

# ALLEGATO INTEGRATIVO INFORMATIVO

## ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

### Art. 5 - Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili

E' condizione di insediamento il rispetto delle seguenti norme e dei seguenti indici:

- RC - rapporto di copertura max = 50% della superficie fondiaria;
- H - altezza massima = ml. 10,00 salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori;
- dc - distanza dai confini = la distanza dai confini è fissata in ml. 5,00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente;
- arretramenti = gli arretramenti sono indicati graficamente sulle tavole di progetto (tav. P5);
- distanza tra gli edifici = 10,00 ml. tra fabbricati esistenti su lotti diversi;
- parcheggi privati ad uso pubblico = ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a:
- 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali
  - 50 mq. ogni 100 mq. di superficie di

**superfici scoperte**

=

pavimento per attività direzionali e commerciali

- 5 mq. ogni 90 mc. Residenziali;

nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che utilizzi essenze tipiche locali e che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopraddetti depositi di materiali;

**rapporto di permeabilità del suolo** =

*non inferiore al 10% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche; si fa eccezione all'applicazione della norma in caso di esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da versamenti di sostanze inquinanti in attuazione di normative o prescrizioni igienico sanitarie.*

**recinzioni ed accessi carrai**

=

le recinzioni dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada, del tipo chiuso lungo i confini tra i singoli lotti e del tipo semi-aperto lungo i confini esterni del P.I.P.

Le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici a disegno

semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 0,80 per un'altezza massima complessiva di ml. 2,50 e andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate con pannelli prefabbricati in cls a superficie piana o in muratura intonacata per un'altezza massima complessiva di ml. 2,20.

Le recinzioni di tipo semi-aperto saranno realizzate con elementi prefabbricati in cls composti da basamento avente altezza di ml. 0,50 e montanti verticali aventi altezza di ml. 2,00.

Le tipologie "aperta" e "semi-aperta" sono puntualmente descritte nelle tavole grafiche allegate al termine della presente relazione.

Eventuali recinzioni di tipo diverso potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, in caso di dimostrate esigenze particolari.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati lungo la linea di confine con il marciapiede;

**norme igieniche e sicurezza degli ambienti di lavoro:**

*nella utilizzazione edilizia dei lotti dovranno essere rispettate tutte le misure di carattere igienico-sanitario e per la sicurezza degli ambienti di lavoro previste dalle normative vigenti per la specifica tipologia.*

**barriere architettoniche:**

*l'attuazione dei lotti nelle aree del presente Piano*

dovrà garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, *con particolare riferimento alla disciplina di cui alla parte II, Capo III del D.P.R. 380/01 e al D.M. 14.6.89, n. 236.*

**dimensione dei lotti:**

in sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché l'edificabilità complessiva dell'insieme dei lotti non muti rispetto alle previsioni del Piano.

**Art. 6 - Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie**

I capannoni dovranno essere realizzati secondo un allineamento ortogonale alle strade fronteggianti che dovrà essere mantenuto anche in seguito ad ampliamenti successivi.

Gli edifici per attività produttiva che saranno costruiti in aderenza dovranno essere separati da un muro con resistenza al fuoco secondo le prescrizioni di legge e/o le prescrizioni date dai Vigili del Fuoco.

Per quel che concerne i caratteri architettonici i fabbricati dovranno avere copertura omogenea senza distinzione tra le parti di edificio con destinazione d'uso diversa; le pareti verticali potranno essere realizzate sia con pannelli prefabbricati, sia con sistemi costruttivi in opera privi di ogni sporto, gronde, ecc. lungo tutto il perimetro esterno.

Detti tamponamenti esterni dovranno altresì elevarsi all'estradosso della linea di colmo della copertura.

Eventuali sporti, gronde di protezione per attrezzature, ingressi carrai e pedonali dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive, materiali, colori e quanto altro necessario per farne risultare la natura diversa e aggiunta rispetto ai corpi principali.

Nel caso di intonacatura delle pareti è altresì prescritta la loro tinteggiatura a tinte da indicare in progetto; le parti di fabbricato destinate ad uffici potranno possedere caratteri architettonici intesi a distinguerle dal restante fabbricato, ma dovranno *tuttavia* essere

perfettamente integrate *volumetricamente* al fabbricato principale.

Per ogni unità produttiva la cui superficie lorda sia almeno pari o superiore a 1.000 mq. è consentita la realizzazione di un'abitazione per il titolare o per il custode o per personale addetto alla manutenzione degli impianti; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i 70 mq.

*L'abitazione, ove ammessa ai sensi del comma precedente, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale.*

#### **Art. 7 - Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti**

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli insediamenti previsti nell'intero Piano sono prescritte le seguenti norme:

- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interni ai lotti dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto in misura di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie pavimentata;
- tutti i lotti, per la parte confinante con aree esterne al presente Piano, devono essere piantumati mediante filari di alberi di alto fusto;
- tutti i progetti degli insediamenti dovranno essere corredati alla domanda di *permesso di costruire* da specifici progetti di sistemazione a verde e di organizzazione delle aree di competenza dei lotti libere da costruzioni comprensivi di tutte le opere complementari utili al processo produttivo da realizzarsi all'esterno ed a cielo libero (es. aree di stoccaggio, depositi vari, infrastrutture a carattere tecnologico), con indicazione di ogni dettaglio riguardante la funzione;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 ed i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a ml. 4,00;
- le essenze arboree dovranno essere scelte prioritariamente tra il *fraxinus excelsior*, il *populus italica* *pyramidalis nigra* ed il *tilia platyphyllos* o *grandifolia*.

## Art. 11 - Convenzione fra Comune e/o altro Ente o Società e assegnatari

La convenzione di cui al penultimo comma dell'art. 8 delle presenti norme dovrà normare i seguenti elementi:

- a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
- b) l'ammontare della quota parte del costo globale d'acquisizione delle aree e della quota base relativa alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria da versare all'atto della stipula della convenzione nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalla gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi;
- c) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di Piano ed in forma coordinata con gli assegnatari dei lotti contigui se richiesto dall'Amministrazione Comunale e/o, nel caso di forme associative, l'impegno a presentare un progetto unitario d'esecuzione;
- d) il rispetto dei tempi previsti dalla vigente legislazione urbanistica per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi;
- f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;
- g) l'impegno allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi secondo modalità concordate in relazione al tipo e alla consistenza dei materiali al fine di impedire ogni forma di inquinamento;
- h) l'impegno a non superare i limiti fisicamente precisati d'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire d'autorità alla esecuzione delle opere di depurazione o isolamento con spese a carico dell'impresa inquinante;
- i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- j) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- k) l'adesione obbligatoria all'eventuale consorzio per la gestione delle opere d'urbanizzazione secondaria;
- l) il tempo di validità della Convenzione.

In caso di delega da parte del Comune ad altro Ente o Società per l'attuazione e gestione del Piano il Comune adotterà una convenzione tipo per regolamentare i rapporti tra Ente o Società delegata e gli assegnatari delle aree.

#### **Art. 12 - Controllo delle fonti di inquinamento**

*Le imprese che si insedieranno dovranno rispettare tutte le disposizioni normative di carattere nazionale, regionale e locale a tutela dell'ambiente, in particolare in ordine a:*

- *Depurazione acque reflue attività insediate*
- *Emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni*
- *Rifiuti solidi*
- *Ambiente di lavoro*

L'istanza di *permesso di costruire* per unità produttive dovrà essere corredata da parere preventivo dei competenti Servizi ASL che potranno effettuare successivi controlli periodici degli scarichi.