo.

5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

Distanze

Dc - distanza dai confini di proprietà 5,00
 Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico 5,00
 mt e comunque minimo 3,0 mt dai futuri spazi di cessione
 De - distanza tra pareti antistanti di due edifici 10,00 mt

Altezza

H 8,00

Numero piani

NP 2

NPT 3 (ovvero 2 NP + un piano accessori)

Superficie minima di intervento

SM il lotto

Potenzialità edificatoria

PE lotto 1	153
lotto 2	238,60
lotto 3	80,00
lotto 4	146,50
lotto 5	236

Superficie minima unità immobiliare

UI superficie minima 45 mq e dotati di una camera da letto di superficie minima di 14 mq

Qualora venga previsto in sfruttamento la percentuale di potenzialità edificatoria per gli usi U4, U5 e U12 (massimo 20%) deve essere garantita la media per alloggio di 80 mq SC .

Per l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici trovano integrale applicazione le definizioni di cui all'allegato 1 delle Norme del RUE

CAPO II – SUB AMBITO B

1. Campo di applicazione

Il PUA raggruppa all'interno del sub-ambito B tutti gli edifici esistenti che oltre agli interventi edilizi di recupero così come definiti al Capo 2, lettera B1 dell'allegati 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv).

E' ammessa altresì anche l'intervento di demolizione (D) e Modifica morfologica del suolo (MM) così come definiti rispettivamente agli artt. 16 e 17 dell'allegato 1 del RUE e un incremento di Superficie Complessiva fino ad un massimo della 10% della Superficie Coperta esistente.

Lo stato di fatto legittimato è quello desunto dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato e ad esso si fa riferimento per la determinazione dell'incremento percentuale massimo ammesso.

In tal caso non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Nel caso di recupero degli edifici esistenti possono essere previste unità immobiliari ad uso residenza di dimensioni inferiori a 45 mq solo se si tratta di unità immobiliari residenziali già esistenti.

2. Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale

Il PSC individua all'interno dell'ambito AR1a – Bell'Italia gli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (unità classificate 2.2 e 3.1) per i quali trovano applicazione le categorie di intervento di recupero ammissibili assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia riportate all'interno della scheda n. 5 della Tav. n. 2 – Disciplina degli insediamenti storici del RUE.

Trova altresì integrale applicazione la disciplina di cui agli artt. 16 – Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione, 17 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, 18 – Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica delle Norme del RUE.

Resta inteso che le unità edilizie classificate 2.2 e 3.1 non potranno avvalersi dell'incremento volumetrico del 10% del volume esistente alla data di adozione del PSC.

Per gli edifici esistenti sui lotti A sono ammessi, se legittimamente costruiti, gli interventi edilizi di recupero come definiti al Capo 2, lettera B1 dell'allegato 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv).

3. Edifici da trasferire

Il Piano Urbanistico Attuativo individua tra gli edifici facenti parte del sub comparto B l'edificio insistente su parte del mappale n. 15 (foglio n. 5 sub. 7 – ex bocciodromo) la cui potenzialità edificatoria (desunta dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato) andrà a trasferirsi integralmente sul lotto A1 facente parte del sub-comparto A.

La totalità della potenzialità edificatoria sarà trasferita senza incrementi volumetrici ed esclusivamente con la destinazione d'uso residenziale. Si dovrà prevedere la realizzazione di unità immobiliare da destinare a ERS da calcolarsi con le modalità indicate all'art. 6 – TITOLO I del presente corpo normativo. Non trova altresì applicazione la valorizzazione immobiliare e la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

L'area attualmente occupata dall'edificio dovrà essere ceduta libera dall'immobile e gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed attrezzata a parcheggio pubblico nella misura derivante dall'applicazione dello standard di P1 e P2 per la Sc oggetto di trasferimento:

Parcheggi pubblici P1 uso U1 $10/100 \text{ mq/Sc} = 64,5 \text{ mq} = 3 \text{ posti auto}$

Parcheggi pubblici P2 uso U1 $10/100 \text{ mq/Sc} = 64,5 \text{ mq} = 3 \text{ posti auto}$

I posti auto dovranno preferibilmente localizzarsi in adiacenza ai parcheggi in corso di realizzazione nell'adiacente ambito AC.c assoggettato a Piano di Intervento Coordinato.

La rimanente area in fregio al Torrente Grizzaga andrà sistemata a verde sempre a cura del proprietario dell'immobile.

In alternativa al trasferimento è ammessa la ricostruzione in loco nel rispetto dei seguenti parametri:

$PE = 0,10 \text{ UT} + 0,50 \text{ Superficie coperta}$

NP =2

NPT= 3

H = 8,00

4. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito l'uso consentito, avendo a riferimento la classificazione di cui all'art. 20 – Capo 3 dell'allegato 1 del RUE, è esclusivamente residenza.

Il cambio d'uso (CD) è ammesso esclusivamente con riferimento all'uso U1 Residenza.

5. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

Per la quantificazione dei posti auto (P1 e P2) e del verde (V) trovano applicazione le disposizioni dell'art. 76 delle Norme del RUE:

P1 = 10 mq ogni 100 mq SC

V = 50 mq ogni 100 mq SC di cui 10/100 mq/SC per P2

Si prevede l'integrale monetizzazione delle superfici di P1, V e P2 derivanti dall'applicazione dello standard con le modalità fissate all'art. 6 del TITOLO I del presente corpo normativo.

Per l'esplicazione delle modalità di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali di tale sub-comparto si rimanda alle disposizioni contenute all'interno del TITOLO VI del presente corpo normativo.

6. Norme per la qualità degli interventi edilizi

Distanze

Dc - distanza dai confini di proprietà	5,00	
Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico mt e comunque minimo 3,0 mt dai futuri spazi di cessione		5,00
De - distanza tra pareti antistanti di due edifici	10,00 mt	

Altezza dell'edificio

H preesistente

Numero piani

NP preesistente

NPT preesistente

Potenzialità edificatoria

PE 10% della superficie coperta desunta dall'ultimo titolo abilitativi rilasciato sul fabbricato (con l'esclusione dell'ex-bocciodromo)

Superficie minima unità immobiliare

UI superficie minima 45 mq e dotati di una camera da letto di superficie minima di 14 mq

Numero unità immobiliare

Preesistente

Per l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici trovano integrale applicazione le definizioni di cui all'Allegato 1 delle Norme del RUE

7. Norma transitoria

Per gli immobili facente parte del sub-comparto B è ammessa sino al 31 dicembre 2010 la possibilità di avvalersi degli incrementi di potenzialità edificatoria previsti al TITOLO III – *Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo* della LR 6 luglio 2009, n. 9 *Governo e riqualificazione del territorio* in alternativa agli incrementi previsti dal presente piano urbanistico attuativo laddove ricorrono i presupposti di cui agli artt. dal n. 51 al n. 56 della LR citata e della deliberazione del Consiglio Comunale del 1 settembre 2009, n. 49.

Restano esclusi dall'applicazione gli immobili di cui agli artt. 2 e 3 del presente capo normativo.

TITOLO III – DOTAZIONI ECOLOGICHE

1. Permeabilità dei suoli

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio mantenere il 40% della superficie fondiaria permeabile alle acque meteoriche. Nei lotti già edificati nei quali sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di recupero e incrementi di Sc contenuta nel massimo del 10% della superficie coperta non potranno in ogni caso aumentarsi le superfici impermeabilizzate ovvero determinare una superficie permeabile inferiore al 40% della superficie fondiaria.

La realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve evitare l'incremento delle superfici impermeabilizzate per quanto possibile.

Nella realizzazione dei parcheggi sia pertinenziali che pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti deve essere prevista la posa di alberature. Deve essere posto a dimora un albero ogni 5 mt, contenuto entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a 3 mq per albero, il cui lato minore deve essere superiore ad un metro.

2. Verde pubblico e privato

Negli interventi sul verde pubblico e privato trovano applicazioni le disposizioni contenute all'art. 69 delle Norme del RUE e del Regolamento del Verde approvato con delibera di CC del 20 aprile 1999, n. 22.

Negli interventi di nuova costruzione previsti da POC da realizzarsi nel sub-ambito A è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio da realizzarsi nei termini indicati al TITOLO V – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA del presente corpo normativo.

3. Tutela geologica

Ai sensi dell'art. 113 del RUE alla presentazione del titolo abilitativi relativi all'edificazione si dovrà allegare la relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed usi di progetto ai sensi delle normative vigenti in materia e nel rispetto delle disposizioni contenute nell'allegato F "analisi alla risposta sismica" quale parte integrante e sostanziale del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 4 aprile 2009, n. 20 (1. Relazione geologica per gli ambiti inseriti nel primo POC – dicembre 2008, 2. Integrazione alla relazione geologica – marzo 2009, 3. Allegati alla relazione geologica – dicembre 2008, 4. Zonizzazione sismica degli ambiti di POC dicembre 2008).

4. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

L'edificazione all'interno dei lotti n. 4 e 5, in quanto interessati dalla fascia di rispetto della linea elettrica a media tensione aerea, è assoggettata alle prescrizioni contenute nella L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008 e ssmmii.

Alla richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegata la documentazione necessaria a dimostrare l'effettiva fascia di rispetto in riferimento a quanto indicato nella normativa vigente in materia al momento della sua presentazione.

5. Tutela dall'inquinamento acustico

Al rilascio dei titoli abilitativi all'interno dei lotti facenti parte del sub-comparto A e per gli immobili presenti lungo la via Baranzona, si dovrà presentare la valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della Legge 447/1995 e ai sensi della LR 15/2001.

In tutti i casi di lavori edili sia all'interno del sub comparto A che del sub comparto B dovrà presentarsi la valutazione di impatto acustico per il cantiere ai sensi della DGR 673/04 e ssmmii.

Per le attività terziarie che si inseriscono successivamente dovrà essere presentata la specifica valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR 673/04 contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.

6. Prestazione energetica degli edifici

In sede di presentazione dei titoli abilitativi all'interno dei lotti facente parte del sub-comparto A dovrà essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative con l'obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

Trovano integrale applicazione le indicazioni degli artt. 64, 65 e 66 delle Norme del RUE.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Campo di applicazione

Per dotazioni territoriali si intendono l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area individuata dal presente piano urbanistico attuativo, consistenti in :

- la rete di distribuzione dell'acqua;
- la rete di distribuzione del gas;
- la rete di smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche;
- la viabilità principale e/o secondaria di distribuzione, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- la pubblica illuminazione e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e delle comunicazioni;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti.

Il presente piano urbanistico attuativo prevede un insieme di interventi sulle reti esistenti finalizzati al far fronte al fabbisogno in termini quantitativi e qualitativi.

Il presente titolo fissa indirizzi e direttive a cui attenersi nella progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere. Data la necessità di mantenere una unitarietà di tipologie e materiali costruttivi all'interno dell'ambito, nel caso in cui si proceda a dare attuazione alle opere previste per distinti stralci attuativi, le scelte effettuate per il primo stralcio vincoleranno le scelte da adottarsi per gli stralci successivi.

Per quanto non espressamente indicato al presente titolo normativo si rimanda al documento programmatico per la qualità urbana allegato al POC. I contenuti di tale documento programmatico sono da ritenersi puramente indicativi.

2. Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza. Si distinguono in parcheggi pertinenziali di uso privato (Pr) e in parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc).

Per la quantificazione dei posti auto dovranno essere verificati i seguenti parametri:

Uso U1 – Residenza

2 posti auto per alloggio – 1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione;

Uso U4 – Studi professionali e uffici in genere

1 posto auto ogni 40 mq SC o frazione tutti di tipo Pc

Uso U5 – Esercizi commerciali di vicinato

1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione di cui almeno il 50% di tipo Pc

Uso U 12 – artigianato di servizio

1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione di cui almeno il 50% di tipo Pc

Le dimensioni lineari del posto auto non devono essere inferiori a mt 3,20 x 5,0. La capacità dei parcheggi si calcola con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda agli artt. 74 e 75 delle Norme del RUE

3. Parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici si suddividono in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1, dato che ne è garantito l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici assumendo quelli di parcheggi pertinenziali e sono da realizzarsi all'interno dei lotti in aggiunta allo standard previsto per i parcheggi pertinenziali. Le dimensioni lineari del posto auto non devono essere inferiori a mt. 3,20 x 5,00.

Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione secondaria se ne prevede l'integrale monetizzazione.

4. Strade.

Il piano urbanistico attuativo non prevede la realizzazione di nuovi tronchi viari.

Viene confermata la viabilità esistente con le attuali sezioni, che verrà assoggettata a interventi manutentivi consistenti nella sistemazione del manto di usura con conglomerato bituminoso con delimitazione della sede stradale con cordone di granito.

Nella realizzazione della pista ciclabile indicata nel PSC ad est della via Martinella e a sud della via Manfredini potranno valutarsi acquisizioni di aree per garantire per tali viabilità sezioni adeguate.

Al di sotto della sede stradale dovranno trovare sede le reti acqua, gas e fognature acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica di futura realizzazione.

Il numero e le caratteristiche degli attraversamenti pedonali dovrà essere oggetto di specifica valutazione dei flussi pedonali e delle componenti del traffico veicolare.

5. Marciapiedi.

Il piano prevede il rifacimento dei marciapiedi e la realizzazione di nuovi ove mancanti. Il marciapiede avrà una profondità minima di 1,50 in ottemperanza alle normative vigenti fermo restando che potranno essere consentiti profondità minori laddove viene realizzato in un contesto già edificato.

Lungo la via Baranzona, la via Martinella e la via Manfredini verrà realizzato un unico marciapiede in fregio alle aree edificate.

Il marciapiede dovrà essere realizzata in conglomerato bituminoso con particolare attenzione alla sua delimitazione e ai punti di inizio/fine del percorso attraverso la posa di pietra naturale quale il granito.

Al di sotto del marciapiede potranno trovare collocazione le reti telefoniche, elettriche di distribuzione e di illuminazione pubblica

6. Reti tecnologiche.

L'abitato di Bell'Italia perimetrato dal piano urbanistico attuativo è dotato delle seguenti reti:

- rete acquedotto sotto-strada;
- rete gas media pressione sotto-strada;
- rete telefonica aerea;
- rete elettrica media tensione e bassa tensione aerea;
- rete fognaria acque nere sotto-strada;
- illuminazione pubblica aerea;

Il progetto di piano conferma l'attuale dotazione dei servizi per quanto riguarda la fornitura di acqua e gas, mentre prevede la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria sia per lo smaltimento delle acque meteoriche che per le acque nere, prevede l'interramento delle reti telefonica ed elettrica bassa tensione, e l'adeguamento impiantistico dell'illuminazione pubblica.

7. Spazi di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani

L'abitato di Bell'Italia risulta provvisto di tre aree per la raccolta rifiuti esistenti e di due aree in fase di costruzione localizzate in area baricentrica al comparto. Diventa necessario prevederne altre due in posizioni più periferiche all'abitato una in corrispondenza del lotto n. 1 ed una in corrispondenza del lotto n. 4

TITOLO V – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Campo di applicazione.

Il presente titolo normativo trova applicazione all'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo.

Negli ambiti perimetrali dal PSC quali *Zone di tutela ordinaria* trattandosi di ambito di rilevante interesse paesaggistico occorre operare con l'obiettivo di una loro conservazione della conformazione attuale del suolo e del paesaggio, la sua valorizzazione e il suo potenziamento. Sono pertanto vietati movimenti di terra, livellamenti bonifiche agrarie ovvero qualsiasi attività di trasformazione del suolo eccedente le usuali coltivazioni agricole ad eccezione degli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei terreni e/o al servizio delle attività agricole. Le ipotesi di trasformazione in tali aree deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri l'assenza o il miglioramento dell'impatto ambientale. A tal fine tale area viene assoggetta ad una previsione di ECO-L.

2. Recinzioni.

All'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo le nuove recinzioni su strada non devono superare i 3 mt di altezza totale, la porzione di muro pieno non deve superare l'altezza di un metro. La recinzione dovrà rispettare tutte le caratteristiche di distanza dal ciglio stradale nel rispetto del Codice della Strada. La recinzione dovrà essere affiancata nella parte interna al lotto con siepi vive autoctone. Anche le recinzioni esistenti dovranno adeguarsi alla presente disposizione nel caso di intervento sul fabbricato ad eccezione della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria.

Dovrà essere sempre previsto l'arretramento dell'accesso carraio per assicurare la sosta del veicolo anche in caso di presenza di sistemi automatici di apertura.

3. Aree cortilive/viabilità di accesso.

Le aree cortilive e le viabilità di accesso dovranno essere realizzate totalmente permeabili nella misura del 40% della Superficie Fondiaria. Tuttavia è ammessa la possibilità di trattare i parcheggi e la viabilità di accesso ai parcheggi attraverso la posa di pietra naturale ovvero di asfalto da delimitare con cordionate di pietra naturale.

4. Alberature/verde.

All'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo si persegue quale obiettivo la valorizzazione del paesaggio attraverso:

- la conservazione delle specie arboree di pregio presenti all'interno dei lotti ovvero la loro ricollocazione qualora il programma edificatorio prevede il loro abbattimento;

- sistemazione delle aree verde ad uso privato garantendo il parametro della superficie permeabile e utilizzando esclusivamente essenze autoctone.

- costruzione degli elementi di mitigazione paesaggistica dell'impatto sulla viabilità e in modo da ridurre l'inquinamento acustico.

Per tutti i lotti adiacenti ad ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si dovranno costruire elementi di mitigazione paesaggistica avendo a riferimento i modelli presenti nel contesto predisponendo il passaggio graduale dallo spazio coltivato allo spazio edificato.

Nello specifico per i lotti n. 1 e 2 in quanto in fregio all'ambito ad alta vocazione produttiva agricola e al Torrente Grizzaga comprendenti le fasce ECO-L dovranno prevedere interventi di forestazione di tali aree avente funzione di mitigazione e di sistemazione paesaggistica-ambientale.

5. Coperture.

Non è ammessa la realizzazione di coperture piane ma esclusivamente a falde in laterizio a due o a quattro falde. L'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente sulla copertura prediligendo la falda non visibile dalla viabilità ovvero dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti e avere medesima pendenza, in modo da determinare un' impatto visivo assimilabile ai lucernai.

6. Tipologia edilizia.

Per quanto riguarda il sub-comparto A la potenzialità edificatoria ammessa per i singoli lotti dovrà essere sfruttata in un unico corpo edilizio. Risultano esclusi da tale vincolo tipologico il lotto 1 nel caso in cui si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria. Per i lotti n. 4 e 5 l'edificazione dovrà avvenire esclusivamente nella porzione del lotto individuata quale superficie fondiaria.

Deve prevedersi in sede progettuale della valorizzazione dell'esposizione a sud.

Per i lotti facente parte del sub comparto B le superfici in ampliamento dovranno accorparsi all'edificio principale fatto salvo quanto previsto all'art. 3 del TITOLO VI del presente corpo normativo.

7. Colori e materiali delle facciate e dei serramenti.

Le facciate esterne dei fabbricati dovranno essere realizzate in pietra o mattoni faccia vista oppure intonacate. Non sono ammesse porzioni in pietra o mattoni a faccia vista con porzioni intonacate. Per quanto riguarda i colori degli intonaci esterni dovranno scegliersi tra: Terra Gialla, Terra di Siena, Giallodorè Joles ed eventualmente nella relativa tinte scalate. Non sono ammessi abbinamenti di colori.

Per quanto riguarda i serramenti dovranno essere realizzati in legno o in alluminio colorato utilizzando quali elementi di oscuramento lo scruro e non la tapparella. Per quanto riguarda i colori degli serramenti quando vengono realizzati in alluminio dovranno scegliersi tra i colori più simili alle tinte naturali del legno o verde.

Anche i fabbricati esistenti dovranno adeguarsi alle presenti disposizioni nel caso di intervento sul fabbricato ad eccezione della manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda gli aggetti dei fabbricati sugli spazi pubblici si rimanda alle indicazioni normative contenute all'art. 95.a delle Norme del RUE.

TITOLO VI – PROCEDURE

1. Modalità di attuazione degli interventi.

Gli interventi previsti dal presente piano urbanistico attuativo si attuano nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

L'edificazione all'interno dei sub-ambiti A e B è ammessa attraverso la presentazione e il rilascio di un Permesso di Costruire ovvero di un titolo abilitativo equivalente. Per il lotto A 1 il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere preceduto dalla presentazione e approvazione di un IUC che individui i due distinti sub-ambiti ovvero quello per la nuova edificazione e quello per il trasferimento dell'ex-bocciofila. Tale area se non utilizzata per il trasferimento dell'ex-bocciofila sarà ceduta all'Amministrazione Comunale ai fini ERS.

I titoli abilitativi potranno essere rilasciati solo a seguito dell'approvazione del presente piano urbanistico attuativo e a seguito della stipula di accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le cessioni previste dal presente piano urbanistico e il contributo di sostenibilità per la realizzazione delle dotazioni territoriali calcolato in base ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita dovrà essere assolto entro 6 mesi dalla richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale..

Le dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento saranno realizzate su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e su aree che verranno acquisite a seguito delle sottoscrizioni degli accordi. Tali accordi potranno anche essere stipulati separatamente per i diversi lotti di intervento. L'attuazione delle dotazioni territoriali sarà a cura dei proprietari degli immobili inclusi nei sub-ambiti A e B. La diretta realizzazione delle opere comporterà ugualmente il versamento della valorizzazione immobiliare, della monetizzazione della quota ERS, del contributo di sostenibilità delle dotazioni territoriali quali P1, P2 e V e dal pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le suddette dotazioni territoriali verranno realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale ovvero a cura della Soc. Maranello Patrimonio srl verranno utilizzate quale risorse economiche gli introiti derivanti dalla valorizzazione immobiliare, dalla monetizzazione della quota ERS e dal contributo di sostenibilità delle dotazioni territoriali quali P1, P2 e V e dall'integrale introito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Documentazione da allegare al titolo abilitativo

Sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione all'interno dell'ambito tutta la documentazione prevista dall'art. 113 e 117 delle Norme del RUE a cui si aggiungono le prescrizioni specifiche indicate al TITOLO III artt. 3, 4, 5 e 6 del presente corpo normativo.

3. Varianti al piano urbanistico attuativo.

E' vincolante il numero di accessi al lotto (cioè 1) e non la sua posizione solo se non pregiudica l'avvenuta esecuzione delle dotazioni territoriali e la sicurezza della circolazione. Il lotto A1 dato che verrà suddiviso in due sub-ambiti potrà avere due accessi uno per ogni sub-ambito la cui posizione sarà determinata in sede di presentazione dell'IUC.

All'interno del sub comparto A è' ammesso il trasferimento di SC da un lotto all'altro nella misura massima del 10% del lotto minore;

E' vincolante la tipologia (un unico fabbricato per lotto fatto salvo quanto previsto per il lotto n. 1).

All'interno del sub comparto B non è ammesso il trasferimento dell'incremento della potenzialità edificatoria né tantomeno l'accorpamento per creare nuovi immobili, fermo restando la possibilità di trasferire l'incremento percentuale dall'unità immobiliare principale alla sua pertinenza e viceversa.

4. Varianti ai Permessi di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività.

Le varianti ai permessi di costruire rilasciati seguiranno l'iter previsto dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 e ssmii ovvero le procedure di cui all'art. 18 e 19 indicate nella legge regionale citata. Tuttavia il titolo abilitativo sarà quello stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della sua presentazione.

5. Varianti all'autorizzazione paesaggistica.

Per quanto attiene le varianti alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate si deve tenere conto che la tutela paesaggistica si esplica attraverso la salvaguardia del corpo arboreo della vegetazione ripariale visivamente apprezzabile.

Pertanto la modifica all'autorizzazione paesaggistica rilasciata e alla modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio si ritiene possa avvenire solo a seguito di variazioni volumetriche e di piazzamento del fabbricato sull'area di sedime e di diversi movimenti di terra e pertanto risulta necessario procedere a richiedere il rilascio di nuova autorizzazione ai sensi DLgs 42/2004.

Non necessita il rilascio di ulteriore autorizzazione paesaggistica o di accertamento di compatibilità paesaggistica modifiche del colore del paramento esterno e dei serramenti se rientranti in quelli previsti dal piano urbanistico attuativo in quanto già autorizzati, lievi variazioni dimensionali di porte e finestre, nonché apertura e chiusura di nuove porte/finestre nonché lievi

modifiche alla sistemazione delle aree esclusivamente pertinenziali e alle recinzioni purchè sussista la conformità con il piano urbanistico attuativo.

APPENDICE 1 - NORME DI COORDINAMENTO

L'attuazione degli interventi previsti in tale ambito AR1a – Bell' Italia dovrà prevedere il coordinamento con gli altri interventi da attuarsi negli ambiti confinanti.

Considerato che non vi è stata la contestuale presentazione delle proposte di PUA per l'ambito post a nord ovvero per l'ambito APS.t e per l'ambito posto ad est ovvero l'ambito AR3.C, il presente PUA individua le direttive di seguito elencate:

- per l'ambito APS.t nella realizzazione della fasce ECO e del COLL-U.d schematizzati nelle tavole di PSC deve garantirsi la fruizione delle stesse da via Baranzona e conseguentemente l'accorpamento di tali servizi per l'abitato di Bell'Italia.

- per l'ambito AR.3c dovrà garantirsi in adiacenza agli ultimi immobili di via Martinella l'interposizione di una superficie fondiaria ovvero di una fascia di verde privato e subito dopo i parcheggi pubblici. Inoltre dovrà essere attentamente valutata la posizione del percorso ciclo-pedonale di attraversamento del Torrente Grizzaga anche in considerazione dei nuovi spazi pubblici sulla riva sinistra del torrente stesso che potrebbero determinarsi a seguito del trasferimento dell'edificio del mappale n. 15, foglio n. 5, sub. 7. La posizione del percorso ciclo pedonale porterebbe in diretto collegamento all'abitato di Bell'Italia del verde da prevedersi con la fascia ECO.

Analogamente dovranno prevedersi misure di coordinamento da applicarsi nel caso si effettuino delle varianti negli altri ambiti contermini ovvero l'ambito APC.i(s) e Ac, a tal fine il presente PUA individua le direttive di seguito elencate;

- per l'ambito APC.i(s) dovrà garantirsi la tutela dell'inquinamento acustico per le attività di nuovo insediamento nonché per quelle già insediate ed interventi miranti a mitigare visivamente i volumi industriali/artigianali;

- per l'ambito Ac dovrà garantirsi il coordinamento con le dotazioni territoriali e le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dell'ambito alle disposizioni di cui al TITOLO IV del presente corpo normativo.